EINWOHNERGEMEINDE LEUBRINGEN/MAGGLINGEN
COMMUNE MUNICIPALE D'EVILARD/MACOLIN

BMBV-Anpassung

Baureglement

23. Juli 2026

Genehmigung

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
Traufseitige 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
Ortsbildschutz: 21
Schutzobjekte 21
Natur und Landschaft: 22
Schutzgebiete und -objekte 22
Schutzgebiete 22
Schutzobjekte 22
Vollzug 23

D VERFAHRENSVORSCHRIFTEN 24
Voranfrage 24
Baueingabe 25
Zustimung 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

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

[2]Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

[3]Es 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

[1]Im 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]

[2]Die 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

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

[2]Vorbehalten 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

[1]Für 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.

[2]Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn[4] und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis.[5]

Bauentscheid

Art. 6

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

[2]Insbesondere 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.

[3]Für die Voraussetzungen für Ausnahmebewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.[6]

Erschliessung

Art. 7

[1]Die 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 Detailerschliessungsanlagen

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 Strassenbild[7] sowie geschützte Objekte[8] 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

[2]Für 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 Bauverordnung[10] zu verwenden.

[3]Als 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.

[4]Die 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.

[5]Die 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

[1]Es 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.

[2]Die 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

[1]Die geschlossene Bauweise gilt in der Kernzone A.

[2]Bei 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

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

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

Bauabstände

Art. 15

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

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

Strassenabstand

Art. 16

[1]Von Strassen der Basis- und Detailerschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom ~~öffentlichen Verkehrsraum~~Fahrbahnrand[13] aus gemessen (Art. ~~63~~ 80 S~~B~~G).
Für ~~unbewohnte~~ An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten kann ein Abstand von 3.60 m bewilligt werden.

---

[11] Art. 75 BauG

[12] Art. 28~~93~~ ~~BauV~~BMBV

[13] ~~Schemazeichnung siehe Anhang~~

²Garagenvorplätze mit rechtwinkeliger 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. abgetragenene 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

[1]In 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 ½ der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.[14]

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

Grenzabstand An- und ~~Nebenbauten~~Kleinbauten

Art. 20

[1]Für ~~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 m^2 nicht übersteigen.

[2]Bewohnte ~~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.

[3]Der 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

[1]Unter 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

[1]Den 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).

[2]Mit 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

[1]Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmebewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand[15] nicht unterschritten werden.

[2]Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

Anlagen im Grenzabstand

Art. 24

[1]Vorspringende 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.

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

---

[15] Art. 79 f EGzZGB

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

[4]Einfriedungen und Mauern bis 1.20 m Höhe über ~~gewachsenem~~ dem masssgebenden 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.

[5]Terrainveränderungen 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

[1]Der 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.

[2]Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die 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

[1]Alle 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 vorauszusehenden Bauten eine gute einheitliche Gesamtwirkung entsteht.

---

16 Siehe Anhang

Die Bau-, Verkehrs- und Energiekommissison ~~Baukommission~~ ist befugt, eine neutrale, anerkannte Fachinstanz zulasten des Gesuchstellers für die Beurteilung beizuziehen.
In begründeten Fällen kann die Bau-, Verkehrs- und Energiekommissison ~~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.

[2]Die 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

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

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

~~Gebäudehöhe~~Traufseitige Fassadenhöhe

Art. 28

[1]Die ~~Gebäudehöhe~~traufseitige 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 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 ~~Gebäudehöhe~~traufseitige Fassadenhöhe angerechnet.

---

[17] Siehe Anhang

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

[2]Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~traufseitige Fassadenhöhe (Art. 47) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist ~~talseitig~~ mit Ausnahme der Bergseite allseitig anteilsmässig 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~~10~~ % beträgt.

[3]Die 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

[1]Bei 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.

[2]Als 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

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

[2]Untergeschosse 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.~~

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

[4~~3~~]Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.[19]

Gebäudestellung

Art. 32

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

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

Dachausbau

Art. 33

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

[2]Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.[19]

Dachgestaltung

Art. 34

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

[2]Auf Flachdächern sind ausschliesslich folgende Dachaufbauten zulässig:

- Attikageschoss (Art. 36)

---

[19] Art. 62 ff BauV

- Kamine, Ventilationsrohre, Liftaufbauten
- Oblichter

Dachaufbauten

Art. 35

[1]Es sind gestattet:

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

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

[2]Wo die zulässige GeschosszahlAnzahl Vollgeschosse nicht beansprucht wird können grössere Aufbauten, als in Abs. 1 a umschrieben, gestattet werden.

Attika

Art. 36

[1]Auf Flachdachbauten kann über dem obersten VollgGeschoss ein Attikageschoss erstellt werden.

[2]Die Gesamtfläche des Attikageschosses darf 2/3 derjenigen des darunterliegenden VollgGeschosses nicht übersteigen.

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

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

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

[6]Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichter

Besonnung

Art. 37

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

Lärmschutz

Art. 38

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

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

C ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

Wohnzonen

Art. 39

[1]Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

[2]Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.[21]

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

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

Kernzone

Art. 40

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

[2]Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.[21]

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

[4]Für 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

[1]Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 ff BauG.

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

[3]Die 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

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

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

Maison Blanche

Art. 43

[1]Die 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

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

[2]Die Zone BASPO ist aufgeteilt in:

- Zone für Hochbauten
- Zone für Freianlagen

[3]Für 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.

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

Grünzone

Art. 45

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

[2]Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Abbau-
Ablagerungszonen

Art. 46

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

[2]Der Abbau ist in Etappen von max. 60'000 m^3 auszuführen. Pro Jahr dürfen nicht mehr als 15'000 m^3 abgebaut werden.

[3]Ausgebeutete 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.

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

Baupolizeiliche Masse

Art. 47

[1]Für 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
GHFh tr	GebäudehöheFassadenhöhe traufseitig	in Meter
Fh giH	FirsthöheFassadenhöhe giebelseitig	in Meter
VGGZ	GeschosszahlAnzahl Vollgeschosse	
GL	Gebäudelänge	in Meter
GFZoAZ	AusnützungszifferGeschossflächenziffer oberirdisch	
ES	Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV	

[2]Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge gemäss Art. 19.

[3]Die 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

[1]Die 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.

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

[3]Gärtnereien, 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.

[4]Bauten 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.

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

[2]Änderungen 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.

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

Natur und Landschaft:

Schutzgebiete und -objekte

Art. 51

[1]Die 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.

[2]Zweck 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

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

[2]Ausnahmen 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.

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

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

Schutzobjekte

Art. 53

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[10]Markante 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.

[11]Die 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

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

[2]Die 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 beiziehen.

[3]Der Gemeinderat wird von der Bau-, Verkehrs- und Energiekommissison ~~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 Energiekommissison ~~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.

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

[6]Der 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

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

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

[3]Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

[4]Bei 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.

Zustimung 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

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

[2]Der 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

[1]Widerhandlungen 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]

[2]Verstösse 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

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

[2]Die 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

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

---

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

[2]An 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

DER SEKRETÄR
LE SECRÉTAIRE

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
CERTIFIÉ EXACT

LEUBRINGEN / MAGGLINGEN
EVILARD / MACOLIN DEN/LE 31.08.2005

DER GEMEINDESCHREIBER
LE SECRÉTAIRE COMMUNAL

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

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 COMPETENT) 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

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

Genehmigungsvermerke BMBV-Anpassung

Mitwirkung vom	18.3.2025 – 17.4.2025
Kantonale Vorprüfung vom	15.4.2026
Publikation im Anzeiger vom	2.6.2026
Öffentliche Auflage	2.6.2026 – 3.7.2026
Einspracheverhandlungen am	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31.8.2026

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

A N H A N G

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

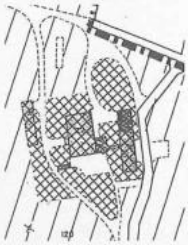
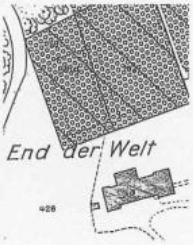
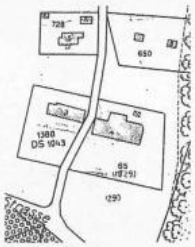
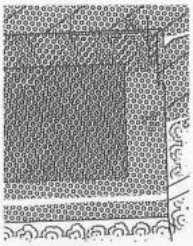
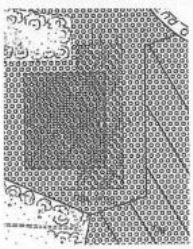
IV Graphische Darstellung der Messweise

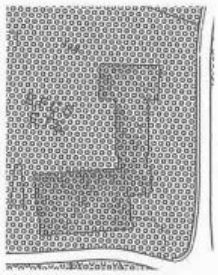
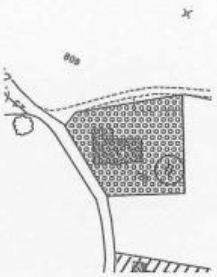
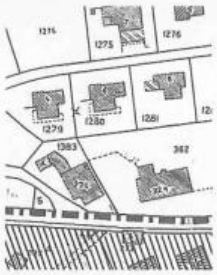
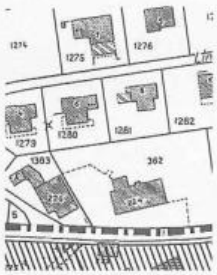
Anhang I

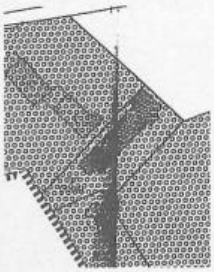
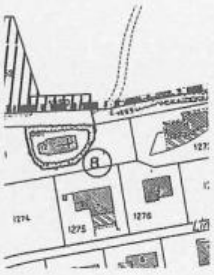
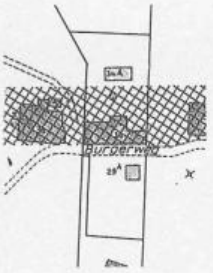
Schutzgebiete und -objekte

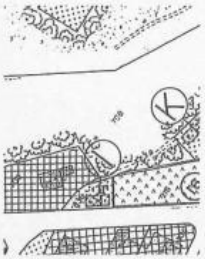
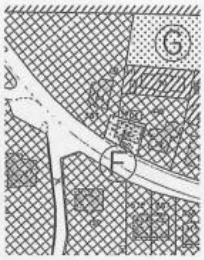
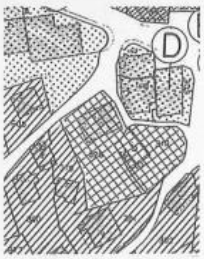
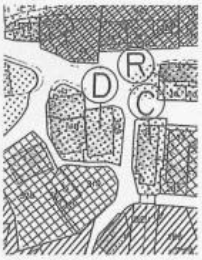
Anhang I a

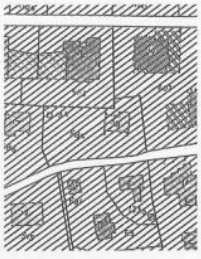
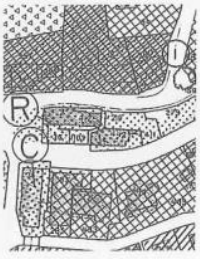
Bauten und Bauwerke Art. 50

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

Parz.	Ort	Kurzbeschrieb	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	Kurzbeschrieb	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	Kurzbeschrieb	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

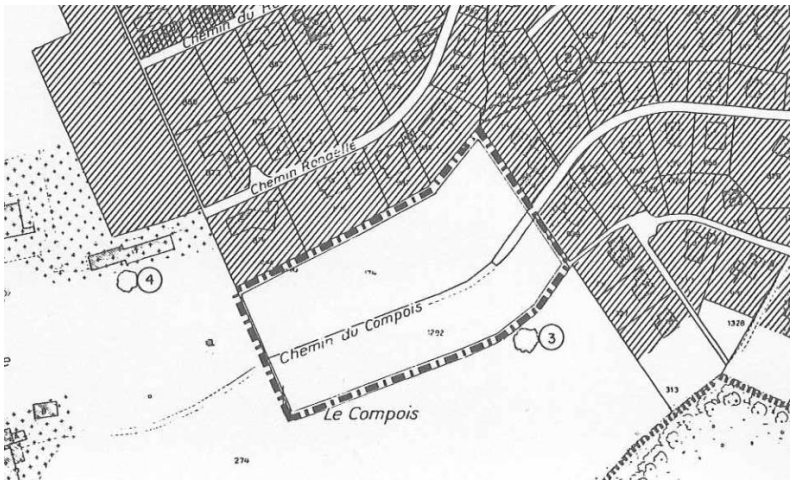
ZPP Nr. 1 “Chemin du Compois”

[1]Mit 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.

[2]Die Nutzung ist dem Wohnen Art. 39 vorbehalten.

[3]Als 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.

[4]Die 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"

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

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

[3]Als baupolizeiliche Masse gelten:

- ~~Brutto~~Geschossfläche oberirdisch max. 2'7~~5~~50~~0~~ m2
- ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig: max. 20 m
- Anzahl Voll~~G~~geschosse: max. 6
- Gebäudelänge/ -breite: keine Festlegung
- Empfindlichkeitsstufe: II (zwei)

[4]Die 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 "Pépinière"
- 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

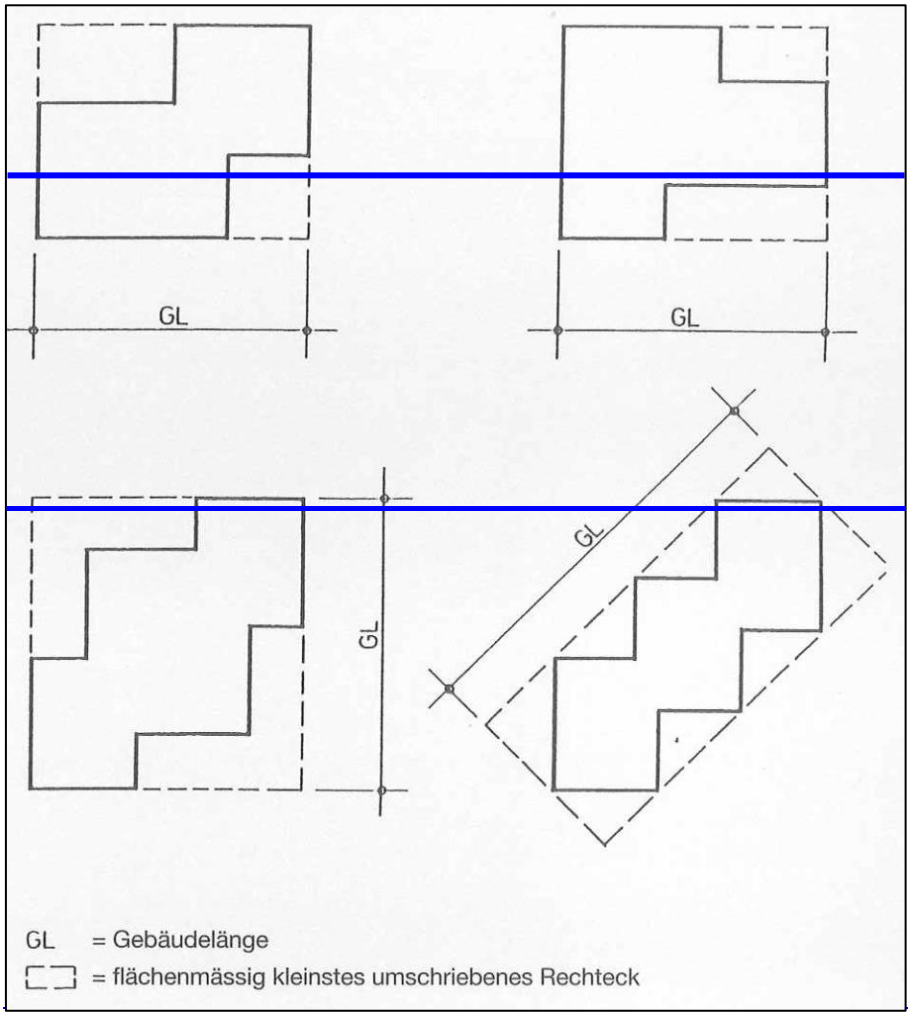
5. ~~Geschosszahl~~Anzahl Vollgeschosse

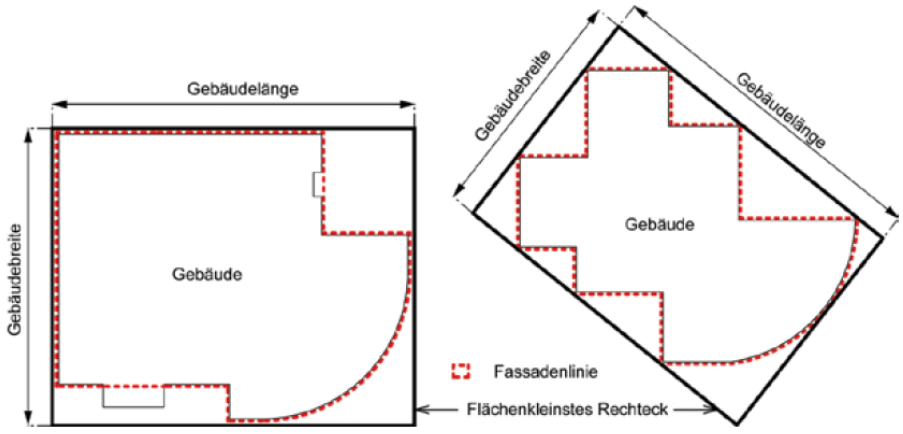
6. Terrainveränderungen
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand Art. 24 Abs. 5

~~7. Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum~~

1. Gebäudelänge Art. 27

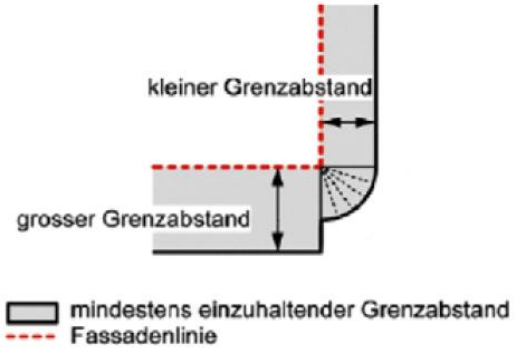
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst~~Bei den Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen~~.



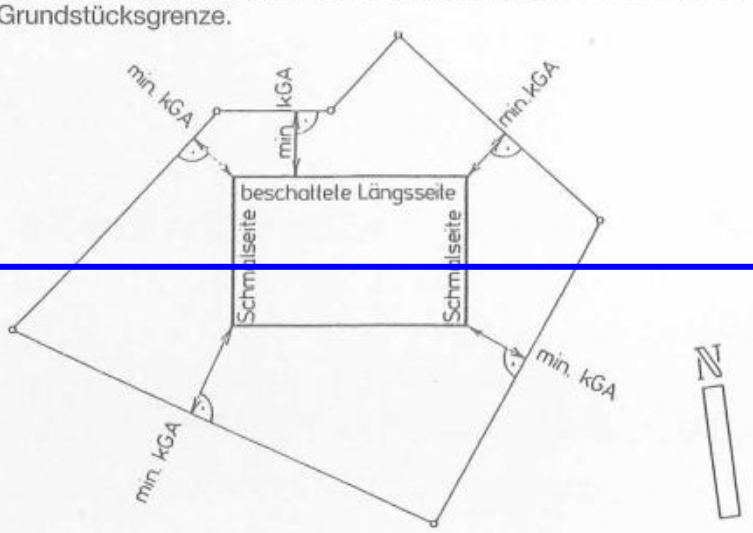


2. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund Art. 18

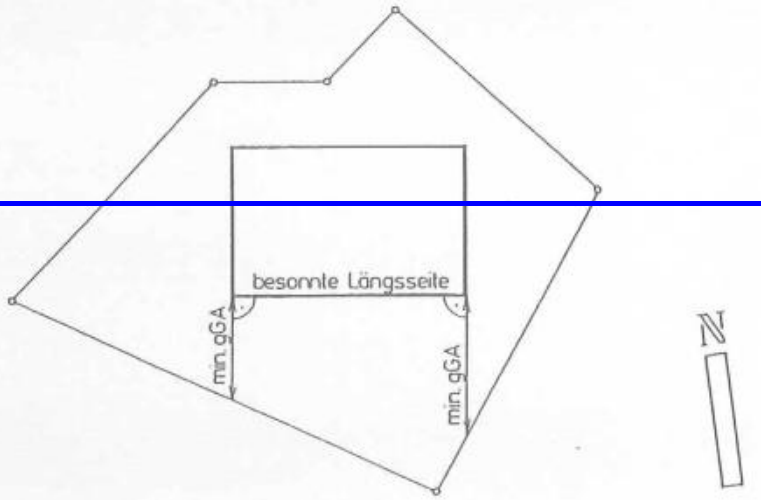
Kleiner und grosser Grenzabstand



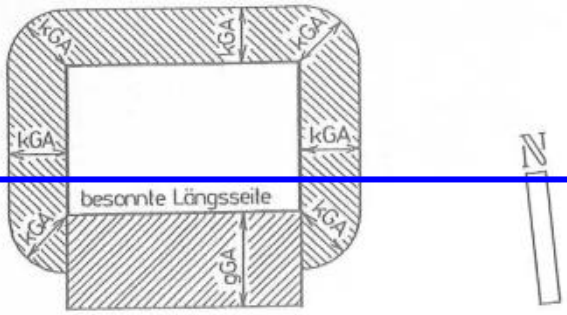
Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



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.

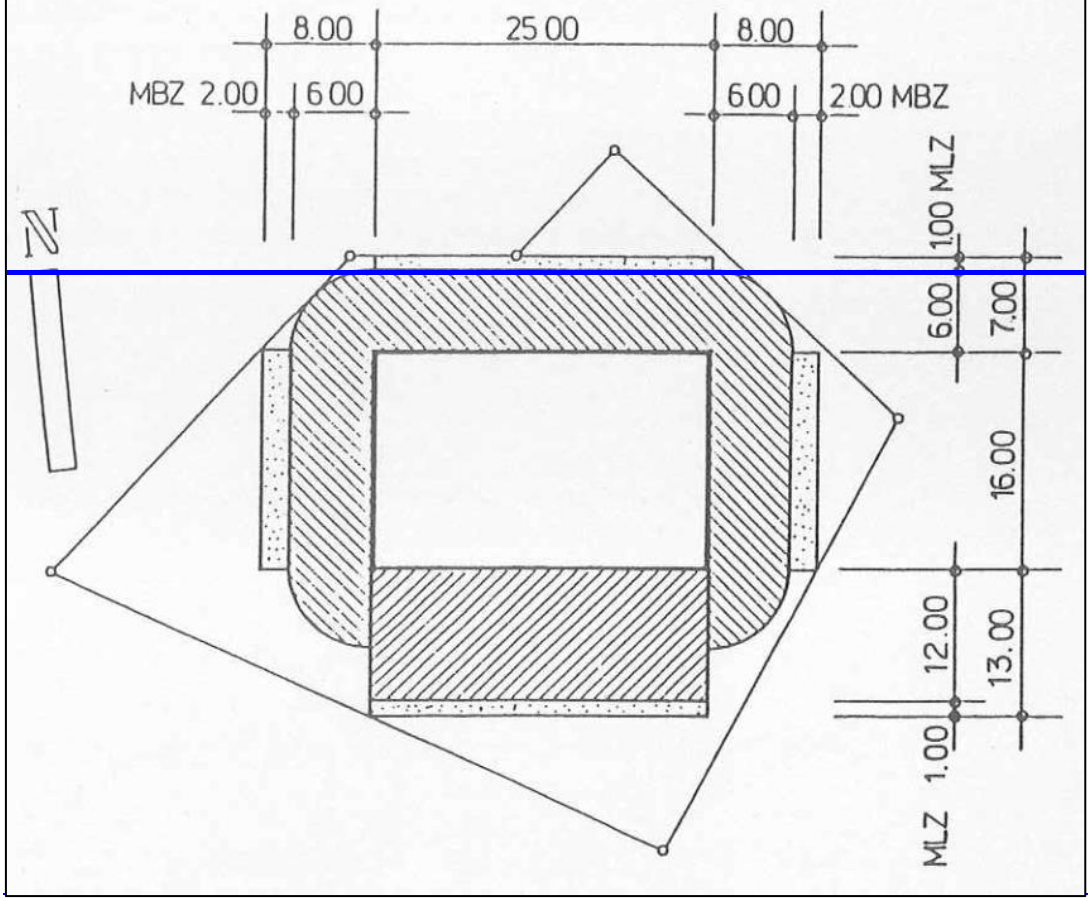


2a Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge Art. 19



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



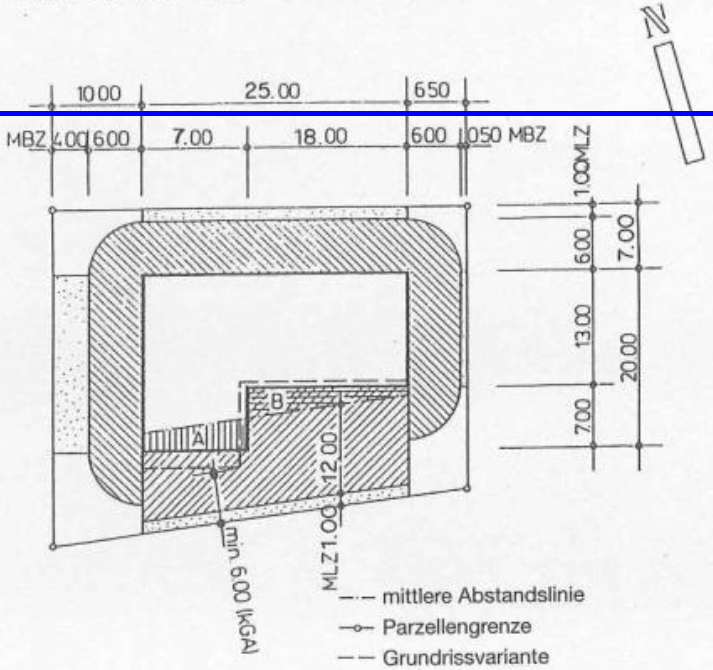
~~2b Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen~~

Regeln:

a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen.
b) 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-Rücksprüngen (baufreie Flächen).
c) 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.
d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten 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

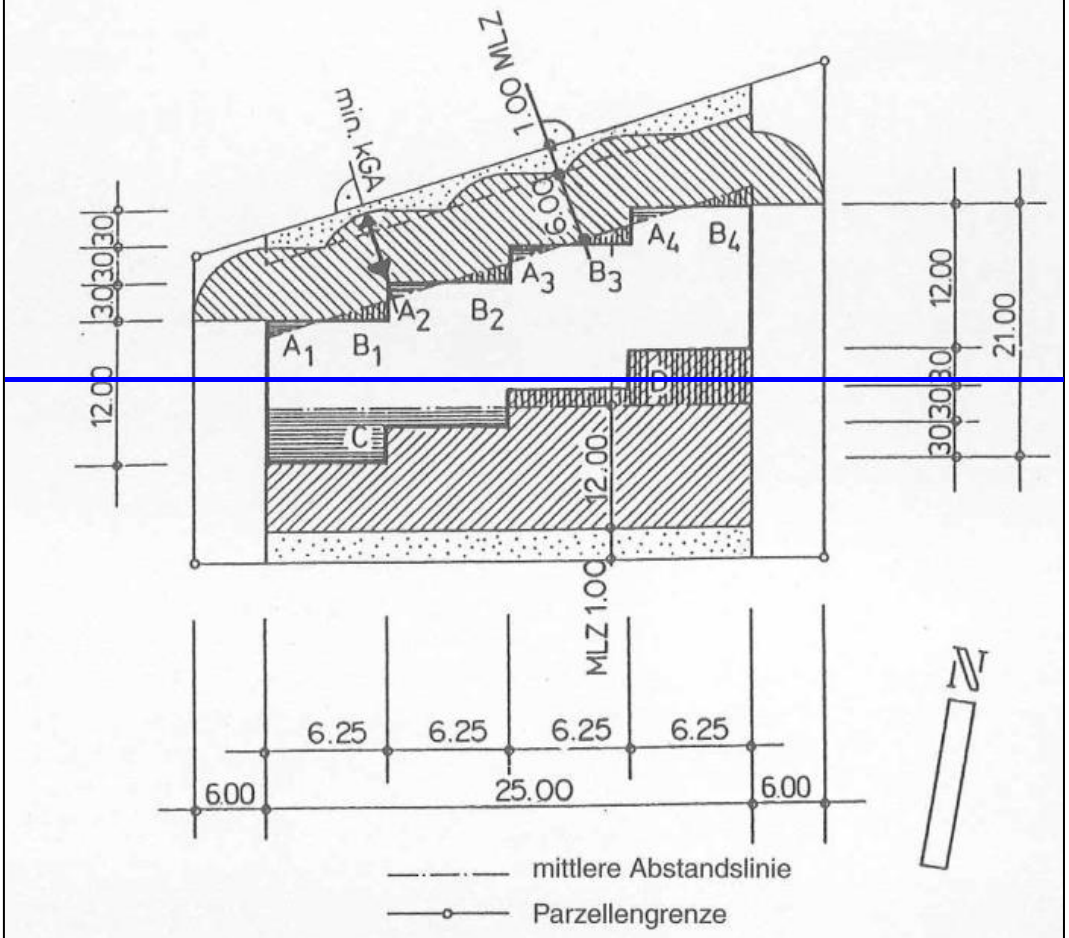


Bemerkungen:
Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein. Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (25 m) errechnet. Der 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

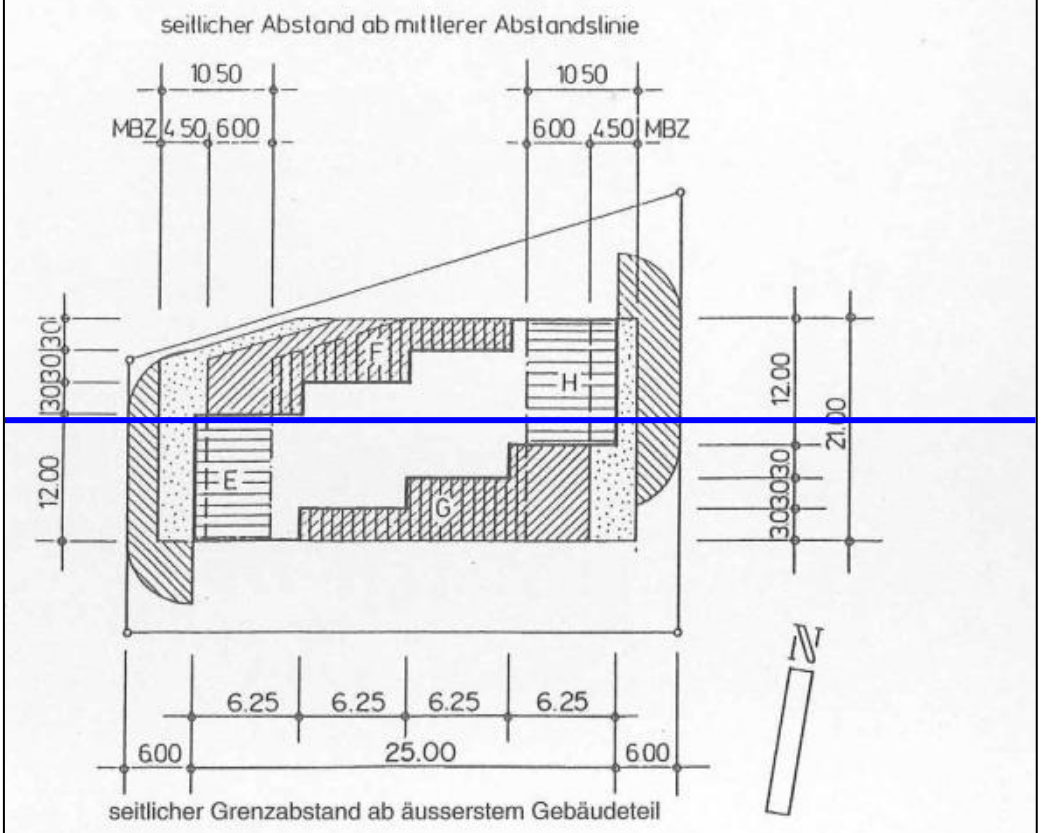
a) Grosser und kleiner Grenzabstand (im Beispiel Süd und Nord)

kGA = 6 m
gGA = 12 m
Mehrlängenzuschlag: 1/10 der Länge über 15 m
Mehrbreitenzuschlag: 1/2 der Breite über 12 m



Flächen A1 + A2 + A3 + A4 = Flächen B1 + B2 + B3 + B4
Fläche C = Fläche D

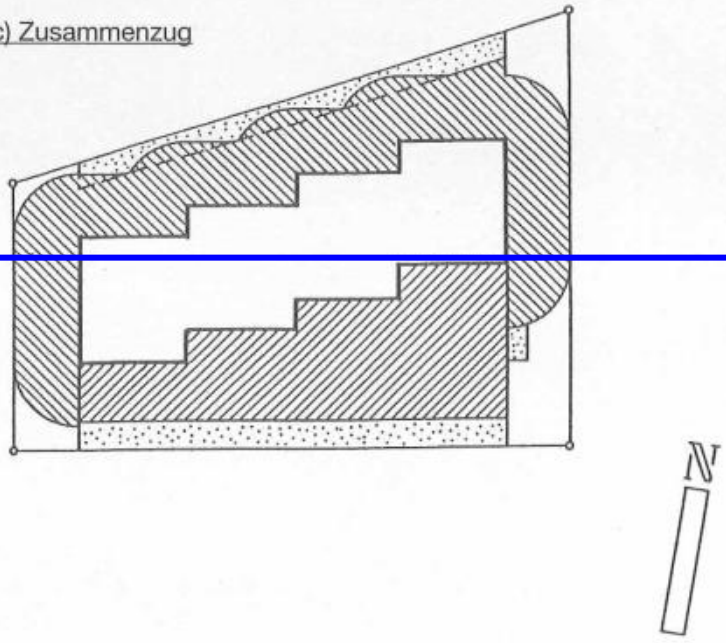
b) Seitlicher Grenzabstand



Fläche E = Fläche F
Fläche G = Fläche H

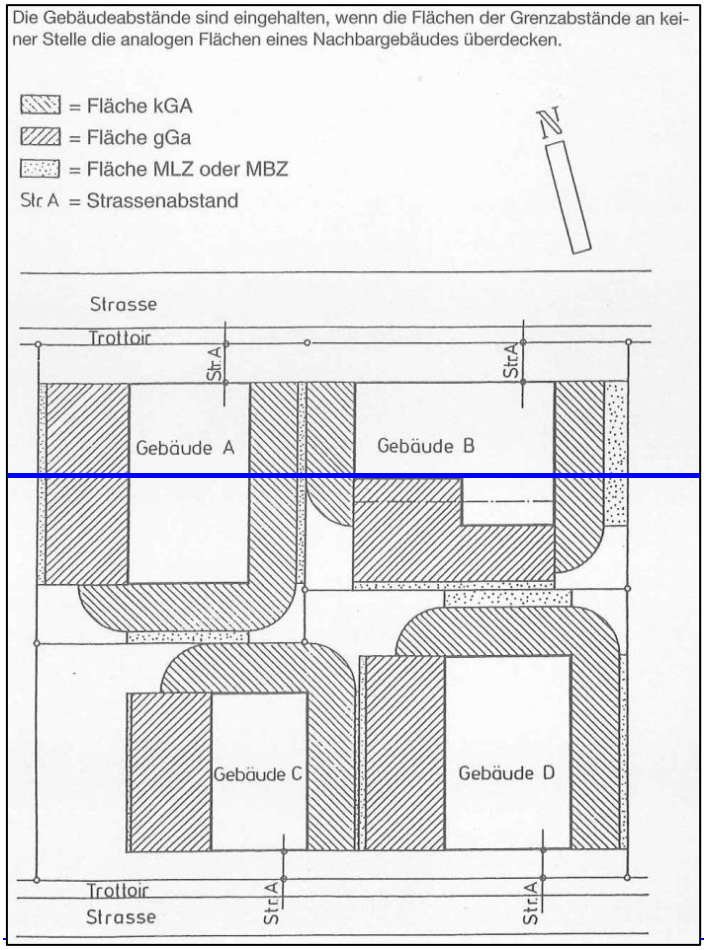
Bemerkung:
Wegen der starken Rückstaffelungen ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade der Gebäudeteile E bzw. H (Regel d oben) und nicht die mittlere Abstandslinie (Regel a oben) ausschlaggebend.

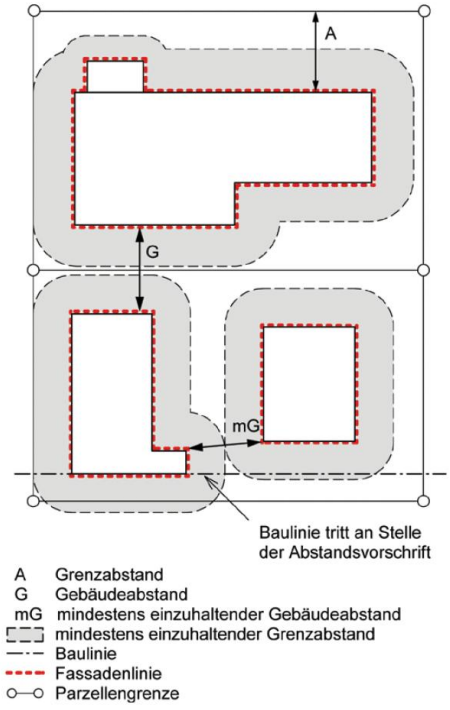
c) Zusammenzug



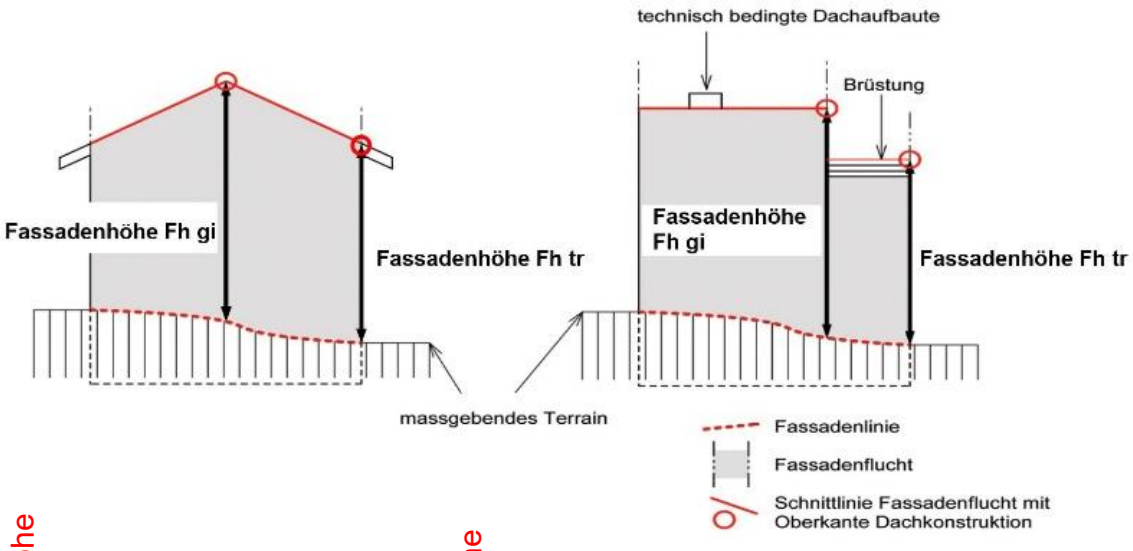
3. Gebäudeabstand Art. 25

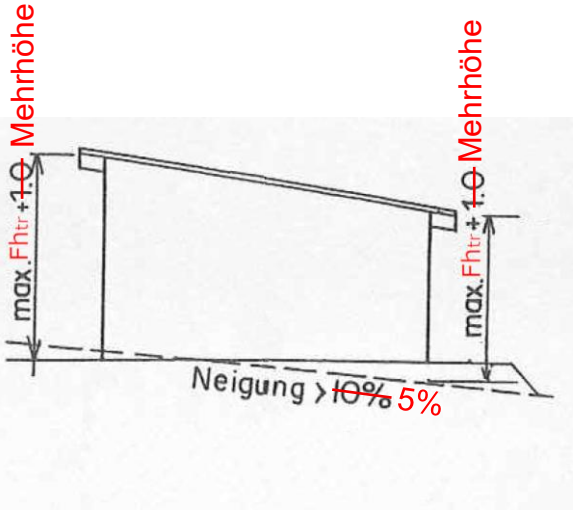
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

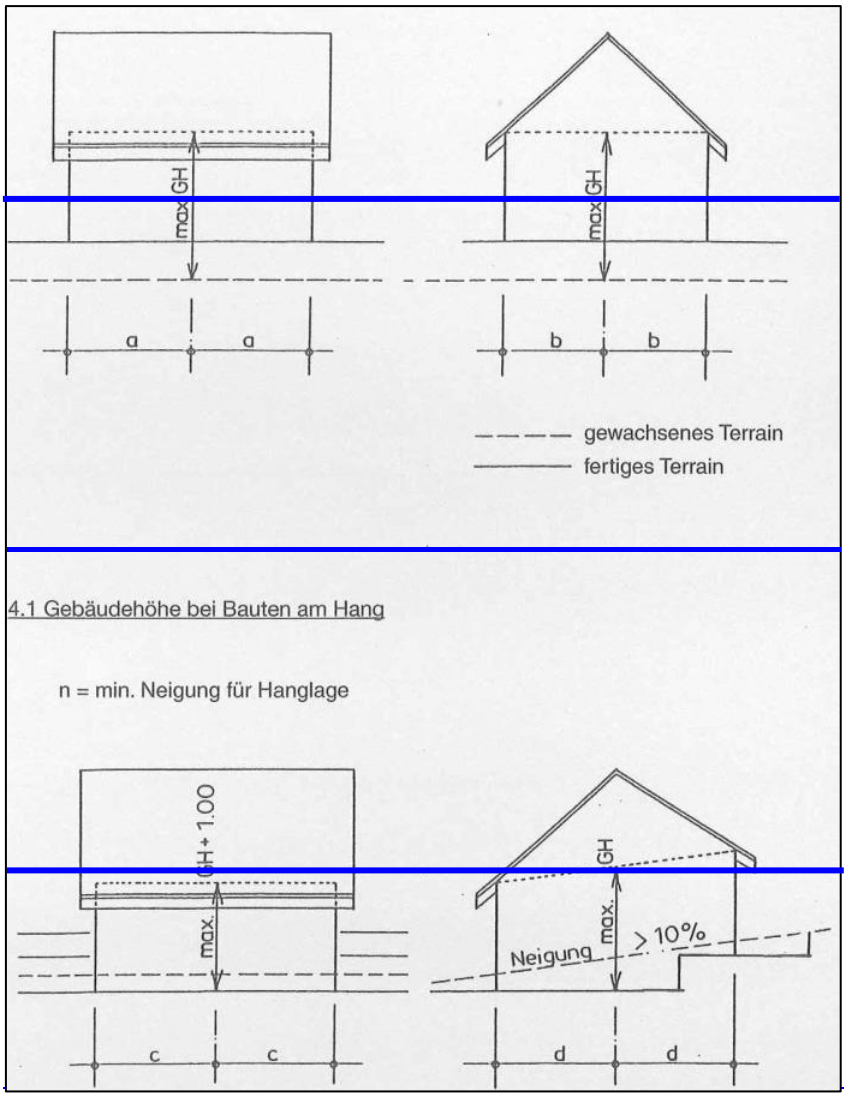




4. ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen Art. 28 und Attika Art. 36





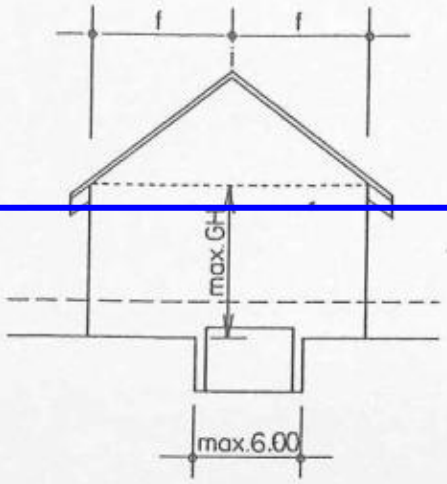


4.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

n = min. Neigung für Hanglage

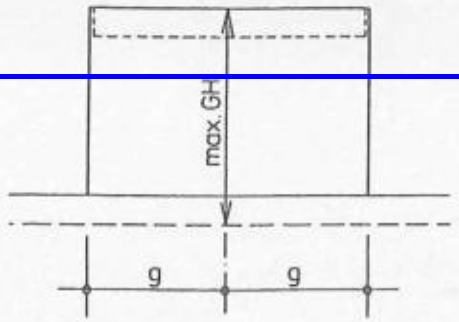
4.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten etc.

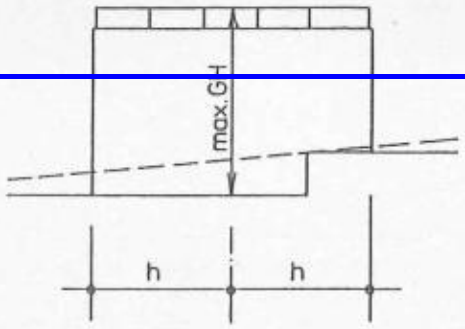


4.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

Mit geschlossener Brüstung



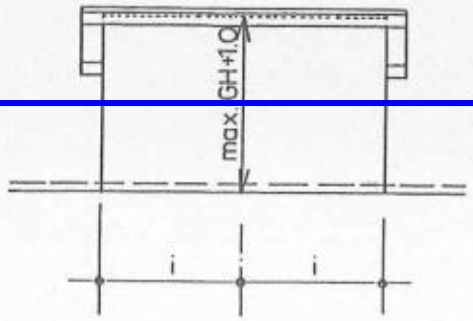
mit offener Brüstung (Geländer)

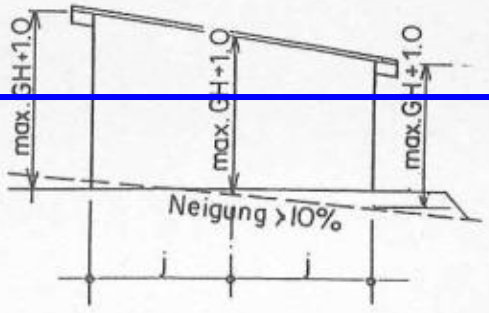


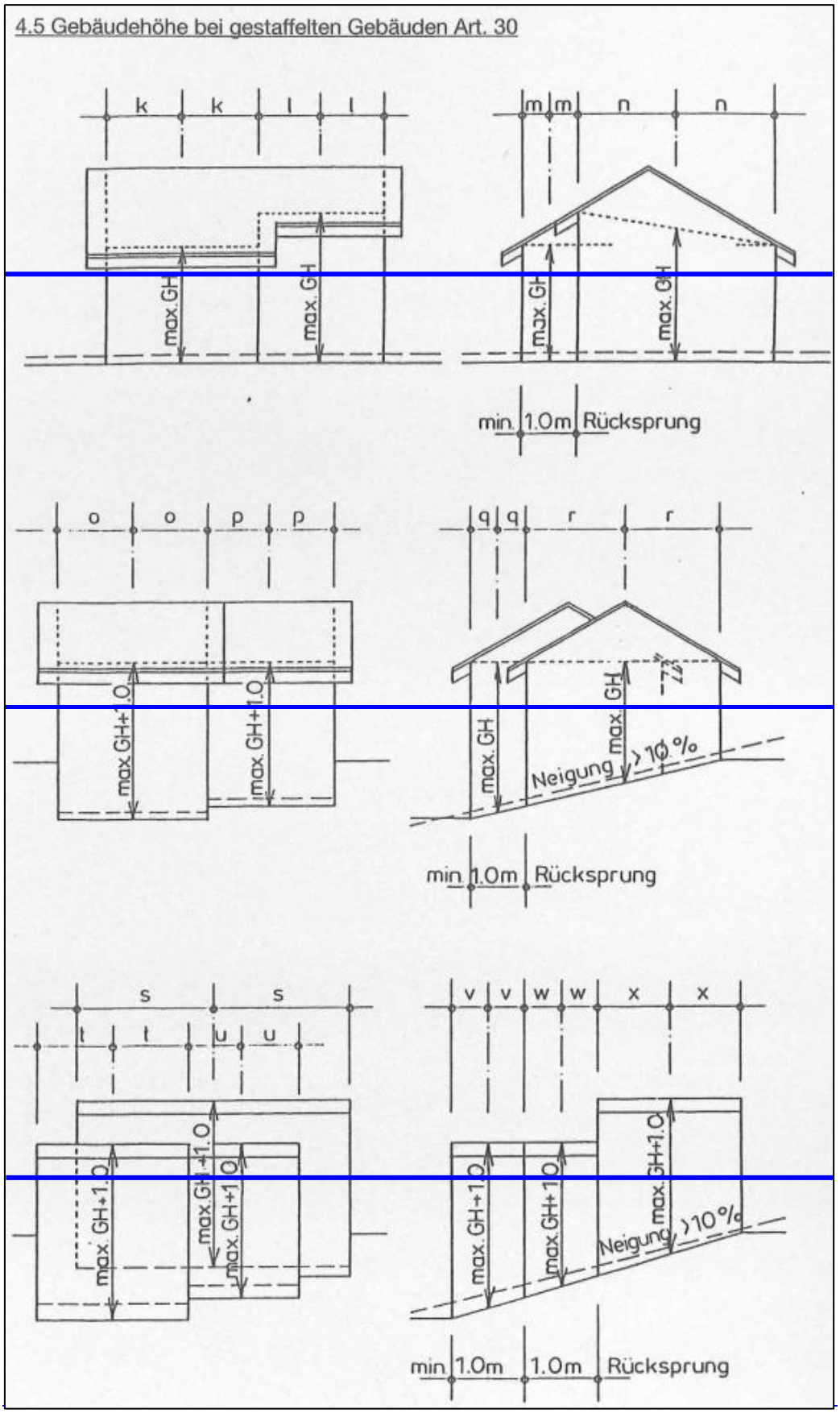
gewachsenes Terrain

fertiges Terrain

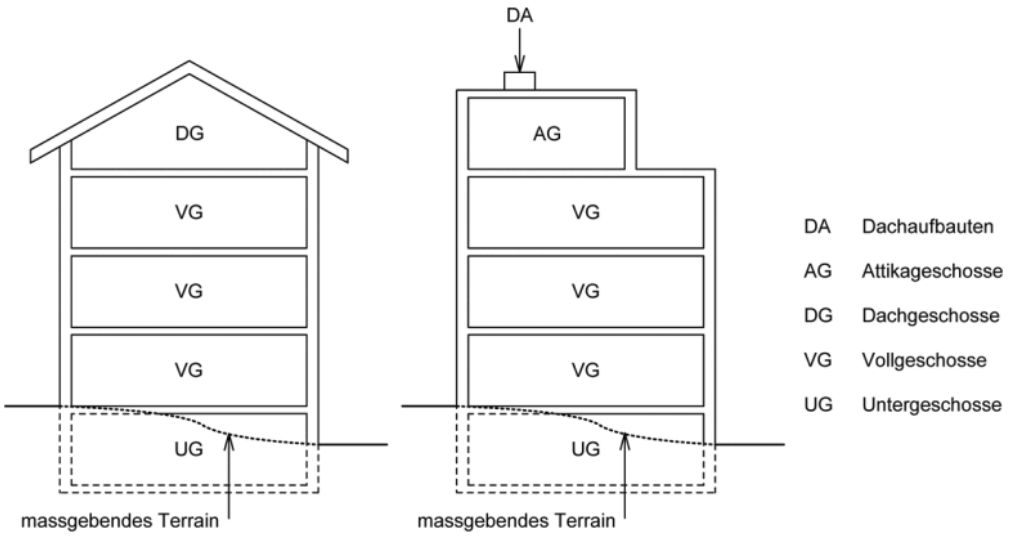
4.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



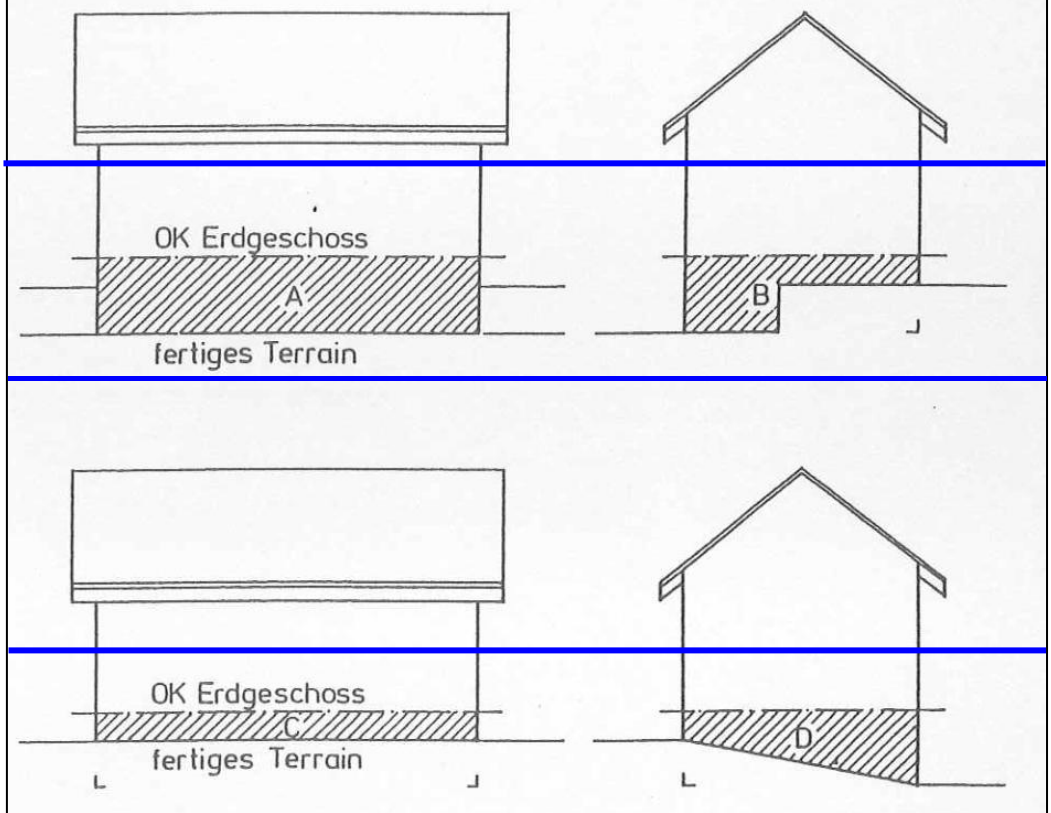



4.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden Art. 30
k k l l
max. GH
max. GH
m m n n
max. GH
max. GH
min. 1.0m Rücksprung
o o p p
max. GH+1.0
max. GH+1.0
q q r r
max. GH
max. GH
Neigung > 10 %
min. 1.0m Rücksprung
s s
t t u u
max. GH+1.0
max. GH+1.0
max. GH+1.0
v v w w x x
max. GH+1.0
max. GH+1.0
max. GH+1.0
Neigung > 10 %
min. 1.0m 1.0m Rücksprung

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

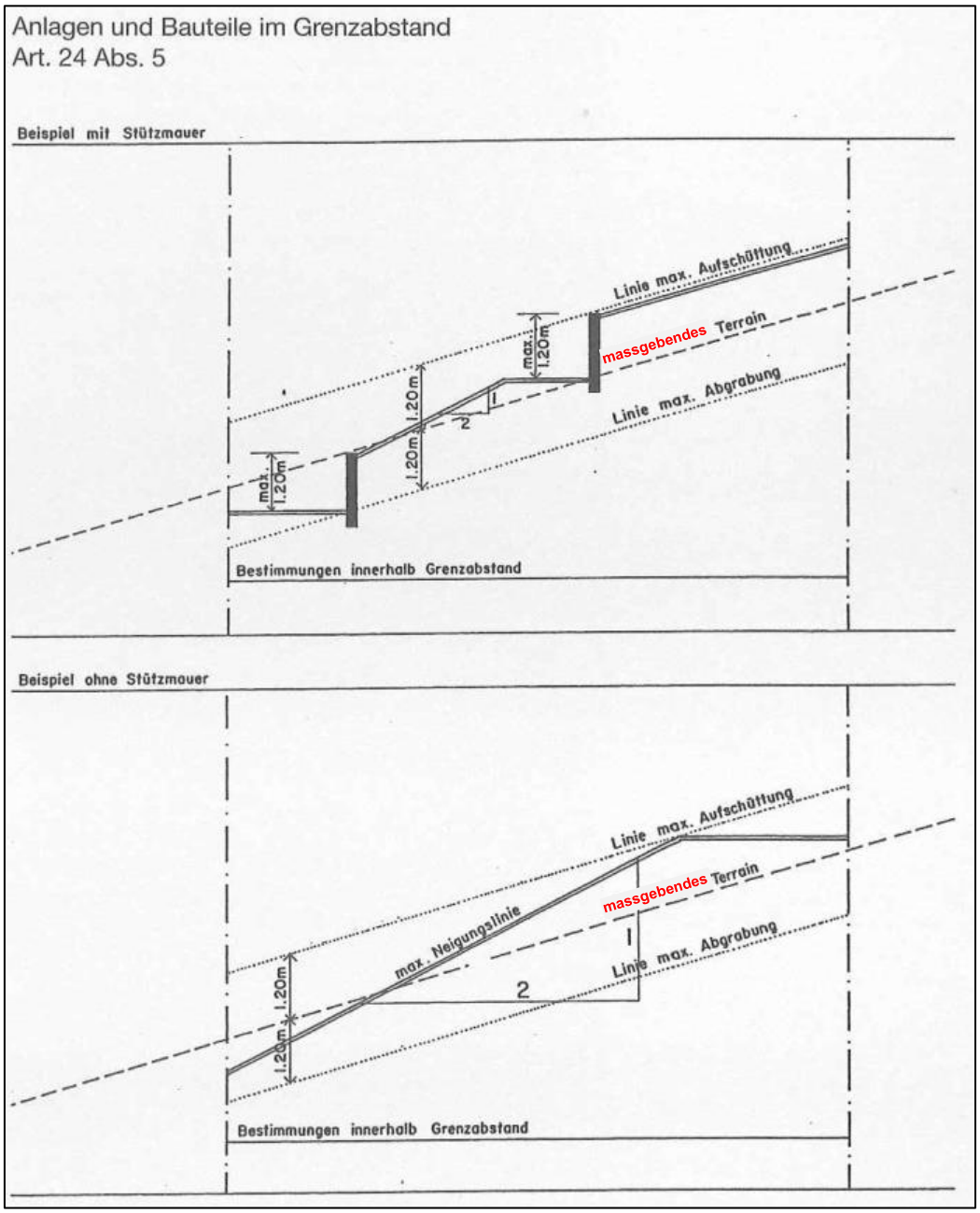


Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 6 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

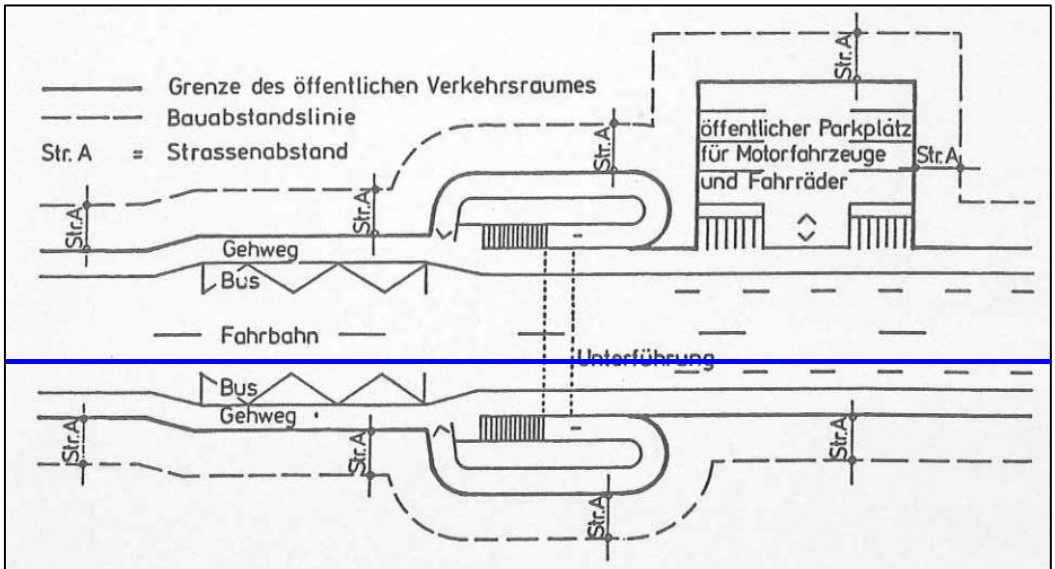


Mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden = $\frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$

6. Terrainveränderungen



7. Bauabstand vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel:
Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarchten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.