



EINWOHNERGEMEINDE LEUBRINGEN/MAGGLINGEN
COMMUNE MUNICIPALE D'EVILARD/MACOLIN

BMBV-Anpassung

Baureglement

23. April 2026

Öffentliche Auflage

Änderungen (**Ergänzungen**/**Streichungen**) aufgrund BMBV bzw. übergeordneten
Vorgaben

Materielle Änderungen

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Geltungsbereich	4
	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	4
	Verhältnis zum Privatrecht	4
	Besitzstandsgarantie	4
	Baubewilligungspflicht	5
	Bauentscheid	5
	Erschliessung	5
	Pflicht Detailerschliessungsanlagen	6
	Gestaltung	6
	Umgebungsgestaltung.....	6
	Flächen für die Parkierung	6
B	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN.....	7
	Offene Bauweise.....	7
	Geschlossene Bauweise.....	8
	Gestaltungsfreiheit.....	8
	Mass der Nutzung Bestimmungsweise	8
	Bauabstände	8
	Strassenabstand.....	8
	Waldabstand	9
	Grenzabstand Hauptgebäude.....	9
	Zuschläge Mehrlänge / Mehrbreite	10
	Grenzabstand An- und Kleinbauten	10
	Grenzabstand Unterniveaubauten	10
	Grenzabstand Tiefbauten	11
	Grenzabstand Unterschreitung.....	11
	Anlagen im Grenzabstand	11
	Grenzabstand gegenüber Landwirtschaftszone	12
	Gebäudeabstände	12
	Baugestaltung Allgemeiner Landschafts- und Ortsbildschutz	12
	Gebäudelänge	13
	Taufseitige Fassadenhöhe	13
	Giebelseitige Fassadenhöhe.....	14
	Gestaffelte Gebäude.....	14
	Geschosse	14
	Gebäudestellung	15
	Dachausbau	15
	Dachgestaltung.....	15
	Dachaufbauten.....	16
	Attika.....	16
	Besonnung	17
	Lärmschutz	17
C	ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN.....	17
	Wohnzonen	17

Kernzone	17
Zone mit Planungspflicht.....	18
Zone für öffentliche Nutzung.....	18
Maison Blanche	18
BASPO	18
Grünzone	19
Abbau- Ablagerungszonen	19
Baupolizeiliche Masse	20
Landwirtschaftszone	20
Bauernhofzone	21
<u>Ortsbildschutz:</u>	21
Schutzobjekte	21
<u>Natur und Landschaft:</u>	22
Schutzgebiete und -objekte.....	22
Schutzgebiete	22
Schutzobjekte	22
Vollzug	23
D VERFAHRENSVORSCHRIFTEN	24
Voranfrage.....	24
Baueingabe	25
Zustimmung der Strassenaufsichts-behörde	25
Zuständigkeit Gemeinderat.....	25
E STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN.....	26
Widerhandlungen	26
Inkrafttreten.....	26
Aufhebung bestehender Vorschriften	26
Deutscher / Französischer Text	26
F GENEHMIGUNGSVERMERKE	28

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Art. 1

¹Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

²Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Art. 2

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten.¹

Verhältnis zum Privatrecht

Art. 3

¹Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzenabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) zu beachten.²

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

Besitzstandsgarantie

Art. 4

¹Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.³

²Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

¹ Vgl. Uebersicht im Anhang

² Insb. Art. 79 ff EGZZGB

³ Art. 3 BauG ; 63 Abs. 4 SBG ; 90 BauV

Baubewilligungspflicht

Art. 5

¹Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes, des kantonalen Bewilligungsdekretes, der kantonalen Bauverordnung sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig erteilt sein.

²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn⁴ und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis.⁵

Bauentscheid

Art. 6

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

²Insbesondere müssen sie

- a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b den Anforderungen der Energie- (Eng; EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
- d über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.⁶

Erschliessung

Art. 7

¹Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung)

⁴ Art. 39 BewD

⁵ Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD

⁶ Art. 26 ff BauG ; Art. 81 ff BauG (Art. 24 RPG), Art. 66 SBG, Art. 6 SFG

muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, gesichert sein.

²Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der zu erstellende Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

Pflicht
Detailerschliessungs-
anlagen

Art. 8

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

²Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Gestaltung

Art. 9

Bauten, Strassen, Anlagen, Terraingestaltung, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften dürfen die Landschaft, das Orts- und Strassenbild⁷ sowie geschützte Objekte⁸ nicht beeinträchtigen.

Umgebungsgestaltung

Art. 10

¹Die Umgebung von Bauten ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Die Grünräume sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und die Siedlung ergibt. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan beizufügen.

²Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Die Baupolizeibehörde kann Profilierungen von Böschungen und Mauern verlangen.

Flächen für die
Parkierung

Art. 11

¹Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung.⁹

⁷ Art. 9 BauG, Art. 12 BauV

⁸ Art. 13 BauV

⁹ Art. 49-56 BauV + PPV

²Für alle Autoparkplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 300 m erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der Bauverordnung¹⁰ zu verwenden.

³Als rechtliche oder tatsächliche Hindernisse für die Erfüllung der Parkplatzpflicht gelten insbesondere:

a) örtliche Verhältnisse, die die Erstellung von Parkplätzen nicht oder nur mit unverhältnismässigem Kostenaufwand zulassen.

b) das Entgegenstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften zum Schutz der Wohnumgebung, der Orts-, Quartier- und Strassenbilder.

⁴Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 10'000.—. Die Abgabe kann um max. 30 % herauf- oder herabgesetzt werden, je nach dem Vor- und Nachteil, der für den Grundeigentümer mit dem Fehlen der Parkplätze verbunden ist.

⁵Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

Der Gemeinderat passt den obenerwähnten Betrag, welcher dem Index von 1996 (Berner Baukostenindex) entspricht, jährlich der Teuerung an.

B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Offene Bauweise

Art. 12 a

¹Es gilt die offene Bauweise, wo nichts anderes bestimmt ist. Die Bauten müssen gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18-22, Art. 47), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 16) einhalten und dürfen die Baulinie nicht überschreiten.

²Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 47 genannten Masse beschränkt.

¹⁰ Art. 56 Abs. 2

Freistehende Umfassungs- und Gartenmauern, deren Höhe 1.20 m überschreiten, werden Anbauten gleichgestellt.

Geschlossene
Bauweise

Art. 12 b

¹Die geschlossene Bauweise gilt in der Kernzone A.

²Bei geschlossener Bauweise müssen Hauptgebäude seitlich an die Grenze gestellt und mit einer Brandmauer versehen werden (Vorschriften gemäss Gebäudeversicherung).

Gestaltungsfreiheit

Art. 13

Über die Gewährung der Gestaltungsfreiheit ¹¹ entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

Mass der Nutzung
Bestimmungsweise

Art. 14

¹Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen Art. 47.

²Für den Begriff der ~~Ausnutzungsziffer~~ ~~Geschossflächenziffer oberirdisch~~ gilt die Begriffsbestimmung der ~~Bauverordnung~~ ~~Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)~~.¹²

Bauabstände

Art. 15

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

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

Strassenabstand

Art. 16

¹Von Strassen der Basis- und Detailerschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom ~~öffentlichen Verkehrsraum~~ ~~Fahrbahnrand~~⁴³ aus gemessen (Art. ~~63-80~~ SBG).

Für ~~unbewohnte~~-An- und ~~Nebenbauten~~ ~~Kleinbauten~~ kann ein Abstand von 3.60 m bewilligt werden.

¹¹ Art. 75 BauG

¹² Art. ~~2893~~ BauV ~~BMBV~~

⁴³ ~~Schemazeichnung siehe Anhang~~

²Garagenvorplätze mit rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse werden von der Aussenseite des Garagentores gemessen. Der Abstand muss

- 5 m bis zur äusseren Trottoirbegrenzung
 - 6 m bis zum Fahrbahnrand
- betragen.

Für Warenumschlagplätze u.ä. können der Nutzung entsprechende Abstände verlangt werden.

Waldabstand

Art. 17

¹Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen **FoG-Waldgesetz** und beträgt min. 30 Meter.

²Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

Grenzabstand
Hauptgebäude

Art. 18

¹Bei der Erstellung von Hauptgebäuden, welche ~~den gewachsenen bzw. abgetragenen Boden~~ **das massgebende Terrain** um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Artikel 47 festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

²Der Grenzabstand **ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze**. ~~bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.~~¹⁴

³Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig **zur Parzellengrenze** von der **Fassadenlinie** gemessen. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. Kann die besonnte Längsseite bezüglich Gebäudeform oder Orientierung nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Seite, auf welcher der grosse Abstand zu messen ist. Für die Bestimmung der besonnten Längsseite werden ~~unbewohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~ **Kleinbauten** nicht berücksichtigt.¹⁴

¹⁴ Schemazeichnung siehe Anhang

Zuschläge Mehrlänge
/ Mehrbreite

Art. 19

¹In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.¹⁴

²Für den Zuschlag werden ~~unbewohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~ ~~Kleinbauten~~ nicht mitgerechnet.

Grenzabstand An- und
~~Nebenbauten~~ ~~Kleinbauten~~

Art. 20

¹Für ~~eingeschossige unbewohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~ ~~Kleinbauten~~ mit einem Vollgeschoss genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.50 m, sofern die ~~Gebäudehöhe~~ ~~traufseitige Fassadenhöhen~~ dieser Bauten 3.20 m, die ~~Firsthöhe~~ ~~giebelseitige Fassadenhöhe~~ 4.50 m und ihre ~~Grundfläche~~ ~~anrechenbare Gebäudefläche~~ 40 m² nicht übersteigen.

²Bewohnte ~~An- und Nebenbauten~~ ~~kleinere Gebäude und Gebäudeteile~~ wie Gartenpavillons, gedeckte Schwimmbassins, Gartenhallen und offene Schwimmbecken, die weder ~~Grundfläche~~ ~~anrechenbare Gebäudefläche~~ noch Höhen gemäss Art. 20.1 überschreiten, müssen allseitig den kleinen Grenzabstand einhalten. Grössere ~~Bauten~~ ~~Gebäude~~ gelten als Hauptgebäude.

³Der Näherbau bzw. Grenzanbau ist gestattet mit der Zustimmung des Nachbarn, sofern die gesamte Gebäudelänge aller verbundenen Bauten gemäss Art. 47 eingehalten wird. ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~ ~~Kleinbauten~~, welche weniger als 2.50 m Abstand zum nächsten Gebäude aufweisen, gelten als mit diesem zusammengebaut.

Grenzabstand
~~unterirdischer~~
~~Bauten~~ ~~Unterniveaubauten~~

Art. 21

¹Unter dem ~~gewachsenen Boden~~ ~~massgebenden Terrain~~ dürfen Bauten und ~~Bauteile~~ ~~Gebäudeteile~~ bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

²~~Unterirdische Bauten~~ ~~Unterniveaubauten~~ dürfen das ~~gewachsene oder abgegrabene~~ ~~massgebende~~ Terrain an keiner Stelle (ausser bei einer Fassade) um mehr als 1.20 m überragen. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.

Grenzabstand
Tiefbauten

Art. 22

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

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

Grenzabstand
Unterschreitung

Art. 23

¹Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand¹⁵ nicht unterschritten werden.

²Näherbaugewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

Anlagen im
Grenzabstand

Art. 24

¹Vorspringende offene ~~Bauteile~~~~Gebäudeteile~~ bei Hauptgebäuden wie Vordächer, Balkone (auch mit Seitenwänden), dürfen auf der Längsseite höchstens 2 m, auf den übrigen Seiten höchstens 1.50 m ~~in den Grenzabstand hineinragen~~~~über die Fassadenflucht hinausragen~~. Die Gesamtlänge der Balkone, die ~~über die Fassadenflucht hinausragen~~~~in den Grenzabstand hineinragen~~, dürfen ~~das Mass einer Längsseite pro Stockwerk~~~~50% des zugehörigen Fassadenabschnitts~~ nicht überschreiten. Die Flügelmauern von Balkonen werden der Gebäudelänge resp. -breite zugerechnet.

²Aufschüttungen, höher als 1.20 m über dem ~~gewachsenen Boden~~~~massgebenden Terrain~~, werden ~~unbewohnten~~~~An- und Nebenbauten~~~~Kleinbauten~~ gleichgestellt.

¹⁵ Art. 79 f EGzZGB

³Erker dürfen nicht in den Grenzabstand hineinragen, sie zählen zum Hauptgebäude.

⁴Einfriedungen und Mauern bis 1.20 m Höhe über ~~gewachsenem~~ dem **massgebenden** Terrain dürfen an die Grenze gestellt werden, höher als 1.20 m muss ein Grenzabstand von 2.50 m eingehalten werden. Für Einfriedungen und Mauern längs Strassen, wird auf das geltende Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen verwiesen.

⁵Terrainveränderungen wie Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen etc. dürfen max. 1.20 m vom ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrain abweichen und eine Neigungslinie von 1:2 (Höhe zu Breite) nicht übersteigen. Bei speziellen Verhältnissen entscheidet die Baupolizeibehörde.¹⁶

Grenzabstand
gegenüber
Landwirtschaftszone

Art. 24a

Gegenüber der Landwirtschaftszone ist ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Gebäudeabstände

Art. 25

¹Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

²Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 Abs. 3 der Bauverordnung überschritten würden.

Baugestaltung
Allgemeiner
Landschafts- und
Ortsbildschutz

Art. 26

¹Alle Bauten und Anlagen müssen architektonisch gut gestaltet werden. Sie sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszuhenden Bauten eine gute einheitliche Gesamtwirkung entsteht.

¹⁶ Siehe Anhang

Die **Bau-, Verkehrs- und Energiekommission Baukommission** ist befugt, eine neutrale, anerkannte Fachinstanz zulasten des Gesuchstellers für die Beurteilung beizuziehen.

In begründeten Fällen kann die **Bau-, Verkehrs- und Energiekommission Baukommission** vom Gesuchsteller detaillierte Profile, Modelle, Photomontagen, Materialmuster, Umgebungsgestaltungspläne etc. verlangen, um die Integration des Projektes in seine Umgebung besser beurteilen zu können.

Auf die Schutzwürdigkeit benachbarter Bauten ist Rücksicht zu nehmen (gemäss Hinweisinventar im Anhang).

Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

²Die Gemeinde unterstützt die Bestrebungen zur Erhaltung und Sanierung schutzwürdiger Bauten und Quartiere. Sie führt eine Liste von erhaltenswerten Bauten und Anlagen, die laufend ergänzt wird.

Gebäudelänge

Art. 27

¹Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich aller Anbauten und Mauern (höher als 1.20 m) ist auf die in Art. 47 genannten Masse beschränkt.

²Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.¹⁷

Gebäudehöhe
Traufseitige Fassadehöhe

Art. 28

¹Die **Gebäudehöhetraufseitige Fassadehöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen ~~Fassadenlinie~~¹⁸ wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom ~~gewachsenen Boden resp. abgegrabenen Boden~~¹⁸ bis zur Schnittlinie der ~~Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens~~, bei Flachdächern bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung.

Giebelfelder oder Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 6 m beträgt, werden nicht an die **Gebäudehöhetraufseitige Fassadehöhe** angerechnet.

¹⁷ Siehe Anhang

¹⁸ ~~Art. 97 BauV~~ vergl. Skizze im Anhang IV 4

²Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~traufseitige Fassadenhöhe (Art. 47) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist ~~talseitig~~ mit Ausnahme der Bergseite allseitig anteilmässig pro 5% Hangneigung eine Mehrhöhe von 0.50 m gestattet. Die Mehrhöhe darf ~~2.50 m nicht überschreiten.~~ eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet

~~Bei Pultdächern, die parallel zum Hang verlaufen, müssen alle Seiten des Gebäudes die maximale Fassadenhöhe auf der Traufseite einschliesslich Mehrhöhenzuschlag einhalten. Bei Pultdächern die parallel zum Hang verlaufen, entspricht die bergseitige maximale Gebäudehöhe derjenigen der Talseite.~~

–Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen Bodens~~massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens ~~5~~40 % beträgt.

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

~~Firsthöhe~~Giebelseitige
Fassadenhöhe

Art. 29

Die ~~Firsthöhe~~giebelseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen ~~Fassadenlinie~~wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom ~~gewachsenen Boden resp. abgegrabenen Boden~~¹⁸ bis zum höchsten Punkt der ~~Bedachung~~.

Gestaffelte Gebäude

Art. 30

¹Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen ~~Fassadenflucht~~ Fassadenlinie und Oberkante ~~des Dachsparrens~~der Dachkonstruktion (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die ~~Gebäudehöhe~~traufseitige Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

²Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- und Rücksprung von wenigstens 1 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggias, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Geschosse

Art. 31

~~¹Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.~~

~~²Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel bis max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden wie auch den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragt.~~

~~³Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten.~~

~~⁴Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.¹⁹~~

Gebäudestellung

Art. 32

¹Neubauten sind in der Regel rechtwinkelig oder parallel zum Hang zu stellen.

²Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung nach Möglichkeit den bestehenden Bauten anzupassen.

Dachausbau

Art. 33

¹Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche zulässig.

²Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.¹⁹

Dachgestaltung

Art. 34

¹Dächer, die gegen öffentliche Strassen geneigt sind oder sich in deren Nähe befinden, müssen mit Schneefänger ausgerüstet werden.

²Auf Flachdächern sind ausschliesslich folgende Dachaufbauten zulässig:

- Attikageschoss (Art. 36)

¹⁹ Art. 62 ff BauV

- Kamine, Ventilationsrohre, Liftaufbauten
- Oblichter

Dachaufbauten

Art. 35

¹Es sind gestattet:

a) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster. Das Additionsmass der Elemente darf maximal 1/3 der Fassadenlänge des obersten **Vollg**Geschosses ausmachen.

b) Dachverglasungen (Glasbänder, Dachflächenfenster etc.) dürfen höchstens 10 % der Dachfläche bedecken.

²Wo die zulässige **Geschosszahl**~~Anzahl~~ **Vollgeschosse** nicht beansprucht wird können grössere Aufbauten, als in Abs. 1 a umschrieben, gestattet werden.

Attika

Art. 36

¹Auf Flachdachbauten kann über dem obersten **Vollg**Geschoss ein Attikageschoss erstellt werden.

²Die Gesamtfläche des Attikageschosses darf 2/3 derjenigen des darunterliegenden **Vollg**Geschosses nicht übersteigen.

³Das Attikageschoss ist - das Treppenhaus, Liftaufbauten, Kamine etc. ausgenommen - allseitig um wenigstens 1,5 m von der Fassade des darunterliegenden **Vollg**Geschosses zurückzunehmen.

⁴~~Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3 m sein~~Die lichte Höhe des Attikageschosses beträgt max. 2.50 m. Sie wird bei der Bestimmung der **Gebäudehöhe**~~traufseitigen Fassadenhöhe~~ (Art. 28) nicht mitgezählt.

⁵Mit Ausnahme von Kaminen und ähnlichen Installationen darf kein Bauteil die Linie überschreiten, die unter 100 % von der bewilligten **traufseitigen** Fassadenhöhe ansteigt (Art. 47).

⁶Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter

Besonnung

Art. 37

¹Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung.²⁰

Lärmschutz

Art. 38

¹Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

²Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes (Art. 39 ff) festgelegt.

C ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Wohnzonen

Art. 39

¹Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.²¹

³Zugelassen sind, soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbart, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.²²

⁴Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

Kernzone

Art. 40

¹In der Kernzone sind Bauten für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnbauten zugelassen.

²Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.²¹

³In der Kernzone A gilt der heutige Bestand als geschlossene Bauweise. In der Kernzone B gilt die offene Bauweise.

⁴Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.

²⁰ Art. 62 f BauV

²¹ Art. 43 LSV

²² Art. 90 BauV

Zone mit
Planungspflicht

Art. 41

¹Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 ff BauG.

²Die ZPP Nr. 1 "Chemin du Compois" ist eine Zone nach Art. 93/94 BauG. Die Randbedingungen sind im Anhang II umschrieben.

³Die ZPP Nr. 2 "Beau-Site" ist eine Zone nach Art. 93 ff BauG. Die Randbedingungen sind in Anhang II umschrieben.

Der Anhang II (ohne Hinweise) ist integrierender Bestandteil des Baureglements und unterliegt der Genehmigung.

Mit der Genehmigung der Baureglementsänderung wird die Überbauungsordnung "Beau-Site", genehmigt am 19.12.1997, aufgehoben.

Zone für öffentliche
Nutzung

Art. 42

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

²Die einzelnen Zonen sind mit den Bestimmungen im Anhang III aufgeführt.

Maison Blanche

Art. 43

¹Die Zone für öffentliche Nutzung "Maison Blanche" dient der Verfolgung der Stiftungsziele.

Die bestehenden Bauten können nach einschlägigen Bestimmungen ausgebaut werden. Für Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone.

BASPO

Art. 44

¹Die Zone für öffentliche Nutzungen "Eidg. Sportschule Magglingen" ist den Bauten und Anlagen der BASPO vorbehalten, soweit diese mit Unterricht und Training direkt zusammenhängen.

²Die Zone BASPO ist aufgeteilt in:

- Zone für Hochbauten
- Zone für Freianlagen

³Für Bauten und Anlagen der BASPO werden die Bedingungen aufgrund von speziellen Studien von Fall zu Fall so fixiert, dass die Bauten im harmonischen Einklang mit der Eigenart der Gegend bleiben.

Für grössere Vorhaben wird die Durchführung eines Architekturwettbewerbes empfohlen.

⁴Der Bau von Wohnungen ist nur soweit zulässig als er betriebsnotwendig an den Standort gebundenem Personal dient.

Grünzone

Art. 45

¹In den Grünzonen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79 BauG).

²Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Abbau-
Ablagerungszonen

Art. 46

¹Ausserhalb der Abbau- und Ablagerungszonen dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden.

²Der Abbau ist in Etappen von max. 60'000 m³ auszuführen. Pro Jahr dürfen nicht mehr als 15'000 m³ abgebaut werden.

³Ausgebeutete Etappen sind laufend wieder aufzufüllen und zu rekultivieren. Eine neue Etappe darf nur eröffnet werden, wenn nicht mehr als eine vorhergehende Etappe noch nicht rekultiviert ist.

⁴Es sind nur betriebsnotwendige Bauten gestattet. Wohnbauten sind untersagt.

Baupolizeiliche Masse

Art. 47

¹Für die Bauzonen gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 folgende Werte:

Zone	kGA	gGA	Fhtr GH	Fh giH	VG GZ	GL	GFZ oAZ	ES	
Wohnzone 1 Geschoss	W1	5.0	10.0	4.5	8.0	1	30.0	0.44	II
Wohnzone 2 Geschoss	W2	6.0	12.0	7.0	10.0	2	25.0	0.55	II
Kernzone B	K B	4.0	8.0	7.0	10.0	2	25.0	--	III
Kernzone A	K A	gemäss bestehender Überbauung						III	

Legende:

kGA	kleiner Grenzabstand	in Meter
gGA	grosser Grenzabstand	in Meter
GH	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	in Meter
Fh	Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig	in Meter
VG	Geschosszahl Anzahl Vollgeschosse	
GL	Gebäudelänge	in Meter
GFZ	Ausnutzungsziffer Geschossflächenziffer oberirdisch	
ES	Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV	

²Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge gemäss Art. 19.

³Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang IV.

Landwirtschaftszone

Art. 48

¹Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Reb- oder Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

²Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG und des BauG.

³Gärtnereien, Baumschulen, Mast- und Zuchtbetriebe, Hundezwinger und dgl. sind in der Landwirtschaftszone nur dort erlaubt, wo das

Landschaftsbild und das gesunde und angenehme Wohnen in benachbarten Gebäuden und angrenzenden Bauzonen nicht beeinträchtigt wird.

⁴Bauten und Anlagen, die nach BauG zugelassen sind, erfordern eine besonders sorgfältige Prüfung hinsichtlich der Eingliederung ins Landschaftsbild. Sie sind bezüglich Farben, Materialwahl, Bauvolumen und Dachformen in die Landschaft einzupassen.

⁵In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a) für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten wie Zone W2;
- b) für übrige landwirtschaftliche Bauten gelten folgende Grenzabstände:
- gegenüber Bauzonen wie unter a, sonst;
 - ein Grenzabstand von 3 m.

Bauernhofzone

Art. 49

Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglementes über die Landwirtschaftszone.

Ortsbildschutz:

Schutzobjekte

Art. 50

¹Die im Anhang 1 a bezeichneten Bauten und Bauwerke stehen unter dem besonderen Schutz der Gemeinde (Art. 9 f BauG, Art. 12 f BauV).

²Änderungen an Bauten oder ihrer Umgebung werden nur bewilligt, wenn ihr historischer, künstlerischer und wissenschaftlicher Wert nicht beeinträchtigt wird. Die Bedingungen und Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Baugesuche, die der Schutzwürdigkeit nicht genügend Rechnung tragen, müssen zurückgewiesen werden.

Bei Bedarf kann die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden.

³Schutzobjekte müssen so unterhalten werden, dass ihr Weiterbestand nicht gefährdet ist.

Natur und Landschaft:Schutzgebiete und -
objekte**Art. 51**

¹Die im Zonen- / Schutzzonenplan und im Verzeichnis der Schutzgebiete und -objekte (siehe Anhang) bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 BauG.

²Zweck der Schutzbestimmungen ist die Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaft und deren Elemente (wie Gehölze, Hecken, Bäume und dgl.) in ihrer Gesamtheit (Qualität, Ausmass und räumliche Verteilung).

Schutzgebiete

Art. 52

¹Die Schutzgebiete dürfen nur land- oder forstwirtschaftlich sowie für die Erholung und Sport genutzt werden. Es gilt ein allgemeines Bauverbot.

²Ausnahmen für das Erstellen von Anlagen können nur erteilt werden,

- wenn diese den Bedürfnissen von Erholung und Sport dienen (z.B. Finnenbahn) und
- wenn sie die Eigenart der Landschaft nicht stören.

Einfache Fahrnisbauten wie Unterstände und Bienenhäuschen und dgl. können bewilligt werden.

³Neu- und Umbauten müssen mit der Landschaft und den bestehenden Bauten harmonieren, insbesondere bezüglich Dachform und Eindeckungsmaterial, umbautem Volumen, Fassadengestaltung und Material.

⁴Die Gemeinde kann die Nutzungsextensivierung sowie weitere Massnahmen zur ökologischen Aufwertung mittels vertraglicher Regelungen fördern.

Schutzobjekte

Art. 53

¹Hecken und Feldgehölze sind gemäss Jagdgesetz und Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden.

²Die sachgemässe Pflege ist gestattet und bewilligungsfrei und soll abschnittsweise im Winter geschehen.

³Die Gemeinde kann die Pflanzung von Hecken und Geldgehölzen als ökologische Ausgleichsfläche fördern.

⁴Ausnahmen regelt Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes.

⁵Die Waldränder sind nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen, so dass sich ein artenreicher und gestufter Waldrand mit entsprechender Strauch- und Krautschicht entwickeln kann.

⁶Die Gemeinde koordiniert die Pflege- und Aufwertungsmassnahmen mit den zuständigen Forstorganen.

⁷Die im Schutzzonenplan bezeichneten Bäume sind geschützt. Das Fällen von Bäumen bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Die für die Erhaltung notwendige Pflege ist bewilligungsfrei.

⁸Der Gemeinderat kann das Fällen von geschützten Bäumen bewilligen, wenn ihre Erhaltung unverhältnismässigen Aufwand mit sich bringt.

⁹Mit einer Bewilligung kann die Verpflichtung zu einer Ersatzpflanzung verbunden werden. Der Gemeinderat kann eine Fachberatung beiziehen.

¹⁰Markante Einzelbäume und Baumgruppen im ganzen Gemeindegebiet sind in ihrem Bestand zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde kann die Neupflanzung von Bäumen fördern.

¹¹Die Schutzvorschriften entbinden den Besitzer nicht von seiner Verantwortung für Schäden, die durch Bäume und Pflanzungen verursacht werden. Bäume und Gehölze, die wegen ihres Alters, Zustandes oder natürlicher Umstände eine Gefahr darstellen, müssen mit Bewilligung des Gemeinderates geschlagen und ersetzt werden.

Vollzug

Art. 54

¹Der Gemeinde obliegt der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene. Sie wird dabei durch das Naturschutzinspektorat beraten und unterstützt.

²Die Gemeinde kann zur Beurteilung von Naturschutzfragen und für die Realisierung von Naturschutzmassnahmen private Organisationen wie

z.B. Naturschutzverband des Kantons Bern, Berner Vogelschutz oder Bernische Gesellschaft für Vogelkunde und Vogelschutz beziehen.

³Der Gemeinderat wird von der **Bau-, Verkehrs- und Energiekommission** **Baukommission**—und von der nach Bedarf ad hoc zu bildenden Arbeitsgruppe Natur- und Landschaft in Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes beraten.

⁴ Der **Bau-, Verkehrs- und Energiekommission** **Baukommission** obliegen:

- die Bestellung der Arbeitsgruppe Natur- und Landschaft;
- die Beratung von Gemeinderat und Privaten in Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes;
- die Betreuung des Landschaftsinventars;
- die Aufsicht über die kommunalen Schutzgebiete und -objekte und deren Pflege;
- die Erarbeitung und Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzeptes;
- die Ausarbeitung von Verträgen mit Bewirtschaftern für die Abgeltung von ökologischen Leistungen;
- die Beurteilung aller Baugesuche, die schutzwürdige Lebensräume oder Landschaftsteile sowie Schutzgebiete und -objekte betreffen. Sie stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag.

⁵Für landwirtschaftliche Ertragsausfälle infolge von Nutzungsbeschränkungen und für erbrachte Leistungen in Schutzgebieten und an Schutzobjekten werden Entschädigungen ausbezahlt.

⁶Der Gemeinderat bestimmt die Höhe der Entschädigungen und legt die genauen Bedingungen in einem Vertrag fest.

D VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Voranfrage

Art. 55

Zur Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens kann eine Voranfrage eingereicht werden.

Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Gemeindebehörde eingereicht werden und die Art und Nutzung und Erschliessung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.

Baueingabe

Art. 56

¹Für Form und Inhalt des Baugesuches sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes massgebend.²³

~~²Die Gesuchsformulare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.~~

³Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

⁴Bei Neu- und Umbauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über Abgrabungen und Aufschüttungen, Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.

Zustimmung der
Strassenaufsichts-
behörde

Art. 57

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen, bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).

Zuständigkeit
Gemeinderat

Art. 58

¹Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

²Der Gemeinderat kann einzelne Zuständigkeiten einer Kommission, einem Fachausschuss oder einer Fachperson der Gemeindeverwaltung delegieren.

²³ Art. 10 ff BewD

E STRAF-, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Widerhandlungen

Art. 60

¹Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.²⁴

²Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.— für Verstösse gegen vom Stimmbürger erlassene Vorschriften;
- Busse von max. Fr. 300.— für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Inkrafttreten

Art. 61

¹Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

²Die Änderungen des Baureglements (BMBV) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Aufhebung
bestehender
Vorschriften

Art. 62

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung, werden aufgehoben:

- Gemeindebaureglement vom 15.09.97;
- Zonenpläne vom 15.09.97 von Leubringen und Magglingen.

Deutscher /
Französischer Text

Art. 63

¹Im Falle von Widersprüchen oder Streitigkeiten ist der deutsche Text massgebend.

²⁴ Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG

²An der Gemeindeversammlung vom 15. September 1997 wurde dieses Baureglement angenommen.

F GENEHMIGUNGSVERMERKE**Genehmigungsvermerke Baureglement 1998**

Genehmigungsvermerke Änderungen Baureglement

GENEHMIGUNGSVERMERKE INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION

MITWIRKUNG
PARTICIPATION VOM/DU 27.04.05 BIS/ AU 27.05.05

VORPRÜFUNG
EXAMEN PRÉALABLE VOM/DU 28.02.05

PUBLIKATION IM AMTSBLATT
PUBLICATION DANS LA FEUILLE OFFICIELLE VOM/DU ---

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
PUBLICATION DANS LA FEUILLE D'AVIS VOM/DU 27.04.05

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DÉPÔT PUBLIC VOM/DU 27.04.05 BIS/AU 27.05.05

ERLEDIGTE EINSPRACHEN
OPPOSITIONS LIQUIDÉES : ---

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN
OPPOSITIONS NON LIQUIDÉES : ---

RECHTSVERWAHRUNGEN
RÉSERVES DE DROIT : ---

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
DÉCIDÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL AM/LE 01.02.05

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE LEUBRINGEN / MAGGLINGEN
DÉCIDÉ PAR (L'ORGANE COMMUNAL COMPETENT) D'EVILARD / MACOLIN

AM/LE 13.06.2005

JA/OUI 57

NEIN/NON 14

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
AU NOM DE LA COMMUNE MUNICIPALE

DER PRÄSIDENT
LE PRÉSIDENT E. B.

DER SEKRETÄR
LE SECRÉTAIRE L. Chovonn

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
CERTIFIÉ EXACT


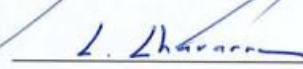
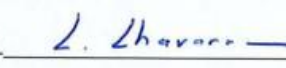

LEUBRINGEN / MAGGLINGEN
EVILARD / MACOLIN DEN/LE 31.08.2005

DER GEMEINDESCHREIBER
LE SECRÉTAIRE COMMUNAL L. Chovonn

GENEHMIGT AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)
APPROUVE OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

GENEHMIGT gemäss
Verfügung vom 12 JAN. 2006
Amt für Gemeinden und Raumordnung

M. Schüssler-Schulz

GENEHMIGUNGSVERMERKE INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION	ÄNDERUNG MODIFICATION
VORPRÜFUNG EXAMEN PRÉALABLE	VOM/DU 07.07.2009
PUBLIKATION IM AMTSBLATT PUBLICATION DANS LA FEUILLE OFFICIELLE	VOM/DU 08. + 15.07.2009
PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER PUBLICATION DANS LA FEUILLE D'AVIS	VOM/DU
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DÉPÔT PUBLIC	VOM/DU 08.07 BIS/AU 10.08.2009
EINSPRACHEVERHANDLUNG	AM/LE
ERLEDIGTE EINSPRACHEN OPPOSITIONS LIQUIDÉES	: 0
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN OPPOSITIONS NON LIQUIDÉES	: 0
RECHTSVERWAHRUNGEN RÉSERVES DE DROIT	: 0
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT DÉCIDÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL	AM/LE 23.06.2009
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE AU NOM DE LA COMMUNE MUNICIPALE	
DER PRÄSIDENT LE PRÉSIDENT	
DER SEKRETÄR LE SECRÉTAIRE	
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT CERTIFIÉ EXACT	
LEUBRINGEN / MAGGLINGEN EVILARD / MACOLIN	DEN/LE 03.11.2009
DER GEMEINDESCHREIBER LE SECRÉTAIRE COMMUNAL	
GENEHMIGT AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR) APPROUVE OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE	
	12. Jan, 2010 

GENEHMIGUNGSVERMERK
INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION
ÄNDERUNG
MODIFICATION

 MITWIRKUNG
 PARTICIPATION

VOM/DU 13.10.2010 - 12.11.2010

 VORPRÜFUNG
 EXAMEN PRÉALABLE

VOM/DU 14.10.2010

 PUBLIKATION IM AMTSBLATT
 PUBLICATION DANS LA FEUILLE OFFICIELLE

VOM/DU 13.10.2010

 PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
 PUBLICATION DANS LA FEUILLE D'AVIS

VOM/DU 13.10.2010

 ÖFFENTLICHE AUFLAGE
 DÉPÔT PUBLIC

VOM/DU 13.10.2010 BIS/AU 12.11.2010

 ERLEDIGTE EINSPRACHEN
 OPPOSITIONS LIQUIDÉES :

: 1

 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN
 OPPOSITIONS NON LIQUIDÉES :

: -

 RECHTSVERWAHRUNGEN
 RÉSERVES DE DROIT :

: --

 BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
 DÉCIDÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

AM/LE 31.08.2010

 BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNERGEMEINDE LEUBRINGEN / MAGGLINGEN
 DÉCIDÉ PAR (L'ORGANE COMMUNAL COMPÉTENT) D'EVILARD / MACOLIN

AM/LE 06.12.2010

JA/OUI 179

NEIN/NON --

 NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
 AU NOM DE LA COMMUNE MUNICIPALE

 DER PRÄSIDENT
 LE PRÉSIDENT

 DER SEKRETÄR
 LE SECRÉTAIRE

 DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
 CERTIFIÉ EXACT

 LEUBRINGEN / MAGGLINGEN
 EVILARD / MACOLIN

DEN/LE 01 03 2011

 DER GEMEINDESCHREIBER
 LE SECRÉTAIRE COMMUNAL

 GENEHMIGT AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)
 APPROUVE OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

26 AVR. 2011

**GENEHMIGUNGSVERMERKE
INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION**

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER PUBLICATION DANS LA FEUILLE D'AVIS	VOM/DU 20.11.2019
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DÉPÔT PUBLIC	VOM/DU 20.11.2019 BIS/AU 20.12.2019
ERLEDIGTE EINSPRACHEN OPPOSITIONS LIQUIDÉES	0
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN OPPOSITIONS NON LIQUIDÉES	0
RECHTSVERWAHRUNGEN RÉSERVES DE DROIT	0

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
DÉCIDÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

AM/LE 21.01.2020

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
AU NOM DE LA COMMUNE MUNICIPALE

DIE PRÄSIDENTIN
LA PRÉSIDENTE



DER SEKRETÄR LE SECRÉTAIRE



BEKANNTMACHUNG NACH ART. 122 ABS. 8 BAUV
DATE DE LA PUBLICATION SELON L'ARTICLE 122,
ALINEA 8 OC:

AM/LE 29.01.2020

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
CERTIFIÉ EXACT

LEUBRINGEN / MAGGLINGEN

EVILARD / MACOLIN

DEN/LE 11.08.2020

DER GEMEINDESCHREIBER
LE SECRÉTAIRE COMMUNAL



GENEHMIGT DURCH AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)
APPROUVE PAR L'OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

02. Juli 2021




Genehmigungsvermerke BMBV-Anpassung

Mitwirkung vom 18.3.2025 – 17.4.2025

Kantonale Vorprüfung vom 15.4.2026

Publikation im Anzeiger vom

Öffentliche Auflage

Einspracheverhandlungen am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen an der Gemeindeversammlung am

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt

Evilard,

Der Gemeindeschreiber

**Genehmigt durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung
am**

ANHANG

- I Schutzgebiete und -objekte
 - I a Bauten und Bauwerke Art. 50
 - I b Landschaftliche und ökologische Schutzgebiete und -objekte

- II Zonen mit Planungspflicht Art. 41
 - ZPP Nr. 1 "Chemin du Compois"
 - ZPP Nr. 2 "Beau-Site"

- III Zone für öffentliche Nutzungen Art. 42

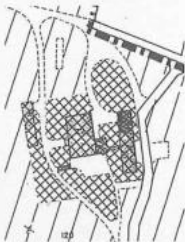





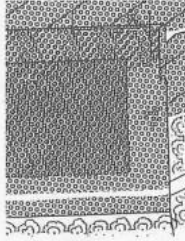

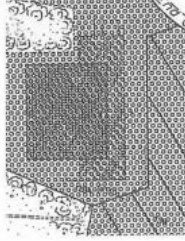

- IV Graphische Darstellung der Messweise

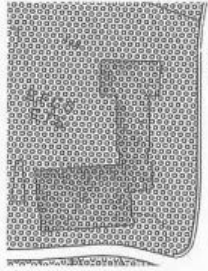

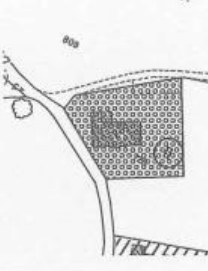

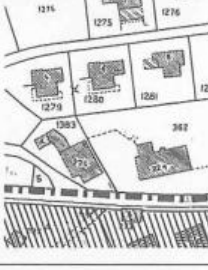





Anhang I

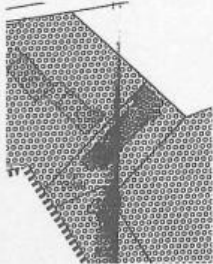

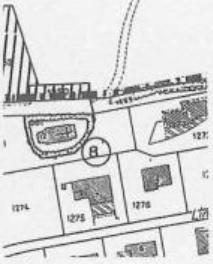



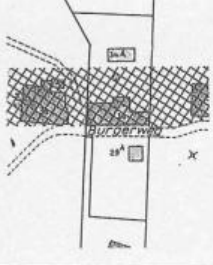

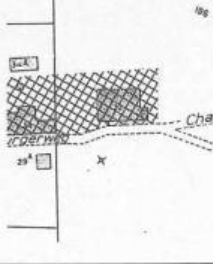

Schutzgebiete und -objekte

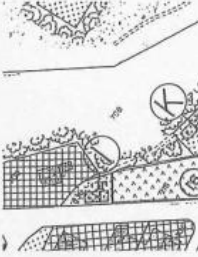

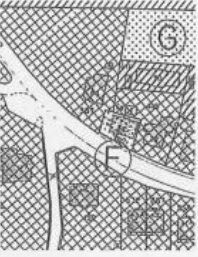

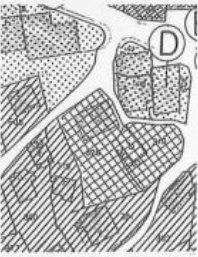

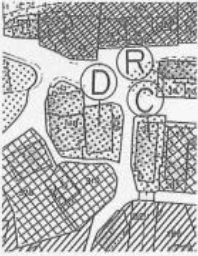

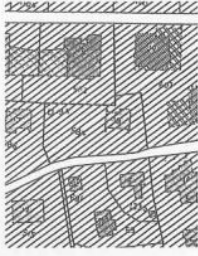

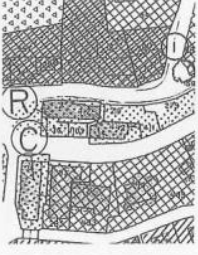

Anhang I a

Bauten und Bauwerke Art. 50

Parz.	Ort	Kurzbeschreibung	Plan	Foto
120	Magglingen Hohmatt Gebäude 22	Ehemaliger Bauernbetrieb Restaurant		
428	Magglingen End der Welt Gebäude 19	Restaurant		
65/569	Magglingen Am Wald Gebäude 3 + 4	Kleinbauernhaus		
1204	Magglingen End der Welt Gebäude 21	Grosssporthalle		
1294	Magglingen End der Weltstrasse Gebäude 9	Jubiläumshalle		

Parz.	Ort	Kurzbeschreibung	Plan	Foto
429	Maggingen End der Weltstrasse Gebäude 1	Alte Turnhalle		
729	Maggingen Belairweg Gebäude 6	Ehemaliges Bauernhaus heute: Sportschule «Belair»		
94	Maggingen Hauptstrasse Gebäude 226	Wohnhaus / Laden		
362	Maggingen Hauptstrasse Gebäude 224	Ehemaliges Bauernhaus "Neuhaus"		
188	Maggingen La Combe Gebäude 1	Bauernbetrieb		

Parz.	Ort	Kurzbeschreibung	Plan	Foto
690	Magglingen Gebäude 1	Kapelle		
561	Magglingen Kapellenweg Gebäude 12	Kapelle		
17	Magglingen Burgerweg Gebäude 36	Ehemaliges Bauernhaus		
12	Magglingen Burgerweg Gebäude 34	Ehemaliges Bauernhaus		
196	Magglingen Burgerweg Gebäude 32	Bauernbetrieb		

Parz.	Ort	Kurzbeschreibung	Plan	Foto
636	Leubringen Route Principale Gebäude 76	Ehemaliges Feuerwehrdepot		
228	Leubringen Route Principale Gebäude 44	Altes Schulhaus		
329	Leubringen Chemin de la Baume Gebäude 5	Ehemaliges Bauernhaus		
167 148 309	Leubringen Chemin de la Baume Gebäude 1 / 2 / 3	Ehemalige Bauernhäuser		
Parz.	Ort	Kurzbeschreibung	Plan	Foto
584	Leubringen Ch. du Crêt Gebäude 19	Haus Robert Philippe 1881 - 1930		
435	Leubringen Route Principale Gebäude 29	Felsenburg Wohnhaus		

Anhang I b

Landschaftliche und ökologische Schutzgebiete und -objekte

Verzeichnis der Schutzgebiete und -objekte

Nr. Objekt

Schutzgebiete

1	Linde (Chemin des Ages)
2	2 Hecken, Einzelbaum (Blanchards)
3	Gehölz (Compois)
4	2 Baumgruppen (Maison Blanche)
5	Hecke (Graben)
6	Hecke (Südweg)
7	Baumgruppe (Neuhaus)
8	Hecke um Kapelle
9	Gehölz (Bärnerhus)
10	Linde (Magglingen)
11	Bäume um das Gebäude Belair
12	Baumreihe (Promenadenweg)
13	Hecke (End der Welt)
14	Gehölz (Prés Morel)
15	Allee Hauptstrasse zwischen Magglingen und Leubringen

Schutzgebiete

A	La Combe - Le Crêt du Chevreuil
B	Prés de la Pierre - Prés du Tabac
C	Studmatte Lärchenplatz
D	Kinderfreunde
E	Prés de Macolin - Hohmatt
F	Grotte la Baume

Anhang II

Zonen mit Planungspflicht Art. 41

ZPP Nr. 1 "Chemin du Compois"

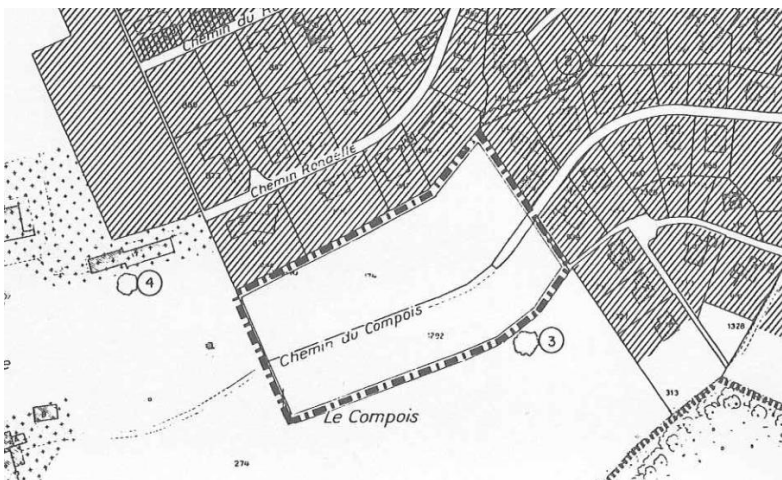
¹Mit der Zone für Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 soll eine dichte Hangüberbauung realisiert werden können, die sich optimal in die Situation einpasst. Terrassenbauten dürfen höchstens 4 Stufen (Vollgeschosse) aufweisen. Der Bereich unterhalb der Strasse muss von einer Überbauung freigehalten werden. Es ist eine Baulandumlegung durchzuführen.

²Die Nutzung ist dem Wohnen Art. 39 vorbehalten.

³Als baupolizeiliche Masse gelten:

- Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)¹ max. 0.35 (über Gesamtperimeter)
- Auf Parzelle Nr. 174 sind mindestens Geschossfläche oberirdisch 4'000 m² zu realisieren
- Erfüllen Gebäude gegenüber dem Minimalstandard der Energienutzung wesentlich erhöhte Anforderungen, kann das Mass der Nutzung um höchstens 10 Prozent erhöht werden (Art. 14 Energiegesetz, KEnG; BSG 741.1; erhöhte Anforderungen siehe Art. 40 Energieverordnung; KEnV; BSG 741.111).
- Empfindlichkeitsstufe ES II.

⁴Die Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist Sache der Gemeinde. Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung können den beteiligten Grundeigentümern je nach Interesse teilweise überbunden werden.



¹ Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo gemäss Absatz 1 angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

ZPP Nr. 2 "Beau-Site"

¹Mit der Zone für Planungspflicht (ZPP) Nr. 2 soll eine dichte Überbauung realisiert werden können, die sich optimal in die Situation einpasst.

²Die Nutzung ist dem Wohnen Art. 39 Abs. 1 + 3 vorbehalten.

³Als baupolizeiliche Masse gelten:

- **Brutto**Geschossfläche **oberirdisch** max. 2'75500 m²
- **Gebäudehöhe**Fassadenhöhe **traufseitig**: max. 20 m
- **Anzahl Voll**Geschosse: max. 6
- Gebäudelänge/ -breite: keine Festlegung
- Empfindlichkeitsstufe: II (zwei)

⁴Die Bau- und Umgebungsgestaltung soll im Rahmen eines SIA-Projektwettbewerbes festgelegt werden.

Bauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Anhang III

Zone für öffentliche Nutzungen Art. 42

A Alter Friedhof

- bestehende Anlage.
ES II.

B Schulanlage

- bestehende Anlage.
Erweiterungen im Rahmen der Bedürfnisse.
ES II.

C Station Seilbahn Biel-Leubringen

- bestehende Anlagen.
ES III.

D Gemeindezentrum

- bestehende Anlage.
Erhaltung der ehemaligen Bauernhäuser in ihrer Erscheinungsform.
ES III.

E Tennisplatz

- bestehende Anlage.
Erweiterung im Rahmen der Bedürfnisse.
ES III.

F Evang.-reformierte Kapelle

- bestehend
ES III.

G Evang.-reformierte Kirchgemeinde

- Neubauten für die Kirche.
Es gelten die baupolizeilichen Masse der W2.
ES II.

H Altersheim, Zivilschutzanlage, Feuerwehrmagazin

- bestehende Anlagen.
ES II.

I Altes Feuerwehrmagazin

- bestehend
ES III.

K Alte Pumpstation

- bestehende Anlage.
ES II.

L Altes Reservoir

- bestehende Anlage.
ES II.

M Friedhof

- bestehend
ES I.

N Sportanlage Sonpieu

- bestehend
ES II.

O Schützenhaus

- bestehende Anlage.
ES IV.

P Station Seilbahn Biel-Magglingen

- bestehend
ES III.

Q Kinderfreunde-Haus

- bestehend
ES II.

S Altes Schulhaus

- bestehend
ES III.

T Spielplatz "Pépinère"

- bestehende Anlage.
ES II.

U Sonpieu "alter Pétanque-Platz

- Schaffen von öffentlichen Sport- und Spielanlagen.
ES II.

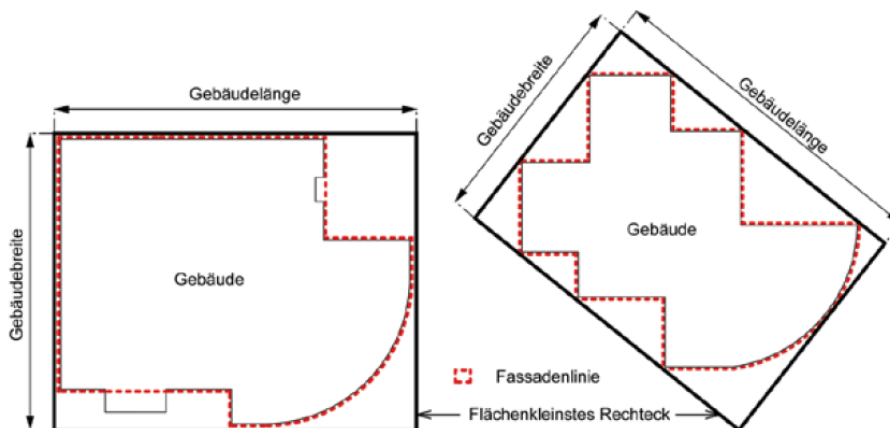
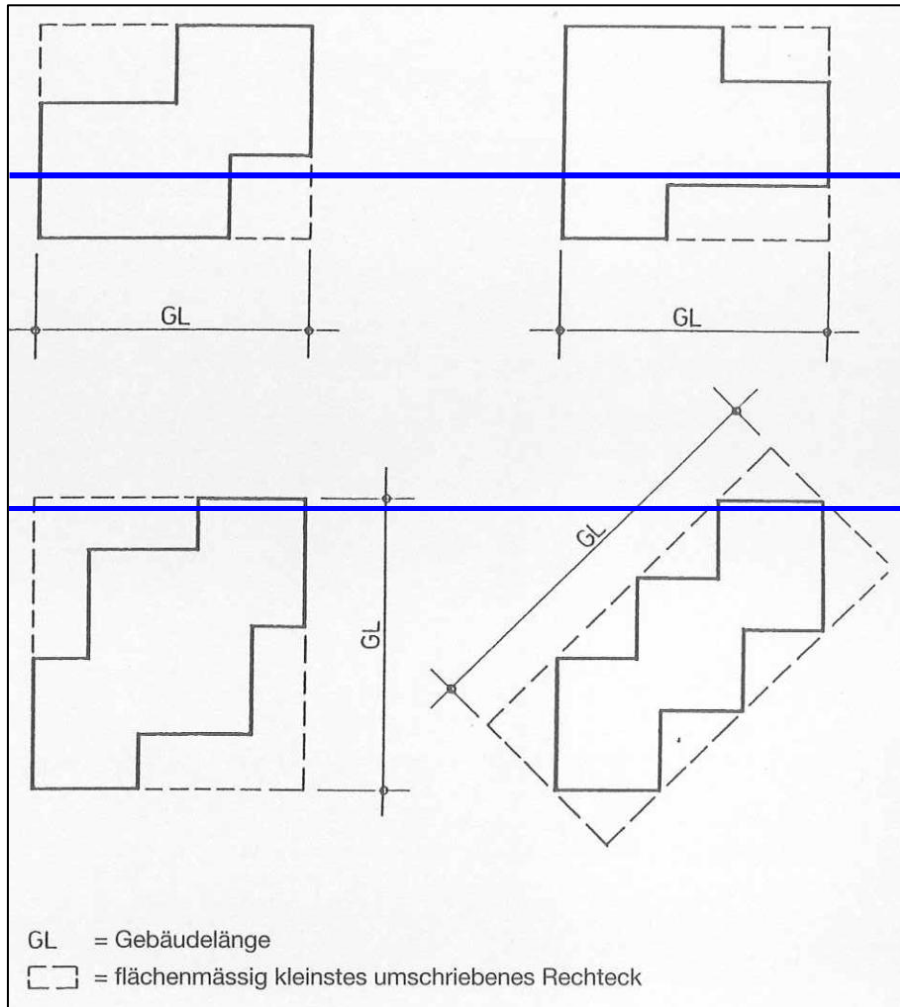
Anhang IV

Graphische Darstellung der Messweise

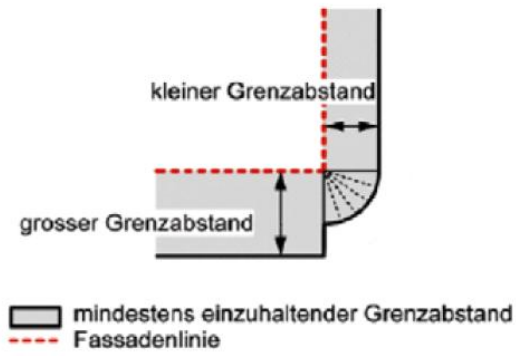
1. Gebäudelänge
2. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund
 - 2a Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge
 - ~~2b Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen~~
3. Gebäudeabstand
4. ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhen und Attika
5. ~~Geschosszahl~~Anzahl Vollgeschosse
6. Terrainveränderungen
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand Art. 24 Abs. 5
- ~~7. Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum~~

1. Gebäudelänge Art. 27

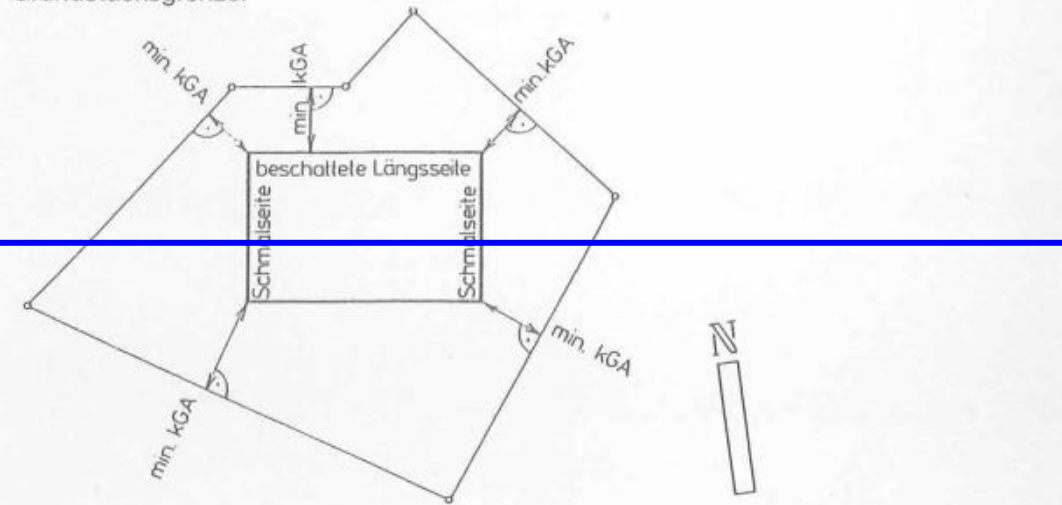
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Bei den Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



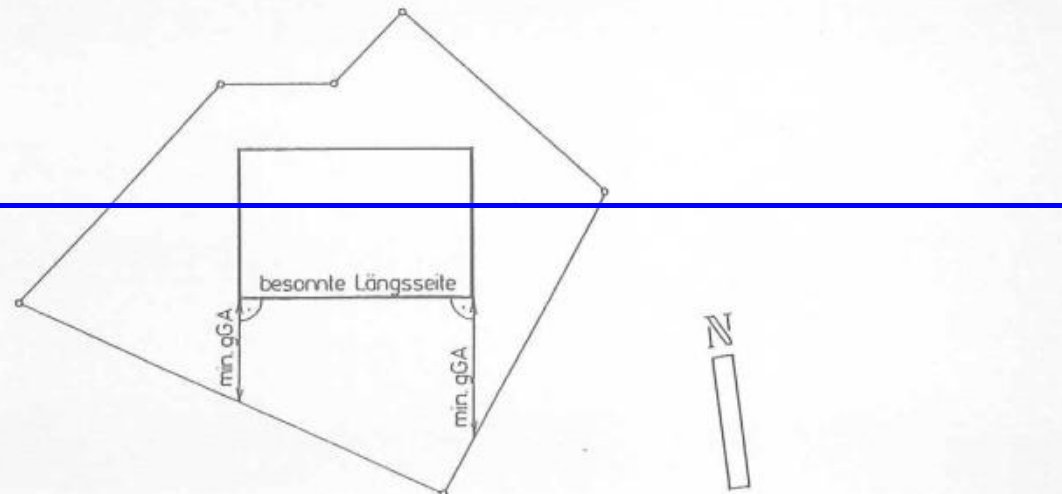
2. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund Art. 18

Kleiner und grosser Grenzabstand

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

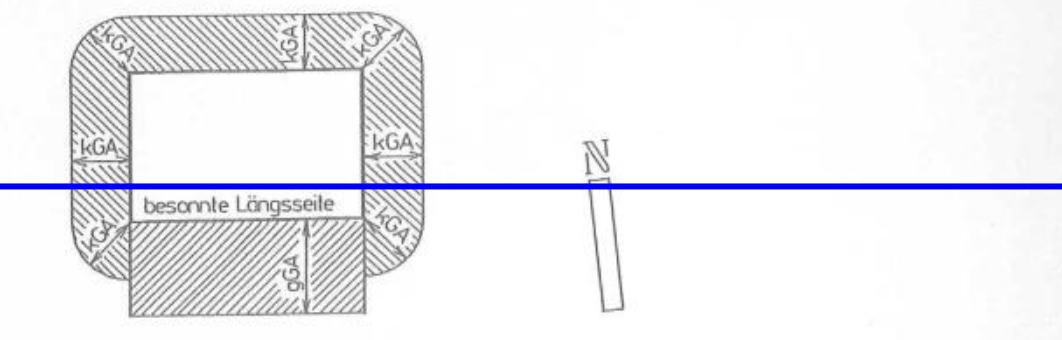


Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.

Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.



2a Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge Art. 19

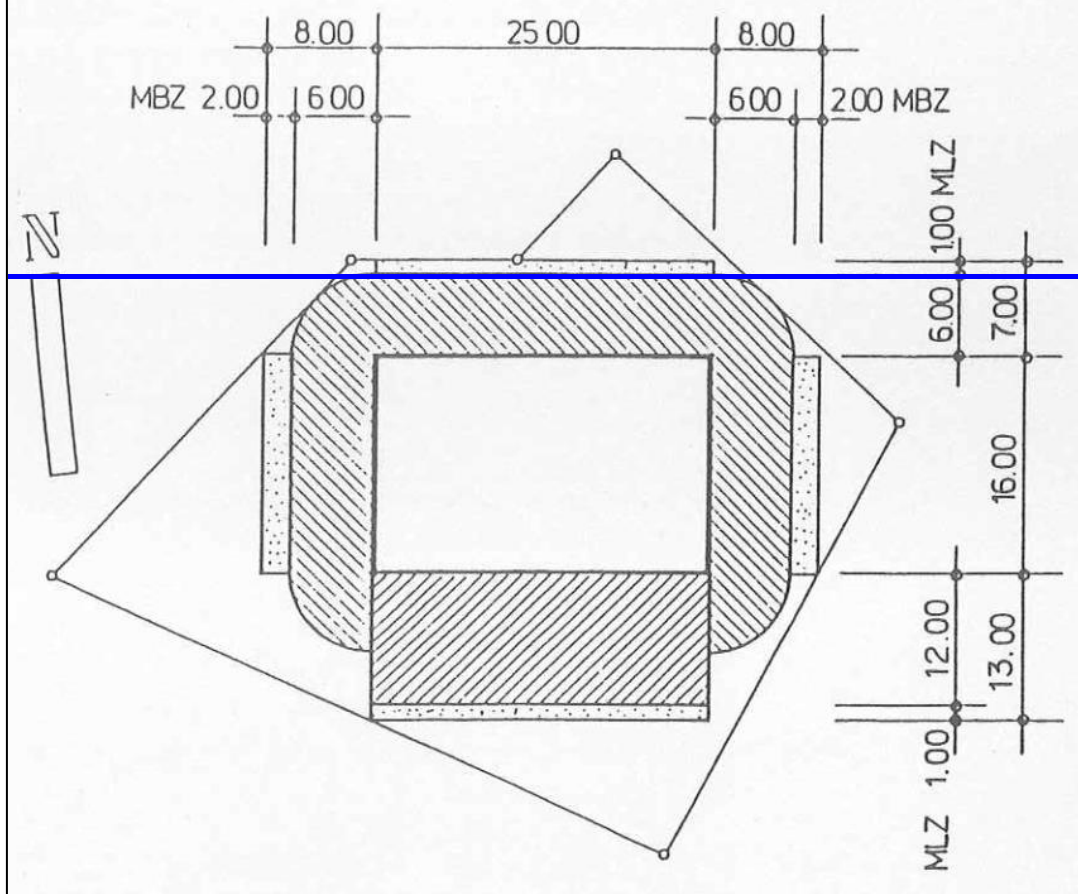
Beispiel:

Kleiner Grenzabstand (kGA) = 6 m

Grosser Grenzabstand (gGA) = 12 m

Mehrlängenzuschlag (MLZ) = $1/10$ der Mehrlänge über 15 m

Mehrbreitenzuschlag (MBZ) = $1/2$ der Mehrbreite über 12 m



2b Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprünge (baufreie Flächen).
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs- bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnenen Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.

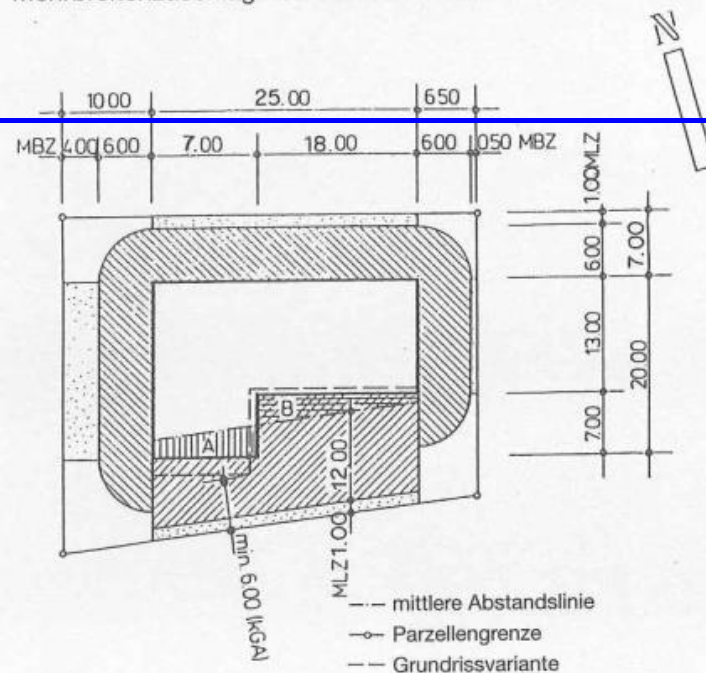
Beispiel A: Winkelbau

kGA = 6 m

gGA = 12 m

Mehrlängenzuschlag: 1/10 der Länge über 15 m

Mehrbreitenzuschlag: 1/2 der Breite über 12 m



Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein. Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (25 m) errechnet. Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand (inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge), doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

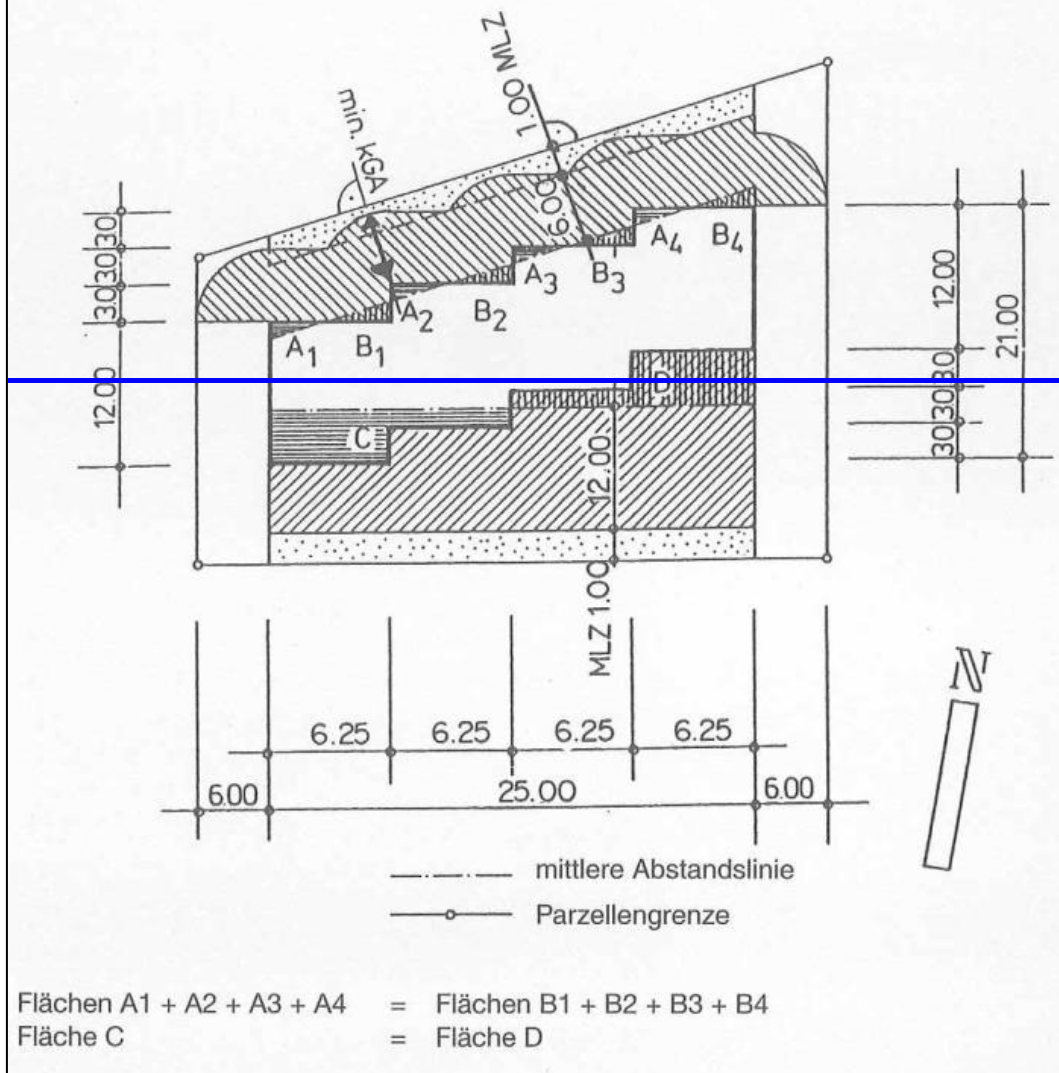
a) Grosser und kleiner Grenzabstand (im Beispiel Süd und Nord)

kGA = 6 m

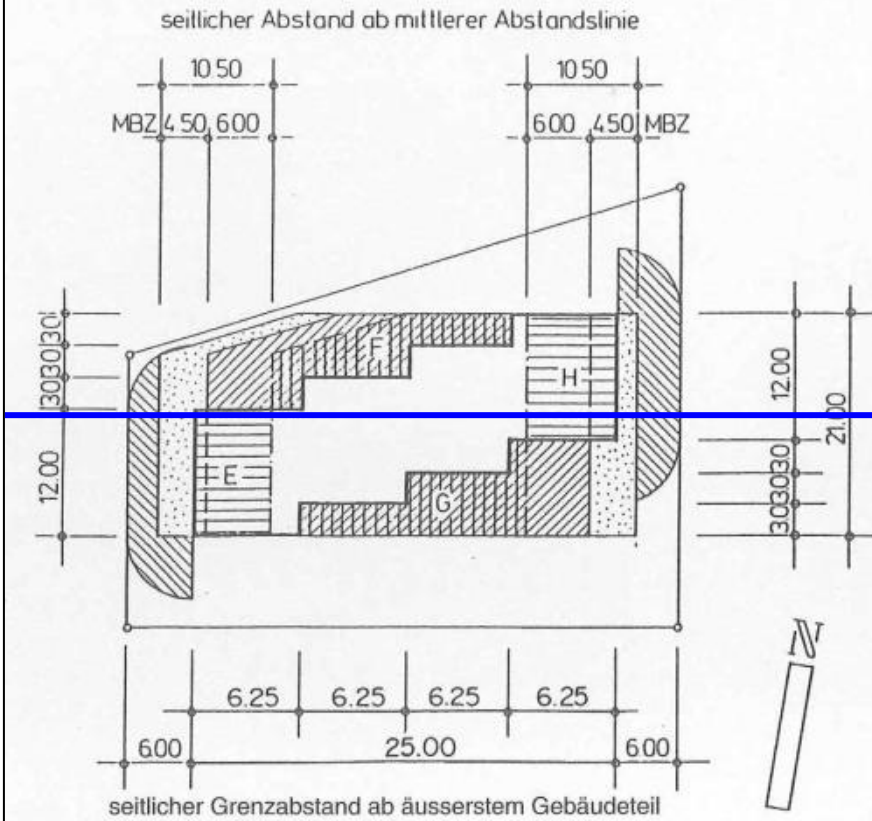
gGA = 12 m

Mehrlängenzuschlag: 1/10 der Länge über 15 m

Mehrbreitezuschlag: 1/2 der Breite über 12 m



b) Seitlicher Grenzabstand

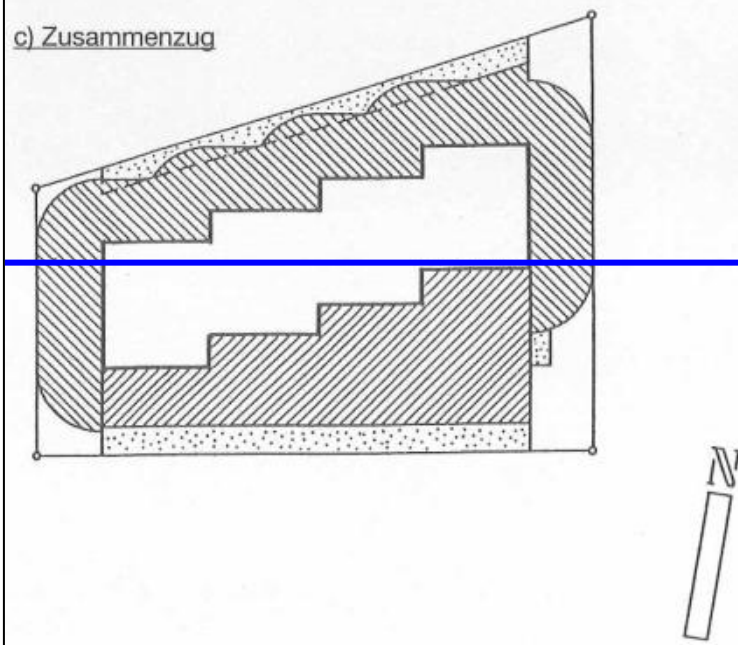


Fläche E = Fläche F
 Fläche G = Fläche H

Bemerkung:

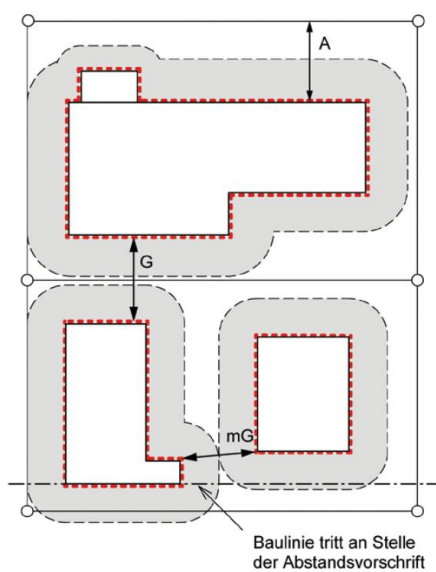
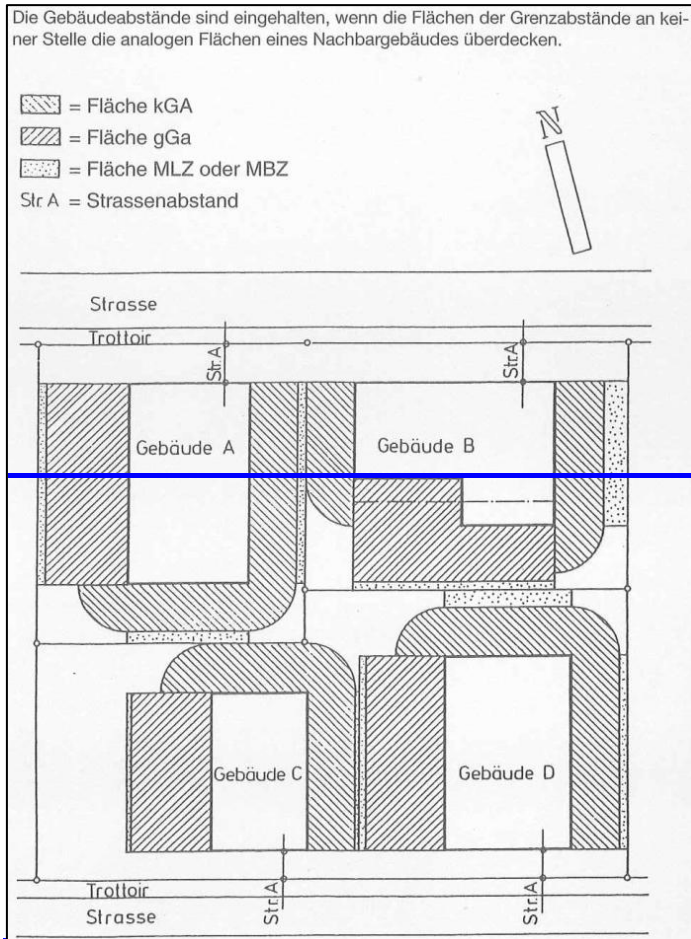
Wegen der starken Rückstaffelungen ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade der Gebäudeteile E bzw. H (Regel d oben) und nicht die mittlere Abstandslinie (Regel a oben) ausschlaggebend.

c) Zusammenzug



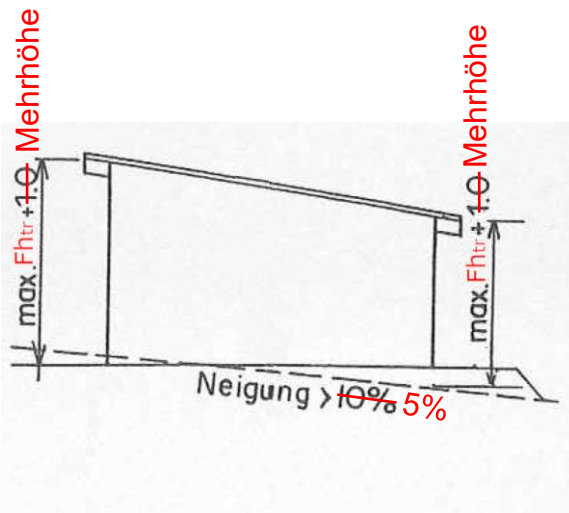
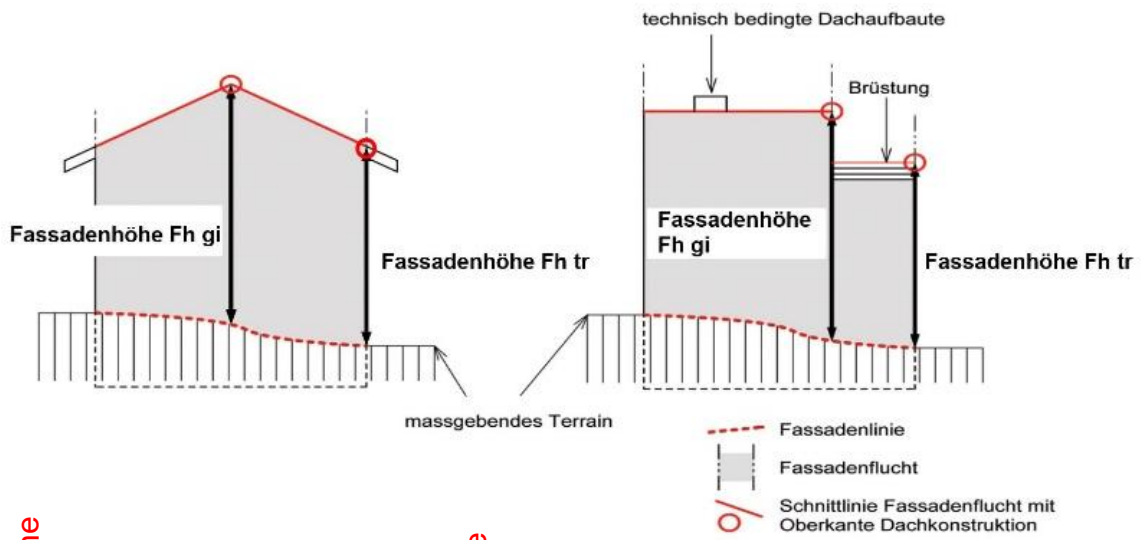
3. Gebäudeabstand Art. 25

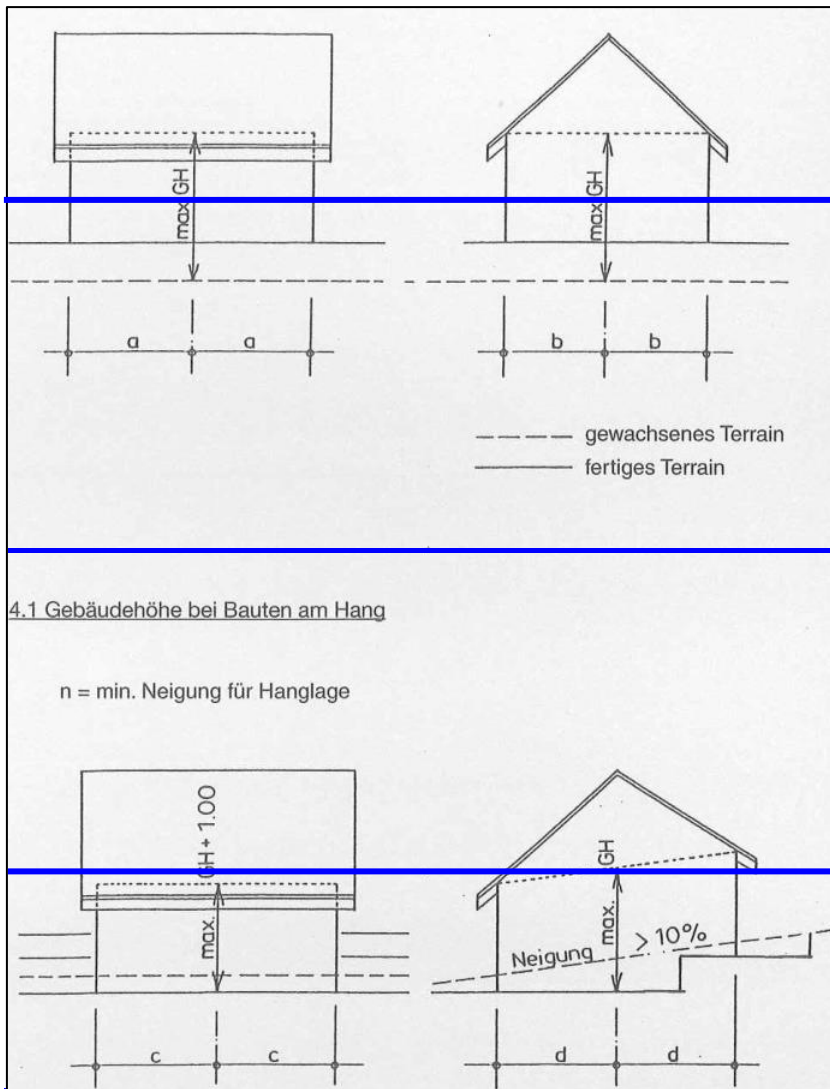
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

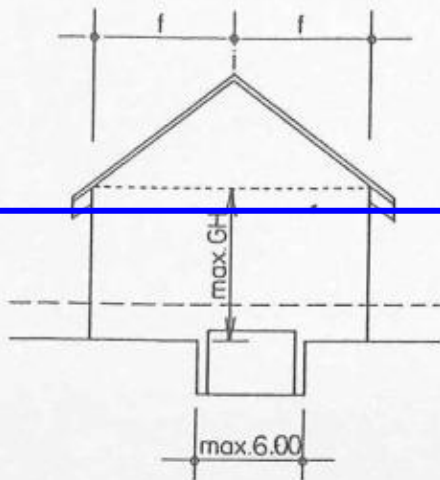
4. Gebäudehöhe Fassadenhöhen Art. 28 und Attika Art. 36





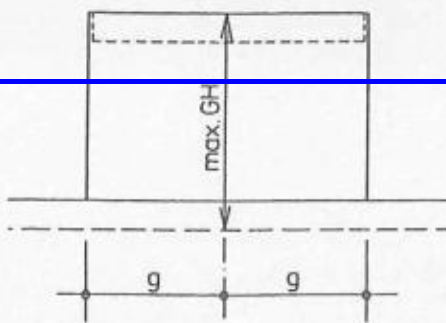
4.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten etc.

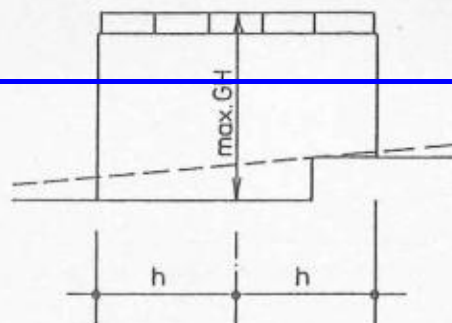


4.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

Mit geschlossener Brüstung

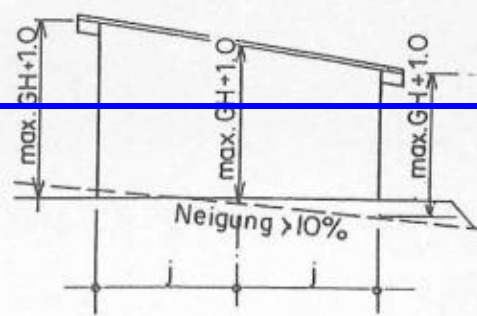


mit offener Brüstung (Geländer)

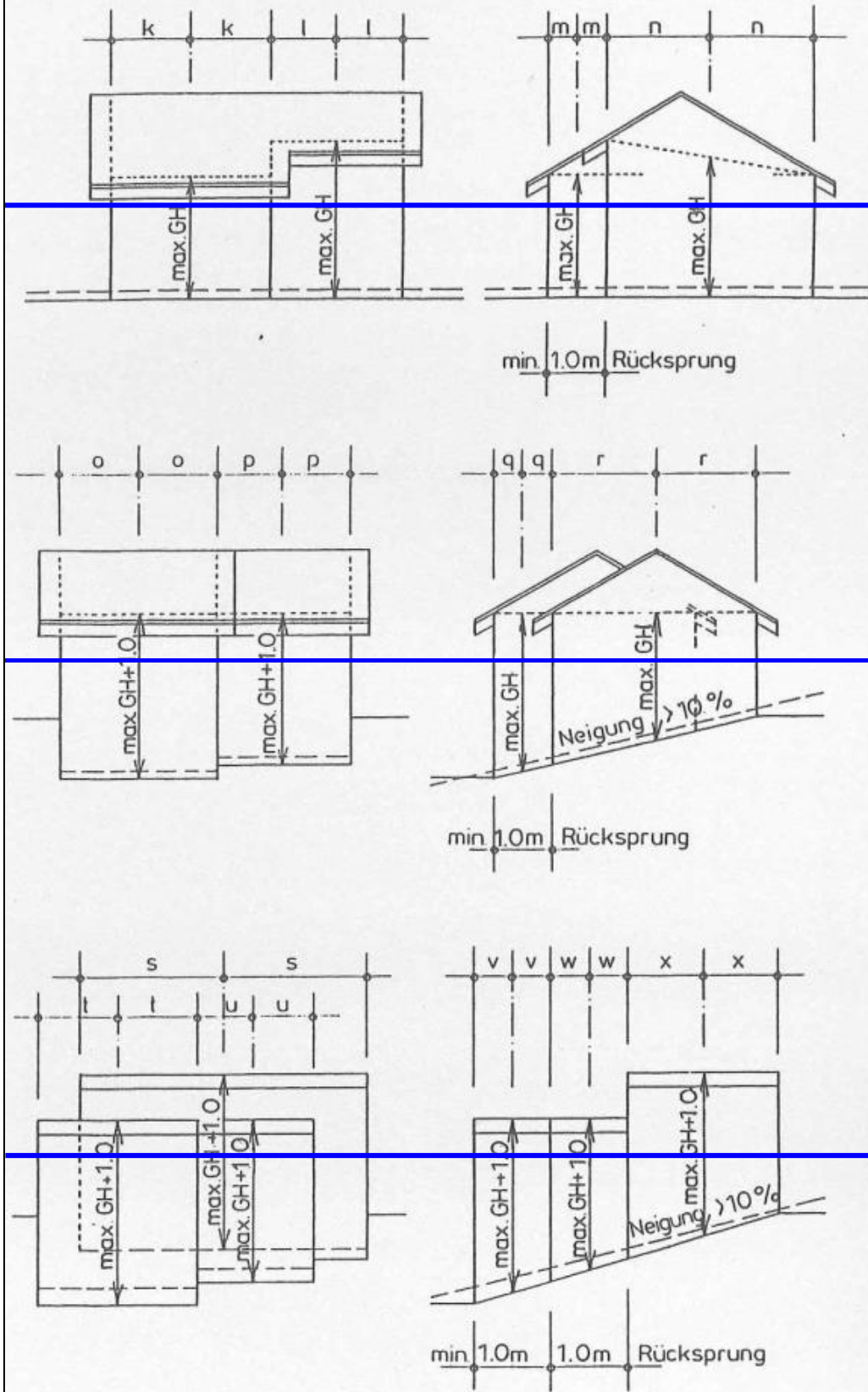


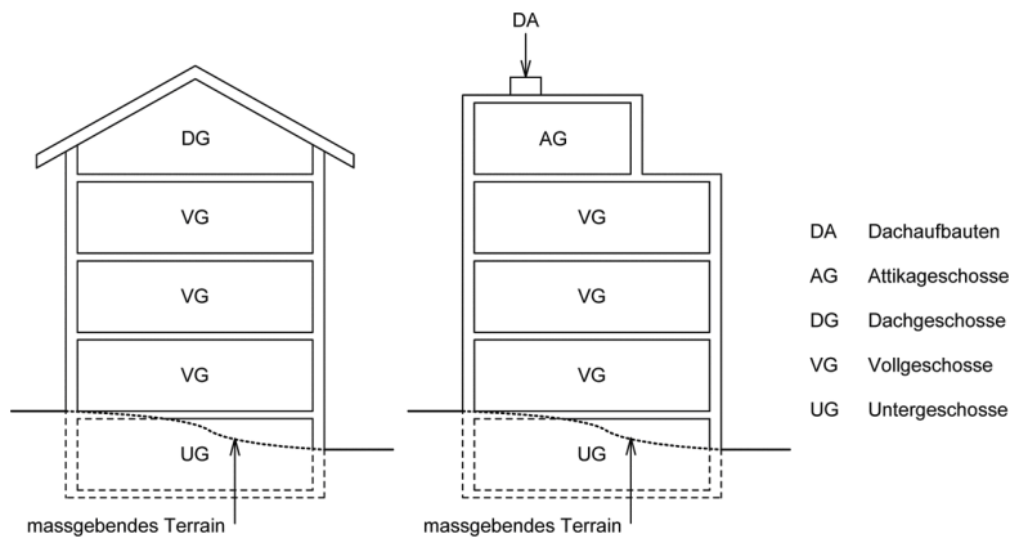
----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

4.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

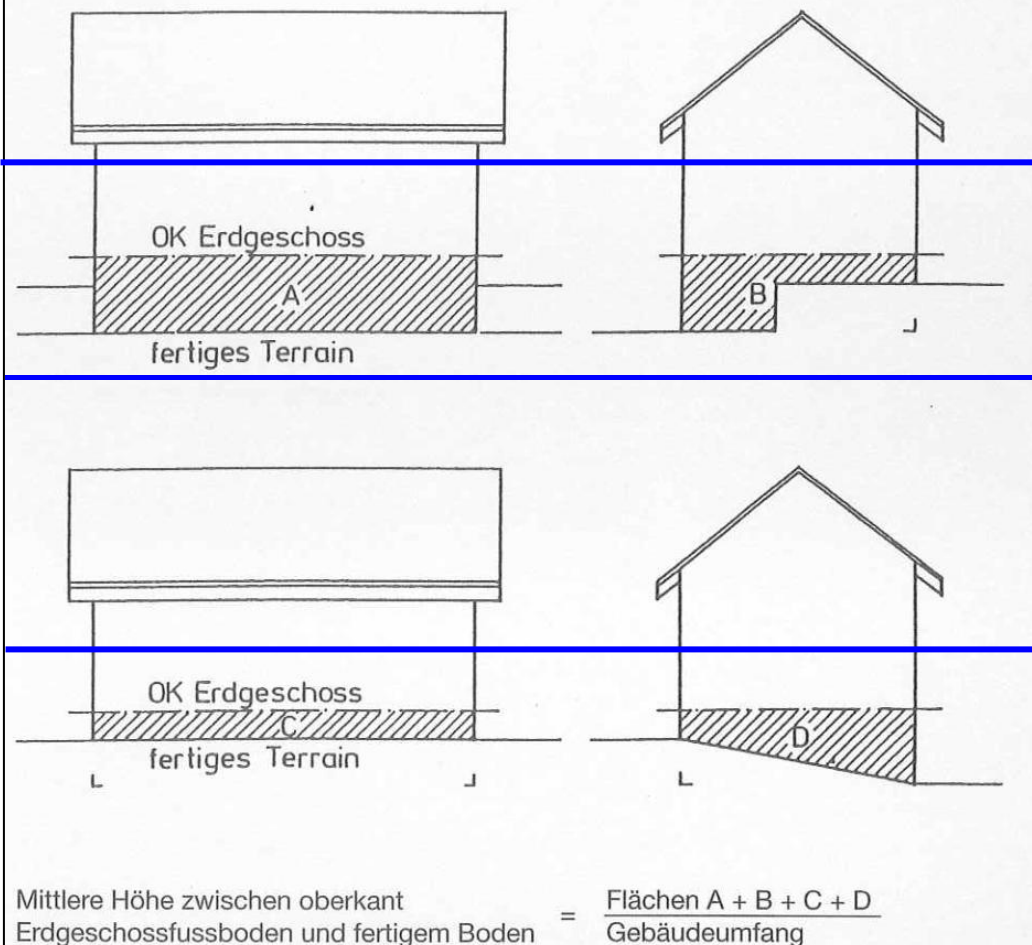


4.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden Art. 30

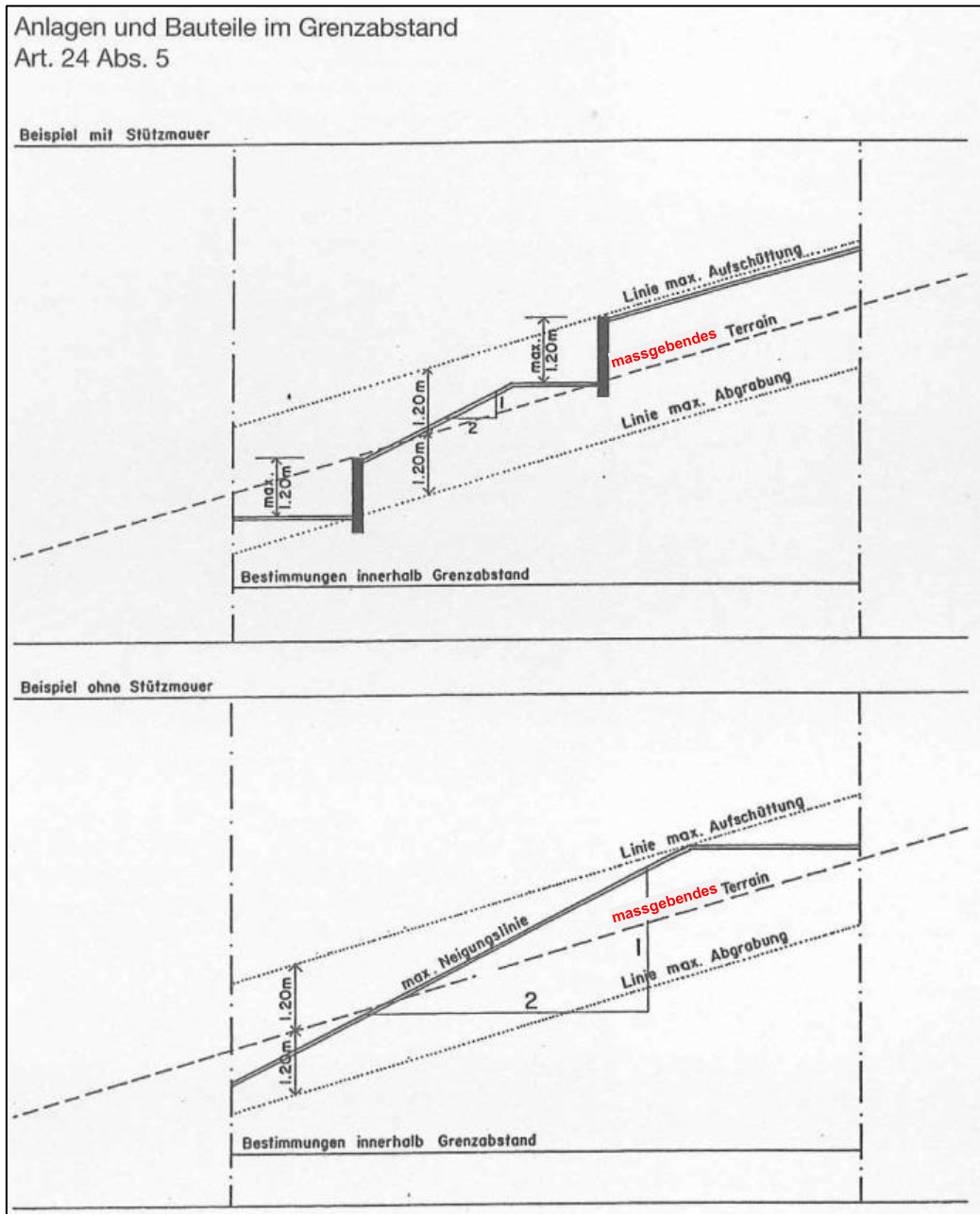


5. ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschosse Art. 31

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 6 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



6. Terrainveränderungen



7. Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum

