

BAUREGLEMENT

Gemeinde Ostermundigen | Kanton Bern
Mitwirkungs exemplar vom 11. April 2024

*Materielle Änderungen sind **rot** markiert.*

*Formelle Änderungen sind **orange** markiert.*

Abkürzungen

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
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
EGK	Erschliessungsgüteklasse
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV
LSV	Lärmschutzverordnung (eidgenössische) vom 15. Dezember 1986
UeO	Überbauungsordnung
ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Ostermundigen bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Sie ist rechtsverbindlich.

Die Zonenpläne der Gemeinde Ostermundigen

Zur besseren Lesbarkeit der unterschiedlichen planungsrechtlichen Inhalte bestehen für das Gemeindegebiet die vier Zonenpläne "Siedlung", "Landschaft und Ökologie", "Infrastruktur", "Waldfeststellung und Naturgefahren":

- Im Zonenplan Siedlung sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen parzellenscharf dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP) das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
- Im Zonenplan Landschaft und Ökologie sind die schützenswerten Natur- und Landschaftselemente rechtsverbindlich und parzellenscharf dargestellt. Er enthält weiter die allgemeinverbindlichen Inhalte zur Förderung der ökologischen Vernetzung und Biodiversität sowie zum Schutz und zur Aufwertung der Gewässer (Gewässerraum).
- Im Zonenplan Infrastruktur sind die Inhalte zur Förderung von erneuerbaren Energien rechtsverbindlich und parzellenscharf dargestellt. Daneben verweist er auf wichtige infrastrukturelle Themen, die in der Planung zu berücksichtigen sind (z. B. Störfallvorsorge, öffentliche Wasserleitungen).
- Im Zonenplan Waldfeststellung sind die Waldgrenzen rechtsverbindlich und parzellenscharf dargestellt.
- Im Zonenplan Naturgefahren sind die drei Gefahrenstufen (gering, mittel und erheblich) rechtsverbindlich und parzellenscharf dargestellt.

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u. a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich, ausser die Verbindlichkeit wird explizit aufgezeigt.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht dem Baureglement vor. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons.

z. B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG

Das private Baurecht bleibt selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten der Grundeigentümerschaft einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z. B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Inventare und Richtpläne

Grundlagen der vorliegenden baurechtlichen Grundlage sind übergeordnete und kommunale Inventare und Richtpläne. In den Zonenplänen sind die wichtigsten Objekte von übergeordneter Bedeutung hinweisend dargestellt. Es gilt insbesondere beizuziehen:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
- Kantonaler Richtplan
- Bauinventar Kanton Bern
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK, Bern-Mittelland

- Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)
- Richtplan Energie Ostermundigen
- Landschaftsinventar Ostermundigen

Baubewilligung und Bauvoranfrage

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt. Zur Vereinfachung des Verfahrens wird den Gesuchstellenden bei komplexeren Bauvorhaben mit mehreren betroffenen Fachstellen eine Voranfrage empfohlen.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung "Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG" (BSIG Nr. 7/725.1/1.1) vgl. Art. 7 BewD

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmbewilligung, wenn z. B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

vgl. Art. 86 Abs. 3
BauG i. V. mit Art. 100
BauV, Art. 6 ff BewD

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

vgl. Art. 19 ff. BauG;
Art. 19 ff. BauV

Besitzstandsgarantie

Aufgrund des bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

vgl. Art. 3 und 11 BauG

Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z. B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese gilt es sorgfältig zu analysieren und die Erkenntnisse für die Gestaltung zu formulieren.

vgl. Art. 90 BauR

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht und im Organisationsreglement der Gemeinde Ostermundigen geregelt.

vgl. Art. 66 BauG

Schreibweise

Für eine bessere Lesbarkeit wird lediglich die männliche Schreibweise verwendet. Die Formulierungen gelten für alle Personen.

STICHWORTVERZEICHNIS

A	Artikel	Seite
Abgrabungen	22 Bst. c	32
Abstand von öffentlichen Strassen	45	43
Abstellplätze Kehricht, Separatsammelgüter, Kompostieranlagen	38	39
Abweichungen zu baupolizeilichen Bestimmungen	24	33
Anbauten	20 Bst. b	30
Anschlusspflicht	63	52
Antennenanlagen	36	38
Gesamthöhe Attika (GH A)	9	21
Aufbauten	33	37
Aufenthaltsbereiche	43	42
Aufhebung bestehender Vorschriften	88	62
Ausbau von Schrägdächern	32	36
Autoabstellplätze unüberdacht	22 Bst. d	32
Archäologisches Schutzgebiet	79	59
Art der Nutzung	8	19
Artenreiche Wiese und Weide (AW)	77	58
B		
Baugestaltung	29	36
Baulinien	24 Abs. 1	33
Baumkronenziffer (BKZ)	9 / 27	31 / 34
Bäume geschützt (EB)	76	58
Bauobjekte geschützt	70	56
Baupolizeiliche Bestimmungen	22	32
Bauten am Hang	24 Abs. 3	33
Besondere baupolizeiliche Bestimmungen	23	33
Besondere baurechtliche Ordnungen (UEO's)	17	28
Betriebsbedingtes Wohnen	26	33
Biodiversitätskorridor	74	58
Biotopschutzgebiete	73	57
Böschungen	42	42
D		
Dacheinschnitte	33	37
Dachflächenfenster	33	37
Dachgestaltung	30	36
Dachneigung	31	36

E	Artikel	Seite
Eingeschossige Gebäudeteile	20 Bst. c	30
Erfüllung baurechtlicher Anforderungen	6	17
Energie	60	51
Erneuerbarer Energieträger (Erdwärme)	62	52
F		
Fachgruppe Bau und Gestaltung	85	61
Fassadenhöhe traufseitig (FH tr)	9	21
Flachdachgestaltung	34	37
Feldgehölze	76	58
Feuchtbiotop (FB)	75	58
Förderungsmassnahmen	83	61
Fusswege	47	45
G		
Garagenvorplätze	54	48
Gebäudeabstand	22 Bst. a	32
Gebäudebreite (GB)	9	21
Gebäudelänge (GL)	9	21
Gefahrengebiete	65	53
Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	61	51
Geschosse	21	31
Gestaffelte Gebäude	22 Bst. b	32
Gewässerentwicklungsraum	81	60
Gewässerraum	80	60
Gewerbezone (GwZ)	8 - 9	19 - 21
Grenz- und Gebäudeabstände	9	21
Grenzunterschreitungen	24 Abs. 2	33
Grössere Spielflächen	43	42
Grünflächen in Gewerbe- und Industriezonen	40	40
Grünflächenziffer (GfZ)	28	34
Grünzone(GrZ)	10	22
H		
Hauszufahrten	54	48
Hecken geschützt	76	58
Hochpunkte kommunal (KH)	25	33
Hochstammobstgärten (HO)	78	58

I	Artikel	Seite
Industriezone (IZ)	8 - 9	19 - 21
Inkrafttreten	87	62
Interessenabwägung	2	10
K		
Corso-Zone (C)	8 - 9	19 - 21
Kinderspielplätze	43	42
Kleinbauten	22 Bst. a	30
L		
Landschaftsschutzgebiete	72	57
Landwirtschaftszone (LWZ)	12	22
Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)	9	21
Lärmschutz	58	50
Lichtemissionen	64	52
Luftreinhaltung	58	50
M		
Mass der Nutzung	9	21
Mischzone (M)	8 - 9	19 - 21
N		
Nachbarschaftsgebiet	69	56
Nachhaltige Siedlungsentwicklung	5	17
Natur- und Landschaftsschutz	71	57
Näherbau- und Grenzbaurechte	24 Abs. 2	33
O		
Offene Bauweise	18	29
Ortsbauliche Einordnung	3	16
Ortsbildschutzgebiet (OS)	67	54
Ortsklima	4	16
P		
Parkierung	49	46
Parkierung LV	52	47
Parkierung MIV	51	46
Parkanlagenzone (PZ)	13	23
Plakatierung	37	39
Planungsvorteile ausgleichen	82	61
Q		
Qualifizierte Verfahren	84	61

R	Artikel	Seite
Reklame	37	39
Rückspringende Gebäudeteile	20 Bst. h	31
S		
Sicherheit und Gesundheit	56 / 59	50
Siedlungsentwässerung	41	41
Stellplatzberechnung MIV	55	49
Störfallvorsorge	66	53
Strassenanschlüsse	54	48
Strassenraumgestaltung	44	43
Strassenraumgestaltung Bernstrasse	46	44
Strukturerhaltungsgebiet (StE)	68	54
Stütz- und Futtermauern	42	42
T		
Terrainveränderungen	42	42
U		
Umgebungsgestaltung	35	38
Unterirdische Bauten	20 Bst. d	30
Unterniveaubauten	20 Bst. e	30
V		
Velowege	48	45
Verkaufsfläche (VF)	9 Abs. 5	21
Vorland	39	40
Vorspringende Gebäudeteile	20 Bst. g	31
W		
Wanderwege	47	45
Widerhandlungen	86	62
Wohn- und Arbeitsräume in Untergeschossen	57	50
Wohnzonen (W)	8 - 9	19 - 21
Z		
Zonengrenzen	23	33
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	14	24
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	15	27
Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	16	28
Zufahrten	54	48

INHALTSVERZEICHNIS

A	Grundsätze der Planung	15
Art.1	Allgemein	15
Art.2	Interessenabwägung	15
Art.3	Ortsbauliche Einordnung	16
Art.4	Ortsklima	16
Art.5	Nachhaltige Siedlungsentwicklung	17
Art.6	Gemeinsame Erfüllung baurechtlicher Anforderungen	17
Art.7	Baugesuchseingabe	17
B	Nutzungszonen	19
	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	19
Art.8	Art der Nutzung	19
Art.9	Mass der Nutzung	21
	Weitere Nutzungszonen	22
Art.10	Grünzone (GrZ)	22
Art.11	Abbauzone (ABB)	22
Art.12	Landwirtschaftszone (LWZ)	22
Art.13	Parkanlagenzone (PZ)	23
	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeitanlagen	24
Art.14	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	24
Art.15	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	27
C	Besondere baurechtliche Ordnungen	28
Art.16	Allgemeine Bestimmungen zu Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	28
Art.17	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen (UeO)	28
D	Grundsätze des Bauens	29
	Bauweise	29
Art.18	Offene Bauweise	29
Art.19	Bauweise Corso-Zonen	29

Baumasse	30
Art.20 Bauten und Gebäudeteile	30
Art.21 Geschosse	31
Art.22 Baupolizeiliche Bestimmungen	32
Art.23 Besondere baupolizeiliche Bestimmungen	33
Art.24 Abweichungen zu baupolizeilichen Bestimmungen	33
Art.25 Kommunale Hochpunkte	33
Art.26 Betriebsbedingtes Wohnen	33
Art.27 Baumkronenziffer (BKZ)	34
Art.28 Grünflächenziffer (GfZ)	34
Baugestaltung	36
Art.29 Baugestaltung allgemein	36
Dachgestaltung	36
Art.30 Dachgestaltung allgemein	36
Art.31 Dachneigung	36
Art.32 Ausbau von Schrägdächern	36
Art.33 Aufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Schrägdächern	37
Art.34 Flachdachgestaltung	37
Umgebungsgestaltung	38
Art.35 Umgebungsgestaltung allgemein	38
Art.36 Antennenanlagen	38
Art.37 Reklamen und Plakatierung	39
Art.38 Abstellplätze für Kehricht und Separatsammelgüter	39
Art.39 Vorland	40
Art.40 Grünflächen in Gewerbe- und Industriezonen	40
Art.41 Siedlungsentwässerung	41
Art.42 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern	42
Art.43 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen	42
Strassenraumgestaltung	43
Art.44 Strassengestaltung und technische Anforderungen	43
Art.45 Abstand von öffentlichen Strassen	43
Art.46 Strassengestaltung Bernstrasse	44

Erschliessung	45
Art.47 Fuss- und Wanderwegnetz	45
Art.48 Velowegnetz	45
Parkierung	46
Art.49 Grundsätze	46
Art.50 Gestaltung Parkierung	46
Art.51 Parkierung MIV	46
Art.52 Parkierung LV	47
Art.53 Sicherstellung, Ersatzabgabe	47
Art.54 Zufahrten, Hauszufahrten, Strassenanschlüsse, Garagenvorplätze	48
Art.55 Stellplatzberechnung MIV	49
Sicherheit und Gesundheit	50
Art.56 Allgemeines	50
Art.57 Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschoss	50
Art.58 Lärmschutz und Luftreinhaltung	50
Art.59 Sicherheit	50
Energie	51
Art.60 Allgemeine Bestimmungen	51
Art.61 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	51
Art.62 Erneuerbarer Energieträger: Erdwärme	52
Art.63 Anschlusspflicht an die Fernwärme	52
Art.64 Lichtemissionen	52
Gefahrengebiete	53
Art.65 Gefahrengebiete	53
Art.66 Störfallvorsorge	53
E Geschützte Gebiete und Objekte	54
Ortsbild- und Siedlungsschutz	54
Art.67 Ortsbildschutzgebiet (OS)	54
Art.68 Strukturierungsgebiet (StE)	54
Art.69 Nachbarschaftsgebiet	56
Art.70 Geschützte Bauobjekte	56

Natur- und Landschaftsschutz	57
Art.71 Aufsicht, Beiträge, Inventare	57
Art.72 Landschaftsschutzgebiete	57
Art.73 Biotopschutzgebiete (BS)	57
Art.74 Kommunaler Biodiversitätskorridor	58
Art.75 Feuchtbiotope (FB)	58
Art.76 Geschützte Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze	58
Art.77 Artenreiche Wiesen und Weiden	58
Art.78 Hochstammobstgärten	58
Art.79 Archäologisches Schutzgebiet	59
Art.80 Gewässerraum	59
Art.81 Gewässerentwicklungsraum	60
F Verschiedene Bestimmungen	61
Art.82 Ausgleich von Planungsvorteilen	61
Art.83 Förderungsmassnahmen	61
Art.84 Qualitätssichernde Verfahren	61
Art.85 Fachgruppe Bau und Gestaltung	61
G Straf- und Schlussbestimmungen	62
Art.86 Widerhandlungen	62
Art.87 Inkrafttreten	62
Art.88 Aufhebung bestehender Vorschriften	62
Genehmigungsvermerke	65
Anhang	66
Anhang I – Zonen mit Planungspflicht	66
Anhang II: Skizzen zu den Begriffen und Messweisen	82
Anhang III: Bauweise Corso-Zonen	88
Anhang IV: Dreistufiges Velonetz	92
Anhang V: Biodiversitätsindex Bäume	93
Anhang VI: Gesetze und Verordnungen	94
Anhang VII: Umgebungsgestaltungsplan	96

A GRUNDSÄTZE DER PLANUNG

Art.1 Allgemein

Neu

- ¹ Die baurechtliche Grundordnung besteht aus dem vorliegenden Baureglement inkl. Anhang I sowie den Zonenplänen Siedlung, Landschaft und Ökologie, Infrastruktur und Naturgefahren.
- ² Es sind die Bestimmungen des vorliegenden Reglements und die übergeordneten Gesetze und Verordnungen sowie die kommunalen Reglemente und Verordnungen für das Bauen einzuhalten.

s. Anhang VI

Art.2 Interessenabwägung

Neu

- ¹ Auf Gesuch der Bauwilligen sind Abweichungen von der baurechtlichen Grundordnung möglich. Der Nachweis der optimalen Lösung obliegt dem Gesuchstellenden.
- ² Die Behörde kann zu Gunsten einer optimalen Lösung im Sinne von Art. 3 - 5 eine Interessenabwägung durchführen. Dabei kann sie von den kommunalen Vorschriften gezielt abweichen, sofern keine übergeordneten Bestimmungen oder schutzwürdige Interessen Privater dagegenstehen. Sie wägt die Interessen gegeneinander ab, indem sie:
 - a. die betroffenen Interessen ermitteltn (Verwaltungsintern und extern);
 - b. diese Interessen, gestützt auf die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und deren Auswirkungen beurteilt, um damit eine bessere Lösung zu erzielen;
 - c. diese Interessen, aufgrund der Beurteilung, im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigt.
- ³ Die Behörde legt die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.
- ⁴ Abweichungen gegenüber den kommunalen Bestimmungen bedürfen der Beurteilung durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung.

Abweichungen von den kommunalen Bestimmungen sind bspw. möglich, wenn damit eine Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität von Mensch und Tier erreicht wird und dem Grundsatz einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen entsprochen wird.

Die hier am Rand aufgeführten Artikel zeigen den Bezug zu den vormaligen Artikeln im alten Baureglement

Art.3 Ortsbauliche Einordnung

Art. 42

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, 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, des Daches **und Firstrichtung**
- Anordnung und Gestaltung des Vorlandes, der Eingänge sowie der Ein- und Ausfahrten
- Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

³ Bei den Corso-Zonen A, B und C handelt es sich um Umstrukturierungsgebiete. Bauten in diesen Zonen können im Rahmen der Zonenbestimmungen von den in Abs. 1 und 2 formulierten Grundsätzen abweichen.

vgl. Art. 19 und 46 sowie die Gestaltungsbaulinien im Zonen Siedlung

Art.4 Ortsklima

Neu

¹ Bei baulichen Massnahmen sind die ortsklimatischen Bedingungen zu beachten (z.B. Vermeiden von Wärmeinseln, ausreichend Beschattung und Kühlung). Es gilt insbesondere:

vgl. Klimareglement

- a. dass die bestehenden Grünflächen und Grünstrukturen, insbesondere Hochstammbäume und Hecken, sowie offene Wasserflächen erhalten bleiben;
- b. dass das anfallende Regenwasser weitestgehend lokal versickert und/oder zur Kühlung der Siedlung genutzt wird;
- c. dass bei der Dach- und Fassadengestaltung dunkle resp. wärmespeichernde Farbtöne und Materialien grundsätzlich vermieden werden;
- d. dass die bestehenden kühlenden Luftströme durch die Stellung von neuen Hochbauten nicht massgeblich beeinträchtigt werden.

Bei Rodungen von Hecken sind diese min. im Faktor 1:1.25 (m²) zu ersetzen. Bei Abgängen von Hochstämmern greifen die Bestimmungen gem. Art. 27.

vgl. Zonenplan Landschaft: Kaltluftströme

Art.5 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

- ¹ Bei allen baulichen Massnahmen, bei denen freie Grundstücksteile überbaut werden, ist die optimale Nutzung des Bodens und damit der haushälterische Umgang mit demselben sicherzustellen.
- ² Neu- oder Umbauten sind umwelt- und klimafreundlich zu realisieren, wenn dies technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher Aufwand entsteht. Dies wird erreicht, indem:
 - a. umwelt- und klimafreundliche sowie regional verfügbare Baumaterialien verwendet werden;
 - b. Baumaterialien wiederverwendet und wiederverwertet werden bzw. heute so eingesetzt werden, dass sie später wiederverwendet werden können (im Sinne der Kreislaufwirtschaft).
- ³ Auf Gesuch der Bauwilligen sind Abweichungen von der baurechtlichen Grundordnung möglich, sofern die Anforderungen gemäss Abs. 2 erfüllt werden. Der Nachweis obliegt dem Gesuchstellenden.
- ⁴ Abweichungen gegenüber den kommunalen Bestimmungen bedürfen der Beurteilung durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung.

Die Gemeinde empfiehlt, im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen die Sanierung, Modernisierung und Erweiterung von Gebäuden zu prüfen und nach Möglichkeit dem Rück- und Neubau von Gebäuden vorzuziehen. Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame, umweltschonende nachhaltige Energie- und Ressourcenverwendung zu achten.

Art.6 Gemeinsame Erfüllung baurechtlicher Anforderungen

- ¹ Grundeigentümer können sich zu Gemeinschaften zusammenschliessen, um die in diesem Reglement geforderten Bestimmungen parzellenübergreifend zu erfüllen.
- ² Die daraus entstandenen Dienstbarkeiten sind grundbuchlich festzuhalten.

Art.7 Baugesuchseingabe

- ¹ Mit dem Baugesuch sind die kantonal geforderten Unterlagen (insb. Umgebungsgestaltungsplan) einzureichen.
- ² Auf dem Umgebungsgestaltungsplan der Baugesuchsunterlagen sind die benachbarten Parzellen mit deren Bebauung (Bauten, Anlagen und Materialisierung der Umgebung) ebenfalls schematisch darzustellen. Die städtebauliche Einordnung in die bestehende Bebauung ist schriftlich zu erläutern.

vgl. Anhang VII

Stilles Gewerbe wie z. B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe wie z. B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe (sofern diese nicht ohnehin ein stilles Gewerbe darstellen) sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Publikumsorientierte Nutzungen sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die auf Laufkundschaft angewiesen sind und einen unmittelbaren Bezug zum öffentlichen Raum haben (z. B. Detailhandel, Restaurant, Bäckerei, Coiffeur usw.). Reine Büronutzungen sind nicht gestattet.

Kundenorientierte Nutzungen sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die nicht unmittelbar auf Laufkundschaft angewiesen sind aber regelmässigen Kundenkontakt haben (z. B. Büros, Ateliers, Kita usw.).

Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV

Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche grösser als 1'000 m² ist (vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG).

Betriebsbedingtes Wohnen sind Wohnungen für unabdingbares Personal, welches in kürzester Zeit und rund um die Uhr vor Ort sein muss (z.B. **Betreuung 24h Produktionsanlagen**). Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (vgl. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).

B NUTZUNGSZONEN

WOHN-, MISCH- UND ARBEITSSZONEN

Art. 59 - 65

Art.8 Art der Nutzung

Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Zone	Abkürzung	Nutzungsart
Wohnzone	W2, W3, W4, W5 und W6 W1, W0	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stilles Gewerbe (max. 30% der GFo inkl. allfälliger Verkaufsflächen) - Verkauf ohne Störung des ruhigen Wohnens und ohne überdurchschnittlich hohem Mass an ortsfremdem Verkehr
Mischzone Wohn- und Gewerbezone	M2, M3, M4, M5 und M6 WG2 und WG3	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - stilles bis mässig störendes Gewerbe - Verkauf ohne Störung des ruhigen Wohnens und ohne überdurchschnittlich hohem Mass an ortsfremdem Verkehr
Dorfschutzzone	DSZ	- Wohnen und stilles bis mässig störendes Gewerbe
Corso-Zone	CA, CB, CCK4	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen und stilles bis mässig störendes Gewerbe - Das 1. Vollgeschoss entlang der Bernstrasse kann bis max. 50% der GFo für Wohnen genutzt werden. Die Wohnnutzung ist auf der von der Bernstrasse abgewandten Seite anzuordnen. - In der zweiten Bautiefe ist 100% Wohnen im 1. Vollgeschoss zulässig - Reine Lagerbetriebe sind ausgeschlossen. <p>CA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das 1. Vollgeschoss entlang der Bernstrasse ist in erster Linie publikumsorientierten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vorbehalten. <p>CB und CC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das 1. Vollgeschoss ist in erster Linie publikums- und kundenorientierten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vorbehalten.
Gewerbezone	GwZb, Ga	<ul style="list-style-type: none"> - stilles bis mässig störendes Gewerbe - Werkhöfe der Bauindustrie - Betriebsbedingtes Wohnen - Reine Lagerbetriebe, Detailhandelseinrichtungen im Sinne der Baugesetzgebung sowie Ausstellungs- und Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäfte, Gartencenter und dgl. sind nicht zugelassen
Industriezone Arbeitszone "Mösti"	IZ AZM	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzungen - Detailhandelseinrichtungen im Sinne der Baugesetzgebung, Ausstellungs- und Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäfte, Gartencenter und dgl., Lagerbetriebe sowie Freizeitnutzungen sind zugelassen - Betriebsbedingtes Wohnen

Abkürzungen:

Bem. Bemerkungen (Abs. 4)

BKZ Baumkronenziffer vgl. Art. 27

ES Lärmempfindlichkeitsstufe

FH tr Fassadenhöhe traufseitige Art. 15 BMBV

GA minimaler Grenzabstand Art. 9 BMBV

GB maximale Gebäudebreite Art. 13 BMBV

~~GFZo Geschossflächenziffer oberirdische Art. 28 BMBV~~

GH A Gesamthöhe Attika

GL maximale Gebäudelänge Art. 12 BMBV

GfZ minimale Grünflächenziffer Art. 27 BMBV

~~VG maximale Vollgeschosszahl Art. 18 Abs. 1 BMBV~~

VF maximale Verkaufsfläche Art. 9 Abs. 5

Hinweise:

Die baupolizeilichen Masse und die Lärmempfindlichkeitsstufe für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) (Anhang I), die Zonen für öffentliche Nutzung (ZÖN) (Art. 14) und die Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) (Art. 15) sind in den erwähnten Artikeln festgelegt.

Corso-Zonen:

Bei Bauvorhaben in den Corso-Zonen sind insbesondere die Art. 19 und 46 zu beachten.

Art.9 Mass der Nutzung

Art. 86

¹ In den einzelnen Zonen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Zone	VG min.	FH tr in m	GH A in m	GL in m	GB in m	GA in m	GfZ_o	GfZ	BKZ	VF max. m ²	ES	
W1	1	4.50	8.00	20.00	12.00	5.00	-	-	-	-	H	
W2	2	7.50	11.00	18.00	15.00	5.00	-	0.55	200/1	150.00	II	
W3	3	10.50	14.00	25.00	15.00	4/5 FH min: 6.00	min: 0.55 max: 0.90	0.55	200/1	150.00	II	
W4	4	13.50	17.00	50.00	15.00	7.00	-	0.55	200/1	150.00	II	
W5	5	16.50	20.00	50.00	15.00	8.00	-	0.55	200/1	150.00	II	
W6	6	19.50	23.00	50.00	15.00	9.00	-	0.55	200/1	150.00	II	
W0	3	10.50	14.00	-	-	min: 6.00	min: 0.55 max: 0.90	-	-	-	H	
M2	2	8.50	12.00	30.00	15.00	4/5 FH min: 5.00	-	0.55	200/1	300.00	III	
M3	3	11.50	15.00	50.00	20.00	4/5 FH min: 6.00	min: 0.65 max: 0.90	0.55	200/1	300.00	III	
M4	4	14.50	18.00	50.00	20.00	7.00	-	0.55	200/1	300.00	III	
M5	5	17.50	21.00	50.00	20.00	8.00	-	0.55	200/1	300.00	III	
M6	6	20.50	24.00	50.00	20.00	9.00	-	0.55	200/1	300.00	III	
DSZ	2	7.50	11.00	30.00	13.00	5.00	-	0.55	200/1	-	III	
CA	6	20.50	24.00	30.00	20.00	6.00	-	-	-	1'000.00	III	
CB	5	17.50	21.00	30.00	20.00	6.00	-	-	-	500.00	III	
K4CC	5	17.50	21.00	30.00	20.00	6.00	max: 1.35	-	-	500.00	III	
GwZb	3	15.50	19.00	50.00	25.00	2/5 FH min: 3.00	-	0.25	200/1	1'000.00	III	
F	-	Für die baupolizeilichen Masse ist die bestehende Bebauung massgebend							-	-	-	IV
IZ	-	18.50	22.00	100.00	50.00	6.00	-	0.15	200/1	1'000.00	IV	

² Das 1. Vollgeschoss in den Corso-Zonen A, B und C hat min. eine lichte Höhe von 4.00 m, Fussgängerebene zur Unterkante Decke, aufzuweisen.

³ In der Gewerbezone müssen die oberen Vollgeschosse min. 50% der Grundfläche des 1. Vollgeschosses umfassen. Mit Ausnahme von Empfangsbüros sind Büronutzungen grundsätzlich in den oberen Vollgeschossen anzuordnen.

vgl. Skizzen im Anhang II

⁴ Die maximalen Verkaufsflächen umfassen alle Ladenflächen inkl. Lager. In den Wohn- und Mischzonen sind Ladenlokale gestattet, die kein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr, Erschütterungen oder Geruch verursachen.

⁵ Die Gebäudelänge und -breite wird ohne Anbauten gemessen.

WEITERE NUTZUNGSZONEN

Art.10 Grünzone (GrZ)

Art. 83

- ¹ Die Grünzonen **helfen zusammen mit den Parkanlagenzonen** die Siedlung zu gliedern und halten Grünräume im Innern der Siedlung **von Bauten und Anlagen** frei.
- ² **Altrechtlich erstellte** Bauten dürfen unterhalten werden. Neubauten **und Anlagen** sind nur zulässig, wenn sie für Pflege und Unterhalt der Grünzone unabdingbar sind.

Art.11 Abbauzone (ABB)

Art. 84

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

Art.12 Landwirtschaftszone (LWZ)

Art. 85

- ¹ Nutzungsbestimmungen und baupolizeiliche Vorschriften richten sich nach dem übergeordneten Recht.
- ² Neubauten sind im Bereich bestehender Gebäudegruppen zu erstellen und bezüglich ihrer Volumetrie, Dachform, Architektur und Materialien auf die umgebenden Bauten abzustimmen.
- ³ Silobauten dürfen eine Gesamthöhe von **max.** 13.50 m erreichen.

Art.13 Parkanlagenzone (PZ)

- ¹ Die Parkanlagenzonen helfen zusammen mit den Grünzonen, die Siedlung zu gliedern und dienen der Sicherung und Gestaltung von mehrheitlich öffentlich zugänglichen Grün-, Freizeit- und Kulturanlagen.
- ² Die Parkanlagenzonen sind als zusammenhängende Grünanlagen mit öffentlichen Angeboten und naturnahen Bereichen zu gestalten. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- ³ Die Parkanlagen sind in Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Nutzenden zu gestalten und sollen einen ausreichenden Spielraum für die Aneignung durch diese zulassen.

Die im Zonenplan Landschaft und Ökologie aufgeführten Parkanlagen werden mittels der Parkanlagenzone über Sondernutzungsplanungen oder Zonen für öffentliche Nutzungen gesichert.

Bezeichnung	Zweckbestimmungen	ES
P01 Florapark	- öffentlich zugängliche Parkanlage - Anlagen für Freizeit, Spiel, Erholung und Kultur	III
P02 Seepark	- öffentlich zugängliche Parkanlage - Anlagen für Freizeit, Spiel, Erholung und Kultur - Kleinbauten	III
P03 Naturpark	- Naturpark für Flora und Fauna unter Ausschluss der Öffentlichkeit - extensive Grünflächen mit Hecken, Bäumen, Kleinstrukturen	II
P04 Mundigepark, Sektor a	- öffentlich zugänglicher Natur- und Erholungspark - extensive Grünflächen mit Hecken, Kleinstrukturen - unbefestigte Fusswege und einfache Möblierung - extensive Gartennutzungen im Sinne von Gemeinschaftsgärten	III
P04 Mundigepark, Sektor b	- öffentlich zugängliche Parkanlage - Anlagen für Freizeit, Spiel, Erholung und Kultur - Freiluftarena für Kultur- und Spielvorführungen	III
P05 Rütipark	- öffentlich zugänglicher Natur- und Erholungspark - extensive Grünflächen mit Hecken, Kleinstrukturen, Bäumen - unbefestigte Fusswege und einfache Möblierung	III
P06 Dreieckpark	- öffentlich zugängliche Parkanlage - Anlagen für Freizeit, Spiel, Erholung und Kultur	III
P07 Bärtschipark	- öffentlich zugängliche Parkanlage - Anlagen für Freizeit, Spiel, Erholung und Kultur	III

Die öffentliche Zugänglichkeit definiert lediglich die Nutzbarkeit der Flächen durch die Bevölkerung. Es besteht kein Enteignungstitel.

Schrebergärten fallen in diesem Reglement nicht unter den Begriff der Gemeinschaftsgärten und sind ausgeschlossen.

ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN SOWIE SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Art.14 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Art. 81

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

Siehe auch Richtlinien zu
Kunst im öffentlichen Raum

² In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmungen	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze	ES
A3A1 Schule Bernstrasse	Öffentliche Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit Bildung, Kultur, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie sozialen Anliegen der Öffentlichkeit stehen	Bestehende Überbauung Für neue Hauptbauten und Erweiterungsbauten sind Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren durchzuführen. Zufahrt ab der Mitteldorfstrasse für die ZÖN A.	III
EA2 Schule Mösli	Öffentliche Bauten und Anlagen, im Zusammenhang mit Bildung, Betreuung, Spiel- und Sport stehen (Schule, Tagesschule, Kindergärten, Turnhallen etc.) und Aussenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
EA3 Schule Dennigkofen	Öffentliche Bauten und Anlagen, im Zusammenhang mit Bildung, Betreuung, Spiel- und Sport stehen (Schule, Tagesschule, Kindergärten, Turnhallen etc.) und Aussenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
EA4 Schule Rüti	Öffentliche Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit Bildung, Betreuung, Spiel- und Sport stehen (Schule, Tagesschule, Kindergärten, Turnhallen etc.) und Aussenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
FA5 Schule Rothus	Öffentliche Bauten und Anlagen, im Zusammenhang mit Bildung, Betreuung, Spiel- und Sport stehen (Schule, Tagesschule, Kindergärten, Turnhallen etc.) und Aussenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
MB1 Kindergarten Wiesenstrasse	Öffentliche Bauten und Anlagen, im Zusammenhang mit Bildung, Betreuung, Spiel- und Sport stehen (Kindergärten, Tagesschule etc.) und Aussenanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	III
EB2 Kindergarten Rüti	Öffentliche Bauten und Anlagen, im Zusammenhang mit Bildung, Betreuung, Spiel- und Sport stehen (Kindergärten, Tagesschule etc.) und Aussenanlagen sowie Wasserreservoir	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3 Im Zusammenhang mit Familiengärten sind eingeschossige Fahrnisbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 10 m ² zugelassen.	II

<p>PC1 Werkhof Mösli, Sport- und Freizeitanlagen</p>	<p>Gemeindewerkhof Sport- und Freizeitanlagen von privaten oder öffentlichen Betreibern</p>	<p>Baupolizeiliche Masse: - Fassadenhöhe traufseitig max. 13.00 m - Grenzabstand min. 6.00 m - Vollgeschosszahl, Gebäudelänge, Gebäudebreite frei</p> <p>Gestaltungsgrundsätze: - Dachform frei - Grüngürtel mit klimaangepasster Bepflanzung (vgl. Anhang V) entlang der Forelstrasse und entlang der Nordost-Grenze</p> <p>Erschliessungsgrundsätze: - Parkierungsanlagen können auch auf Liegenschaften in der Umgebung realisiert werden. - Fusswegverbindung zwischen Bolligenstrasse und Forelstrasse</p>	<p>III</p>
<p>OC2 Forelstrasse</p>	<p>Wehrdienstgebäude</p>	<p>- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3</p>	<p>III</p>
<p>C3 Gemeindezentrum Mitteldorfstrasse 14</p>	<p>Kultur- und Generationenhaus</p>	<p>- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3</p>	<p>III</p>
<p>HC4 Gemeindeverwaltung Schliessplatzweg</p>	<p>Bestehende Gemeindeverwaltung öffentlicher, allmendartiger Grünbereich</p>	<p>Bestehende Bauten und Anlagen Sonderanlagen gemäss Festlegungen der UeO "Grube" vom 30. März 2000 bis zur Erstellung der Basiserschliessung Oberfeld</p>	<p>III</p>
<p>AD Seniorenresidenz, öffentliche oder private Betreuungsnutzungen</p>	<p>Private oder öffentliche Seniorenresidenz und Spielplatz; Nutzungen im Zusammenhang mit öffentlichen oder privaten Betreuungsaufgaben; Betreutes Wohnen; Weitere Dienstleistungsangebote im Zusammenhang mit dem Betrieb</p>	<p>Grenzabstände: - Nord, Ost- und Westseite: min. 8.00 m - Südseite: Gegenüber Strassen und Fusswegen gilt Art. 45, auch wenn Strassen und Fusswege nicht abparzelliert sind.</p> <p>Bauteile im Grenzabstand: - Auf der Ost- und Westseite dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile in den Grenzabstand hineinragen</p> <p>Vollgeschosszahl: - max. 4 Vollgeschosse - Ein Attikageschoss ist nicht zugelassen.</p> <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 Baubewilligungsbehörde kann geringfügige Abweichungen gestatten.</p>	<p>II</p>

HE Schiessplatzweg	Altersheim und Zivilschutz	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
A+F Kirche und Altersheim Zossstrasse	Reformierte Kirche Altersheim	Bestehende Überbauung Für neue Hauptbauten und Erweiterungsbauten sind Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren durchzuführen.	III
G Sophiestrasse	Kirchliche Bauten und Anlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
BH Oberdorfstrasse	Kirchliche Bauten und Anlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
LI Neuhaus	Klinik mit Betriebsgebäude	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
K Kreuzweg	Betriebsgebäude der Klinik	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	II
H Wiesenstrasse	<i>neu Wohnzone 4 (W4)</i>		
A2 Parkanlage	<i>neu Parkanlagenzone (PZ)</i>		
M Kulturzentrum- Flurweg	<i>neu Zone mit Planungspflicht (ZPP)</i>		
N Steinbruchweg	<i>neu Zone mit Planungspflicht (ZPP)</i>		
R Dreieckanlage	<i>neu Parkanlagenzone (PZ)</i>		
S Dennigkofenweg	<i>neu Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)</i>		
F Fussballplatz- Oberfeld	<i>neu Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)</i>		
U Trainingsfelder- Rütiweg	<i>neu Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)</i>		

³ In den Zonen **A2, A3, A3, A4, A5, B1, B2, C2, C3, E, G, H, I und K** sind Erweiterungs- und Neubauten gestattet. Die Vollgeschosszahl darf gegenüber dem höchsten bestehenden Gebäude um ein Vollgeschoss erhöht werden.

⁴ Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten und bei Gesamtanlagen von ortsbaulicher Bedeutung kann die Gemeinde bei Neu- und Erweiterungsbauten die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

⁵ Der Grenzabstand für Hauptbauten in allen ZöN beträgt mindestens 6.00 m.

⁶ Der Gebäudeabstand sowie die Gebäudelänge und -breite innerhalb der ZöN sind frei.

Art.15 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 82

- ¹ Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind für Anlagen und Bauten der Freizeitgestaltung, des Sports und des Spiels bestimmt. Campingplätze sind untersagt. Siehe auch Richtlinien zu Kunst im öffentlichen Raum
- ² In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

Bezeichnung	Zweckbestimmungen	Überbauungs- und Gestaltungsgrundsätze	ES
O Dritte Allmend	Sport-, Freizeit- und Naherholungsanlage	Allmendartige Parkanlage für Sport- und Freizeitnutzungen mit vielseitig nutz- und aneignungsfähigen Flächen für Freizeit, Erholung und Kultur. Bauten im Zusammenhang mit den Sport-, Freizeit- und Kulturnutzungen	III
P1 Fussballplatz Oberfeld	Fussballplatz	Bauten mit max. 2 Vollgeschossen im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb (auch Klubhäuser und dgl.) Zuschaueranlagen (Sitzgelegenheiten, Tribünen und dgl.) in Leichtbauweise Parkieranlagen im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb Entlang der Ostseite des Areals ist ein mindestens +510.00 m breiter Streifen als Teil des ökologischen Vernetzungskorridors "Ostermundigenberg - Hättenberg" auszugestalten (inkl. Fussweg).	III
P2 Trainingsfelder Rütiweg	Fussballplatz	- Spiel- und Trainingsfelder für Fussballzwecke - Spielfelder für andere Spiel- und Sportarten	III
XQ1 Rüti	Spielplatz und Freizeitanlagen	Bauten mit einem Vollgeschoss und Anlagen, die dem Zweck dienen, sind zugelassen.	III
YQ2 Hättenberg	Bauten für Jugendorganisationen	Es sind Bauten mit einem Vollgeschoss mit Dachausbau und einer anrechenbaren Gebäudefläche von höchstens 250 m ² zugelassen.	III
Q3 Dennigkofenweg	Badeanlagen	- Bestehende Überbauung - Erweiterungs- und Neubauten gemäss Abs. 3	III
VR1 Dammweg	Familiengärten, Veloabstellplätze, Lärmschutzwände	Im Zusammenhang mit Familiengärten sind kleine bau-bewilligungsfreie Bauten nach Art. 6 ff. BewD zugelassen. Innerhalb des Areals soll die Möglichkeit bestehen, "Magerwiesenflächen", welche im Raum "Poststrasse / Bernstrasse" entfernt werden, neu entstehen zu lassen. Veloabstellplätze können überdacht werden.	III
WR2 Hättenberg	Familiengärten	Im Zusammenhang mit Familiengärten sind kleine bau-bewilligungsfreie Bauten nach Art. 6 ff. BewD zugelassen.	III
UR3 Familiengärten Flurweg	Familien- und Freizeitgärten	Bauten mit einem Vollgeschoss bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von 10 m ² im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung und zur Kleintierhaltung	III
Z Dennigkofen	<i>neu Zone mit Planungspflicht (ZPP)</i>		
U2 Arena-Oberfeld	<i>neu Parkanlagenzone (PZ)</i>		

³ Der Gebäudeabstand innerhalb der ZSF ist frei.

C BESONDERE BAURECHTLICHE ORDUNGEN

Art.16 Allgemeine Bestimmungen zu Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 67

- ¹ Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bezwecken eine ganzheitliche, nachhaltige und städtebaulich hochwertige Entwicklung von Gebieten, die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind.
- ² Soweit in den einzelnen ZPPs nichts anderes festgehalten ist, gelten für Definitionen und Messweisen die allgemeinen Bestimmungen des BauR.
- ³ Einzelvorhaben innerhalb der ZPPs bedürfen der Beurteilung durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung.
- ⁴ In den einzelnen ZPPs gelten die Bestimmungen nach Anhang I.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 92 ff BauG setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Ausnahmen nur gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. a - c BauG bewilligt werden.

Art.17 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen (UeO)

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:

Für das Verfahren der UeO in Zonen mit Planungspflicht nach Art. 68 bis 79b gilt Art. 94 BauG.

Nr.	Bezeichnung	Datum Genehmigung
UeO Nr. 6	Grube	30. März 2000
UeO Nr. 13	Schwandi	21. Mai 2019
UeO Nr. 14	Hüsliweg	28. Juni 1993
UeO Nr. 15	Hättenberg	25. September 2007
UeO Nr. 16	Dennigkofenweg	18. Februar 1994
UeO Nr. 19	Oberdorf	01. Oktober 1996
UeO Nr. 23	Steingrübli	30. Juni 2016
UeO Nr. 28	Gartenbaubetriebe Kreuzweg	29. Dezember 2009
UeO Nr. 30	VELOstattAuto	08. Dezember 2011
UeO Nr. 31	Poststrasse Süd	21. Januar 2020
UeO Nr. 33	San Siro	19. November 2021
UeO Nr. 34	Bärenareal	14. September 2016
UeO Nr. 35	Schützenhaus	<i>in Genehmigung</i>
UeO Nr. 36	Lindendorf II	20. Dezember 2019
E-UeO Nr. A	Paracelsusstrasse	03. April 1986
E-UeO Nr. B	Tägeli / Weissacker	14. November 1990
E-UeO Nr. C	Ausbau Rütliweg	22. Dezember 1993
E-UeO Nr. D	Bolligenstrasse bis Intermilch	03. September 1993
E-UeO Nr. E	Bernstrasse - Wiesenstrasse	25. März 1998
E-UeO Nr. F	Oberfeld Verlegung Bus 10	14. August 2003
E-UeO Nr. G	Oberfeld	11. April 2006
UeO Nr. I	Wärmeverbund Dennigkofen	07. August 1999

Die Zuständigkeit zum Erlass von UeO in den Zonen mit Planungspflicht richtet sich nach dem OGR.

E-UeO: Überbauungsordnung
Detailerschliessung

D GRUNDSÄTZE DES BAUENS

BAUWEISE

Art.18 Offene Bauweise

Art. 23

- ¹ Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise.
- ² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudebreite (Art. 9) gestattet. Der Zusammenbau ist auch an der Parzellengrenze möglich.

Art.19 Bauweise Corso-Zonen

Art. 24
und 61

- ¹ In den Corso-Zonen sind neue Hauptbauten an die Strassenabstandslinien gemäss Art. 45 zu setzen. Die Hauszugänge sind grundsätzlich zur Strasse hin auszurichten. Direkte strassenseitige Garagenzufahrten sind grundsätzlich zu vermeiden oder in die Fassadengestaltung zu integrieren. vgl. Art. 46
vgl. Skizzen Anhang III
- ² In den Corso-Zonen A und C gelten die folgenden Grundsätze:
 - a. Geschlossene Bauweise entlang der im Zonenplan Siedlung eingezeichneten Gestaltungsbaulinien "CORSO". Bei den Gestaltungsbaulinien "CORSO" besteht keine Anbaupflicht. Zwischen zwei Gestaltungsbaulinien kann der Gebäudeabstand auf bis zu 7.50 m reduziert werden. Ansonsten sind die in diesem Reglement definierten Abstände einzuhalten.
 - b. Innerhalb der geschlossenen Bauweise gilt eine max. Gebäudelänge von 30.0 m (vgl. Art. 9). Die einzelnen zusammengebauten Gebäude haben je max. zulässige Gebäudelänge oder je Parzelle eine differenzierte Fassadengestaltung aufzuweisen.
 - c. Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten:
 - rückwärtig;
 - gegenüber Grundstücken und Gebäuden in einer anderen Bau- oder Nutzungszone;
 - bei Kleinbauten.
 - d. Bei einer etappenweisen Bebauung sind die Brandschutzmauern an die Parzellengrenze zu stellen und zu gestalten.
 - e. Direkte strassenseitige Garagenzufahrten sind grundsätzlich zu vermeiden oder in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- ³ Die Skizzen im Anhang III sind massgebend.

BAUMASSE

Art.20 Bauten und Gebäudeteile

Für Klein-, Anbauten und Gebäudeteile sind die Bestimmungen gemäss BMBV massgebend. Es gelten die folgenden Bestimmungen:

a. Kleinbauten⁽¹⁾:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| - Grenzabstand | min. 2.00 m |
| - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) | max. 40.0 m ² |
| - Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) | max. 3.00 m |
| - Gebäudelänge | max. 6.00 m |
| - Grenzabstand Dachvorsprünge | min. 1.00 m |
| - Grenzabstand Schwimmbecken | min. 3.00 m |

b. Anbauten^{(1) (2)}:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| - Grenzabstand | min. 2.00 m |
| - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) | max. 40.00 m ² |
| - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) | max. 3.00 m |
| - Grenzabstand Dachvorsprünge | min. 1.00 m |
| - Gebäudelänge | max. 6.00 m |

c. Eingeschossige Gebäudeteile:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| - Grenzabstand | min. 4.00 m |
| - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) | max. 60.00 m ² |
| - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) | max. 4.00 m |

d. Unterirdische Bauten⁽³⁾:

- Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
- Grenzabstand min. 1.00 m

e. Unterniveaubauten:

- Im Mittel aller Fassaden max. 1.20 m über massgebendem Terrain
- Grenzabstand min. 2.0 m
- Gut in die Umgebung eingepasst

f. Abstand zu öffentliche Leitungen:

- Abstand für Bauten und Anlagen min. 4.00 m ab Mitte Leitung

Art. 36

Kleinbauten sind freistehend, unbeheizt, unbewohnt und umfassen nur Nebennutzungen vgl. Art. 3 BMBV.
Bsp.: Gartenhäuser, Carport, Gewächshäuser

Art. 36

Anbauten sind mit Hauptbau zusammengebaut, unbeheizt, unbewohnt und umfassen nur Nebennutzungen, vgl. Art. 4 BMBV.
Bsp.: Keller, Estrich, Garage

Neu

Eingeschossige Gebäudeteile sind mit Hauptbau zusammengebaut, beheizt, bewohnt und umfassen Hauptnutzungen.
Bsp.: Wintergarten

Art. 37

vgl. Art. 5 BMBV

⁽¹⁾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.

⁽²⁾Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge und -breite angerechnet. Eingeschossige Gebäudeteile werden an die Gebäudelänge und -breite angerechnet.

⁽³⁾Unterirdische Bauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze heranreichen.

g. Vorspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 2.00 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts **und Vollgeschoss** max. 50 %
- dürfen in den Grenzabstand hinein ragen max. 2.00 m
- Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.50 m

vgl. Art. 10 BMBV Art. 39

Bei zusammengebauten Gebäuden wird der zulässige Anteil des Fassadenabschnittes je Gebäude gemessen.

h. Rückspringende Gebäudeteile:

- zulässige Tiefe max. 2.00 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 %

vgl. Art. 11 BMBV Neu

Art.21 Geschosse

vgl. Art. 18 ff BMBV

¹ Für Geschosse gelten die folgenden Bestimmungen:

Art. 45

- a. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- b. Untergeschoss: sind Geschosse, die in der Fassadenflucht liegen und im Mittel aller Fassaden max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.
- c. Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.20 m

² Für Attikageschosse gelten die folgenden Bestimmungen:

Art. 45

- a. Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an die Vollgeschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden.
- b. Die Attikafassaden sind - mit Ausnahme des Treppenhauses - wenigstens um 1.50 m von den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzunehmen.
- c. Der Dachvorsprung des Attikageschosses darf höchstens 3.00 m über die Fassadenflucht der Attika hinausragen; jedoch maximal bis zum minimal erforderlichen Rückversatz.
- d. Auf den umfassenden Rücksprung kann verzichtet werden, wenn das Attikageschoss auf max. zwei Gebäudeseiten - einmal an der Gebäudelänge und einmal an der Gebäudebreite - an die Fassadenlinie des darunterliegenden Vollgeschosses gestellt wird und die Attikagrundfläche gegenüber dem Regelfall gemäss Bst. b nicht erhöht wird. Dachvorsprünge können bis an die Fassadenflucht heranreichen an die das Attikageschoss gestellt wird.
- e. In den Corso-Zonen gelten die Bestimmungen gemäss Bst. b mit Ausnahme der Gebäudeseiten an denen die Gebäude gemäss der geschlossenen Bauweise zusammengebaut werden müssen.

vgl. Skizzen im Anhang II

Art.22 Baupolizeiliche Bestimmungen

Nebst den Bestimmungen in Artikel 8 gelten die folgenden Bestimmungen:

a. Gebäudeabstand:

Art. 40

- Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen.
- Bei Gebäuden auf demselben Grundstück kann der Gebäudeabstand auf bis zu 7.50 m reduziert werden. Die wohngyienischen Vorgaben bleiben vorbehalten.
- Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder Ausnahmegewilligungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des 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.
- Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau sowie besondere Zonen- und Gebietsvorschriften.

Zusätzliche Wohneinheiten sind im Grundbuch einzutragen. Um als Wohneinheit zu gelten, müssen die für die Führung eines Haushaltes erforderlichen Räumlichkeiten (Küche/Kochnische, Dusche/Bad, Toilette) mit separatem Wohnungseingang vorhanden sein.

b. Gestaffelte Gebäude:

Art. 43

- in der Höhe min. 2.0 m
- im Grundriss min. 2.0 m

c. Abgrabungen:

Art. 44

- 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 zu beschränkt.
- Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

Bei breiteren Abgrabungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 20

d. Unüberdachte Autoabstellplätze:

Art. 38

- Grenzabstand min. 1.00 m

Art.23 Zonengrenzen

Gegenüber Zonengrenzen sind die ordentlichen Abstände wie gegenüber benachbarten Grundstücken einzuhalten.

Art. 33

Gegenüber der Landwirtschaftszone sind die übergeordneten Mindestabstände einzuhalten.

Art.24 Abweichungen zu baupolizeilichen Bestimmungen

- ¹ Baulinien gehen den reglementarisch und gesetzlich festgelegten Bauabständen vor.
- ² Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubewilligungsbehörde kann der Grenzabstand unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. **Sofern die übergeordneten Mindestmasse eingehalten werden, kann bei einem Näherbaurecht auch der Gebäudeabstand auf bis zu 7.50 m reduziert werden.**
- ³ 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.

Art. 41

Näherbau- und Grenzbaurechte sind mittels Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch rechtlich sicherzustellen.

Art.25 Kommunale Hochpunkte

- ¹ Die kommunalen Hochpunkte dienen der Sicherung bestehender Bauten, welche die geltenden Fassadenhöhen der jeweiligen Bauzone deutlich übersteigen.
- ² Der Abbruch und Neubau ist zulässig. Die baurechtlichen Masse richten sich grundsätzlich nach dem Bestand.
- ³ Bei baulichen Massnahmen, die das Erscheinungsbild der Bestandesbauten verändern und bei Ersatzneubauten muss der Fachgruppe Bau und Gestaltung eine Voranfrage eingereicht werden.
- ⁴ Die Voranfrage und das Baugesuch bedürfen der Beurteilung der Fachgruppe Bau und Gestaltung.

Neu

Die max. Anzahl Vollgeschosse ist im Zonenplan Siedlung vermerkt.

Art.26 Betriebsbedingtes Wohnen

- ¹ Wohnnutzungen sind in der Gewerbe- und Industriezonen grundsätzlich unzulässig.
- ² In den Gewerbe- und Industriezonen ist maximal eine Wohnung für das betriebsnotwendige und an den Standort gebundene Personal gestattet. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (vgl. Art. 21 BauG und 62 bis 69 BauV).

Neu

Zum für den Betrieb unabdingbares Personal gehören Funktionen, die in kürzester Zeit und rund um die Uhr vor Ort sein müssen (z.B. Personal zur Betreuung von 24h Produktionsanlagen).

Art.27 Baumkronenziffer (BKZ)

vgl. Skizze im Anhang II

¹ Bei Neu-, Ersatzbauten und Bauvorhaben, die eine Veränderung des Aussenraumes nach sich ziehen (z.B. Erweiterungsbauten), ist die in Artikel 9 geforderte Anzahl Bäume zu pflanzen.

Art. 15

² Pro volles Flächenmass, gemäss Art. 9, ist ein hochstämmiger, klimaangepasster Baum (vgl. Anhang V) zu erhalten oder neu zu pflanzen. Im Vordergrund steht der Erhalt des bestehenden Baumbestandes. Wenn mit dem bestehenden Baumbestand die geforderte Baumkronenziffer nicht erreicht wird, sind zusätzlich neue Bäume zu ergänzen.

Beispielrechnung:

Parzellenfläche	1'100.0 m ²
Flächenmass	200.0 m ²
Anzahl Bäume	5.0

³ Neupflanzungen von Bäumen müssen mindestens den Biodiversitätsindex von 3.00 aufweisen. Sofern ausschliesslich Bäume mit einem Biodiversitätsindex von >4.00 gepflanzt werden, reduziert sich die Bezugsfläche gemäss Abs. 1 auf 250.00 m².

siehe Anhang V

⁴ Neupflanzungen haben gegenüber öffentlichen Leitungen die folgenden Abstände einzuhalten:

- Abstand für Bäume und grosse Sträucher min. 2.00 m (ab Busch-, Strauchmitte)
- Abstand für kleine Büsche und Sträucher min. 1.50 m (ab Busch-, Strauchmitte)

⁵ Sofern die geforderte Anzahl Bäume aufgrund von anderen kommunalen oder übergeordneten Bestimmungen nicht auf der eigenen Parzelle gepflanzt werden können, kann die Baubewilligungsbehörde die geforderte Anzahl Bäume reduzieren.

Die Gemeinde unterstützt nach Möglichkeit bei der Suche nach geeigneten Ersatzstandorten.

⁶ Auf Gesuch der Bauwilligen, können Bäume und Sträucher näher oder über Leitungen gepflanzt werden. In diesen Fällen sind die Leitungen vor Schäden durch das Wurzelwerk zu schützen. Diese Pflanzungen sind als "Werkbaum / -strauch" grundbuchlich festzuhalten und im Falle von Arbeiten an den Leitungen zu roden und ersetzen.

Art.28 Grünflächenziffer (GfZ)

Art. 15/28

¹ Die nicht mit Hochbauten überbauten Landflächen sind grundsätzlich zu begrünen, möglichst zusammenhängend anzulegen, für Kleintiere durchlässig und wasser-durchlässig zu halten.

vgl. Skizze im Anhang II

² Bei Neu-, Ersatzbauten und Bauvorhaben, die eine Veränderung des Aussenraumes nach sich ziehen (z.B. Erweiterungsbauten), sind die in Artikel 9 definierten minimalen Grünflächenanteile je Grundstück einzuhalten.

³ Als Grünflächen anrechenbar sind:

Verbindliche
Faktoren (%)

a. begrünte Flächen (inkl. Bäume, Büsche etc.) und Ruderalflächen ⁽¹⁾	100
b. Unterkellerte begrünte Flächen und Ruderalflächen	30
c. Teich oder Tümpel / Schwimmteiche / begrünte Versickerungsmulden	100
d. Kleinstrukturen (z. B. Trockenmauern, Steinhaufen oder Totholzstrukturen)	100

⁽¹⁾ Als Ruderalflächen gelten Flächen mit den ersten Stadien der Vegetationsentwicklung, vom offenen Boden bis zu den ersten Gehölzen. Es sind schnell wachsenden Pionier- und Ruderalpflanzen zuzulassen und die Ansiedlung von invasiven Neophyten ist zu unterbinden. Neophyten: vgl. Liste info flora www.infoflora.ch

e. Sickerfähige Stein- und Schottergärten mit flächendeckender extensiver Begrünung	100
f. Unversiegelte Flächen für Hauszugänge, Abstell-, Entsorgungs- und Parkplätze	30
g. An- und Kleinbauten sowie eingeschossige Gebäudeteile mit intensiver Dachbegrünung mit min. 15 cm Substrataufbau	30
h. Potenziell begrünte Fassadenflächen ⁽²⁾ mit bodengebundenen Systemen und heimischen Arten	30

⁴ Nicht anrechenbar sind:

- a. Versiegelte Flächen (z. B. Hauszugänge, Entsorgungs-, Park- und Sitzplätze usw.)
- b. Stein- und Schottergärten ohne flächendeckende extensive Begrünung sowie Gabionen
- c. Kunstrasen
- d. Holzroste
- e. Pools

⁵ Hier nicht aufgeführte Oberflächenbedeckungen werden im Zuge der Baugesuchsprüfung beurteilt.

⁶ Es sind min. 10 % der Parzellenfläche als extensiv genutzte ökologische Flächen mit Kleinstrukturen auszugestalten.

Beispielrechnung Grünfläche:

10% extensive Flächen

⁷ Wenn min. 15 % der Parzellenfläche als extensiv genutzte ökologische Flächen aus- gestaltet werden, kann der in Artikel 9 definierte Grünflächenanteil um 5 % reduziert werden. Anrechenbare Flächen und Kleinstrukturen sind:

45% konventionelles Grün
55% der Grundstücksfläche

- a. freiwachsende Wildhecke mit Saum
- b. Rohboden (Ruderalflächen mit Holz- oder Steinstrukturen)
- c. Tümpel oder Weiher mit Saum
- d. Trockenmauer
- e. Extensiv bewirtschaftete Wiese oder Hochstaudenflur

Beispiel Reduktion:

15% extensive Flächen

35% konventionelles Grün

50% der Grundstücksfläche

Die Lebensraumtypen können kombiniert werden.

⁸ Die Flächen sind wenn immer möglich, parzellenübergreifend und zusammenhän- gend anzuordnen. Die Flächen sind allseitig für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Durchlässigkeit Kleintiere: Keine durchgehend geschlossenen Mauern, engmaschigen Zäune etc.

⁹ Es sind extensiv begrünte Stein- und Schottergärten bis max. 4.00 m² pro Parzelle zulässig, die zwingend sickerfähig ausgestaltet werden müssen.

¹⁰ Bei Neupflanzungen sind keine invasiven Neophyten gestattet.

Neophyten: vgl. Liste info flora
www.infoflora.ch

⁽²⁾Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen wachsen die Pflanzen vertikal an der Fassade hoch. Für die Berechnung der GFZ wird die im Endzustand begrünte vertikale Fassadenfläche (potenziell begrünte Fläche) herangezogen.

BAUGESTALTUNG

Art.29 Baugestaltung allgemein

Art. 42

- ¹ Es sind die Grundsätze gemäss Art. 3 einzuhalten.
- ² Zur Beurteilung sind die dafür notwendigen Pläne und Grundlagen beizubringen. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere Beurteilungsgrundlagen wie Fotomontagen, Modelle usw. verlangen.
- ³ Zur Beurteilung von Bauvorhaben von besonderer Bedeutung für das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild muss die Baubewilligungsbehörde gemäss Art. 85 die Fachgruppe Bau und Gestaltung beiziehen. Der Beizug der Fachgruppe Bau und Gestaltung für alle weiteren Bauvorhaben steht der Behörde offen.
- ⁴ Für das Anbringen von Send- und Empfangsanlagen für elektromagnetische Wellen ist der Artikel 36 massgebend.

DACHGESTALTUNG

Art.30 Dachgestaltung allgemein

Art. 47

- ¹ Dächer haben sich gemäss den Grundsätzen in Art. 3 in die Umgebungs- und Siedlungsstruktur einzugliedern.
- 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.31 Dachneigung

Art. 48

- ¹ Die Dachneigung bei Schrägdächern hat sich an den typischen Dächern des Quartiers, des Strassenzuges oder der Gebäudegruppe zu orientieren.
- ² Es sind ausschliesslich Steildächer zwischen 18° und 42° zugelassen.
- ³ Bis zu einer max. Neigung von 6° gelten Dächer als Flachdächer.

Art.32 Ausbau von Schrägdächern

Art. 49

- ¹ Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig, wenn:
 - a. die Bestimmungen über die Dachgestaltung erfüllt sind
 - b. die sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften eingehalten werden

Art.33 Aufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf Schrägdächern

Art. 50

- ¹ 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. 20). Die Anforderungen von Abs. 4 müssen erfüllt sein.
 - c. Anlagen und Installationen zur Gewinnung von **erneuerbaren Energien** 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: **je Gebäude** max. 40% der **darunterliegenden** Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses
 - b. Dachflächenfenster: 1/10 der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind; das einzelne Fenster 1.50 m².
 - c. Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.50 m Höhe bleiben unberücksichtigt.

Bei zusammengebauten Gebäuden wird der zulässige Anteil der Fassadenlänge je Gebäude gemessen.

Art.34 Flachdachgestaltung

Art. 51

- ¹ Flachdächer, **sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Flachdächer mit Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen.**
- ² **Bei Flachdächern sind Retentionsmassnahmen (Drainageschicht) und Drosselungen bei den Abläufen vorzusehen.**
- ³ Auf Flachdächern sind nur die folgenden Dachaufbauten gestattet:
 - a. Kamine, Lüftungsrohre und dgl.
 - b. offene Pergolas bei als Dachterrasse genutzten Flächen**
 - c. Oblichter
 - d. Technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 1.50 m Höhe, die min. 2.00 m von der Fassadenflucht zurückversetzt und können mit einer 2.00 m auf 2.00 m langen und breiten Einhausung eingefasst werden**
 - e. Anlagen und Installationen zur Gewinnung **von erneuerbaren Energien** wie Sonnenkollektoren, Solarzellen u.ä.
 - f. Kleinanlagen zur Gewinnung von Windenergie, wenn der Rotor-Durchmesser kleiner als 2.00 m und die Gesamthöhe ab Oberkante Dachkonstruktion (inkl. Rotor) unter 2.50 m ist.**

Die extensive Begrünung und Solaranlagen schliessen sich nicht aus. Intensive Begrünungen sind zulässig.

Für Neubauten definiert die KEnV die Grösse der zu erstellenden Anlage für die Gewinnung von Solarenergie (Art. 31a KEnV).

vgl. kantonale Richtlinien "Bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien"

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art.35 Umgebungsgestaltung allgemein

Art. 11

- ¹ Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind die Grundsätze gemäss Art. 27 und 28 einzuhalten.
- ² Die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie von vorhandenen charakteristischen Elementen der Aussenraumgestaltung ist anzustreben.
- ³ Es ist eine intensive Durchgrünung, gezielte Bildung und Gliederung von Aussen- und Strassenräumen mittels halbhoher und klimaangepasster Bepflanzung (vgl. Anhang V) anzustreben.
- ⁴ Die Umgebungsarbeiten sind unverzüglich nach der Bauvollendung abzuschliessen.

Art.36 Antennenanlagen

Art. 11a

- ¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
- ² Unter Art. 36 Abs. 3 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- ³ Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen und anderen Zonen zu erstellen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind. Solchen gleichgestellt sind Zonen ohne ins Gewicht fallende Wohnnutzungsanteile.
- ⁴ In den übrigen Bauzonen sind Antennen nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Abs. 3 möglich ist.
- ⁵ Eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen ist in jedem Fall zu prüfen und darzulegen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- ⁶ In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.
- ⁷ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen sowie die Vorschriften des Gemeindebaureglements über die Schutzgebiete und Schutzobjekte bleiben vorbehalten.
- ⁸ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Art.37 Reklamen und Plakatierung

- ¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ² Reklamen auf Dächern sowie Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen in Gewerbe- und Industriezonen.
- ³ Für Restaurants und Läden in der Misch- und Corso-Zone sind ausserhalb der Ortsbildschutzgebieten Leuchtreklamen gestattet.

- ⁴ Neue und bestehende Leuchtreklamen, Schaufensterbeleuchtungen sowie Beleuchtungen von Sehenswürdigkeiten sind mit Einschalt-, Ausschalt- und Zeitsteuerungselementen auszurüsten.
- ⁵ Die Beleuchtungen sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten, sofern sie nicht aus betrieblichen oder Sicherheitsgründen erforderlich sind.
- ⁶ Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Reklamen für Eigenwerbung gestattet.
- ⁷ Die Vorschriften über die Lichtemissionen bleiben vorbehalten.

Art.38 Abstellplätze für Kehricht und Separatsammelgüter

- ¹ Bei Neubauten und Ersatzneubauten ab 6 Wohneinheiten sind ausreichend grosse Flächen für die Kehricht- und Grüngutsammlung vorzusehen.
- 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 Umgebungsge-
staltungsplan festzulegen.
- ⁴ Die Sichtfreihalteflächen müssen im Bereich von Ein- und Ausfahrten, Eingängen und Zugängen entlang von Strassen gemäss VSS-Normen eingehalten werden.

Neu

vgl. Reglement für die Benützung der Plakatanschlagstellen

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1

Art. 13

Im Streitfall gelten Artikel 136 und 137 BauG.

vgl. Abfallreglement

Art.39 Vorland

Art. 14

- ¹ Die Gestaltung des Vorlandes, insbesondere das Erhalten oder das Anpflanzen bzw. das Erstellen von wichtigen Elementen des Strassenbildes wie Bäume, Hecken, Sträucher, Grünflächen 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 Verkehrsraums einen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten und sind verkehrsseitig vollflächig mit **klimaangepassten** Pflanzen (vgl. Anhang V) zu begrünen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Strassengesetzes.
- ³ **Versiegelte Flächen sind grundsätzlich zu vermeiden und auf das technisch und betrieblich bedingte Minimum zu reduzieren.**
- ⁴ **Ausgenommen sind die Bestimmungen zur Strassenraumgestaltung entlang der Bernstrasse gemäss Artikel 46.**

Art.40 Grünflächen in Gewerbe und Industriezonen

- ¹ In den Gewerbe- und Industriezonen ist gegenüber Wohn-, **Misch-**, Landwirtschaftszone und Zonen für öffentliche Nutzung ein Grüngürtel von mindestens 3.00 m Breite mit **klimaangepassten** Bäumen (vgl. Anhang V) und Sträuchern zu pflanzen.
- ² In der Industriezonen ist entlang von Strassen eine Baumallee bzw. Baumreihe zu pflanzen.

Art. 63, 63a und 65

Art.41 Siedlungsentwässerung

- ¹ Wenn immer möglich ist das anfallende Regenwasser auf der eigenen Parzelle zu nutzen (Kühlung des Aussenräume, Spülung, Bewässerung) und/oder zu versickern.
- ² Für das Erstellen und Ändern der Liegenschaftsentwässerung gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts sowie das Abwasserreglement der Gemeinde.
- ³ Die Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung (GEP) (maximale Befestigungsgrad und Einleitmengen in den Vorfluter Löttschenbach) und der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) sind zu berücksichtigen.
- ⁴ Die Dimensionierung der Regenabwasserentsorgung muss gemäss aktuell gültiger SN 592'000 erfolgen. Sie muss mindestens auf ein 10-jährliches, 10-minütiges Ereignis dimensioniert werden.
- ⁵ Wo immer die geologischen Verhältnisse gegeben sind, sind Massnahmen zur Versickerung des Regenabwassers im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung zu treffen. Wenn immer möglich hat die Versickerung über eine belebte Bodenpassage (Typ a) zu erfolgen.
- ⁶ Ist eine Versickerung gemäss hydrogeologischem Gutachten nicht möglich:
 - a. ist die Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) zu prüfen;
 - b. ist dies ebenfalls nicht möglich, kann das Regenabwasser im Trennsystem gedrosselt der öffentlichen Kanalisation / Regenabwasserleitung zugeführt werden.
- ⁷ Bei Umbauten und Sanierungen ist bisher in die Kanalisation geleitetes Regenabwasser ebenfalls zur Versickerung zu bringen, wenn dies geologisch möglich ist.
- ⁸ Die Baubewilligungsbehörde kann Massnahmen verlangen, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadlosen Einstau von bebauten Flächen bewirken.
- ⁹ Die Anlagen der Liegenschaftsentwässerung sind grundsätzlich auf der eigenen Parzelle zu erstellen. Gemeinsame Anlagen sind zulässig und mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich festzuhalten.

vgl. Wasserbaureglement und Wasserversorgungsreglement

Bei Hochhäusern können auch die berechneten Westfassaden abwasserwirksam werden.

Das Einleiten von begehbaren Flächen (Balkone und Terrassen) in einen Vorfluter oder in eine unterirdische Versickerungsanlage (Typ b) ist nicht erlaubt.

Für die technische Ausführung sind die Richtlinien und Weisungen des Abwasserreglementes massgebend.

Art.42 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 16

- ¹ Bei Terrainveränderungen ist das Gelände so zu gestalten, dass es sich gut in die Umgebung einfügt und ein harmonischer Übergang zu den Nachbarsgrundstücken entsteht.
- ² Böschungen längs von Parzellengrenzen 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. Gabionen sind zu vermeiden.
- ⁴ Statisch bedingte Betonstützmauern sind vertikal zu staffeln oder durch andere geeignete Massnahmen so zu gestalten, dass ihre Begrünung gewährleistet ist.
- ⁵ Bei Terrainsprüngen (z.B. Mauern) ist, sofern technisch möglich und nicht unverhältnismässig, die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen.
- ⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann bei besonderen Terrainverhältnissen oder bei Lärmschutzmassnahmen Abweichungen gewähren oder vorschreiben.

Art.43 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielflächen

Art. 22

- ¹ Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen sind mit Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen nach den Vorschriften der Baugesetzgebung zu versehen. vgl. Art. 15 BauG und Art. 42 ff BauV
- ² Werden die Aufenthaltsbereiche und Spielplätze nicht unverzüglich nach Bauvollendung fertiggestellt oder werden sie ihrem Zweck entfremdet, so muss die Baubewilligungsbehörde anordnen, dass sie auf dem Wege der Ersatzvornahme auf Kosten auf Kosten des Erstellungspflichtigen erstellt bzw. geräumt und ihrer ursprünglichen Bestimmung zugeführt werden.

STRASSENRAUMGESTALTUNG

Art.44 Strassengestaltung und technische Anforderungen

Art. 8

- 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 Artikel 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 Abfallentsorgung muss gewährleistet bleiben.
 - b. Die Zufahrten sind als Mischflächen verkehrsberuhigt, fussgänger- und einwohnerfreundlich zu gestalten. Sie sind mit einem begleitenden, den Strassenraum gliedernden **und sofern technisch möglich mit einem sickerfähigen Belag** zu versehen.
 - c. Einzelne Ausweich- und Kreuzungsstellen sind, wenn **sicherheitstechnisch** möglich, als platzartige Erweiterungen zu gestalten und mit raumbildenden Elementen wie Bäumen, Hecken, Sitzgelegenheiten etc. zu markieren.
 - d. Neue Zufahrten sind als verkehrsberuhigte Stich- oder Schleifenstrassen anzulegen.

vgl. Art. 69

Nachbarschaftsgebiete

Art.45 Abstand von öffentlichen Strassen

Art. 30

- ¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, sind von Strassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen folgende Strassenabstände einzuhalten:

- Bernstrasse (innerhalb Corso-Zonen A, B und C)	6.00 m
- Kantonsstrassen und Strassen der Basiserschliessung	5.00 m
- Strassen der Detailerschliessung	3.60 m
- Selbständige Fuss- und Radwege	2.00 m
- ² Ein Unterschreiten ist nur in bedingten Fällen mit Ausnahmegewilligung und Eintragung im Grundbuch möglich.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

vgl. SG vom 4. Juni 2008 und SV vom 29. Oktober 2008.

Art.46 Strassengestaltung Bernstrasse

vgl. Art. 19

- ¹ Entlang der Bernstrasse im Bereich der Corso-Zonen A und B gelten die folgenden Grundsätze:
- a. Zusammenhängende Gestaltung des Raums von Fassade zu Fassade;
 - b. Offene, befestigte und barrierefreie Vorzonen und, sofern technisch möglich mit sickerfähiger Belag.
 - c. Ungedeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos sind als reine Markierungen in die Vorzonen zu integrieren und an den geforderten Baumpflanzungen gemäss Abs. 2 auszurichten. Parkbuchten sind grundsätzlich ausgeschlossen.
 - d. Zwischen der Fahrbahn und dem Fussgängerbereich ist ein min. 3 cm hoher Absatz zu erstellen.
- ² Entlang der Bernstrasse im Bereich der Corso-Zonen A, B und C sind strassenbegleitende Hochstammbäume mit 3.00 m Abstand, ab Stammmitte gemessen, zum Fahrbahnrand zu erstellen. Pro Parzelle oder je volle 20.00 m Strassenraum ist ein Hochstammbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen in eine Baumgrube von min. 2.00 m auf 2.00 m gepflanzt werden.

ERSCHLIESSUNG

Art.47 Fuss- und Wanderwegnetz

- ¹ Die im Zonenplan Infrastruktur aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.
- ² Auf dem publikumintensiven Fusswegnetze sind min. 3.50 m breite Trottoirs anzulegen. Wenn es die Situation erfordert, sind punktuelle Abweichungen möglich. Im Falle von Baumpflanzungen sind mindestens 2.50 m begehbar freizuhalten, hiervon 1.50 m behindertengerecht.
- ³ Auf dem Basisfusswegnetze (Zirkulation) sind min. 2.50 m breite Trottoirs oder min. 3.00 m breite abgesetzte Fusswege freizuhalten, hiervon 1.50 m behindertengerecht.
- ⁴ Die im Zonenplan Infrastruktur aufgeführten Schulwegkorridore sind gemäss Abs. 3 auszugestalten.

Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fuss- und Wanderwege in einem Plan festzulegen, zu planen, zu bauen und zu unterhalten (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 25 f. SV, vgl. auch Art. 61 SV) und dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Das schliesst die Planung der Schulwege mit ein.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)

Art.48 Velowegnetz

- ¹ Die im Zonenplan Infrastruktur aufgeführten Velowege sind zu erstellen, in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Velowegnetz bedürfen einer Baubewilligung.
- ² Entlang von Vorrangrouten, Hauptverbindungen und Basisnetz sind die Ausbaustandards gemäss Anhang IV umzusetzen.

vgl. Anhang IV

PARKIERUNG

Art.49 Grundsätze

¹ Die Anlage von Abstellflächen für das Parkieren von Fahrzeugen richtet sich nach den eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften.

² Die Bestimmungen dieses Reglements zur Parkierung gehen den übrigen Bestimmungen aus kommunalen Reglementen (insb. Parkplatzreglement) vor.

Art. 17

vgl. Art. 16 und 17 BauG und Art. 49 ff BauV

vgl. Parkplatzreglement

Art.50 Gestaltung Parkierung

- ¹ Oberirdisch angeordnete, nicht überdeckte Abstellplätze für Personenwagen sind:
- mit einer wasserdurchlässigen **und/oder** begrünten Befestigung (Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä.) zu versehen. **Davon ausgenommen sind IV-Parkplätze.**
 - mit einer **klimaangepassten** Bepflanzung zu gestalten, aufzulockern und gegenüber der Umgebung abzuschirmen.
 - mit Hochstammbäumen (**vgl. Anhang V**) zu gliedern.

² Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes, im speziellen der Gewässerschutzzone S.

Art. 19

Art.51 Parkierung MIV

¹ Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstellplätze für Personenwagen sind in unterirdischen Einstellhallen **oder innerhalb von Gebäuden** 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:

- Pro Gebäude sind bis zu 3** Parkplätzen (**inkl.** Garagevorplätze)
- Für Kurzparkierer
- Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes einer Arealüberbauung, **sofern eine reduzierte Stellplatzzahl (<0.5/WE) erstellt wird.**
- Bei öffentlichen Parkplatzanlagen

Als motorisierten Individualverkehr (MIV) bezeichnet man die Ortsveränderungen von Personen mit einem motorisierten Verkehrsmittel in eigener Verfügung (z.B. Privatauto).

³ **Vor geschlossenen Garagen für Personenwagen ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge bis zum öffentlichen Strassenraum frei zu halten. Dieser Vorplatz ist als Parkplatz zu bewilligen. Für Nutzfahrzeuge bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Länge des Vorplatzes.**

Art. 21

Art.52 Parkierung LV

- ¹ Abstellplätze für Fahrräder, Elektrofahrräder, Fahrradanhänger und Kinderwagen sind in die Gebäude- und Umgebungsgestaltung einzubeziehen.
- ² Die Abstellplätze für Besucher und Kunden **bei publikums- und kundenorientierten Nutzungen** sind:
 - a. möglichst nahe bei den Haus- bzw. Ladeneingängen anordnen **sowie** direkt und hindernisfrei erreichbar.
 - b. **Im Bereich der Corso-Zonen A, B und C gelten die Bestimmungen gemäss Art. 46.**
- ³ Für alle weiteren Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 54c BauV.
- ⁴ Bei Neubauten und Umnutzungen von Gebäuden von min. 6 Wohneinheiten und publikumsorientierten Nutzungen ist ein Angebot an Abstellplätzen bereitzustellen, das sich über den kantonalen Anforderungen befindet.
- ⁵ Für Lastenräder, Fahrradanhänger und Spezialvelos sind genügend Freiflächen einzuplanen.

Langsamverkehr (LV) steht für die Fortbewegung zu Fuss, auf Rädern oder Rollen, angetrieben durch menschliche Muskelkraft. Aufgrund der technologischen Entwicklung werden heute aber auch Motorfahrräder, namentlich E-Bikes mit elektrischer Tretunterstützung, zum Langsamverkehr gezählt.

Art.53 Sicherstellung, Ersatzabgabe

- ¹ Abstellplätze auf fremdem Boden sind mittels Dienstbarkeitsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern grundbuchlich sicherzustellen. In diesem Vertrag ist vorzusehen, dass die Dienstbarkeit nur mit Zustimmung des Gemeinderates aufgehoben werden kann.
- ² Können Autoabstellplätze aus rechtlichen oder anderen Gründen nicht erstellt werden:
 - a. ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne von Artikel 56 Abs. 2 BauV zu verwenden.
 - b. beträgt die Ersatzabgabe für jeden fehlenden Abstellplatz CHF 9'122.00 (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex vom 1. Oktober 2022 = 161.9 Punkte; Basis 1987 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Wohnbaukostenindex von min. 10 Punkten vorliegt.
 - c. ist die Zahl der fehlenden **Autoabstellplätze** im Dispositiv des Bauentscheides festzuhalten. Der Betrag wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig. Bestreitet der Schuldner die Rechtmässigkeit oder Angemessenheit der Ersatzabgabe, so erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Im Übrigen gilt das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989.

Art. 20

Art.54 Zufahrten, Hauszufahrten, Strassenanschlüsse, Garagenvorplätze

Art. 21

- ¹ Einstellhallen, Garagen, Park- und Abstellplätze können erst bewilligt werden, wenn die Zu- und Wegfahrt rechtlich und tatsächlich gesichert ist.
- ² 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 beim Einreichen des Baugesuches die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer vorzuliegen.
- ³ Hauszufahrten und Garagenvorplätze sind mit einer wasserdurchlässigen oder begrünter Befestigung zu versehen. Vorbehalten bleiben Auflagen des Gewässerschutzes, im Speziellen der Gewässerschutzzone S.

Art.55 Stellplatzberechnung MIV

- ¹ Die Berechnung der Abstellplätze für das Parkieren von Fahrzeugen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.
- ² Gestützt auf Art. 18 BauG wird bei Neubauten und Umnutzungen, die über eine Strasse in einer Tempo-30-Zone oder über eine Begegnungszone (Tempo 20) erschlossen sind, die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung gegenüber dem kantonalen Recht reduziert. Für das Wohnen beträgt in diesen Gebieten die Bandbreite:

Anzahl Wohnungen	Bandbreite Abstellplätze
1	0 - 2
2	0 - 3
3	1 - 4
4	2 - 5
5	2 - 6
ab 6	Faktor 0.5 bis 1.25

- ³ Bei Neubauten und Umnutzungen in einem Gebiet, welches vollständig mindestens über eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse B verfügt, bestimmt sich die maximal zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach dem unteren Wert der Bandbreite nach Abs. 1 und 2. Massgebend ist der tiefere dieser beiden Werte.
- ⁴ Gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der vorgegebene Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge weiter unterschritten werden (vgl. Art. 49ff BauV).
- ⁵ Werden 0 Parkplätze oder die geforderte Mindestanzahl nicht erstellt, können für das Grundstück keine Parkkarten in der Blauen Zone bezogen werden. Davon ausgenommen sind Bauvorhaben bei denen aus rechtlichen Gründen die geforderte Mindestanzahl Parkplätze nicht erstellt werden kann.
- ⁶ Für alle weiteren Nutzungen ausser Wohnen sowie für verkehrsintensive Vorhaben gemäss Art. 91a BauV gilt das kantonale Recht.

vgl. Art. 50 ff BauV

Als motorisierten Individualverkehr (MIV) bezeichnet man die Ortsveränderungen von Personen mit einem motorisierten Verkehrsmittel in eigener Verfügung (z.B. Privatauto).

Stellplatzzahlen mit Kommastellen werden aufgerundet.

Die ÖV-Erschliessungsgüteklasse B (EGK B) ist im Zonenplan Infrastruktur hinweisend eingezeichnet. Massgebend sich die EGK gemäss Geoportal Kanton Bern.

SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art.56 Allgemeines

Art. 52

Bezüglich Sicherheit, Gesundheit und behindertengerechten Bauens gelten die Vorschriften der BauV sowie ergänzend die nachstehenden Bestimmungen.

Art.57 Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschoss

Art. 55

¹ Wohn- und Arbeitsräume in Untergeschossen sind lediglich zulässig bei Bauten am Hang, wenn min. eine Fassade ganz aus dem massgebenden Terrain hinausragt oder für ausreichend natürliche Belichtung gesorgt werden kann.

² Der Lichteinfallswinkel (gebildet durch die Senkrechte und die Linie zwischen Oberkante Fensterbrüstung und Oberkante Lichtschacht bzw. Oberkante Lichtschachtböschung) muss min. $60^{\circ}45'$ betragen.

Art.58 Lärmschutz und Luftreinhaltung

Art. 56

Für den Lärmschutz und die Luftreinhaltung sind die entsprechenden Verordnungen des Bundes, des Kantons und die kommunalen Reglemente massgebend.

Art.59 Sicherheit

Art. 56a

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.

² Strassen, Wege und Plätze sind so zu projektieren, dass die angst- und gefahrenfreie Benutzbarkeit durch Fussgänger und Radfahrende sichergestellt ist (gute Überblick- und Orientierbarkeit).

ENERGIE

Art.60 Allgemeine Bestimmungen

Neu

- ¹ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.
- ² Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dach- und Fassadengestaltung, Lage von Kaminen und Abluftanlagen, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten etc.).
- ³ Bei Neubauten und beim Ersatz bestehender Heizungen oder zentraler Anlagen zur Warmwasseraufbereitung sind erneuerbarer Energien zu nutzen.
- ⁴ Bei der Wärmenutzung des Grundwassers sind gemeinschaftliche Grundwasserentnahme- und Grundwasserrückgabeburgen anzustreben. Bei neuen Anlagen ist der Einbezug der angrenzenden Parzellen resp. Gebäude zu prüfen.
- ⁵ Bei der Erstellung von mehr als sechs Wohnungen, einem Gewerbebetrieb mit min. 1'000.00 m² Geschossfläche oder bei energieintensiven Nutzungen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein dem Bauvorhaben angemessenes Energiekonzept zu erstellen. Die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung bleiben vorbehalten.

Vgl. Zonenplan Infrastruktur und Richtplan Energie

Art.61 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Neu

- ¹ Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie/n I-XI muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 15% unterschreiten.
- ² Die Erfüllung der geforderten Gesamtenergieeffizienz gemäss Abs. 1 ist grundsätzlich je Parzelle zu erfüllen. Die Erfüllung kann auf einer Parzelle unter mehreren Gebäuden erfolgen oder es können sich Grundeigentümerschaften zusammenschliessen und dieselbe parzellenübergreifend nachweisen. Jedes Gebäude muss jedoch mindestens den kantonal vorgegebenen Grenzwert einhalten.
- ³ Die daraus entstandenen Dienstbarkeiten sind grundbuchlich festzuhalten.

Gebäudekategorien:

- I Wohnen MFH
- II Wohnen EFH
- III Verwaltung
- IV Schulen
- V Verkauf
- VI Restaurants
- VII Versammlungslokale
- VIII Spitäler
- IX Industrie
- X Lager
- XI Sportbauten
- XII Hallenbäder

vgl. SIA 380/1 Anhang A

Art.62 Erneuerbarer Energieträger: Erdwärme

Neu

- ¹ Bei Neubauten und beim Ersatz bestehender Heizungen oder zentraler Anlagen zur Warmwasseraufbereitung, ist innerhalb des im Zonenplan Infrastruktur bezeichneten Perimeters für ebendiese Anlagen Erdwärme zu nutzen.
- ² Die Pflicht zur Erdwärmenutzung gemäss Abs. 1 gilt, sofern es technisch möglich ist, kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.

Art.63 Anschlusspflicht an die Fernwärme

Neu

- ¹ Bei Neubauten und beim Ersatz bestehender Heizungen oder zentraler Anlagen zur Warmwasseraufbereitung, sind die Gebäude innerhalb des im Zonenplan Infrastruktur bezeichneten Perimeters an das Fernwärmenetz anzuschliessen.
- ² Die Anschlusspflicht gemäss Abs. 1 gilt, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 50.00 m ist.
- ³ Bei bestehenden Erdwärmeanlagen ist der Anschluss erst bei Ersatz der Erdwärmesonde Pflicht.
- ⁴ Befreit von der Anschlusspflicht sind Gebäude, die nach SNBS oder Minergie-A zertifiziert werden.
- ⁵ Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind von der Anschlusspflicht befreit, wenn:
 - a. die neu geschaffene Energiebezugsfläche weniger als 50.00 m² oder maximal 20% der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1'000.00 m² beträgt.
 - b. die Lebensenddauer der bestehenden Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung noch nicht erreicht ist.

Zurzeit laufen die Abklärungen und Verhandlungen mit möglichen Wärmeversorgern zur Versorgungspflicht und zu den im Zonenplan Infrastruktur definierten Gebieten mit Anschlusspflicht, d.h. Artikel 63 und der Zonenplan Infrastruktur können noch Änderungen erfahren.

Art.64 Lichtemissionen

Neu

- ¹ Aussenbeleuchtungen sind bezüglich Mass und Dauer des Betriebes auf das zur Erreichung des Zwecks notwendige zu reduzieren.
- ² Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie aus Sicherheitsgründen erforderlich und für den Verwendungszweck geboten sind. Durch eine entsprechende Ausrichtung und Abschirmung ist sicherzustellen, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird.
- ³ Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

vgl. Art. 51 KEnG
vgl. Art. 27a KEnV

Leuchtreklamen fallen nicht unter den Begriff der "notwendigen" Aussenbeleuchtung

GEFAHRENGEBIETE

Art.65 Gefahrengelbiete

- ¹ Es sind die im Zonenplan Naturgefahren eingetragenen Naturgefarengelbiete zu berücksichtigen.
- ² Wer in einem Gefahrengelbiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Bei Bauvorhaben in Gefahrengelbieten gilt Artikel 6 BauG. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengelbiet) oder mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengelbiet) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (Gefahrenhinweisbereich) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. Im Gefahrengelbiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengelbiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.
- ⁴ Wer in einem Gefahrengelbiet baut, macht dies in Kenntnis der bestehenden Gefahren und trägt demnach allfällig entstehende Schadenrisiken vollumfänglich selbst. Dies gilt auch dann, wenn die zuständige Behörde eine Baute, Anlage oder Vorkehr bewilligt hat.

Art.66 Störfallvorsorge

Planungs- und Bauvorhaben im Konsultationsbereich von störfallrelevanten Betrieben, Verkehrswegen oder Rohrleitungsanlagen sind hinsichtlich ihrer Risikorelevanz zu überprüfen und zu dokumentieren. Es sind geeignete raumplanerische oder bauliche Massnahmen zu ergreifen, welche das Störfallrisiko für empfindliche Einrichtungen minimieren. In den Verfahren werden die zuständigen Vollzugsbehörden zur Stellungnahme eingeladen.

Neu

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengelbiete mit erheblicher (rote Gefahrengelbiete), mittlerer (blaue Gefahrengelbiete), geringer (gelbe Gefahrengelbiete) und nicht bestimmter Gefahrenstufe (Gefahrenhinweisbereich) und deren Überbaubarkeit.

Die Gefahrengelbiete sind im Zonenplan 3 "Naturgefahren" verbindlich eingetragen.

Neu

Die Konsultationsgebiete sind im Zonenplan Infrastrukturen hinweisend eingetragen (vgl. Geoportal Kanton Bern)

E GESCHÜTZTE GEBIETE UND OBJEKTE

ORTSBILD- UND SIEDLUNGSSCHUTZ

Art.67 Ortsbildschutzgebiet (OS)

- ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erlassene Bauinventar bezeichnet die schützenswerten Ortsbilder.
- ² Ortsbildschutzgebiete umfassen Gebäudegruppen, die aufgrund ihres kulturhistorischen, architektonischen oder siedlungsgestalterischen Wertes in ihrer Struktur und ihrem Charakter als Einheit zu erhalten sind.
- ³ Bau- und Abbruchgesuche innerhalb des Ortsbildschutzgebietes bedürfen der Beurteilung durch die zuständige Fachinstanz.

Art. 87

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2.

Bei Baugesuchen in OS empfiehlt die Gemeinde die vorgängige Erarbeitung eines Referenzprojektes in Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Fachleuten und der Gemeinde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens.

Art.68 Strukturerhaltungsgebiet (StE)

- ¹ Strukturerhaltungsgebiete umfassen Siedlungsteile, die sich durch ein erkennbares einheitliches und qualitätsvolles Bebauungsmuster und/oder überdurchschnittliche Siedlungsqualität auszeichnen.
- ² Neu- und Umbauten sind auf das Bebauungsmuster, den Aussenraum und den architektonischen Charakter der Umgebung abzustimmen (vgl. Tabelle S. 55).
- ³ Baugesuche innerhalb des Strukturerhaltungsgebietes bedürfen der Beurteilung durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung.

Art. 88

Bei Baugesuchen in StE empfiehlt die Gemeinde die vorgängige Erarbeitung eines Referenzprojekts in Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Fachleuten und der Gemeinde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens.

Bezeichnung	Strukturmerkmale
StE 01 Dammweg	<ul style="list-style-type: none"> - Kleingliedriges Vorstadtquartier mit Bürgerhäusern aus den 1950er-Jahren mit einzelnen Gewerbebetrieben - Private Gärten - Giebel- und Walmdächer
StE 02 Pappelweg	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier aus den 1930er-Jahren (Gartenstadt) - Grosse private Selbstversorgergärten im Westen der Parzellen - Giebeldächer mit einheitlicher Firstrichtung
StE 03 Bantigerstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier aus den 1950er-Jahren (Gartenstadt) - Grosse private Selbstversorgergärten im Süden der Parzellen - Giebeldächer mit einheitlicher Firstrichtung
StE 04 Untere Zollgasse	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier aus den 1950er-Jahren (Gartenstadt) - Grosse private Selbstversorgergärten im Süden der Parzellen - Giebel- und Walmdächer mit einheitlicher Firstrichtung
StE 05 Chaletweg	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier aus den 1950er-Jahren mit Holzchalets - Grosse private Selbstversorgergärten im Osten oder Westen der Parzellen - Giebeldächer mit einheitlicher Firstrichtung
StE 06 Lötschenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier aus den 1950er-Jahren - Grosse Selbstversorgergärten in den von der Strasse abgewandten Bereichen der Parzellen - Häuser zu den Strassen hin orientiert - Giebel- und Walmdächer
StE 07 Steingrübli	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier aus den 1950er-Jahren - Grosse private Selbstversorgergärten - Giebeldächer mit einheitlicher Firstrichtung
StE 08 Gurtenweg	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier aus den 1950er-Jahren - Grosse private Selbstversorgergärten im Süden der Parzellen - Walmdächer mit einheitlicher Firstrichtung
StE 09 Dorf	<ul style="list-style-type: none"> - Historischer Dorfkern mit geschützten Bauten aus den 1920er-Jahren - Private Aussenbereiche sind vorherrschend
StE 10 Waldweg	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier aus den 1950er-Jahren - Grosse private Selbstversorgergärten im Süden der Parzellen - Walmdächer mit einheitlicher Firstrichtung
StE 11 Nobsstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Grosswohnsiedlung aus den 1970er-Jahren mit zwei Hochpunkten - Grosszügige gemeinschaftliche Grünflächen (Moderne) - Flachdächer
StE 12 Forellstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Grosswohnsiedlung aus den 1970er-Jahren mit drei Hochpunkten - Grosszügige gemeinschaftliche Grünflächen - Flachdächer
StE 13 Ringstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Grosswohnsiedlung aus den 1950er- und 1960er-Jahren mit markanter Gebäudestellung - Grosszügige gemeinschaftliche Grünflächen mit Hofsituation bei Stichstrasse - Walmdächer

Art.69 Nachbarschaftsgebiet

- ¹ Die Nachbarschaftsgebiete sind Gebiete in denen eine Möblierung zur Belebung des öffentlichen Raumes zulässig ist.
- ² Es sind Möblierungen im Sinne von Sitzgelegenheiten, Spiel- und Tauschangeboten (z. B. Schachfeld, Mühlespiel, öff. Bücherregal usw.) zulässig.
- ³ Für die Gestaltung und Möblierung ist der Gemeinde ein Konzept vorzulegen. Jegliche Möblierungen und/oder Gestaltungsmassnahmen sind der Gemeinde vorgängig zu melden.
- ⁴ Auf Antrag kann die Aufnahme von weiteren Gebiete geprüft werden.

Neu

Die Nachbarschaftsgebiete werden in der Regel auf öffentlichen Flächen und auf Initiative aus dem Quartier umgesetzt. Die Gestaltung des Aussenraums erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den angrenzenden Grundeigentümern und der Quartierbevölkerung mit dem Ziel, dass diese zur Trägerschaft werden.

Art.70 Geschützte Bauobjekte

- ¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erlassene und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.
- ² In Verfahren wird die zuständige Fachinstanz beigezogen.

Art. 89

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. auch das Register des Bauinventars in der Beilage B2.

NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art.71 Aufsicht, Beiträge, Inventare

Art. 90

- ¹ Die gemäss [Artikel 72 bis 80](#) geschützten Gebiete und Objekte unterstehen der Aufsicht **der Gemeinde**. Sie zieht bei Bedarf Fachinstanzen bei.
- ² In den bezeichneten Gebieten sind **die Natur- und Landschaftswerte zu erhalten. Damit verbundene pflegerische Eingriffe sowie Massnahmen zur Förderung von Zielarten sind zugelassen**. Massnahmen, die Pflanzen und Tiere gefährden oder ökologische Verhältnisse verändern, sind untersagt.
- 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.

vgl. Beitragsreglement Schutz, Pflege und Neuanlagen und Naturobjekten

Art.72 Landschaftsschutzgebiete

Art. 91

- ¹ **Die im Zonenplan Landschaft und Ökologie festgesetzten** 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.73 Biotopschutzgebiete (BS)

Art. 92

- ¹ **Die im Zonenplan Landschaft und Ökologie festgesetzten** 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.74 Kommunaler Biodiversitätskorridor

Neu

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft und Ökologie festgesetzten Biodiversitätskorridore dienen der ökologischen Vernetzung für Flora und Fauna.
- ² Innerhalb der Korridore ist die Durchlässigkeit für Tiere grundsätzlich zu gewährleisten und bestehende Barrieren abzubauen.

Art.75 Feuchtbiotope (FB)

Neu

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft und Ökologie bezeichneten Feuchtbiotope haben eine besondere Funktion für die ökologische Vielfalt der Landschaft und die naturnahe Erholung.
- ² Die Feuchtbiotope sind uneingeschränkt zu erhalten.

Art.76 Geschützte Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 94

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft und Ökologie festgesetzten Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. Sie dürfen nicht gefährdet und müssen gepflegt und unterhalten werden. Bei Abgang ist eine potentiell gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen, die den Schutzstatus übernimmt.
- ² Das Fällen/Roden von geschützten Grünstrukturen bedarf einer Fällbewilligung.

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind bundesrechtlich geschützt.

Art.77 Artenreiche Wiesen und Weiden

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft und Ökologie festgesetzten 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 noch durch Abbrennung beeinträchtigt werden.

Art.78 Hochstammobstgärten

Art. 97

- ¹ Die im Zonenplan Landschaft und Ökologie festgesetzten Gebiete dienen der Nutzung mit Hochstammobstbäumen.
- ² Der bestehende Bestand an Bäumen ist zu erhalten und bei Abgang in gleicher Weise zu ersetzen.

Art.79 Archäologisches Schutzgebiet

Art. 98

- ¹ In den im Zonenplan Landschaft und Ökologie bezeichneten Gebieten werden historische Funde vermutet.
- ² Treten bei Bauvorhaben innerhalb dieser Gebiete archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.
- ³ Innerhalb der bezeichneten Gebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach Rücksprache mit dem archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

Art.80 Gewässerraum

Neu

- ¹ Der Gewässerraum gewährleistet die folgenden Funktionen:
 - a. die natürliche Funktion der Gewässer
 - b. Schutz vor Hochwasser
 - c. Gewässernutzung
- ² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Landschaft und Ökologie als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).
- ³ Gegenüber der Uferbestockung ist ein Abstand von 6.00 m einzuhalten. Zusätzlich ist für Bauten und Anlagen gegenüber der Ufervegetation mindestens ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.
- ⁴ Im Gewässerraum zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG, Art. 39 WBV sowie die AHOP Gewässerraum 2017

vgl. Wasserbaureglement und Wasserversorgungsreglement

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut, ist im Planerlassverfahren das AGR und im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde.

- ⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.
- ⁶ Die im Zonenplan Infrastruktur entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als "dicht überbaut" im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV
Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

Art.81 Gewässerentwicklungsraum

Im Gewässerentwicklungsraum gelten sämtliche Einschränkungen des Gewässerraums mit Ausnahme der extensiven Bewirtschaftung.

Neu

Der Gewässerentwicklungsraum dient der Raumsicherung für mögliche Wasserbaumassnahmen.

F VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art.82 Ausgleich von Planungsvorteilen

Neu

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Artikel 142 ff. BauG und nach dem geltenden kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).

Art.83 Förderungsmassnahmen

Neu

¹ Die Gemeinde kann Massnahmen fördern und unterstützen:

- zur Erhaltung, Vernetzung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Kleinstrukturen, Obstgärten und dergleichen)
- zur Erhaltung und Aufwertung von erhaltens- oder schützenswerten Baudenkmalern
- zur Umsetzung der Nachbarschaftsgebiete

² Der Gemeinderat erlässt die entsprechende Verordnung.

Art.84 Qualitätassichernde Verfahren

¹ Bei Bauvorhaben in Zonen mit Planungspflicht sowie bei Überbauungsordnungen ist die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren verpflichtend.

Neu

² Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren in übrigen Gebieten verlangen.

Dazu gehören auch Workshops oder Gutachterverfahren.

Art.85 Fachgruppe Bau und Gestaltung

Neu

¹ Die Fachgruppe Bau und Gestaltung formuliert im ordentlichen Baubewilligungsverfahren Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beizuziehen.

² Nebst in den in diesem Reglement definierten Fällen, wird die Fachgruppe bei Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen, beigezogen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann die Fachgruppe Bau und Gestaltung auch in weiteren Fällen beiziehen. Diese berät die Baubewilligungsbehörden und, sofern von diesen gewünscht, auch die Bauwilligen in allen Fällen, die spezielle baurechtliche und/oder gestalterische Fragen aufwerfen.

⁴ Die Fachgruppe setzt sich aus ausgewiesenen Fachpersonen aus den Fachbereichen Städtebau, Architektur, Landschaft und Raumplanung zusammen.

G STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.86 Widerhandlungen

Art. 103

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

Art.87 Inkrafttreten

Art. 104

Die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements inkl. Anhang I (Zonen mit Planungspflicht ZPP), des Zonenplans Siedlung und dem Erlass der Zonenpläne Landschaft und Ökologie sowie Infrastruktur treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art.88 Aufhebung bestehender Vorschriften

Art. 105

- ¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden die folgenden Planungsinstrumente und Sonernutzungsplanungen ausser Kraft gesetzt:

Bezeichnung	Datum Genehmigung
Schutzonenplan - Teil Nord	17. März 1995
Schutzonenplan - Teil Mitte	17. März 1995
Schutzonenplan - Teil Süd	17. März 1995
Zonenplan - Teil Nord	17. März 1995
Zonenplan - Teil Mitte	17. März 1995
Zonenplan - Teil Süd	17. März 1995
Zonenplan Waldfeststellung - Ostermundigen Nord	17. Dezember 2020
Zonenplan Waldfeststellung - Ostermundigen Süd	17. Dezember 2020
Baureglement	17. März 1995
Bernstrasse - Bahnhofplatz Gestaltung (Richtlinien)	26. Juli 2002
Verkehrskonzept 2000 (VKK2000)	19. Februar 2001
Landschaftsrichtplan	23. Mai 2000
ESP Oberfeld (Wohnstandort)	6. Juli 1998
Richtplan Bernstrasse Ost	22. Dezember 1995
Richtplan Bernstrasse West	17. März 1995
Richtlinie für die Erarbeitung und Formulierung des Energieartikels in Überbauungsordnungen	29. Juli 1997

UeO Nr. 3 Mitteldorfstrasse/Gärtnerei	02. Juli 2003
UeO Nr. 5 Rütihoger	26. September 2007
UeO Nr. 7 Güterstrasse - Silo Bahnhofareal	26. November 1970
UeO Nr. 8 Unterdorf	5. März 1980
UeO Nr. 12 Poststrasse	22. Mai 1989
UeO Nr. 18 Unterdorfstrasse/Bärtschihaus	23. Februar 1994
UeO Nr. 20 Beaulieu	23. April 1998
UeO Nr. 22 Obere Zollgasse 6+8	19. Juli 2007
UeO Nr. 24 Nobsstrasse	13. September 1993
UeO Nr. 25a Ringstrasse-Güterstrasse	29. März 1996
UeO Nr. 25b Güterstrasse	7. November 2007
UeO Nr. 27 Bernstrasse - Bahnhofplatz	26. Juli 2002
UeO Nr. 32 Kästli	22. März 2013
ZPP Nr. 1 Kernschutzzone	--
ZPP Nr. 3 Mitteldorfstrasse/Gärtnerei	--
ZPP Nr. 5 Rüti	--
ZPP Nr. 17 Hochhaus	--
ZPP Nr. 21 Bernstrasse	--
ZPP Nr. 25 Ringstrasse/Güterstrasse	--
ZPP Nr. 29 Schermenweg	
ZPP Nr. 31 Güterareal	--
Alignementsplan (Blatt 01)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 02)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 03)	26. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 04)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 05)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 06)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 07)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 08)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 09)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 10)	25. Juni 1946
Alignementsplan (Blatt 11)	25. Juni 1946
Alignementsplan, Florstrasse - Moosweg	23. September 1941
Alignementsplan (Blatteinteilung fehlt)	25. Juni 1946

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung ...
Vorprüfung ...

Publikation im Amtsblatt ...
Publikation im Anzeiger Region Bern ...

Öffentliche Auflage ...
Einspracheverhandlungen ...
Rechtsverwahrungen ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat ...
Beschlossen durch die Stimmberechtigten ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Thomas Iten
Präsident

Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ostermundigen, den

Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung ...

ANHANG

Anhang I - Zonen mit Planungspflicht

ZPP Nr. 9 ZPP Nr. 11	"Rothus" "Rörswil"
Zweck	- Die Zonen mit Planungspflicht Nr. 9 und 11 bezwecken die Erhaltung der bestehenden Bauten, Anlagen und deren Umgebung.
Art der Nutzung	- Es sind Nutzungen zugelassen, welche die Bauten und Anlagen, sowie deren Umgebung in ihrem gesamtheitlichen Charakter nicht beeinträchtigen.
Mass der Nutzung	- Das Mass der Nutzung richtet sich nach der bestehenden Bruttogeschossfläche. Nutzungserhöhungen bis zu 25% der bestehenden Bruttogeschossfläche können im Rahmen der UeO erfolgen.
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none">- 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 Ortsbilschutzgebietes nach Art. 87 sind sinngemäss anzuwenden.- In Bezug auf den Objektschutz gelten folgende Grundsätze:<ul style="list-style-type: none">- 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.
Lärmempfindlichkeitsstufe	- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 71

ZPP Nr. 13	"Industrie Schwandi"
Zweck	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.
Art der Nutzung	Soweit nicht anders bestimmt, gelten die Vorschriften der Industriezone.
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Soweit nicht anders bestimmt, gelten die Vorschriften der Industriezone. - Der Bereich A ist für Industriebauten bestimmt. <p>Für den Bereich B gelten folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 klimaangepassten hochstämmigen Bäumen (vgl. Anhang V) und Büschen abzuschliessen.
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.

ZPP Nr. 15	"Hättenberg"									
Zweck	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.									
Art der Nutzung	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohnzone B (WB).									
Mass der Nutzung	<p>Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohnzone B (WB):</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">max. Fassadenhöhe traufseitig</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 40%;">576.50 m. ü. M.</td> </tr> <tr> <td>interne Gebäude-/Grenzabstände</td> <td>Anteil</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Wohnnutzung:</td> <td></td> <td>min. 90%</td> </tr> </table>	max. Fassadenhöhe traufseitig		576.50 m. ü. M.	interne Gebäude-/Grenzabstände	Anteil	frei	Wohnnutzung:		min. 90%
max. Fassadenhöhe traufseitig		576.50 m. ü. M.								
interne Gebäude-/Grenzabstände	Anteil	frei								
Wohnnutzung:		min. 90%								
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen. - Attikageschosse können ohne Anrechnung an die Fassadenhöhe und Geschoszahl an einer Gebäudelängsseite auf die Flucht des darunter liegenden Vollgeschosses gebaut werden, wenn dieser Versatz auf der gegenüberliegenden Längsseite flächenmässig vollständig kompensiert wird. - Es sind halböffentliche und private Aussenräume zu bilden und deren Gliederung hat möglichst mit klimaangepasster Bepflanzung (Bäume, Büsche, vgl. Anhang V) zu erfolgen. - Die Anordnung von Spielflächen, Aufenthaltsbereichen, Kinderspielplätzen soll den Kontakt unter den verschiedenen Bevölkerungsschichten fördern. - Für die Parkierung von Motorfahrzeugen sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. 									
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.									

ZPP Nr. 19	"Oberdorf"
Zweck	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.
Art der Nutzung	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohnzone 3 (W3).
Mass der Nutzung	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Wohnzone 3 (W3) : Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse max. 4 Fassadenhöhe traufseitig max. 12.00 m interne Gebäude-/Grenzabstände frei
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen. - Ein Teil der Arealfläche ist für öffentliche Familiengärten und einen Hochstammbstgarten im Sinne vom Art. 79 sicherzustellen, wobei deren Flächen für die Berechnung der realisierbaren Bruttogeschossfläche oberirdischen Geschossfläche angerechnet werden. - Die Aussenräume sind in halböffentliche und private Bereiche zu unterteilen und möglichst durch klimaangepasster Bepflanzung (vgl. Anhang V) zu gliedern. - Es sind Aufenthaltsbereiche und Spielplätze für Kinder und Jugendliche zu erstellen. - Für die Parkierung von Motorfahrzeugen sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

ZPP Nr. 23	"Steingrübli"
Zweck	Die ZPP Nr. 23 bezweckt die Realisierung einer Wohnüberbauung, die sich gut in die Hanglage integriert.
Art der Nutzung	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Wohnzone 2 (W2).
Mass der Nutzung	Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Wohnzone 2 (W2): interne Gebäude-/Grenzabstände Anteil frei Wohnnutzung: min. 90% Gebäuelänge und -tiefe frei max. Ausnützungsziffer max. 0.60 oberirdische Geschossflächenziffer max. 0.65
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Terrassenbebauungen und Flachdächer sind zugelassen und in der Regel extensiv zu begrünen. - Für die Parkierung sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

ZPP Nr. 27	"Bahnhof"
Zweck	- ...
Art der Nutzung	- ...
Mass der Nutzung	- ...
Gestaltung	- ...
Erschliessung	- ...
Lärmempfindlichkeitsstufe	...

**ausserhalb
OPR**

Das Areal rund um den Bahnhof wird soweit möglich in Regelbauzonen oder Sondernutzungsplanungen gemäss RES geregelt. Einzelne Gebiete rund um den Bahnhof bedürfen weitere Abklärungen und sind daher noch von der Ortsplanung ausgenommen.

ZPP Nr. 37**"Rüti 1"****Zweck**

Die ZPP Nr. 37 bezweckt:

- a. Die Förderung der Innenentwicklung zur Aktivierung vorhandener innerer Flächenreserven, zur Schliessung der Siedlungslücke und zur Verbindung verschiedener Nachbarschaften durch verbindende Strukturen und Nutzungen.
- b. Ausbildung von identitätsstiftenden öffentlichen Freiräumen (Quartierplatz) mit hoher Aufenthaltsqualität an einer Kreuzungsstelle im Dorfgefüge.
- c. Die optimale Abstimmung der Arealentwicklung mit der Planung und Realisierung der Tram- und Buswendeschlaufe.
- d. Die Realisierung einer Überbauung von hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität, die sich optimal in die Umgebung einordnet und insbesondere die unmittelbare Nähe zu einer Schulanlage und zu verschiedenen kinderreichen Quartieren berücksichtigt.
- e. Die Schaffung von Voraussetzungen für eine haushälterische Bodennutzung, minimale Bodenversiegelung sowie für eine umweltschonende und energieeffiziente Überbauung mit einer naturnahen Umgebungsgestaltung.

Art der Nutzung

In den Sektoren A und B sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Bauten für Wohnnutzung und stilles bis mässig störendes Gewerbe
- Im ersten Vollgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen (bspw. Dienstleistungsangebote wie Café, Restaurant, Bäckerei, Salons und dergl., Ateliers und der Quartiergemeinschaft dienende Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kita und dergl.). Räume für Veloabstellplätze sind zugelassen. Im Sektor A ist die Wohnnutzung im ersten Vollgeschoss zugelassen, wenn dies zur Realisierung der Zwecke gemäss Abs. 2 sinnvoll ist.
- Bauten und Anlagen (z. B. Versickerungsbecken), welche im Zusammenhang mit dem Tram- und Busprojekt stehen.
- Detailhandelseinrichtungen bis 1'000.00 m² sind zugelassen.

Im Sektor C sind Nutzungen, Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit dem Tram- und Busprojekt stehen, zugelassen.

Die Sektoren sind bis maximal 20.00 m verschiebbar, falls im Rahmen des Tram- und Busprojekts Änderungen in den Bauplänen "Wendeschlaufe" vorgenommen werden. Mit der entsprechenden UeO oder im Verfahren nach Art. 93 Absatz 1 lit. b und c BauG werden die Sektoren definitiv festgelegt.

Mass der Nutzung

In den Sektoren A bis C gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Geschossfläche oberirdisch GFo total	max. 6'500.00 m ²
Geschossfläche oberirdisch GFo total	min. 4'500.00 m ²
Anzahl Vollgeschosse	max. 8
Gesamthöhe	max. 28.00 m
Interne Grenz- und Gebäudeabstände	frei
Gebäudelänge und -tiefe	frei

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Gestaltung	<p>Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Wettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. b. Die Überbauung ist nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu realisieren. c. Sichtbeziehungen/Sichtachsen zur Tram- und Bushaltestelle sind sicherzustellen. d. Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte für das Quartier mit der Tram- und Buswendeschleife dienen. Die Förderung der Biodiversität und ein hoher Anteil unversiegelter Flächen sind zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Aussenräume hat mit vielfältigen, klimaangepassten Arten (vgl. Anhang V) und dem Einbezug der angrenzenden Grünzone zu erfolgen. e. Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über den Rütliweg. f. Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 0.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss Art. 49 ff BauV ist anzustreben. Im Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen. g. Für die Deckung des Wärmebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist als Hauptenergieträger "Erdwärme" einzusetzen (Richtplan "Energie" genehmigt am 25.06.2021). Die Bauvorhaben müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV (ohne Anrechnung der Eigenstromproduktion) um mindestens 10% unterschreiten.
-------------------	--

Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.
----------------------------------	---

Neu

ZPP Nr. 38	"Werkquartier"
Zweck	- ...
Art der Nutzung	- ...
Mass der Nutzung	- ...
Gestaltung	- ...
Erschliessung	- ...
Lärmempfindlichkeitsstufe	...

nicht in OPR

Die ZPP Nr. 38 "Werkquartier" ist aktuell beim Amt für Gemeinden und Raumordnung in der Vorprüfung. Es wird erwartet, dass die ZPP vor der Ortsplanung genehmigt wird.

Neu

ZPP Nr. 39	"Tell"
Zweck	- ...
Art der Nutzung	- ...
Mass der Nutzung	- ...
Gestaltung	- ...
Erschliessung	- ...
Lärmempfindlichkeitsstufe	...

nicht in OPR

Die ZPP Nr. 39 "Tell" ist aktuell beim Amt für Gemeinden und Raumordnung in der Vorprüfung. Es wird erwartet, dass die ZPP vor der Ortsplanung genehmigt wird.

Neu

ZPP Nr. 40	"Alpenrösli"
Zweck	- ...
Art der Nutzung	- ...
Mass der Nutzung	- ...
Gestaltung	- ...
Erschliessung	- ...
Lärmempfindlichkeitsstufe	...

nicht in OPR

Das Areal des Alpenrösli soll mit der ZPP Nr. 40 "Alpenrösli" festgesetzt werden. Die Entwicklungsziele gemäss RES werden nicht direkt umgesetzt und werden noch vertieft geprüft.

Neu

ZPP Nr. 41	"Bahnhof"
Zweck	- ...
Art der Nutzung	- ...
Mass der Nutzung	- ...
Gestaltung	- ...
Erschliessung	- ...
Lärmempfindlichkeitsstufe	...

nicht in OPR

Das Areal rund um den Bahnhof wird soweit möglich in Regelbauzonen oder Sondernutzungsplanungen gemäss RES geregelt. Einzelne Gebiete rund um den Bahnhof bedürfen weitere Abklärungen und sind daher noch von der Ortsplanung ausgenommen.

Neu

ZPP Nr. 42	"Coop-Areal"
Zweck	- ...
Art der Nutzung	- ...
Mass der Nutzung	- ...
Gestaltung	- ...
Erschliessung	- ...
Lärmempfindlichkeitsstufe	...

nicht in OPR

Das Areal zwischen Bernstrasse und Coop soll neu strukturiert werden. Aktuell sind noch keine konkreten Projektideen vorhanden. Damit keine zeitlichen Abhängigkeiten zwischen den beiden Verfahren entstehen, wird das Areal von der Ortsplanung ausgenommen.

ZPP Nr. 43	"Steinbruchweg" (ZSZ)	
Zweck	<ul style="list-style-type: none"> - die Umstrukturierung des Areals zu einem autoarmen und auf die Selbstversorgung ausgerichteter Wohnstandort von hoher Qualität mit differenziertem Wohnungsangebot. - die Ausbildung von identitätsstiftenden Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Flächen für die Selbstversorgung der Bewohnerschaft mit Lebensmitteln. - eine häusliche Bodennutzung und möglichst energie- und ressourcenautonome sowie umweltschonende Überbauung. 	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen - Öffentliche Nutzungen und Freizeitnutzungen 	
Mass der Nutzung	Geschossfläche oberirdisch (GFo)	min. 6'500.00 m ² ; max. 8'500.00 m ²
	Anzahl Vollgeschosse	frei
	Gesamthöhe:	
	Parzelle 4420	max. 15.00 m
	Übrige Bereiche	max. 11.50 m
	Gebäudelänge und -tiefe	frei
	Interne Gebäude- und Grenzabstände	frei
	Externe Grenz- und Zonenabstände	min. 6.00 m
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 99a BauV über den gesamten ZPP-Perimeter ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept (Volumen und Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. - Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Durchlässigkeit und Verbindung des Aussenraums für Kleintiere zwischen den Waldarealen ist sicherzustellen. - Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikations- und Selbstversorgungsflächen für die Bewohnerschaft dienen. Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken. - Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser ist zu nutzen und überschüssiges Wasser innerhalb des Wirkungsbereichs zu speichern, zu verdunsten oder zu versickern. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser darf gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) abgeleitet werden. Es gelten die weiteren Vorgaben gemäss GEP. - Die Realisierung kann individuell und zeitlich gestaffelt erfolgen. 	
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Steinbruchweg. - Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen. Besucher-, Service- (Spitex, Unterhaltsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden. - Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 0.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen. - Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" (Version 2019). Pro Wohnung ist 1 Veloabstellplatz zu überdachen. 	
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist ein möglichst hoher Selbstdeckungsgrad bei gleichzeitig angemessener baulicher Dichte anzustreben. Die Gebäude sind wenn möglich als Nullenergiehäuser zu erstellen und zu betreiben. - Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Geothermie (und Sonnenenergie) zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann. - Wenn Geothermie technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme / Holzenergie zu nutzen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.	

ZPP Nr. 44	"Hangar"	
Zweck	<ul style="list-style-type: none"> - die Umstrukturierung des Areals zu einem Wohnstandort von hoher Qualität. - die Ausbildung von identitätsstiftenden halb-öffentlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit zur Aneignung durch die Bewohnerschaft. - eine haushälterische Bodennutzung und energie-, ressourcen- und umweltschonende Überbauung. 	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen 	
Mass der Nutzung	Geschossfläche oberirdisch (GFo)	min. 4'500.00 m ² ; max. 6'500.00 m ²
	Anzahl Vollgeschosse	frei
	Gesamthöhe:	max. 11.00 m
	Gebäudelänge und -tiefe	frei
	Interne Gebäude- und Grenzabstände	frei
	Externe Grenz- und Zonenabstände	min. 6.00 m
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 99a BauV über den gesamten ZPP-Perimeter ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept (Volumen und Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. - Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Innerhalb des Waldabstandes ist entlang des Waldrandes die Durchlässigkeit und Verbindung des Aussenraums für Kleintiere sicherzustellen und es ist ein Amphibienlaichgewässer zu erstellen. - Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikations- und aneignbare Erholungsräume für die Bewohnerschaft dienen. Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken. - Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser darf gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) abgeleitet werden. Es gelten die weiteren Vorgaben gemäss GEP. - Die Realisierung kann individuell und zeitlich gestaffelt erfolgen. 	
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Oberfeldweg. - Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen. Besucher-, Service- (Spitex, Unterhaltungsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden. - Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) darf pro Wohnung maximal 1.0 Abstellplatz für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen. - Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" (Version 2019). Pro Wohnung ist 1.0 Veloabstellplatz zu überdachen. - Im Bereich des Oberfeldweges / Eingang Wald ist ein attraktiver Zugang zum Naherholungsgebiet Ostermundigenberg zu gestalten. 	
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Geothermie (und Sonnenenergie) zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann. - Wenn Geothermie technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme / Holzenergie zu nutzen. - Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.	

ZPP Nr. 45	"Bissegger"	
Zweck	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der langfristigen Nutzung des Areals als generationenübergreifender Treffpunkt mit kulturellem Angebot im ehemaligen Steinbruch sowie ermöglichen der mit dem Betrieb zusammenhängenden Bauten und Anlagen. - Abstimmung des kulturellen Angebots mit dem Erhalt der Wald- und Grünflächen. 	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Kultureinrichtungen und -angebote (Theater, Konzerte, Feste, (Jugend-)Treff, Ausstellungen, Installationen etc.) - Rahmennutzungen zum kulturellen Betrieb (Gastronomie, WC-Anlagen etc.) - Abstellplätze für Wohnwagen der Gastdarsteller und Wohnnutzungen für Gastdarsteller. 	
Mass der Nutzung	Bestandsbauten	erhalten
	temporäre Bauten (max. 9 Monate)	frei
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Die bestehenden Bauten und Anlagen sind zu unterhalten. - Die Wald- und Grünflächen sind möglichst als zusammenhängende Einheit zu unterhalten. Dabei ist auf eine hohe ökologische Qualität zu achten sowie Bodenversiegelung auf das funktionale Minimum zu beschränken. Bei Massnahmen, die den Wald betreffen ist das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) beizuziehen. - Temporäre Bauten sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Wald- und Grünflächen haben. - Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. 	
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bernstrasse. - Auf dem Areal sind lediglich Umschlags- und Abstellflächen für den betriebsbedingten Verkehr zulässig. Besucherparkplätze sind ausgeschlossen. - Innerhalb des Wirkungsbereichs sind Abstellplätze für den Langsamverkehr zur Verfügung zu stellen. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	

ZPP Nr. 46	"Rüti"	
Zweck	<ul style="list-style-type: none"> - der Erhalt des bestehenden Charakters mit u. a. Punkt- und Scheibenbauten, Gestalt und Struktur der Wohnsiedlungen im Sinne eines Strukturierungsgebiets (vgl. Art. 68). - die Ausbildung von identitätsstiftenden halb-öffentlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit zur Aneignung durch die Bewohnerschaft. - die Weiterentwicklung der Bauten hin zu energie-, ressourcen- und umweltschonenden Überbauungen. - eine Verbesserung des lokalen Stadtklimas und die Förderung der Biodiversität. 	
Art der Nutzung		
Sektor A	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen - Ladengeschäfte für den Einzelhandel bis 500 m² Verkaufsfläche - Detailhandelseinrichtungen gemäss Art. 19 und 20 BauG bis max. 500 m² Verkaufsfläche - Gastronomie 	
Sektor B	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen 	
Sektor C	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen - Gastronomie 	
Sektor D	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen 	
Mass der Nutzung	<p>Gesamthöhe</p> <p>Anzahl Vollgeschosse</p> <p>Gebäudelänge und -tiefe</p> <p>Interne Gebäude- und Grenzabstände</p> <p>Externe Grenz- und Zonenabstände</p> <p>Ladengeschäfte Sektor A</p> <p>Gastronomie Sektoren A und C</p> <p>Aufstockungen:</p> <p>Zusätzliche Vollgeschosse</p> <p>bis zu einer Gesamthöhe von</p> <p>Aufstockungen von einzelnen Gebäudeteilen</p> <p>sind unzulässig.</p>	<p>gemäss Bestand</p> <p>gemäss Bestand</p> <p>frei</p> <p>frei</p> <p>min. 6.00 m</p> <p>max. 1'500 m² GFo</p> <p>max. 600 m² GFo</p> <p>max. 2</p> <p>max. 22.00 m</p>

Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Die bestehende Siedlungsstruktur sowie die durchfliessenden öffentlich zugänglichen Frei- und Aussenräume sind zu erhalten. Sanierungen, massvolle Erweiterungen (z. B. Erweiterung Balkonschicht) und Ersatzneubauten sind auf die bestehende Gestalt und Struktur der Bauten abzustimmen. Bauliche Massnahmen im Aussenraum sind der Fachgruppe Bau und Gestaltung vorzulegen (vgl. Art. 87). - Die Durchwegung gemäss RES ist sicherzustellen. - Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. - Die Frei- und Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikations- und aneignbare Erholungsräume für die Bewohnerschaft dienen. Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken. - Die Waldränder entlang des Wirkungsbereichs sind ökologisch zu gestalten und zu unterhalten. - Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser darf gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) abgeleitet werden. Es gelten die weiteren Vorgaben gemäss GEP. - Die Realisierung kann individuell und zeitlich gestaffelt erfolgen.
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Rütliweg. - Die bestehende Parkierung und die Anzahl Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind zu erhalten. Besucher-, Service- (Spitex, Unterhaltungsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden. - Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" (Version 2019).
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, gilt die Anschlusspflicht gemäss Art. 62. - Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

ZPP Nr. 47	"Talblick"	
Zweck	<ul style="list-style-type: none"> - der Erhalt und zeitgemässe Unterhalt respektive die Weiterentwicklung der bestehenden Terrassenhausbebauung. - die Integration der Terrassenhäuser in die bestehende Topografie. - die Weiterentwicklung der Bauten hin zu einer energie-, ressourcen- und umweltschonenderen Überbauung. 	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen 	
Mass der Nutzung	<p>Geschossfläche oberirdisch (GFo)</p> <p>Anzahl Vollgeschosse</p> <p>Gebäuelänge und -tiefe</p> <p>Interne Gebäude- und Grenzabstände</p> <p>Externe Grenz- und Zonenabstände</p>	<p>gemäss Bestand</p> <p>frei</p> <p>frei</p> <p>frei</p> <p>min. 6.00 m</p>
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. - Die Frei- und Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikations- und Erholungsräume für die Bewohnerschaft dienen. Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken. - Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser darf gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) abgeleitet werden. Es gelten die weiteren Vorgaben gemäss GEP. 	
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Rütliweg. - Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen. Besucher-, Service- (Spitex, Unterhaltsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden. - Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) darf pro Wohnung maximal 1.0 Abstellplatz für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen. - Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" (Version 2019). Pro Wohnung ist 1.0 Veloabstellplatz zu überdachen. 	
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Geothermie (und Sonnenenergie) zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann. - Wenn Geothermie technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme / Holzenergie zu nutzen. - Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.	

ZPP Nr. 48	"Dennigkofenpark"	
Zweck	<ul style="list-style-type: none"> - die Weiterentwicklung und stadträumliche Aufwertung des Areals. - die Realisierung einer Sportstätte mit Wohnnutzungen sowie mit wohnergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. - die Ausbildung von identitätsstiftenden halb-öffentlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. - eine haushälterische Bodennutzung und energie-, ressourcen- und umweltschonende Überbauung. - eine Verbesserung des lokalen Stadtklimas und die Förderung der Biodiversität. 	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Sportnutzungen mit dazugehörigen Mantelnutzungen (Gastronomie, Sportartikelverkauf usw.) - Wohnen - Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen - Ladengeschäft bis max. 300 m² Verkaufsfläche - Ausgeschlossen sind Detailhandelseinrichtungen gemäss Art. 19 und 20 BauG. 	
Mass der Nutzung	Geschossfläche oberirdisch (G _{Fo})	min. 12'000.00 m ² ; max. 15'500.00 m ²
	Wohnanteil an der G _{Fo}	max. 60 %
	Anzahl Vollgeschosse	frei
	Gesamthöhe:	max. 18.00 m
	Gebäudelänge und -tiefe	frei
	Interne Gebäude- und Grenzabstände	frei
	Externe Grenz- und Zonenabstände	min. 6.00 m
	Waldabstand für Hauptbauten	min. 20.00 m
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 99a BauV über den gesamten ZPP-Perimeter ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept (Volumen und Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. - Die Wohnnutzung ist grundsätzlich ab dem 2. Vollgeschoss anzuordnen. - Es sind Aussenspielfelder im bestehenden Umfang zulässig. - Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. - Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikations- und Erholungsräume für die Bewohnerschaft sowie die Besuchenden dienen. Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken. - Innerhalb des Waldabstandes sind entlang des Waldrands die Durchlässigkeit und Verbindung des Aussenraums für Kleintiere sicherzustellen und insbesondere das "Biotop Tennishalle" zu erhalten. - Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser darf gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) abgeleitet werden. 	

Erschliessung

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Dennigkofenweg.
- Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen. Besucher-, Service- (Spitex, Unterhaltungsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden.
- Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) darf pro Wohnung maximal 1.0 Abstellplatz für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Für die Berechnung der Abstellplätze für den Sportbetrieb sind die kantonalen Bestimmungen heranzuziehen.
- Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" (Version 2019).
- Es sind attraktive öffentlich zugängliche Wegverbindungen zum Naherholungsgebiet Ostermundigenberg sicherzustellen.

Energie

- Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Geothermie (und Sonnenenergie) zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.
- Wenn Geothermie technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme / Holzenergie zu nutzen.
- Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten.

Lärmempfindlichkeitsstufe

- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

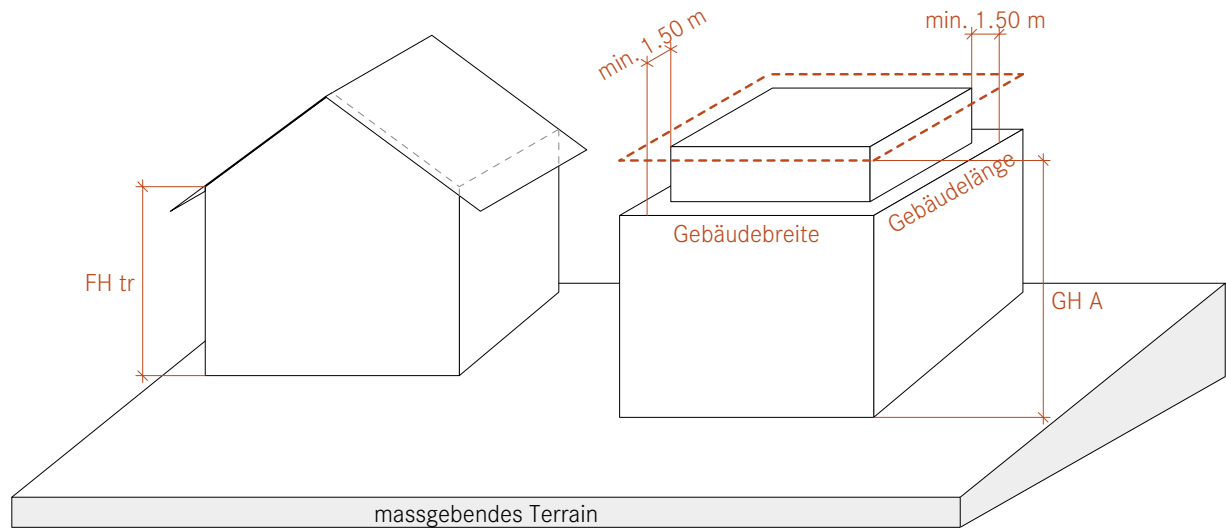
ZPP Nr. 49	"Poststrasse"	
Zweck	<ul style="list-style-type: none"> - die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungsareals. - die Verbindung der Aussenräume mit dem angrenzenden öffentlichen Freiraum (Florapark). - eine haushälterische Bodennutzung und energie-, ressourcen- und umweltschonende Überbauung. 	
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen - Ausgeschlossen sind Detailhandelseinrichtungen gemäss Art. 19 und 20 BauG und reine Lagernutzungen. 	
Mass der Nutzung	Geschossfläche oberirdisch (GFo)	min. 12'000.00 m ² ; max. 15'000.00 m ²
	Anzahl Vollgeschosse	min. 5
	Gesamthöhe:	max. 21.00 m
	Gebäuelänge und -tiefe	frei
	Interne Gebäude- und Grenzabstände	frei
	Externe Grenz- und Zonenabstände	min. 6.00 m
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Falle von weitreichenden Sanierungsarbeiten mit Auswirkungen im Aussenraum (z.B. Ersatz Fassade), Erweiterungsbauten und Ersatzneubauten ist in einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Wettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. - Freiräume sind zusammen mit den angrenzenden öffentlichen Freiräumen als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken. - Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser darf gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) abgeleitet werden. Es gelten die weiteren Vorgaben gemäss GEP. 	
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Poststrasse. - Die bestehende Parkierung und die Anzahl Parkplätze auf dem Areal sind zu erhalten. Besucher-, Service- (Unterhaltungsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden. - Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" (Version 2019). Es sind min. 50% der Veloabstellplätze zu überdachen. 	
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, gilt die Anschlusspflicht gemäss Art. 62. - Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. 	
Lärmempfindlichkeitsstufe	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	

Anhang II: Skizzen zu den Begriffen und Messweisen

Fassadenhöhe traufseitig (FH tr)

Attika | Gesamthöhe Attika (GH A)

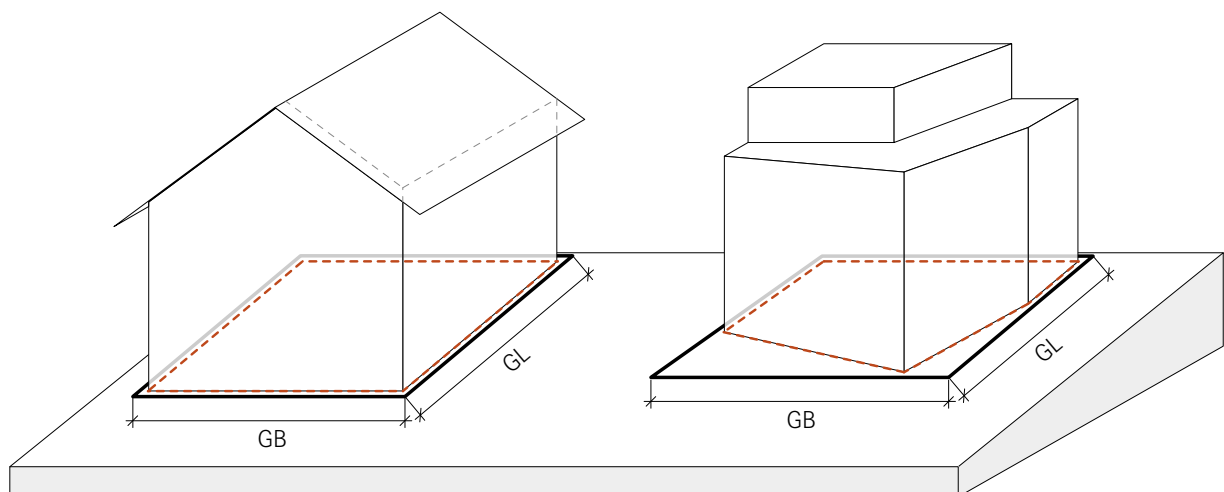
Art. 9



Fall 1 Attikageschoss mit allseitigem Rücksprung

Gebäuelänge (GL) und Gebäudebreite (GB)

Art. 9



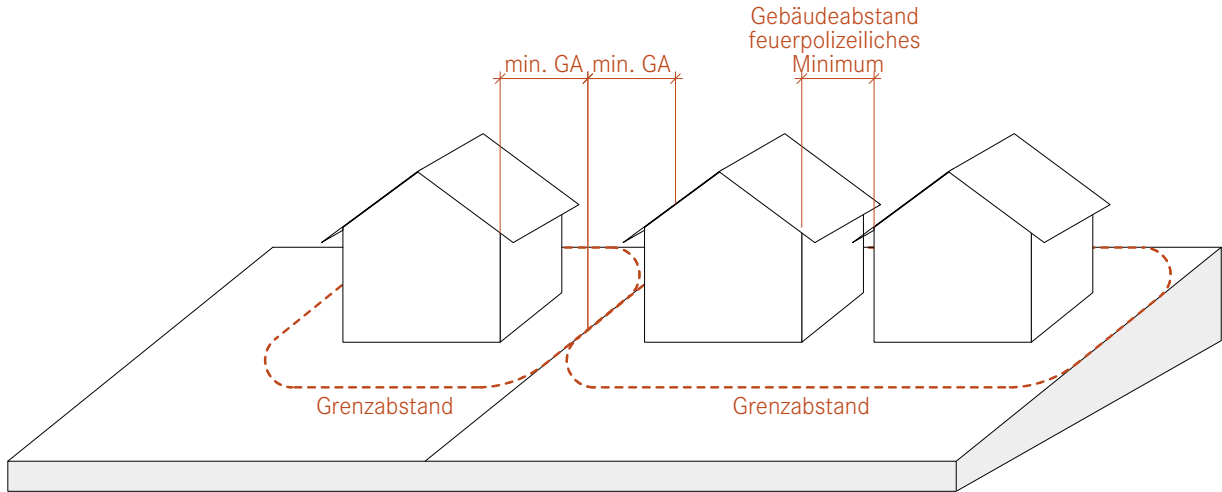
Fall 2 Attikageschoss gem. Art. 21 Abs. 2 Bst. d

Abstände

Art. 22

Grenzabstand

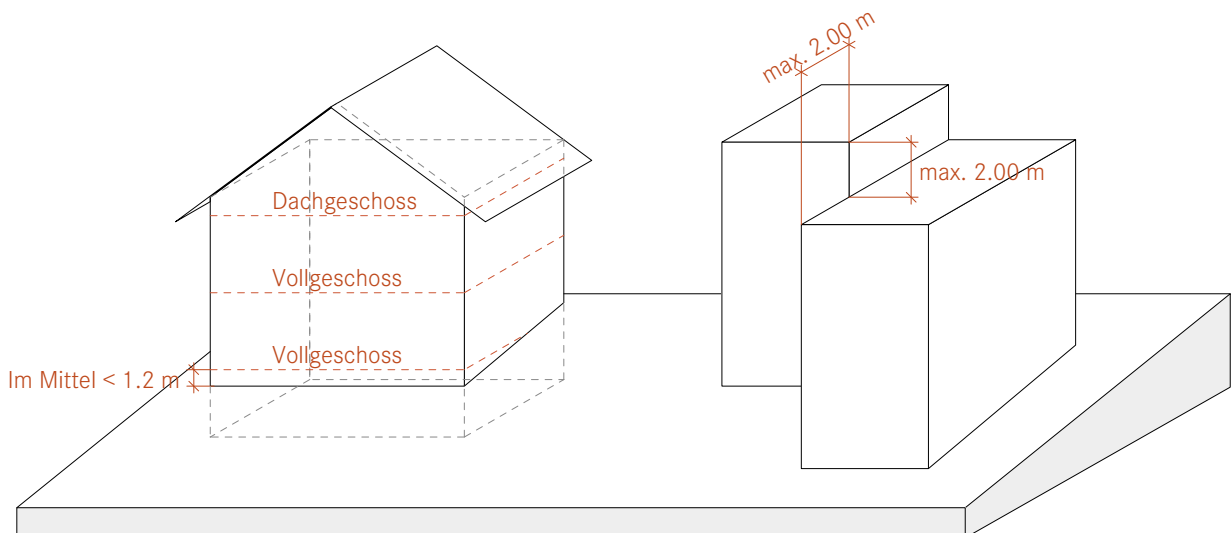
Gebäudeabstand

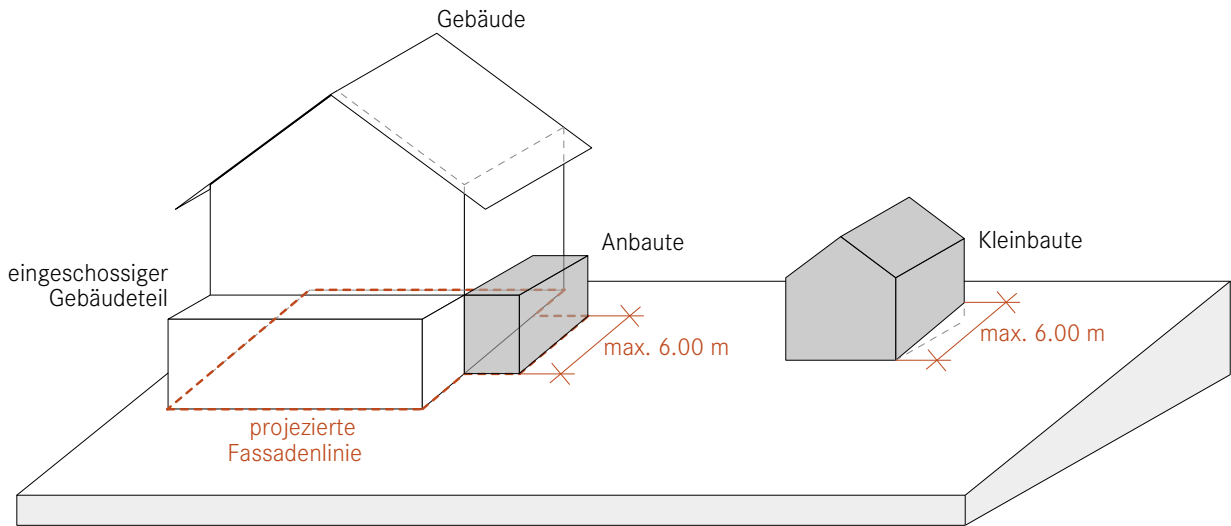



Geschosse

Gestaffelte Gebäude

Art. 21



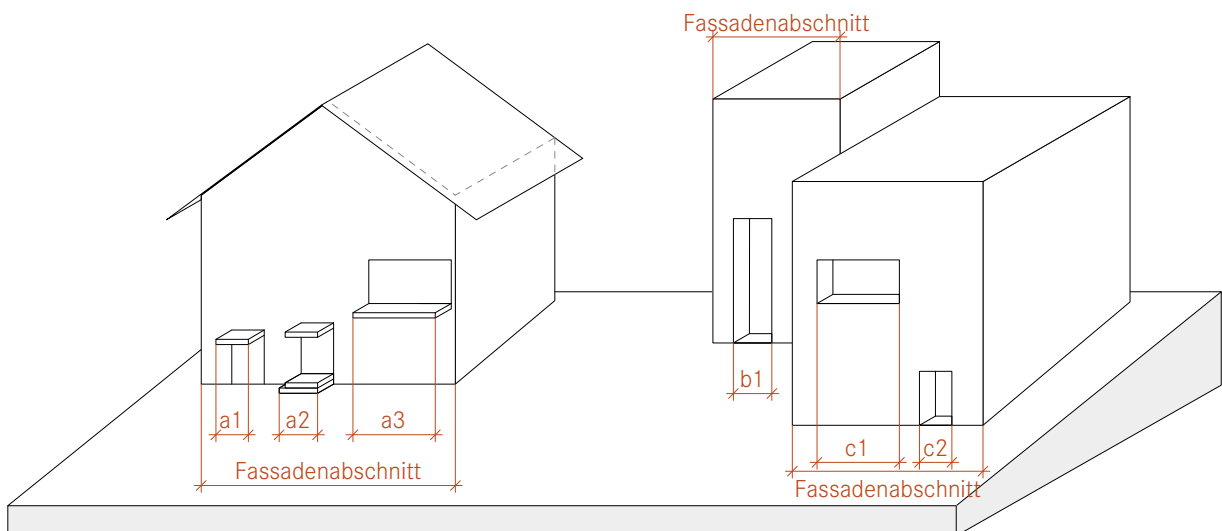


 Nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt

6.00 m Gebäudelänge der Anbaute bzw. Kleinbaute

Vorspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile



$$a1+a2+a3 \leq \text{max. 50 \% des Fassadenabschnitts}$$

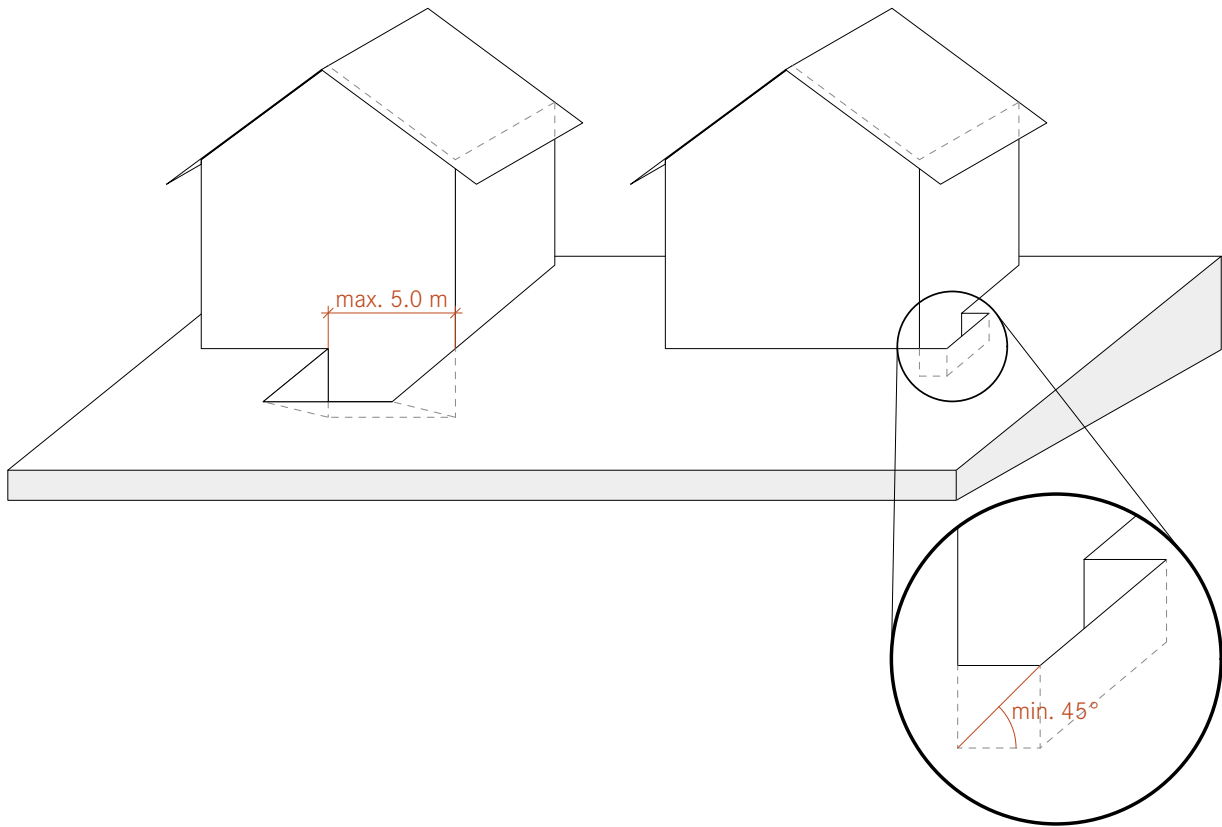
$$b1 \leq \text{max. 50 \% des Fassadenabschnitts}$$

$$c1+c2 \leq \text{max. 50 \% des Fassadenabschnitts}$$

Abgrabungen

Wohn- und Arbeitsräume
im Untergeschoss

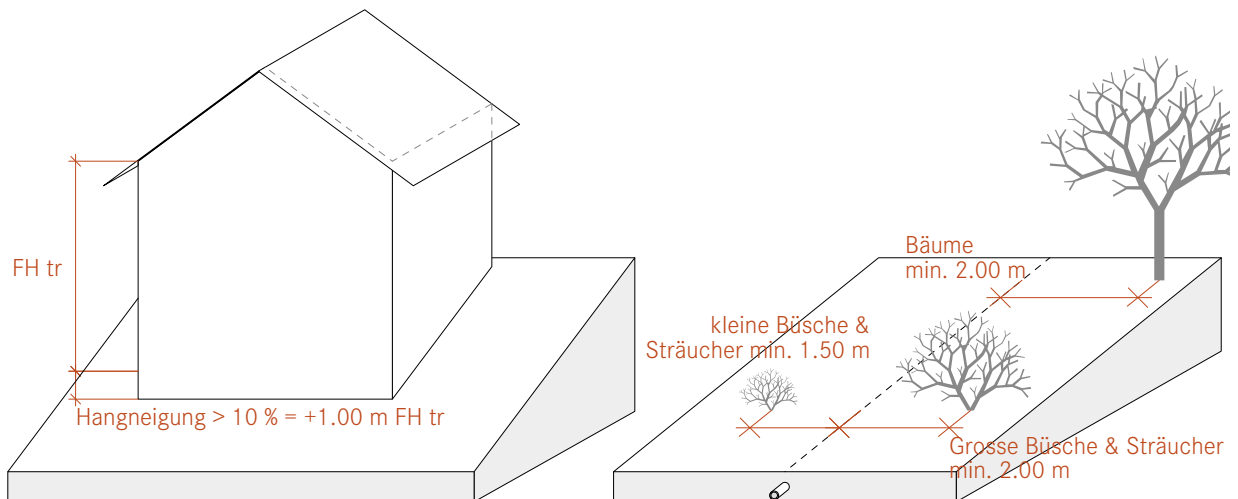
Art. 22/57



Hangzuschlag

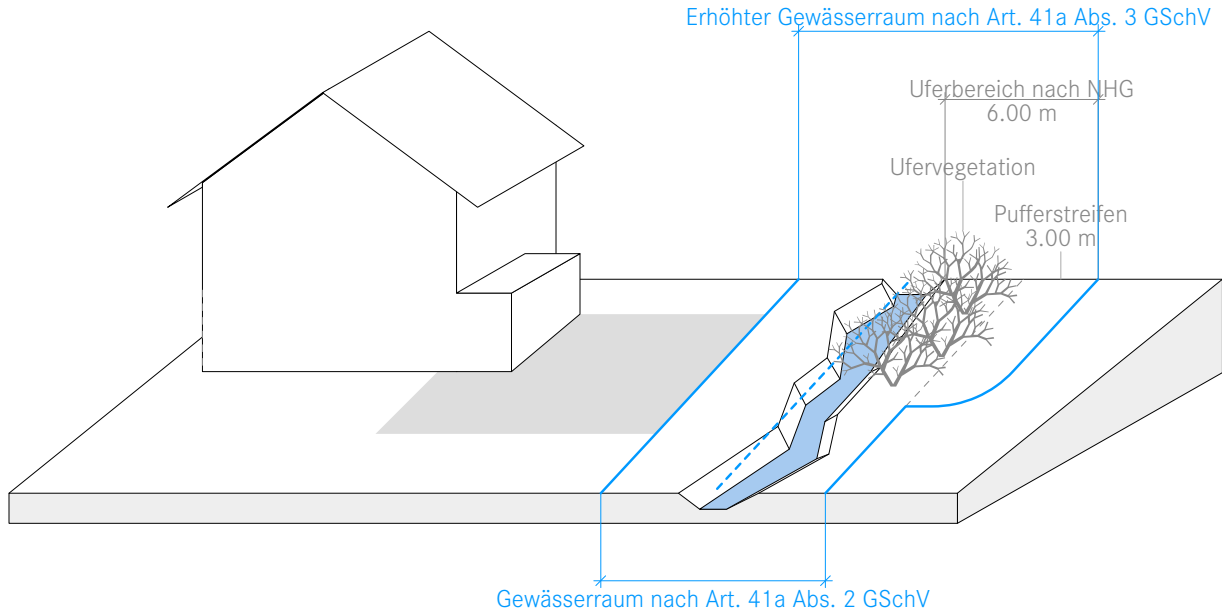
Öffentliche Leitungen

Art. 27



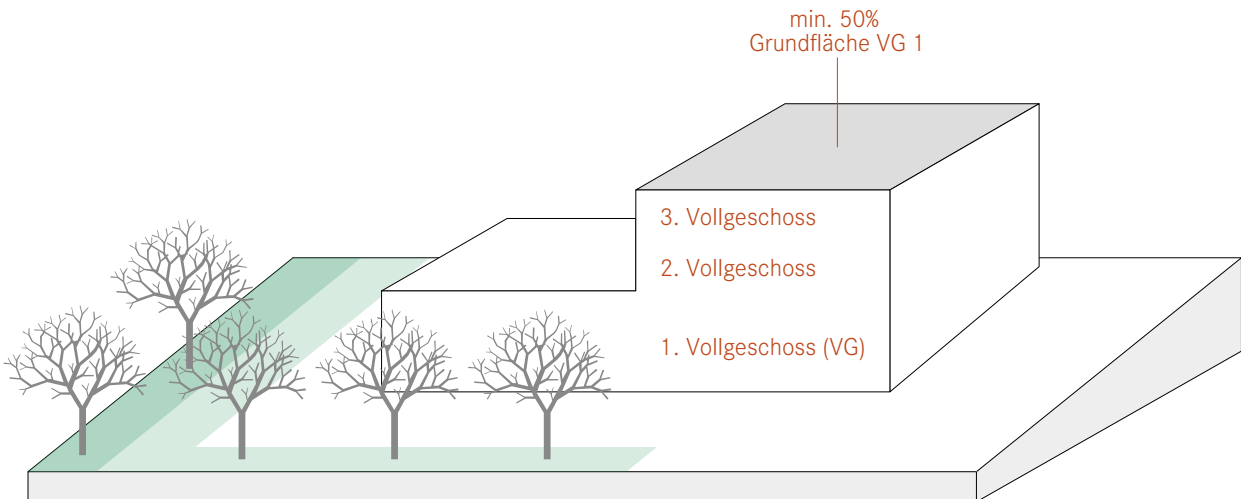
Gewässerraum

Art. 80



Gewerbezone



Art. 9 / 27 / 28



GfZ = Parzellenfläche x 0.25
davon 0.10 extensive Grünflächen

BKZ = Parzellenfläche / 200

Beispiel:

1'000 m² x 0.15 = 150 m² 
1'000 m² x 0.10 = 100 m² 

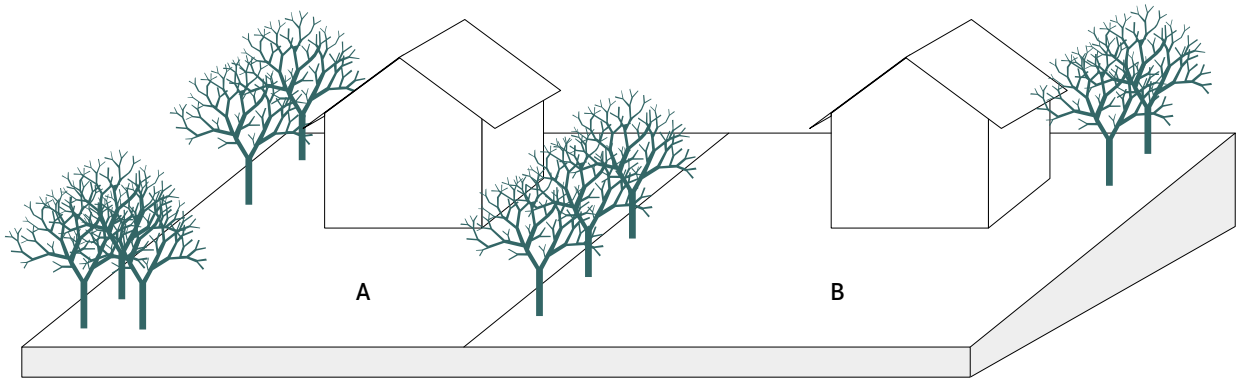
Beispiel:

1'000 m² / 200 = 5 Bäume

Total = 250 m²

Baumkronenziffer (BKZ)

Art. 27



$BKZ = \text{Parzellenfläche} / 200$

Beispiel A:

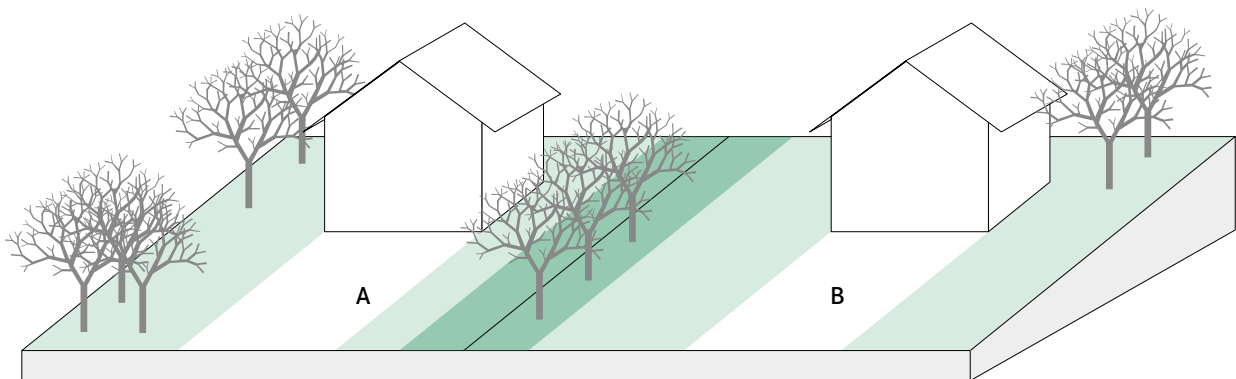
$1'000 \text{ m}^2 / 200 = 5 \text{ Bäume}$

Beispiel B:

$1'100 \text{ m}^2 / 200 = 5.5 \text{ wird abgerundet} = 5 \text{ Bäume}$

Grünflächenziffer (GfZ)

Art. 28



$GfZ = \text{Parzellenfläche} \times 0.55 \text{ davon } 0.10 \text{ extensive Grünflächen}$

Beispiel A:

$1'000 \text{ m}^2 \times 0.45 = 450 \text{ m}^2$
 $1'000 \text{ m}^2 \times 0.10 = 100 \text{ m}^2$

Total = 550 m^2



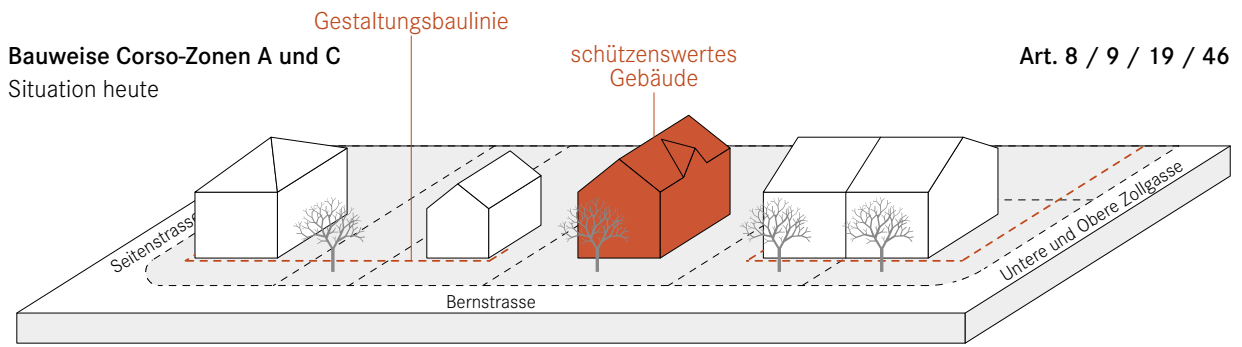
Beispiel B:

$1'100 \text{ m}^2 \times 0.45 = 495 \text{ m}^2$
 $1'100 \text{ m}^2 \times 0.10 = 110 \text{ m}^2$

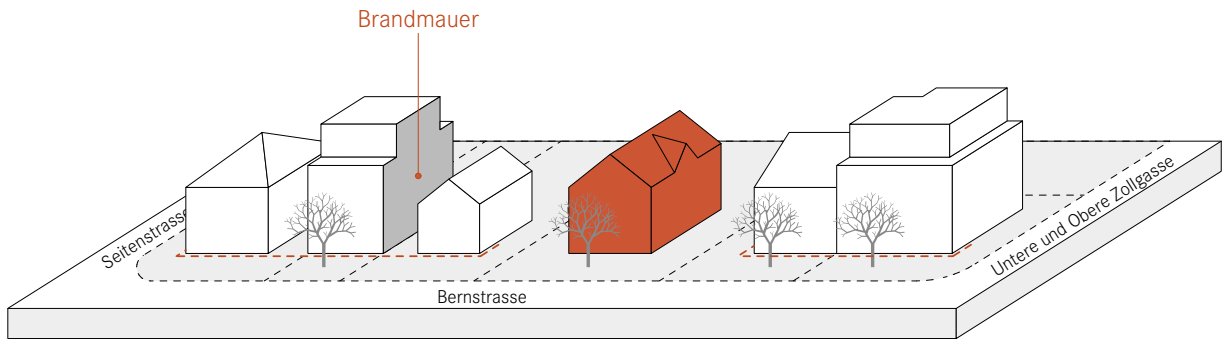
Total = 605 m^2



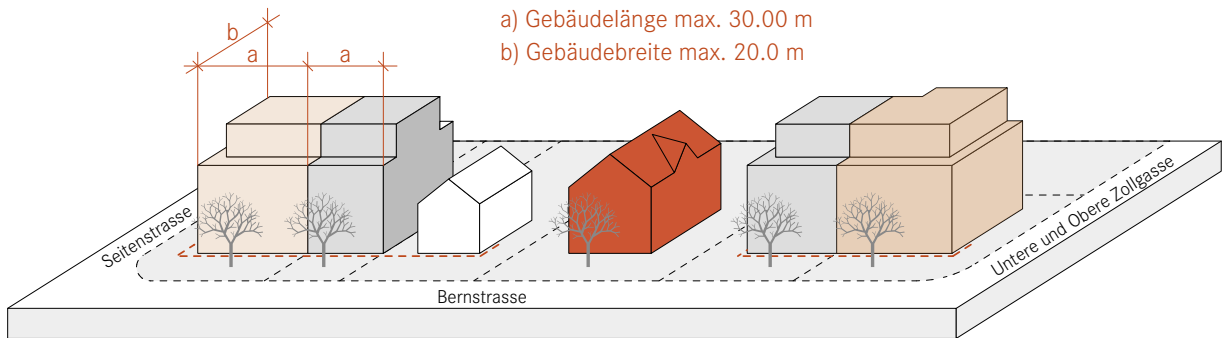
Anhang III: Bauweise Corso-Zonen



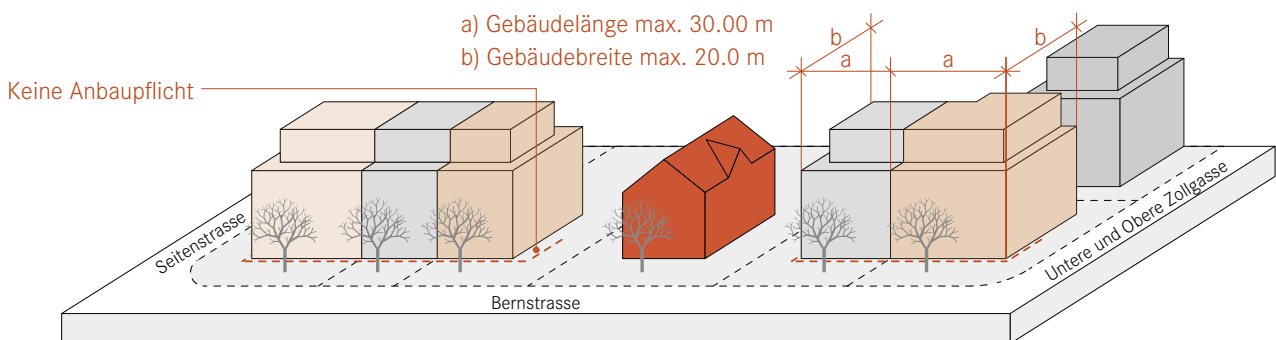
Die Bebauung entlang der Bernstrasse wird umstrukturiert. Angestrebt wird ein kleinstädtischer Raum. Entlang der im Zonenplan Siedlung definierten Baulinien gilt die geschlossene Bauweise.



Die Umstrukturierung ist in Etappen möglich. Die Gebäude müssen im Gesamtkontext geplant werden und an den Parzellengrenzen Brandmauern aufweisen.



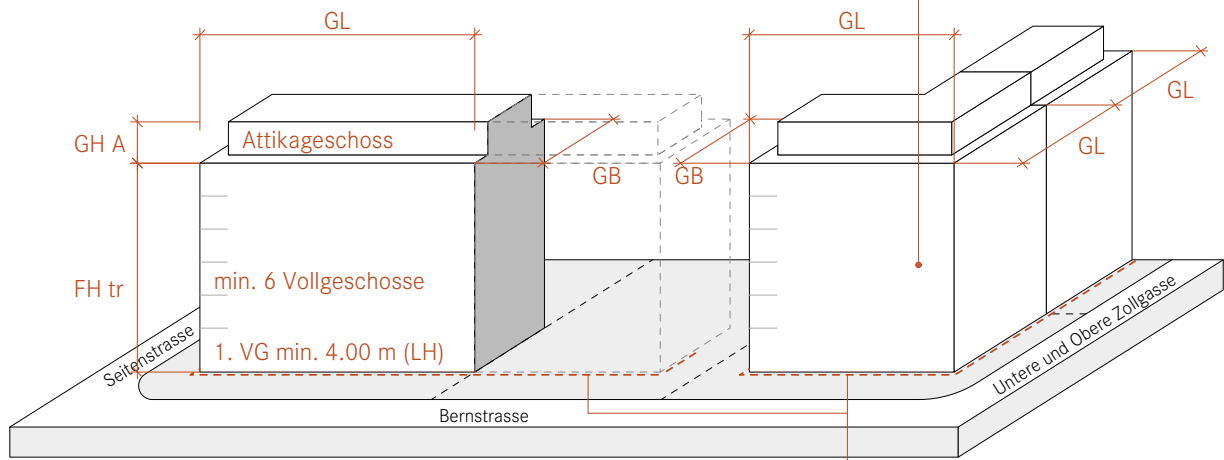
Innerhalb der geschlossenen Bauweise gilt eine max. Gebäudelänge von 30.0 m. Dies bedeutet, dass die einzelnen zusammengebauten Gebäude je max. zulässige Gebäudelänge oder je Parzelle eine differenzierte Fassadengestaltung aufzuweisen müssen.



An der Bernstrasse sind die Gebäude an die Strassenabstandslinie zu stellen. Es besteht keine Anbaupflicht an die Gestaltungsbaulinien.

Gebäudemasse Corso-Zone A

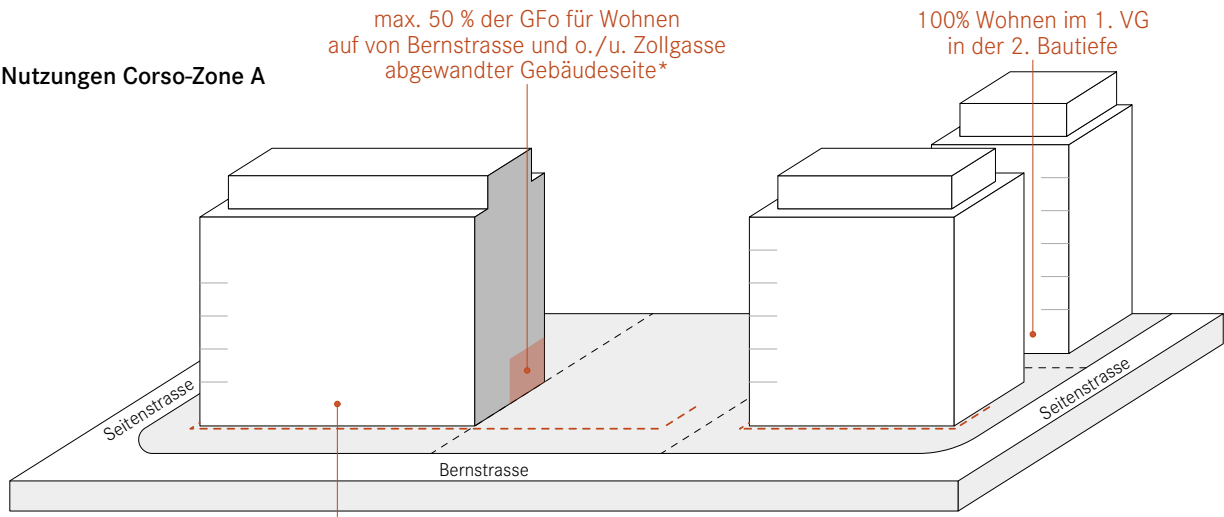
"Eckgebäude" Art. 8 / 9 / 19 / 46



LH = Lichte Höhe

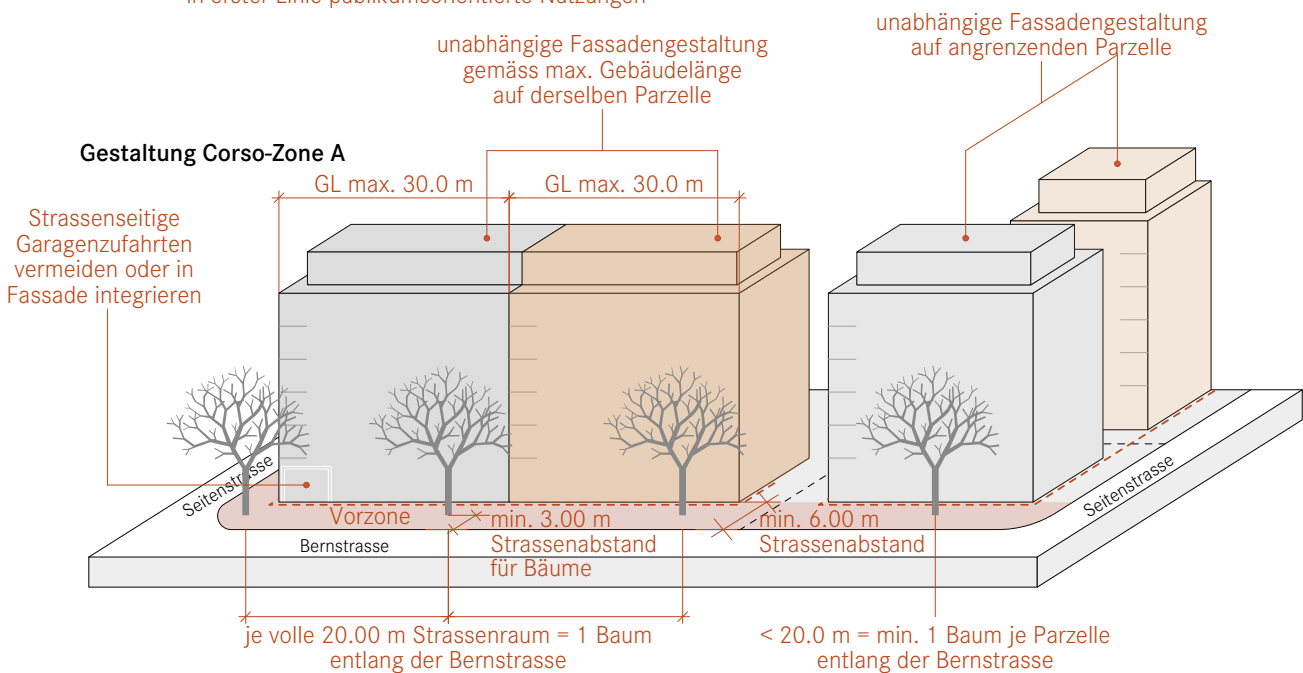
Gestaltungsbaulinie = geschlossene Bauweise

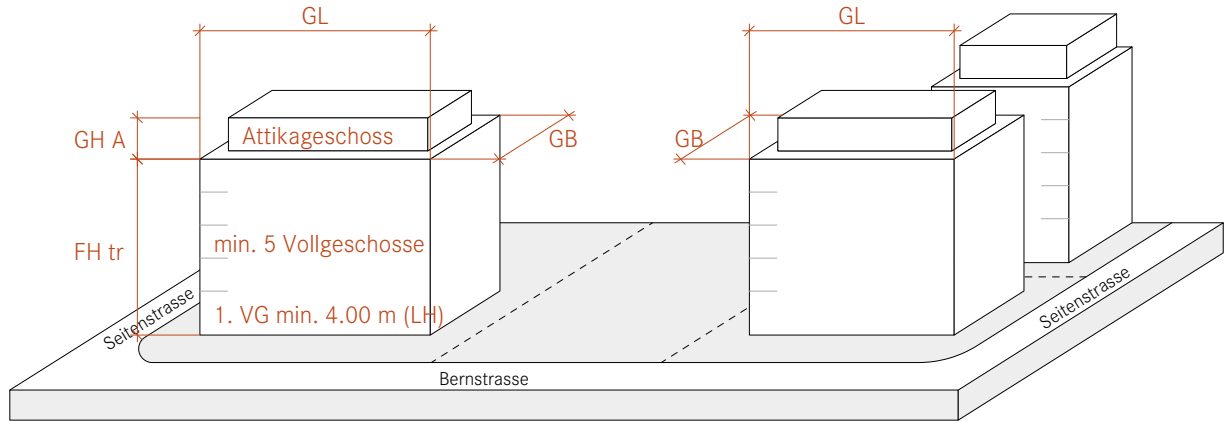
Nutzungen Corso-Zone A



1. Vollgeschoss (VG) = in erster Linie publikumsorientierte Nutzungen

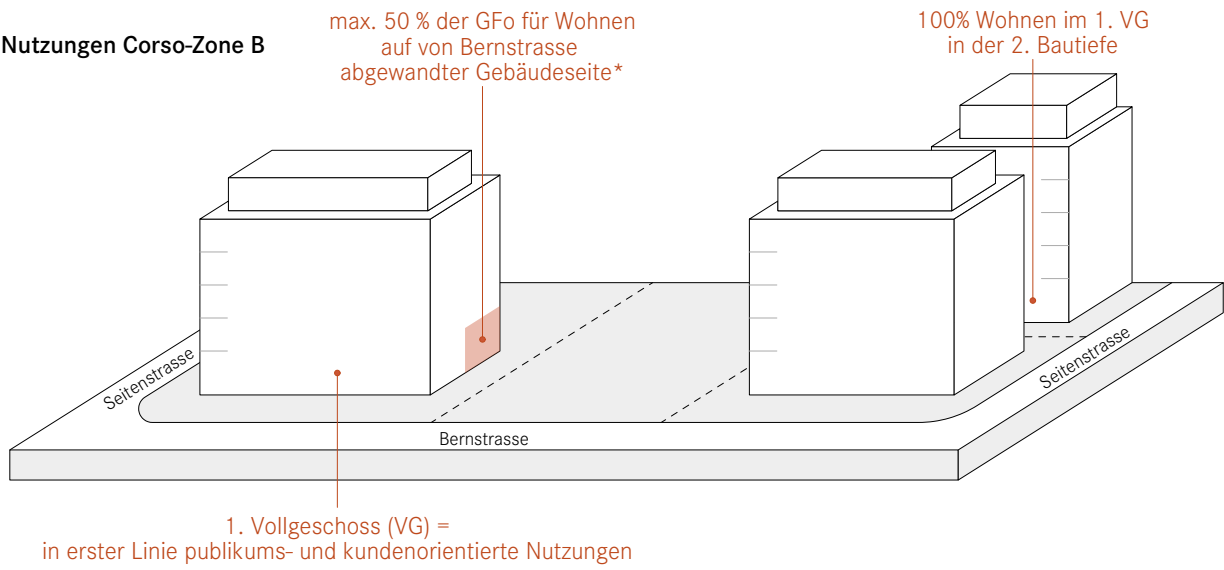
Gestaltung Corso-Zone A



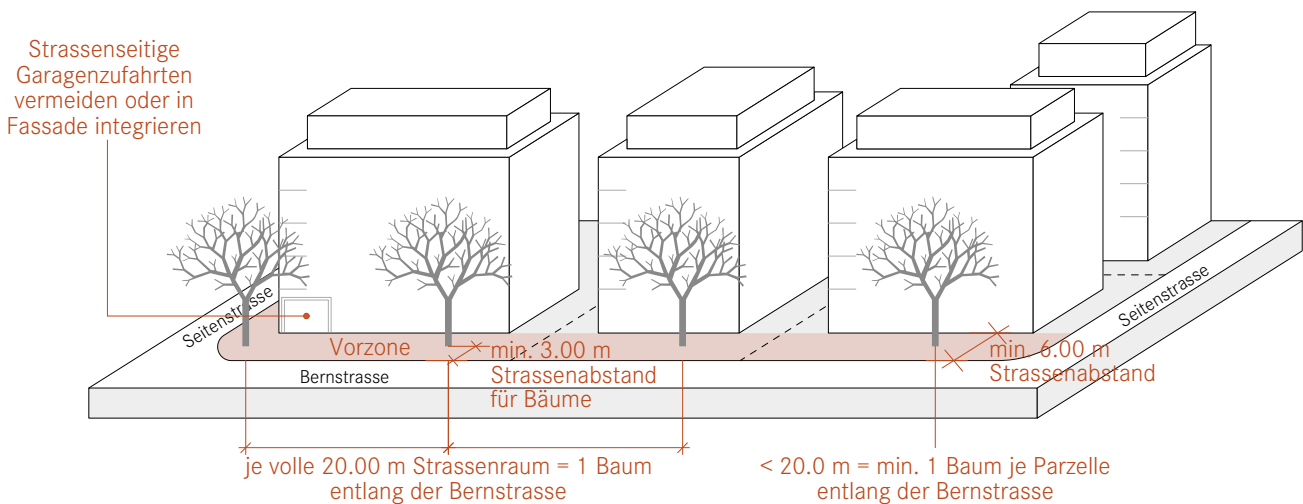


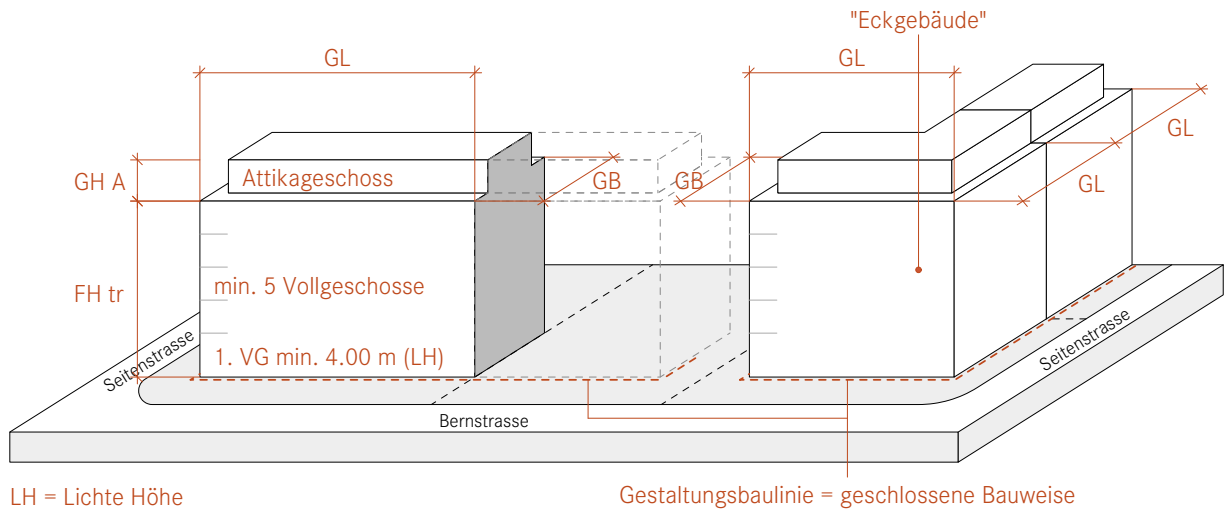
LH = Lichte Höhe

Nutzungen Corso-Zone B

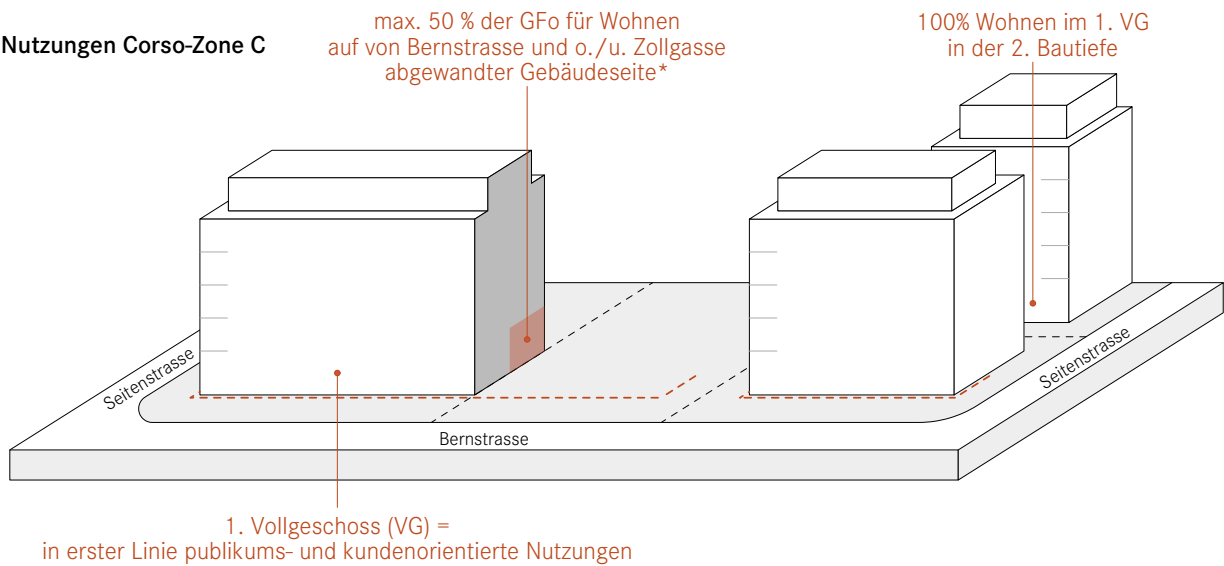


Gestaltung Corso-Zone B

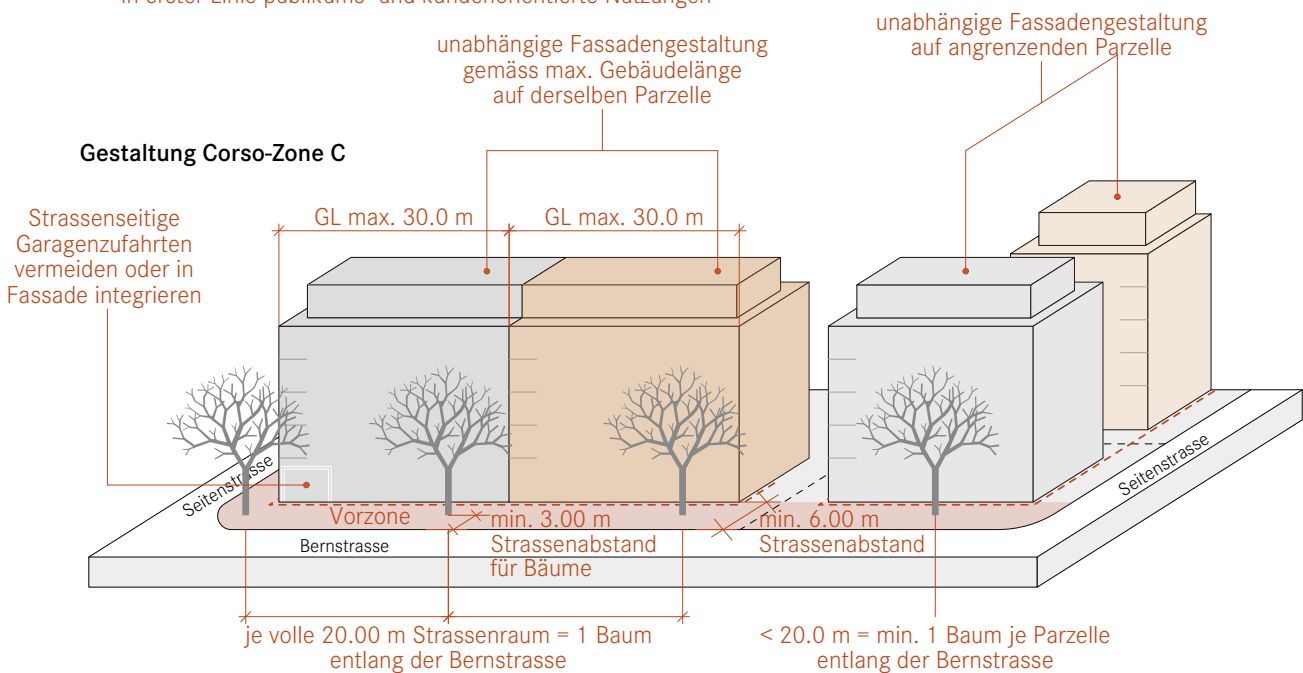




Nutzungen Corso-Zone C



Gestaltung Corso-Zone C



Anhang IV: Dreistufiges Velonetz

Vorrangrouten:

Standard	Mindestbreite	Anforderungen Strassen	
Zweirichtungsradweg	3.00 m	Mfz-freie Strasse: Güterstrasse oder DTV max. 400	Velostrasse: T30 mit DTV max. 2'500
Richtungsradweg	2.20 m		
Breiter Radweg	2.20 m		

Hauptverbindungen:

Standard	Mindestbreite	Anforderungen Strassen	
Zweirichtungsradweg	3.0 m	Mischverkehr ohne spez. Anforderungen: T30 mit DTV max. 2'500	
Radstreifen	1.80 m	DTV max. 5'000	

Basisverbindungen:

Standard	Mindestbreite	Anforderungen Strassen	
keine	keine	T30 mit DTV max. 2'500 Sichtweiten gewährleisten vortrittsberechtigt gegenüber seitlichen Einmündungen keine versetzte Autoparkierung Abschnitt mit erfülltem Begegnungsfall LW-Velo, d. h. 4.80 m	

Anhang V: Biodiversitätsindex Bäume

Baumart (lateinisch)	Baumart (deutsch)	1	2	3	4	5	6
Quercus robur ¹	Stieleiche	■					
Tilia platyphyllos ¹	Sommerlinde	■					
Quercus petraea ¹	Traubeneiche	■					
Tilia cordata ¹	Winterlinde	■					
Fagus sylvatica ¹	Rotbuche	■					
Acer pseudoplatanus ¹	Berg-Ahorn	■					
Populus nigra ¹	Schwarz-Pappel	■					
Tilia x europaea ¹	Holländische Linde	■					
Ulmus glabra ¹	Bergulme	■					
Acer platanoides ¹	Spitzahorn	■					
Tilia tomentosa ²	Silberlinde	■					
Salix alba ¹	Silber-Weide	■					
Quercus frainetto ²	Ungarische Eiche	■					
Acer campestre ¹	Feldahorn	■					
Fraxinus excelsior ¹	Gemeine Esche	■					
Salix caprea ¹	Sal-Weide	■					
Prunus avium ¹	Vogelkirsche	■					
Tilia x flavescens ³	Kegel-Linde	■					
Tilia tomentosa "Brabant" ²	Holländische Silberlinde	■					
Prunus domestica ¹	Pflaume	■					
Populus x canadensis ³	Kanada-Pappel	■					
Malus sp. ¹	Apfel	■					
Quercus rubra ³	Roteiche	■					
Pyrus sp. ¹	Birne	■					
Salix sepulcralis "Tristis" ³	Trauer-Weide	■					
Quercus cerris ¹	Zerreiche	■					
Betula pendula ¹	Hänge-Birke	■					
Aesculus hippocastanum ²	Gewöhnliche Rosenkastanie	■					
Acer saccharinum ³	Silber-Ahorn	■					
Acer opalus ¹	Schneeball-Ahorn	■					
Prunus cerasifera ³	Kirschpflaume	■					
Populus tremula ¹	Espe	■					
Acer monspessulanum ²	Französischer Ahorn	■					
Tilia x euchlora ³	Krim-Linde	■					
Sorbus intermedia ²	Schwedische Mehlbeere	■					
Sorbus aucuparia ¹	Vogelbeere	■					
Quercus x hispanica ²	Spanische Eiche	■					
Juglans regia ²	Echte Walnuss	■					
Carpinus betulus ¹	Hainbuche	■					
Acer x freemanii ³	Flammen-Ahorn	■					
Juglans nigra ³	Schwarznuss	■					
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' ¹	Säulen-Hainbuche	■					
Tilia americana ³	Amerikanische Linde	■					
Sorbus latifolia ¹	Breitblättrige Mehlbeere	■					
Sorbus aria ¹	Echte Mehlbeere	■					
Tilia Mongolica ³	Mongolische Linde	■					
Acer palmatum ³	Fächer-Ahorn	■					

¹einheimische Arten

²europäische Arten

³exotische Arten

Andere Arten können berücksichtigt werden, sofern sie die Mindestanforderungen erfüllen und keine Neophyten darstellen. Der Nachweis obliegt dem Gesuchstellenden.

vgl. Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel, SWILD, Dezember 2021

Anhang VI: Gesetze und Verordnungen

- a. Baugesetz (BauG; BSG 721.0) und -verordnung (BauV; BSG 721.1)
- b. Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV; BSG 721.3)
- c. Baubewilligungsdekret (BewD; BSG 725.1)
- d. Strassengesetz (SG; BSG 732.11)
- e. Wasserbaugesetz (WBG; BSG 751.11) und -verordnung (WBV; BSG 751.111.1)
- f. Gewässerschutzgesetz (KGSchG; 821.0) und -verordnung (KGV; BSH 821.1)
- g. Wasserversorgungsgesetz (WVG; BSG 752.32) und -verordnung (WVV; BSG 752.321.1)

- h. Abfallreglement (Reg. Nr. 201)
- i. Abwasserreglement (Regl. Nr. 203)
- j. Beitragsreglement Schutz, Pflege und Neuanlagen & Naturobjekten (Regl. Nr. 226)
- k. Klimareglement (Reg. Nr. 104)
- l. Parkplatzreglement (Reg. Nr. 208)
- m. Reglement über die Gasversorgung (Regl. Nr. 233)
- n. Reglement über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen (Regl. Nr. 210)
- o. Reglement zum Schutz vor Lärm (Regl. Nr. 218)
- p. Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) (Regl. Nr. 231)
- q. Reglement für die Benützung der Plakatanschlagstellen (Reg. Nr. 411)
- r. Wasserbaureglement (Regl. Nr. 221)
- s. Wasserversorgungsreglement (Regl. Nr. 217)

- t. Genehmigte Generelle Entwässerungsplanung (GEP)
- u. Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)

- v. Richtlinien zu Kunst im öffentlichen Raum (RL. Nr. 610)

Anhang VII: Umgebungsgestaltungsplan

Die Bauverwaltung prüft Baugesuche auf die Einhaltung rechtlicher, formeller sowie gestalterischer Vorgaben zur Freiraum- und Umgebungsgestaltung.

Der Plan ist Bestandteil der Baueingabe. Er ist mindestens in 4-facher Ausführung (Massstab 1:100 oder 1:200) und von Bauherrschaft und Projektverfasser unterschrieben einzureichen.

Planinhalte

Ein Umgebungsgestaltungsplan ist erforderlich:

- bei Neubauten und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern
- wenn der Aussenraum durch Bauten oder Anlagen betroffen ist
- bei Veränderung im Vorgarten, respektive Vorland, sowie im Hofraum
- bei Bauvorhaben im Aaretalschutzgebiet
- bei Objekten, die ein Baudenkmal betreffen
- im Bereich geschützter Bäume
- ober- und unterirdische Bauten und Anlagen
- Terraingestaltung, Höhenkoten Anschlusshöhen, Abgrabungslinie, Böschungen,...
- Flächen, Beläge, Abstellplätze, Erschliessung, Pflanzflächen,...
- Bäume, Sträucher, Hecken mit Art und Qualität (Höhe, Stammumfang),...
- Ausstattungen (Entsorgung, Beleuchtung), Perimeter Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

Minimale Oberbodenstärken/Überdeckung bei unterirdischen Bauten

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| - grosskronige Bäume | 150 cm |
| - mittelkronige Bäume | 120 cm |
| - kleinkronige Bäume | 100 cm |
| - Sträucher, Hecken | 40 cm |
| - Sickermulde, Stauden, Bodendecker | 30 cm |
| - Rasen, Wiese | 20 cm |
| - Extensivbegrünungen | 150 cm |

- Eidg. Raumplanungsgesetz
- Eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz
- Eidg. Natur- und Heimatschutzverordnung
- Kant. Baugesetz
- Kant. Bauverordnung
- Kant. Strassengesetz
- Kant. Baubewilligungsdekret
- Komm. Baureglement

Umgebungsgestaltungplan - Baueingabe / Beispiel

Darstellung und Inhalt

Objekte, Beläge, Bäume, etc. sind farblich unterschiedlich darzustellen
(Bleibendes - schwarz, Neues - rot, zu Entfernendes - gelb)

Qualitätssicherung im Aussenraum

Relevante Themen: Spielflächen, Denkmalschutz, Naturschutz, Baumschutz, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, Biodiversität

