



# Baureglement der Einwohnergemeinde Evilard

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 29. September 1998

Commune municipale  
d'Evilard / Macolin  
Einwohnergemeinde  
Leubringen / Magglingen



# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>Seite</b>
Art. 1	Geltungsbereich .....	1
Art. 2	Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts.....	1
Art. 3	Verhältnis zum Privatrecht .....	1
Art. 4	Besitzstandsgarantie .....	1
Art. 5	Baubewilligungspflicht.....	1
Art. 6	Bauentscheid.....	1
Art. 7	Erschliessung .....	2
Art. 8	Pflicht Detailerschliessungsanlagen .....	2
Art. 9	Gestaltung .....	2
Art. 10	Umgebungsgestaltung .....	2
Art. 11	Flächen für die Parkierung.....	2
<b>B</b>	<b>Baupolizeiliche Vorschriften</b>	
Art. 12a	Offene Bauweise .....	3
Art. 12b	Geschlossene Bauweise .....	3
Art. 13	Gestaltungsfreiheit.....	3
Art. 14	Ausnützungsziffer .....	3
Art. 15	Bauabstand .....	3
Art. 16	Strassenabstand .....	3
Art. 17	Waldabstand .....	3
Art. 18	Grenzabstand Hauptgebäude .....	4
Art. 19	Zuschläge Mehrlänge/Mehrbreite .....	4
Art. 20	Grenzabstand An- und Nebenbauten .....	4
Art. 21	Grenzabstand unterirdischer Bauten.....	4
Art. 22	Grenzabstand Tiefbauten .....	4
Art. 23	Grenzabstand Unterschreitung .....	5
Art. 24	Anlagen im Grenzabstand .....	5
Art. 25	Gebäudeabstand.....	5
Art. 26	Baugestaltung/Grundsatz .....	5
Art. 27	Gebäuelänge .....	6
Art. 28	Gebäudehöhe .....	6
Art. 29	Firsthöhe .....	6
Art. 30	Gestaffelte Gebäude .....	6
Art. 31	Geschosse.....	6
Art. 32	Gebäudestellung/Firstrichtung .....	6
Art. 33	Dachausbau.....	7
Art. 34	Dachgestaltung .....	7
Art. 35	Dachaufbauten .....	7
Art. 36	Attika .....	7
Art. 37	Besonnung/Belichtung .....	7
Art. 38	Lärmschutz .....	7

# Inhaltsverzeichnis

<b>C</b>	<b>Zonen- und Gebietsvorschriften</b>	<b>Seite</b>
Art. 39	Wohnzonen .....	8
Art. 40	Kernzone .....	8
Art. 41	Zone mit Planungspflicht.....	8
Art. 42	Zone für öffentliche Nutzung .....	8
Art. 43	Maison Blanche .....	8
Art. 44	BASPO.....	8
Art. 45	Grünzone .....	9
Art. 46	Abbau- und Ablagerungszonen.....	9
Art. 47	Baupolizeiliche Masse .....	9
Art. 48	Landwirtschaftszone .....	9
Art. 49	Bauernhofzone .....	10
Art. 50	Ortsbildschutz: Schutzobjekte .....	10
Art. 51	Natur und Landschaft: Schutzgebiete und -objekte .....	10
Art. 52	Schutzgebiete .....	10
Art. 53	Schutzobjekte .....	11
Art. 54	Vollzug.....	11

## **D**      **Verfahrensvorschriften**

Art. 55	Voranfrage .....	13
Art. 56	Baueingabe .....	13
Art. 57	Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde .....	13
Art. 58	Zuständigkeit Gemeinderat .....	13
Art. 59	Zuständigkeit Baukommission .....	13

## **E**      **Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen**

Art. 60	Widerhandlungen.....	14
Art. 61	Inkrafttreten .....	14
Art. 62	Aufhebung bestehender Vorschriften .....	14
Art. 63	Offizieller Text .....	14

## **Anhang**

- I Schutzgebiete und -objekte
  - la Bauten und Bauwerke Art. 50
  - lb Landschaftliche und ökologische Schutzgebiete und -objekte
- II Zonen mit Planungspflicht Art. 41  
ZPP Nr. 1 "Chemin du Compois"
- III Zone für öffentliche Nutzungen Art. 42
- IV Graphische Darstellung der Messweise

# A

## Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	<p><b>Art. 1</b></p> <p><sup>1</sup>Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p><sup>2</sup>Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p><sup>3</sup>Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>
Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts	<p><b>Art. 2</b></p> <p>Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und der Bauverordnung bleiben vorbehalten.</p>
Verhältnis zum Privatrecht	<p><b>Art. 3</b></p> <p><sup>1</sup>Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzenabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB), zu beachten.<sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup>Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.</p>
Besitzstandsgarantie	<p><b>Art. 4</b></p> <p><sup>1</sup>Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.<sup>2)</sup></p> <p><sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.</p>
Baubewilligungspflicht	<p><b>Art. 5</b></p> <p><sup>1</sup>Für alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung, namentlich des kantonalen Baugesetzes, des kantonalen Baubewilligungsdekretes, der kantonalen Bauverordnung sowie dieses Reglementes fallen, muss vor Baubeginn die Baubewilligung rechtskräftig sein.</p> <p><sup>2</sup>Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn<sup>3)</sup> und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis.<sup>4)</sup></p>
Bauentscheid	<p><b>Art. 6</b></p> <p><sup>1</sup>Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.</p> <p><sup>2</sup>Insbesondere müssen sie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;</li><li>b den Anforderungen der Energie- (Eng; EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;</li><li>c den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);</li><li>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;</li><li>e allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.</li></ul> <p><sup>3</sup>Für die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.<sup>5)</sup></p>

1) Insb. Art. 79 ff. EGzZGB

4) Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD

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

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

3) Art. 39 BewD

# A

## Allgemeine Bestimmungen

Erschliessung	<p><b>Art. 7</b></p> <p><sup>1</sup>Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, gesichert sein.</p> <p><sup>2</sup>Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der zu erstellende Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.</p>
Pflicht Detailerschliessungsanlagen	<p><b>Art. 8</b></p> <p><sup>1</sup>Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsstrassen erfordern eine genehmigte Überbauungsordnung.</p> <p><sup>2</sup>Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.</p>
Gestaltung	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Bauten, Strassen, Anlagen, Terraingestaltungen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Reklamen und Anschriften dürfen die Landschaft, das Orts- und Strassenbild<sup>6)</sup> sowie geschützte Objekte<sup>7)</sup> nicht beeinträchtigen.</p>
Umgebungsgestaltung	<p><b>Art. 10</b></p> <p><sup>1</sup>Die 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.</p> <p><sup>2</sup>Terrainveränderungen 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.</p>
Flächen für die Parkierung	<p><b>Art. 11</b></p> <p>Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm der Bauverordnung.<sup>8)</sup></p>

6) Art. 9 BauG, Art. 12 BauV  
7) Art. 13 BauV  
8) Art. 49 – 56 BauV + PPV

Offene Bauweise	<p><b>Art. 12a</b></p> <p><sup>1</sup>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.</p> <p><sup>2</sup>Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 47 genannten Masse beschränkt. Freistehende Umfassungs- und Gartenmauern, deren Höhe 1.20 m überschreiten, werden Anbauten gleichgestellt.</p>
Geschlossene Bauweise	<p><b>Art. 12b</b></p> <p><sup>1</sup>Die geschlossene Bauweise gilt in der Kernzone A.</p> <p><sup>2</sup>Bei geschlossener Bauweise müssen Hauptgebäude seitlich an die Grenze gestellt und mit einer Brandmauer versehen werden (Vorschriften gemäss Gebäudeversicherung).</p>
Gestaltungsfreiheit	<p><b>Art. 13</b></p> <p>Über die Gewährung der Gestaltungsfreiheit<sup>9)</sup> entscheidet die Baubewilligungsbehörde.</p>
Ausnützungsziffer	<p><b>Art. 14</b></p> <p><sup>1</sup>Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den in Art. 47 festgelegten Bestimmungen.</p> <p><sup>2</sup>Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung.<sup>10)</sup></p>
Bauabstand	<p><b>Art. 15</b></p> <p><sup>1</sup>Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.</p> <p><sup>2</sup>Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.</p>
Strassenabstand	<p><b>Art. 16</b></p> <p><sup>1</sup>Von Strassen der Basis- und Detailerschliessung ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom öffentlichen Verkehrsraum<sup>11)</sup> aus gemessen (Art. 63 SBG). Für unbewohnte An- und Nebenbauten kann ein Abstand von 3.60 m bewilligt werden.</p> <p><sup>2</sup>Garagenvorplätze mit rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse werden von der Aussenseite des Garagentors gemessen. Der Abstand muss - 5.00 m bis zur äusseren Trottoirbegrenzung - 6.00 m bis zum Fahrbahnrand betragen.</p> <p>Für Warenumsschlagplätze u.ä. können der Nutzung entsprechende Abstände verlangt werden.</p>
Waldabstand	<p><b>Art. 17</b></p> <p><sup>1</sup>Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen FoG und beträgt mind. 30.00 m.</p> <p><sup>2</sup>Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.</p>

9) Art. 75 BauG

10) Art. 93 BauV

11) Schemazeichnung siehe Anhang IV 7

Grenzabstand Hauptgebäude	<p><b>Art. 18</b></p> <p><sup>1</sup>Bei der Erstellung von Hauptgebäuden, welche den gewachsenen bzw. abgetragenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 47 festgesetzten grossen und kleinen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.</p> <p><sup>2</sup>Der Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.<sup>12)</sup></p> <p><sup>3</sup>Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze 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 nicht berücksichtigt.<sup>12)</sup></p>
Zuschläge Mehrlänge/Mehrbreite	<p><b>Art. 19</b></p> <p><sup>1</sup>In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15.00 m lang oder über 12.00 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um <math>\frac{1}{10}</math> der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um <math>\frac{1}{2}</math> der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.<sup>12)</sup></p> <p><sup>2</sup>Für den Zuschlag werden unbewohnte An- und Nebenbauten nicht mitgerechnet.</p>
Grenzabstand An- und Nebenbauten	<p><b>Art. 20</b></p> <p><sup>1</sup>Für eingeschossige unbewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.50 m, sofern die Gebäudehöhen dieser Bauten 3.20 m, die Firsthöhe von 4.50 m und ihre Grundfläche 40.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p> <p><sup>2</sup>Bewohnte An- und Nebenbauten wie Gartenpavillons, gedeckte Schwimmbassins, Gartenhallen und offene Schwimmbecken, die weder Grundfläche noch Höhen gemäss Art. 20 Abs.1 überschreiten, müssen allseitig den kleinen Grenzabstand einhalten. Grössere Bauten gelten als Hauptgebäude.</p> <p><sup>3</sup>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, welche weniger als 2.50 m Abstand zum nächsten Gebäude aufweisen, gelten als mit diesem zusammengebaut.</p>
Grenzabstand unterirdischer Bauten	<p><b>Art. 21</b></p> <p><sup>1</sup>Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.</p> <p><sup>2</sup>Unterirdische Bauten dürfen das gewachsene oder abgegrabene Terrain an keiner Stelle (ausser einer Fassade) um mehr als 1.20 m überragen. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen.</p>
Grenzabstand Tiefbauten	<p><b>Art. 22</b></p> <p><sup>1</sup>Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und dgl. haben einen Grenzabstand von 1.00 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).</p> <p><sup>2</sup>Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.</p>

Grenzabstand  
Unterschreitung

#### Art. 23

<sup>1</sup>Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmebewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand<sup>13)</sup> nicht unterschritten werden.

<sup>2</sup>Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

Anlagen im Grenzabstand

#### Art. 24

<sup>1</sup>Vorspringende offene Bauteile bei Hauptgebäuden wie Vordächer und Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen auf der Längsseite höchstens 2.00 m, auf den übrigen Seiten höchstens 1.50 m, in den Grenzabstand hineinragen. Die Gesamtlänge der Balkone, die in den Grenzabstand hineinragen, dürfen das Mass einer Längsseite pro Stockwerk nicht überschreiten. Die Flügelmauern von Balkonen werden der Gebäudelänge resp. -breite zugerechnet.

<sup>2</sup>Aufschüttungen, höher als 1.20 m über dem gewachsenen Boden, werden unbewohnten An- und Nebenbauten gleichgestellt.

<sup>3</sup>Erker dürfen nicht in den Grenzabstand hineinragen, sie zählen zum Hauptgebäude.

<sup>4</sup>Einfriedungen und Mauern bis 1.20 m Höhe über gewachsenem 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.

<sup>5</sup>Terrainveränderungen wie Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen etc. dürfen max. 1.20 m vom gewachsenen Terrain abweichen und eine Neigungslinie von 1:2 (Höhe zu Breite) nicht übersteigen. Bei speziellen Verhältnissen entscheidet die Baupolizeibehörde.<sup>14)</sup>

Gebäudeabstand

#### Art. 25

<sup>1</sup>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.

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

#### Art. 26

<sup>1</sup>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. Die Baukommission ist befugt, eine neutrale, anerkannte Fachinstanz zulasten des Gesuchstellers für die Beurteilung beizuziehen. In begründeten Fällen kann die Baukommission vom Gesuchsteller detaillierte Profile, Modelle, Fotomontagen, 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 I a). Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

<sup>2</sup>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. (Anhang I a und I b)

## B

# Baupolizeiliche Vorschriften

Gebäuelänge	<p><b>Art. 27</b></p> <p><sup>1</sup>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.</p> <p><sup>2</sup>Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.<sup>15)</sup></p>
Gebäudehöhe	<p><b>Art. 28</b></p> <p><sup>1</sup>Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden resp. abgegrabenen Boden<sup>16)</sup> bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.</p> <p>Giebelfelder oder Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 6.00 m beträgt, werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.</p> <p><sup>2</sup>Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 47) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Bei Pultdächern, die parallel zum Hang verlaufen, entspricht die bergseitige maximale Gebäudehöhe derjenigen der Talseite. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.</p> <p><sup>3</sup>Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.</p>
Firsthöhe	<p><b>Art. 29</b></p> <p>Die Firsthöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden resp. abgegrabenen Boden<sup>16)</sup> bis zum höchsten Punkt der Bedachung.</p>
Gestaffelte Gebäude	<p><b>Art. 30</b></p> <p><sup>1</sup>Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.</p> <p><sup>2</sup>Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- und Rücksprung von wenigstens 1.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggias, Balkone, Sitzplätze und dergleichen, werden nicht berücksichtigt.</p>
Geschosse	<p><b>Art. 31</b></p> <p><sup>1</sup>Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und das Obergeschoss.</p> <p><sup>2</sup>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.</p> <p><sup>3</sup>Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.<sup>17)</sup></p>
Gebäudestellung/ Firstrichtung	<p><b>Art. 32</b></p> <p><sup>1</sup>Neubauten sind in der Regel rechtwinklig oder parallel zum Hang zu stellen.</p> <p><sup>2</sup>Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung nach Möglichkeit den bestehenden Bauten anzupassen.</p>

15) Siehe Anhang IV 1

16) Art. 97 BauV vergl. Skizze im Anhang IV 4

17) Art. 62 ff BauV

## B

# Baupolizeiliche Vorschriften

Dachausbau	<p><b>Art. 33</b></p> <p><sup>1</sup>Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist über der ganzen Grundrissfläche zulässig.</p> <p><sup>2</sup>Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.<sup>18)</sup></p>
Dachgestaltung	<p><b>Art. 34</b></p> <p><sup>1</sup>Dächer, die gegen öffentliche Strassen geneigt sind oder sich in der Nähe befinden, müssen mit Schneefängern ausgerüstet werden.</p> <p><sup>2</sup>Auf Flachdächern sind ausschliesslich folgende Dachaufbauten zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Attikageschoss (Art. 36)</li><li>- Kamine, Ventilationsrohre, Liftaufbauten</li><li>- Oberlichter</li></ul>
Dachaufbauten	<p><b>Art. 35</b></p> <p><sup>1</sup>Es sind gestattet:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster. Das Additionsmass der Elemente darf maximal <math>\frac{1}{3}</math> der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen.</li><li>Dachverglasungen (Glasbänder, Dachflächenfenster etc.) dürfen höchstens 10 % der Dachfläche bedecken.</li></ol> <p><sup>2</sup>Wo die zulässige Geschosszahl nicht beansprucht wird, können grössere Aufbauten als in Abs. 1a umschrieben, gestattet werden.</p>
Attika	<p><b>Art 36</b></p> <p><sup>1</sup>Auf Flachdachbauten kann über dem obersten Geschoss ein Attikageschoss erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup>Die Gesamtfläche des Attikageschosses darf <math>\frac{2}{3}</math> derjenigen des darunter liegenden Geschosses nicht übersteigen.</p> <p><sup>3</sup>Das Attikageschoss ist – Treppenhaus, Liftaufbauten und Kamine ausgenommen – allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen.</p> <p><sup>4</sup>Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 28) nicht mitgezählt.</p> <p><sup>5</sup>Mit Ausnahme von Kaminen und ähnlichen Installationen darf kein Bauteil die Linie überschreiten, die unter 100 % von der zulässigen Fassadenhöhe ansteigt (Art. 47).</p> <p><sup>6</sup>Auf der Attika sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rauch- und Lüftungskamine</li><li>- Oberlichter</li></ul>
Besonnung/Belichtung	<p><b>Art. 37</b></p> <p>Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung.<sup>19)</sup></p>
Lärmschutz	<p><b>Art. 38</b></p> <p><sup>1</sup>Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.</p> <p><sup>2</sup>Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes (Art. 39 ff) festgelegt.</p>

Wohnzonen	<p><b>Art. 39</b>  <sup>1</sup>Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.</p> <p><sup>2</sup>Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II.<sup>20)</sup></p> <p><sup>3</sup>Zugelassen sind, soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung.<sup>21)</sup></p> <p><sup>4</sup>Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.</p>
Kernzone	<p><b>Art. 40</b>  <sup>1</sup>In der Kernzone sind Bauten für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Wohnbauten zugelassen.</p> <p><sup>2</sup>Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III.<sup>20)</sup></p> <p><sup>3</sup>In der Kernzone A gilt der heutige Bestand als geschlossene Bauweise. In der Kernzone B gilt die offene Bauweise.</p> <p><sup>4</sup>Für die baupolizeilichen Masse gilt die Tabelle in Art. 47.</p>
Zone mit Planungspflicht	<p><b>Art. 41</b>  <sup>1</sup>Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 ff BauG.</p> <p><sup>2</sup>Die ZPP Nr. 1 „Chemin du Compois“ ist eine Zone nach Art. 93/94 BauG. Die Randbedingungen sind im Anhang II umschrieben.</p>
Zone für öffentliche Nutzung	<p><b>Art. 42</b>  <sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.</p> <p><sup>2</sup>Die einzelnen Zonen sind mit den Bestimmungen im Anhang III aufgeführt.</p>
Maison Blanche	<p><b>Art. 43</b>  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 A oder B.</p>
BASPO	<p><b>Art. 44</b>  <sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Nutzungen „Bundesamt für Sport Magglingen“ ist den Bauten und Anlagen des BASPO vorbehalten, soweit diese mit Unterricht und Training direkt zusammenhängen.</p> <p><sup>2</sup>Die Zone BASPO ist aufgeteilt in:  - Zone für Hochbauten  - Zone für Freianlagen</p> <p><sup>3</sup>Für Bauten und Anlagen des BASPO werden die Bedingungen aufgrund spezieller 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.</p> <p><sup>4</sup>Der Bau von Wohnungen ist nur soweit zulässig, als er betriebsnotwendig an den Standort gebundenem Personal dient.</p>

# C

## Zonen- und Gebietsvorschriften

- Art. 45**  
 Grünzone  
<sup>1</sup>In den Grünzonen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 79 BauG).  
<sup>2</sup>Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- Art. 46**  
 Abbau- und Ablagerungszonen  
<sup>1</sup>Ausserhalb der Abbau- und Ablagerungszonen dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden.  
<sup>2</sup>Der Abbau ist in Etappen von max. 60'000 m<sup>3</sup> auszuführen. Pro Jahr dürfen nicht mehr als 15'000 m<sup>3</sup> abgebaut werden.  
<sup>3</sup>Ausgebeutete Etappen sind laufend wieder aufzufüllen und zu rekultivieren. Eine neue Etappe darf nur eröffnet werden, wenn nicht mehr als eine der vorhergehenden Etappen noch nicht rekultiviert ist.  
<sup>4</sup>Es sind nur betriebsnotwendige Bauten gestattet. Wohnbauten sind untersagt.

- Art. 47**  
 Baupolizeiliche Masse  
<sup>1</sup>Für die Bauzonen gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 folgende Werte:

	Zone	kGA	gGA	GH	FH	GZ	GL	AZ	ES
Wohnzone 1 Geschoss	W1	5.0	10.0	4.5	8.0	1	30.0	0.4	II
Wohnzone 2 Geschoss	W2	6.0	12.0	7.0	10.0	2	25.0	0.5	II
Kernzone B	KB	4.0	8.0	7.0	10.0	2	25.0	-	III
Kernzone A	KA	gemäss bestehender Überbauung							III

**Legende:**

- kGA kleiner Grenzabstand in Metern  
 gGA grosser Grenzabstand in Metern  
 GH Gebäudehöhe in Metern  
 FH Firsthöhe in Metern  
 GZ Geschosszahl  
 GL Gebäudelänge in Metern  
 AZ Ausnützungsziffer  
 ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

<sup>2</sup>Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge gemäss Art. 19.

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

- Art. 48**  
 Landwirtschaftszone  
<sup>1</sup>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.

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

<sup>3</sup>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.

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

<sup>5</sup>In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeiliche 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 3.00 m

Bauernhofzone

#### Art. 49

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

Ortsbildschutz  
Schutzobjekte

#### Art. 50

<sup>1</sup>Die im Anhang I a) bezeichneten Bauten und Bauwerke stehen unter dem besonderen Schutz der Gemeinde (Art. 9 ff BauG, Art. 12 ff BauV).

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>Schutzobjekte müssen so unterhalten werden, dass ihr Weiterbestand nicht gefährdet ist.

Natur + Landschaft  
Schutzgebiete und -objekte

#### Art. 51

<sup>1</sup>Die im Zonen-/Schutzplan und im Verzeichnis der Schutzgebiete und -objekte [siehe Anhang I a) und I b)] bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 BauG.

<sup>2</sup>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

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

<sup>2</sup>Ausnahmen für das Erstellen von Anlagen können nur erteilt werden, wenn

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

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

<sup>3</sup>Neu- und Umbauten müssen mit der Landschaft und den bestehenden Bauten harmonisieren, insbesondere bezüglich Dachform und Eindeckungsmaterial, umbautem Volumen, Fassadengestaltung und Material.

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

Schutzobjekte	<p><b>Art. 53</b></p> <p><sup>1</sup>Hecken und Feldgehölze sind gemäss Jagdgesetz und Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt und dürfen nicht entfernt oder in ihrer Ausdehnung geschmälert werden.</p> <p><sup>2</sup>Die sachgemässe Pflege ist gestattet und bewilligungsfrei und soll abschnittsweise im Winter geschehen.</p> <p><sup>3</sup>Die Gemeinde kann die Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen als ökologische Ausgleichsfläche fördern.</p> <p><sup>4</sup>Ausnahmen regeln Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz und Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes.</p> <p><sup>5</sup>Die Waldränder sind nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen, so dass sich ein artreicher und gestufter Waldrand mit entsprechender Strauch- und Krautschicht entwickeln kann.</p> <p><sup>6</sup>Die Gemeinde koordiniert die Pflege- und Aufwertungsmassnahmen mit den zuständigen Forstorganen.</p> <p><sup>7</sup>Die im Schutzzonenplan und im Anhang I b) bezeichneten Bäume sind geschützt. Das Fällen von Bäumen bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Die für die Erhaltung notwendige Pflege ist bewilligungsfrei.</p> <p><sup>8</sup>Der Gemeinderat kann das Fällen von geschützten Bäumen bewilligen, wenn ihre Erhaltung unverhältnismässigen Aufwand mit sich bringt.</p> <p><sup>9</sup>Mit einer Bewilligung kann die Verpflichtung zu einer Ersatzpflanzung verbunden werden. Der Gemeinderat kann eine Fachberatung beiziehen.</p> <p><sup>10</sup>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.</p> <p><sup>11</sup>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.</p>
Vollzug	<p><b>Art. 54</b></p> <p><sup>1</sup>Der Gemeinde obliegt der Vollzug der Naturschutzgesetzgebung auf lokaler Ebene. Sie wird dabei durch das Naturschutzinspektorat beraten und unterstützt.</p> <p><sup>2</sup>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.</p> <p><sup>3</sup>Der Gemeinderat wird von der Baukommission und von der nach Bedarf ad hoc zu bildenden Arbeitsgruppe Natur- und Landschaft in Fragen des Natur- und Landschaftschutzes beraten.</p>

<sup>4</sup>Der 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.

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

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

## D

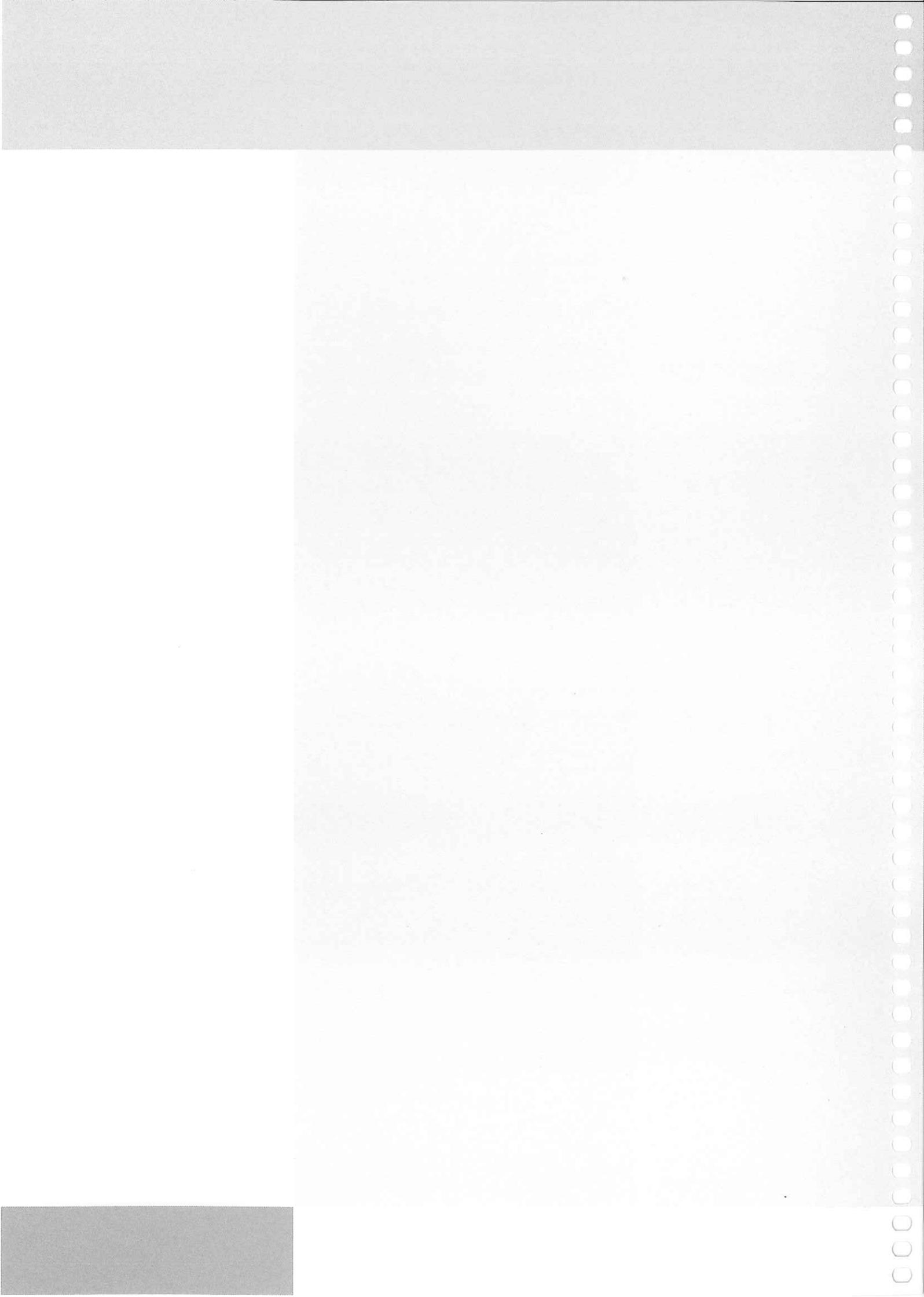
## Verfahrensvorschriften

Voranfrage	<p><b>Art. 55</b> Zur Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens kann eine Voranfrage eingereicht werden. Sie soll zu Beginn der Projektierungsarbeiten bei der zuständigen Gemeindebehörde eingereicht werden und die Art, Nutzung und Erschliessung des Gebäudes und die Gestaltungsidee umschreiben.</p>
Baueingabe	<p><b>Art. 56</b> <sup>1</sup>Für Form und Inhalt des Baugesuches sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes massgebend.<sup>22)</sup></p> <p><sup>2</sup>Die Gesuchsformulare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden.</p> <p><sup>3</sup>Das Gesuch ist bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.</p> <p><sup>4</sup>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, Aufschüttungen, Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten.</p>
Zustimmung der Strassen- aufsichtsbehörde	<p><b>Art. 57</b> Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 59 und 71 SBG).</p>
Zuständigkeit Gemeinderat	<p><b>Art. 58</b> <sup>1</sup>Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.</p> <p><sup>2</sup>Der Gemeinderat kann einzelne Zuständigkeiten an eine Kommission, einen Fachausschuss oder eine Fachperson der Gemeindeverwaltung delegieren.</p>
Zuständigkeit Baukommission	<p><b>Art. 59</b> Aufgaben und Befugnisse der Baukommission sind im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Evillard geregelt.</p>

Widerhandlungen	<p><b>Art. 60</b></p> <p><sup>1</sup>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.<sup>23)</sup></p> <p><sup>2</sup>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Busse von max. Fr. 1'000.00 für Verstösse gegen vom Stimmbürger erlassene Vorschriften</li> <li>- Busse von max. Fr. 300.00 für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften</li> </ul>
Inkrafttreten	<p><b>Art. 61</b></p> <p>Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p>
Aufhebung bestehender Vorschriften	<p><b>Art. 62</b></p> <p>Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeindebaureglement vom 28.12.1979</li> <li>- Zonenpläne vom 28.12.1979 von Evilard und Magglingen</li> </ul>
Offizieller Text	<p><b>Art. 63</b></p> <p>Die vorliegende Version wurde aus dem offiziellen Baureglement der Einwohnergemeinde Evilard übernommen. Im Falle von Widersprüchen oder Streitigkeiten ist der deutsche Text des offiziellen Baureglements massgebend.</p>

# Anhang

- I Schutzgebiete und -objekte
  - Ia Bauten und Bauwerke Art. 50
  - Ib Landschaftliche und ökologische Schutzgebiete und -objekte
  
- II Zonen mit Planungspflicht Art. 41  
ZPP Nr. 1 "Chemin du Compois"
  
- III Zone für öffentliche Nutzungen Art. 42
  
- IV Graphische Darstellung der Messweise



# Anhang I

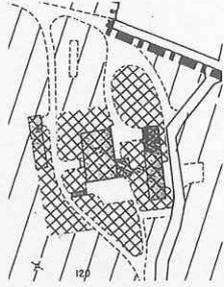
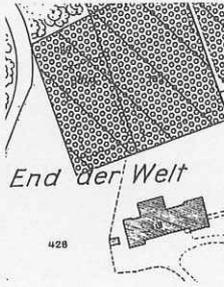
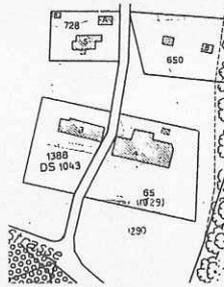
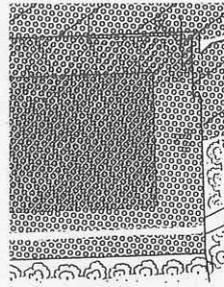
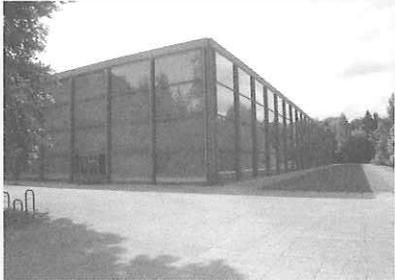
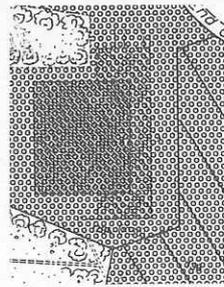
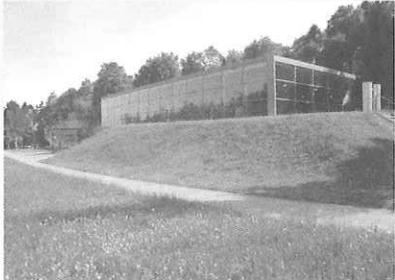
Schutzgebiete und -objekte



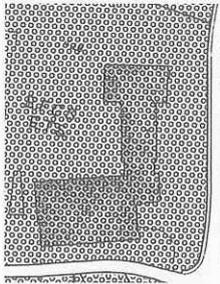
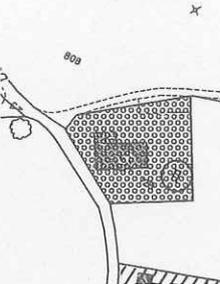
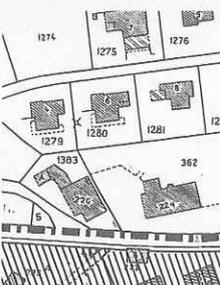
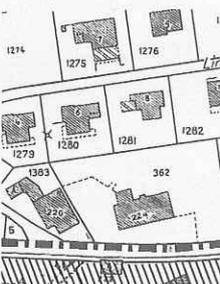
# Anhang Ia

Bauten und Bauwerke Art. 50

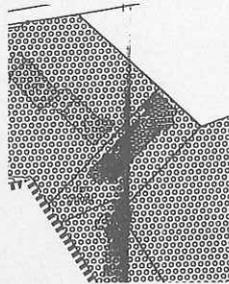
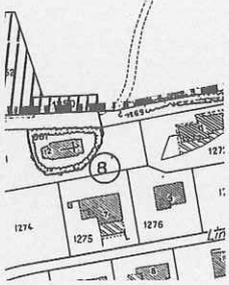
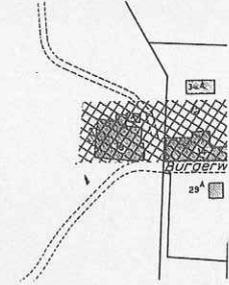
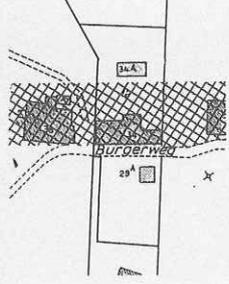
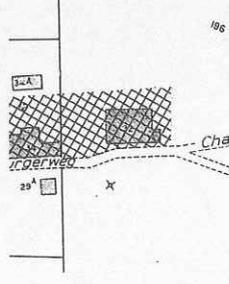
# Anhang Ia

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

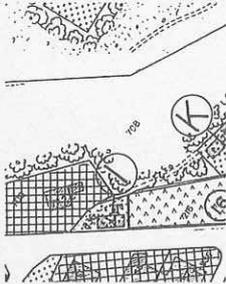
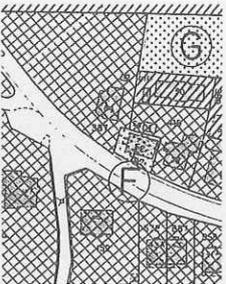
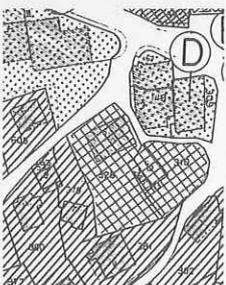
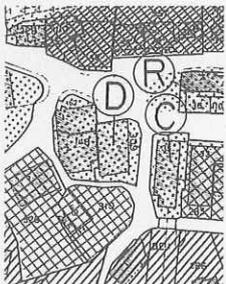
# Anhang Ia

Parz.	Ort	Kurzbeschreibung	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		

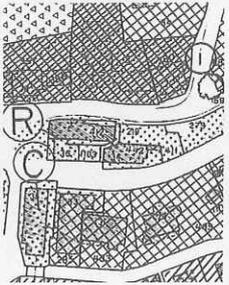
# Anhang Ia

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		

# Anhang Ia

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		

# Anhang Ia

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 Ib

Landschaftliche und ökologische Schutzgebiete und -objekte

## **Verzeichnis der Schutzgebiete und -objekte (siehe Zonen- und Schutzzonenplan)**

### Schutzobjekte

Nr. Objekte

- 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 (Maggingen)
- 11 Bäume um das Gebäude Belair
- 12 Baumreihe (Promenadenweg)
- 13 Hecke (End der Welt)
- 14 Gehölz (Prés Morel)
- 15 Allee Hauptstrasse zwischen Maggingen 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 de la Baume

## Anhang II

### Zonen mit Planungspflicht Art. 41

#### ZPP Nr. 1 "Chemin du Compois"

<sup>1</sup> 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 (Geschosse) aufweisen. Der Bereich unterhalb der Strasse muss von einer Überbauung freigehalten werden. Es ist eine Baulandumlegung durchzuführen.

<sup>2</sup> Die Nutzung ist dem Wohnen Art. 39 vorbehalten.

<sup>3</sup> Als baupolizeiliche Masse gelten:

- Ausnützungsziffer max. 0.3 (über Gesamtperimeter)
- Empfindlichkeitsstufe ES II.

<sup>4</sup> 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.



## Anhang III

### Zone für öffentliche Nutzungen Art. 42

- |          |  |          |   |
|----------|--|----------|---|
| <b>A</b> | Alter Friedhof<br>- bestehende Anlage<br>ES II   | <b>L</b> | Altes Reservoir<br>- bestehende Anlage<br>ES II   |
| <b>B</b> | Schulanlage<br>- bestehende Anlage<br>Erweiterungen im Rahmen<br>der Bedürfnisse.<br>ES II                                   | <b>M</b> | Friedhof<br>- bestehend<br>ES I   |
| <b>C</b> | Station Seilbahn Biel – Leubringen<br>- bestehende Anlage<br>ES III  | <b>N</b> | Sportanlage Sonpieu<br>- bestehend<br>ES II   |
| <b>D</b> | Gemeindezentrum<br>- bestehende Anlage<br>Erhaltung der ehemaligen Bauern-<br>häuser in ihrer Erscheinungsform.<br>ES III    | <b>O</b> | Schützenhaus<br>- bestehende Anlage<br>ES IV  |
| <b>E</b> | Gemeindeverwaltung<br>- bestehende Anlage<br>Erweiterungen im Rahmen<br>der Bedürfnisse.<br>ES III                           | <b>P</b> | Station Seilbahn Biel – Magglingen<br>- bestehend<br>ES III   |
| <b>F</b> | Evang. – reformierte Kapelle<br>- bestehend<br>ES III  | <b>Q</b> | Kinderfreunde-Haus<br>- bestehend<br>ES II  |
| <b>G</b> | Evang. – reformierte Kirchgemeinde<br>- Neubauten für die Kirche<br>Es gelten die baupolizeilichen<br>Masse der W2.<br>ES II | <b>R</b> | Zentrum<br>- Schaffen einer attraktiven<br>Zentrumsüberbauung.<br>Es gelten die Vorschriften der<br>Kernzone A.<br>ES III |
| <b>H</b> | Altersheim, Zivilschutzanlage,<br>Feuerwehrmagazin<br>- bestehende Anlage<br>ES II   | <b>S</b> | Altes Schulhaus<br>- bestehend<br>ES III  |
| <b>I</b> | Altes Feuerwehrmagazin<br>- bestehend<br>ES III  | <b>T</b> | Spielplatz "Pépinère"<br>- bestehende Anlage<br>ES II   |
| <b>K</b> | Alte Pumpstation<br>- bestehende Anlage<br>ES II   | <b>U</b> | Sonpieu "alter Pétanque-Platz"<br>- Schaffen von öffentlichen<br>Sport- und Spielanlagen<br>ES II                         |

# Anhang IV

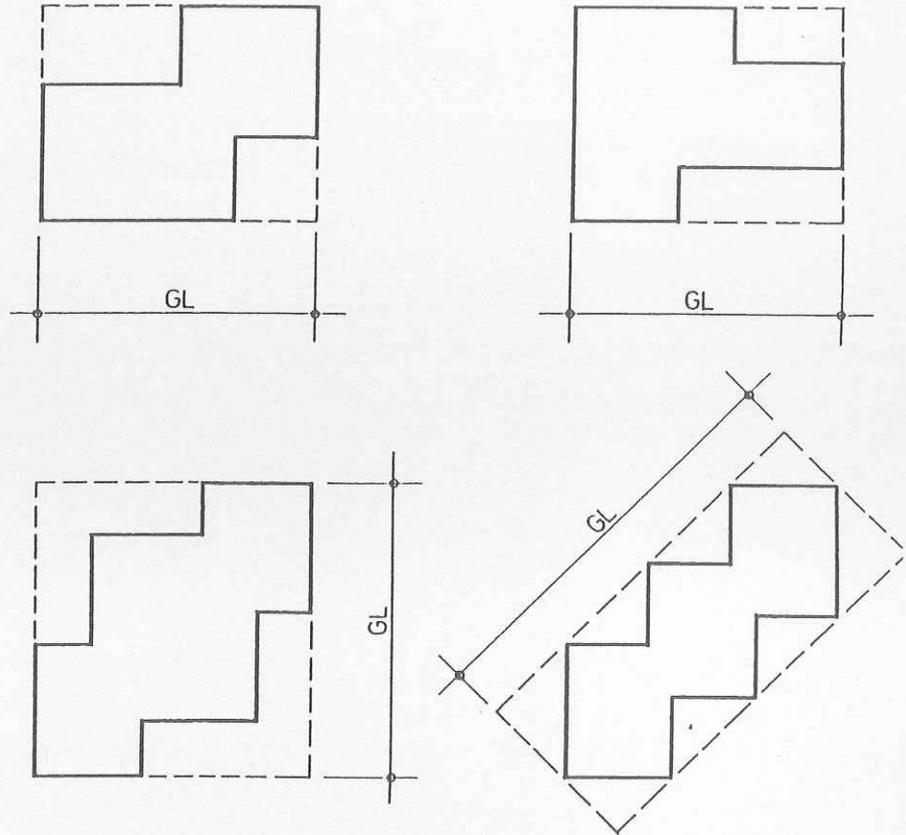
## Graphische Darstellung der Messweise

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

# Anhang IV

## 1. Gebäudelänge Art. 27

Bei den Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



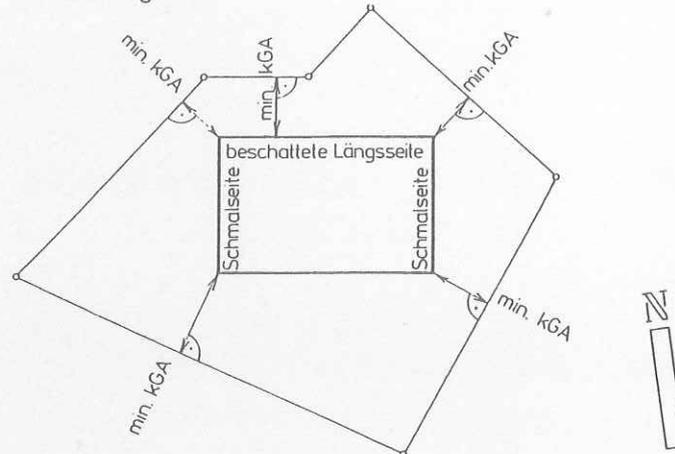
GL = Gebäudelänge

 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

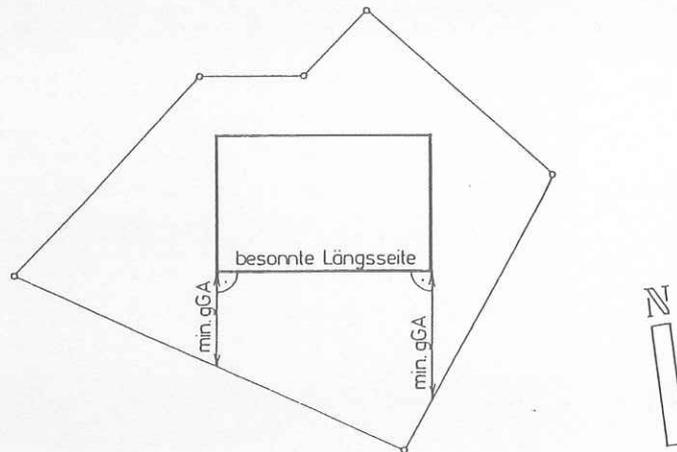
## Anhang IV

### 2. Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund Art. 18

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

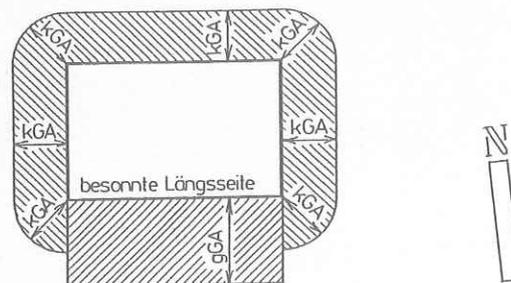


Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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.



# Anhang IV

## 2a Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge Art. 19

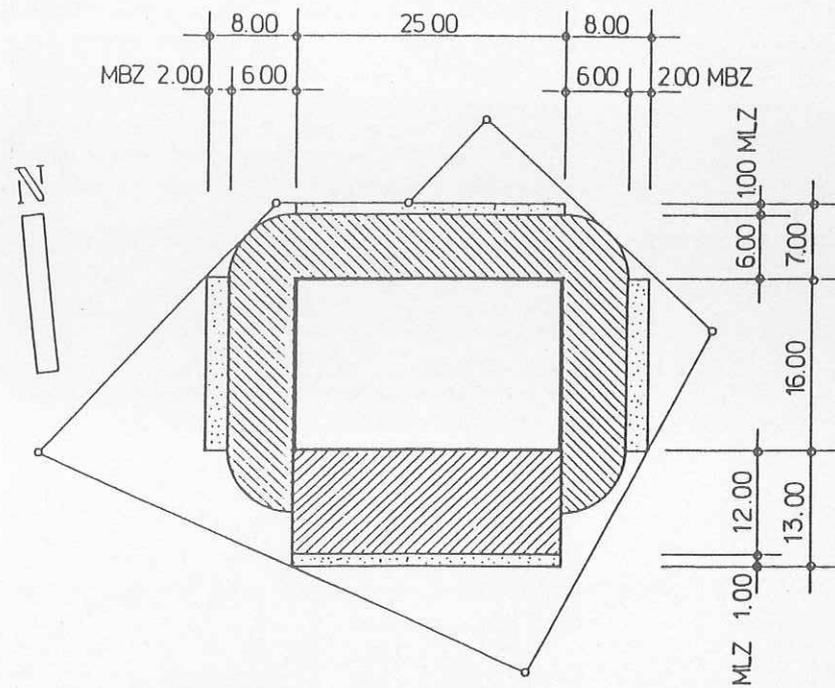
Beispiel:

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



## Anhang IV

### 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 besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.

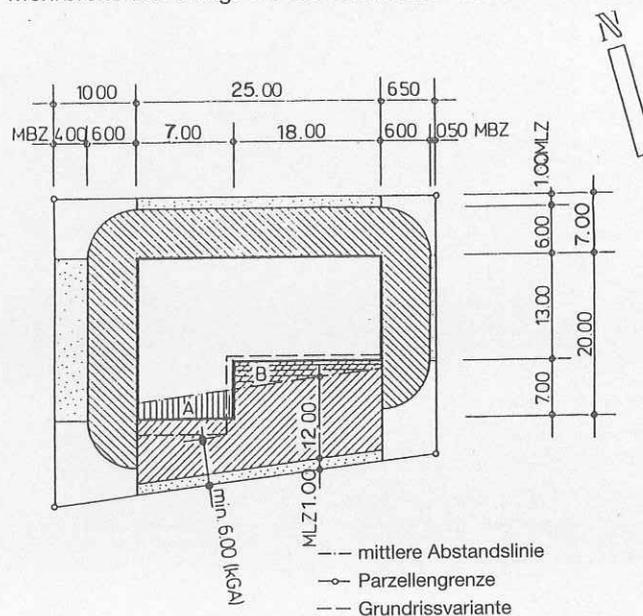
#### Beispiel A: Winkelbau

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).

# Anhang IV

Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

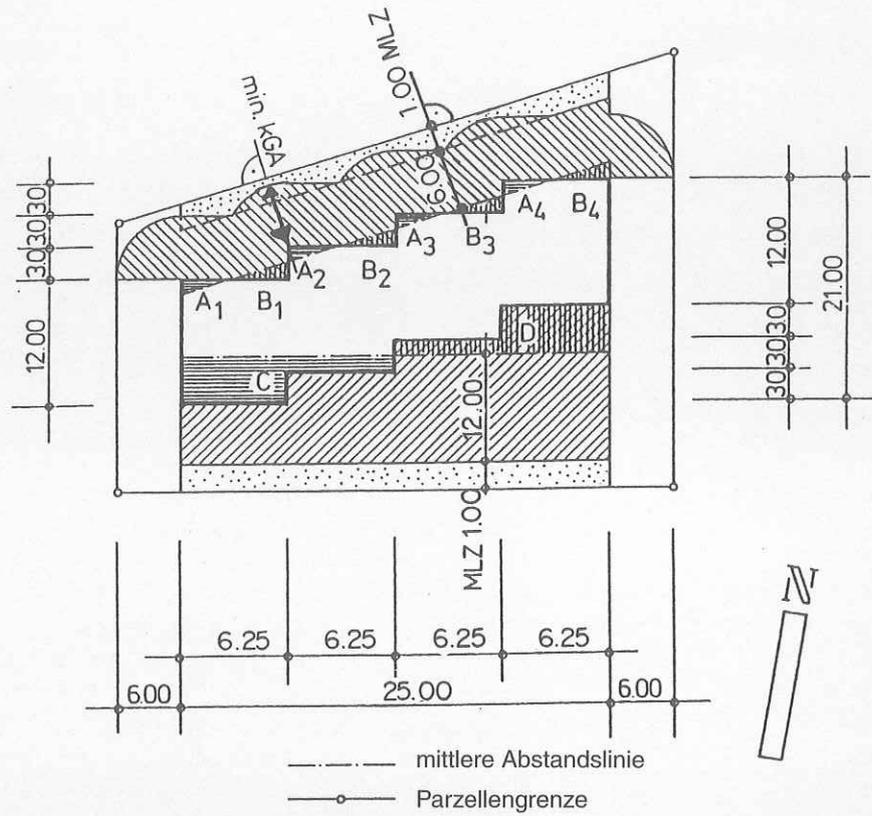
a) Grosser und kleiner Grenzabstand ( im Beispiel Süd und Nord)

kGA = 6 m

gGA = 12 m

Mehrlängenzuschlag: 1/10 der Länge über 15 m

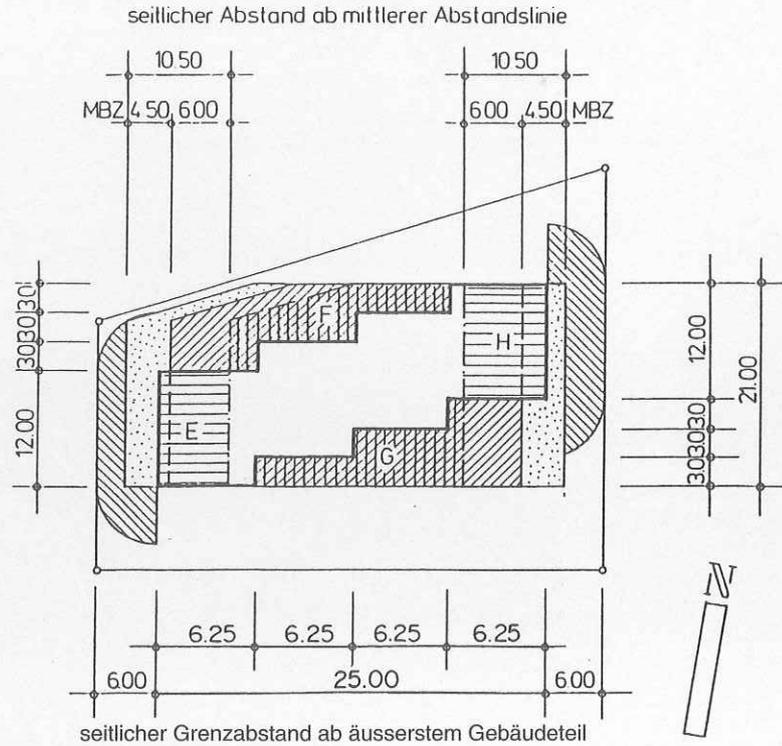
Mehrbreitezuschlag: 1/2 der Breite über 12 m



Flächen A<sub>1</sub> + A<sub>2</sub> + A<sub>3</sub> + A<sub>4</sub> = Flächen B<sub>1</sub> + B<sub>2</sub> + B<sub>3</sub> + B<sub>4</sub>  
 Fläche C = Fläche D

# Anhang IV

## b) Seitlicher Grenzabstand

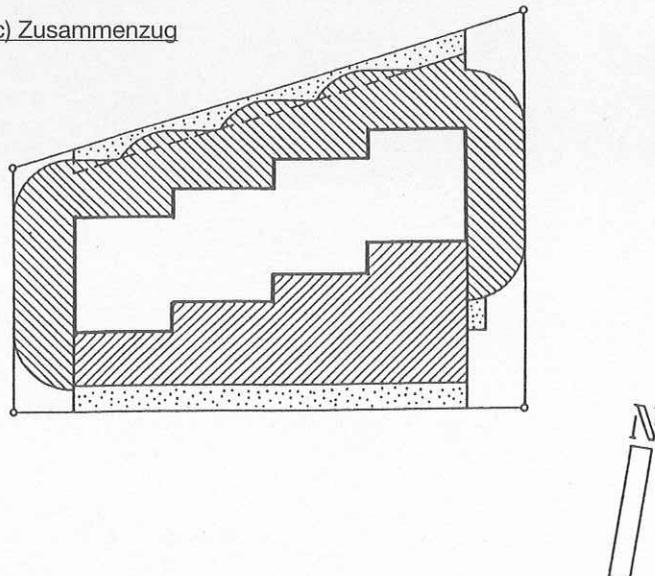


Fläche E = Fläche F  
 Fläche G = Fläche H

### 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

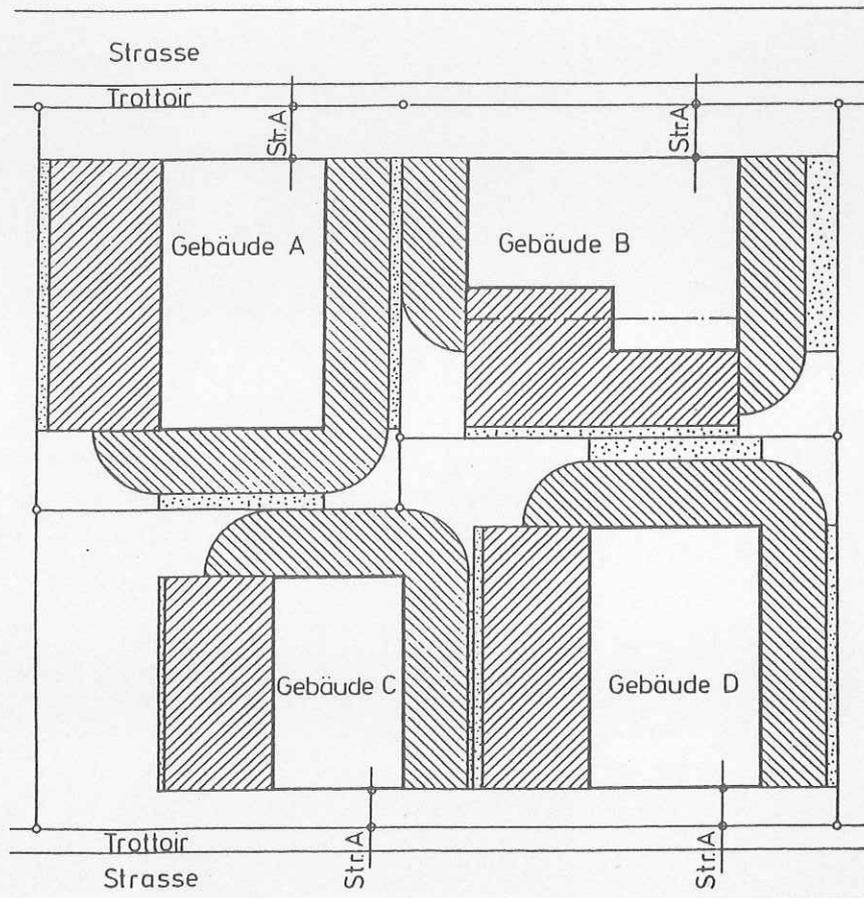


# Anhang IV

## 3. Gebäudeabstand Art. 25

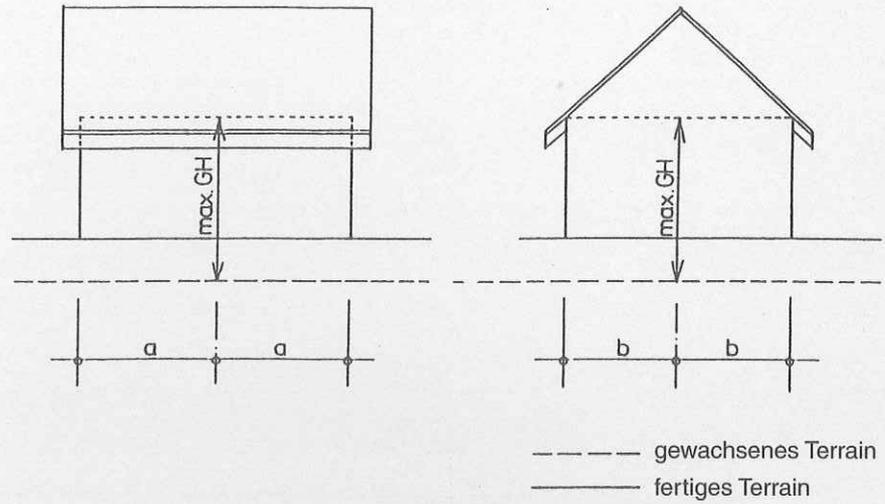
Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGa
-  = Fläche MLZ oder MBZ
- Str. A = Strassenabstand



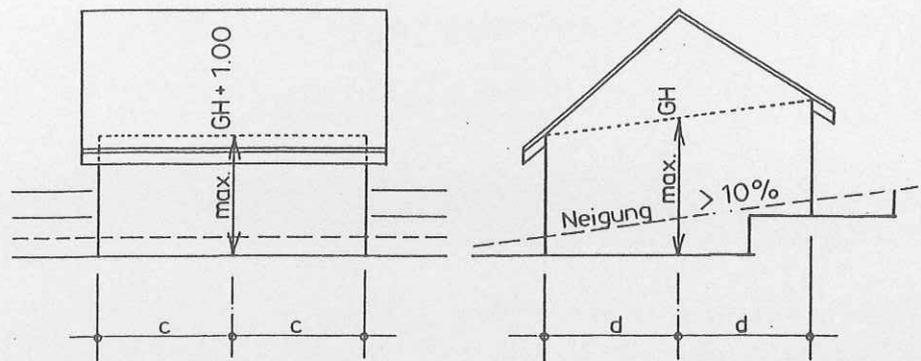
# Anhang IV

## 4. Gebäudehöhe Art. 28



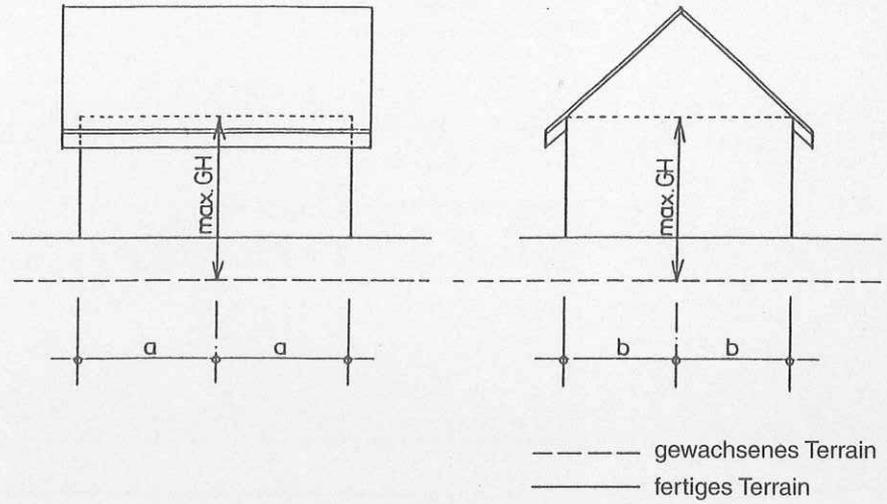
### 4.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

$n$  = min. Neigung für Hanglage



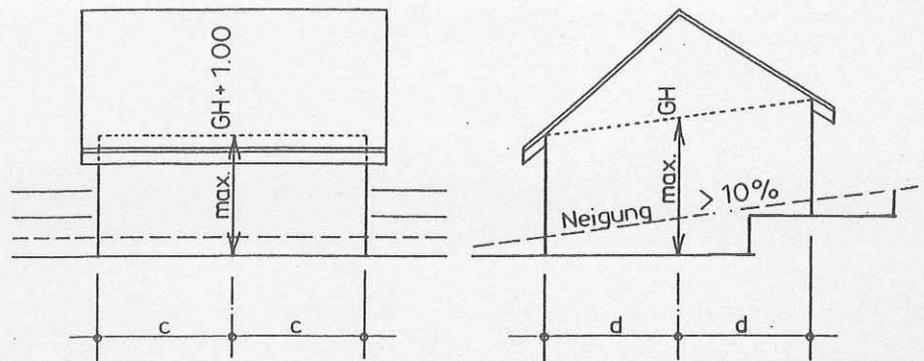
# Anhang IV

## 4. Gebäudehöhe Art. 28



### 4.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

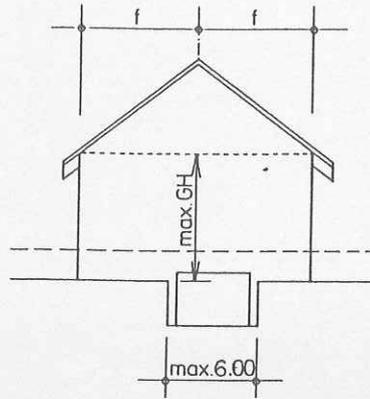
$n = \text{min. Neigung für Hanglage}$



# Anhang IV

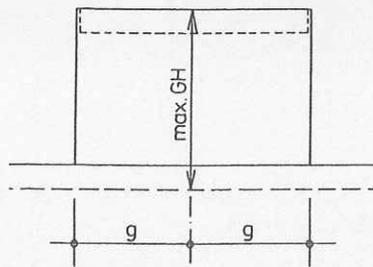
## 4.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten etc.

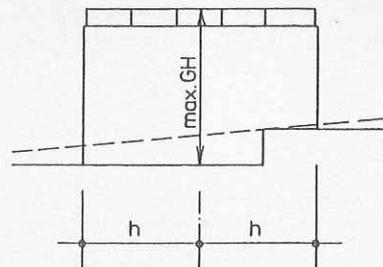


## 4.3 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach

Mit geschlossener Brüstung

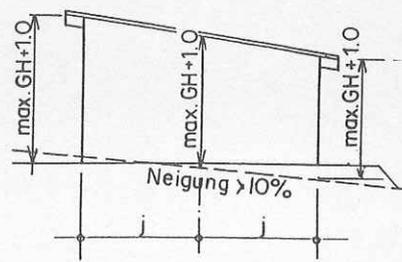
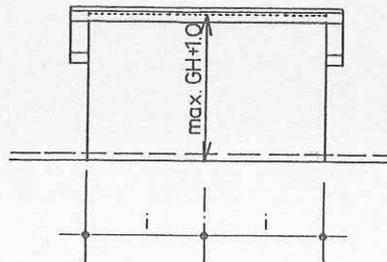


mit offener Brüstung (Geländer)



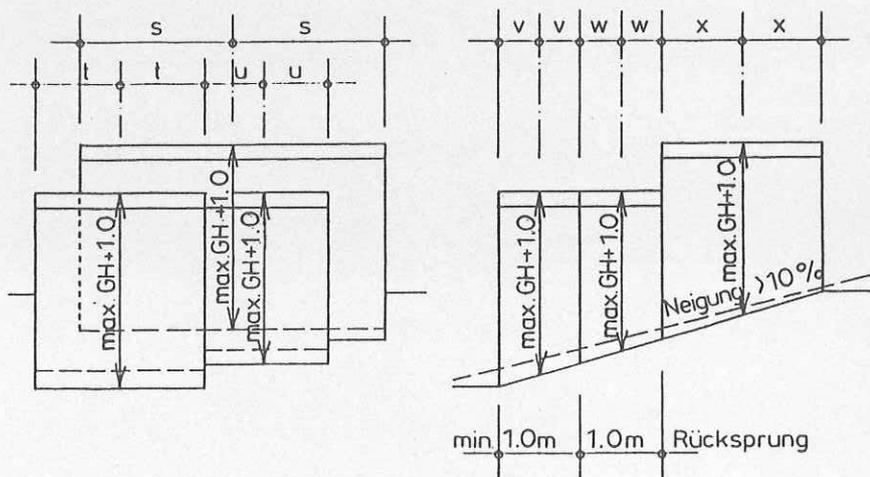
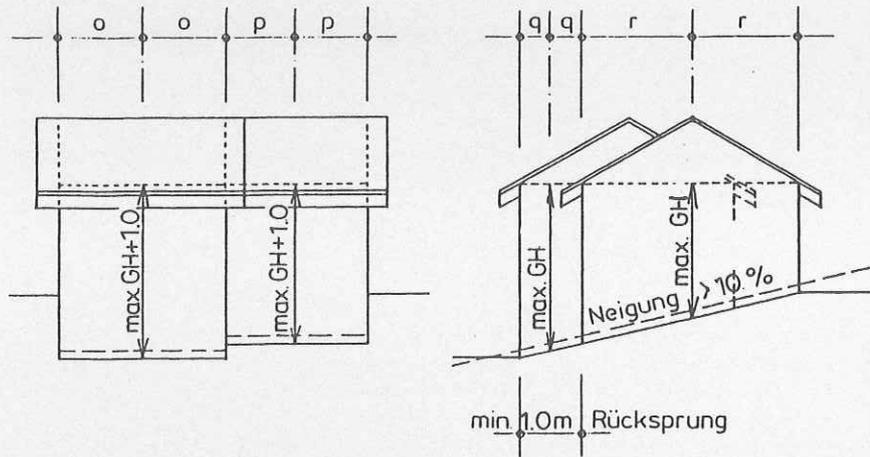
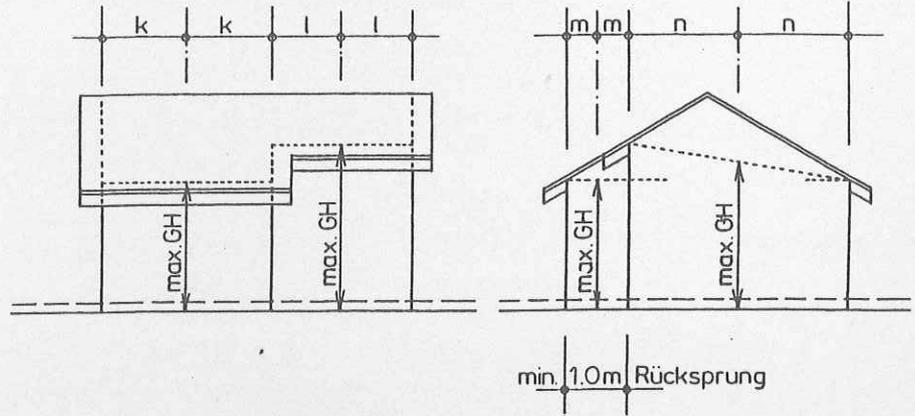
----- gewachsenes Terrain  
———— fertiges Terrain

## 4.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



# Anhang IV

## 4.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden Art. 30

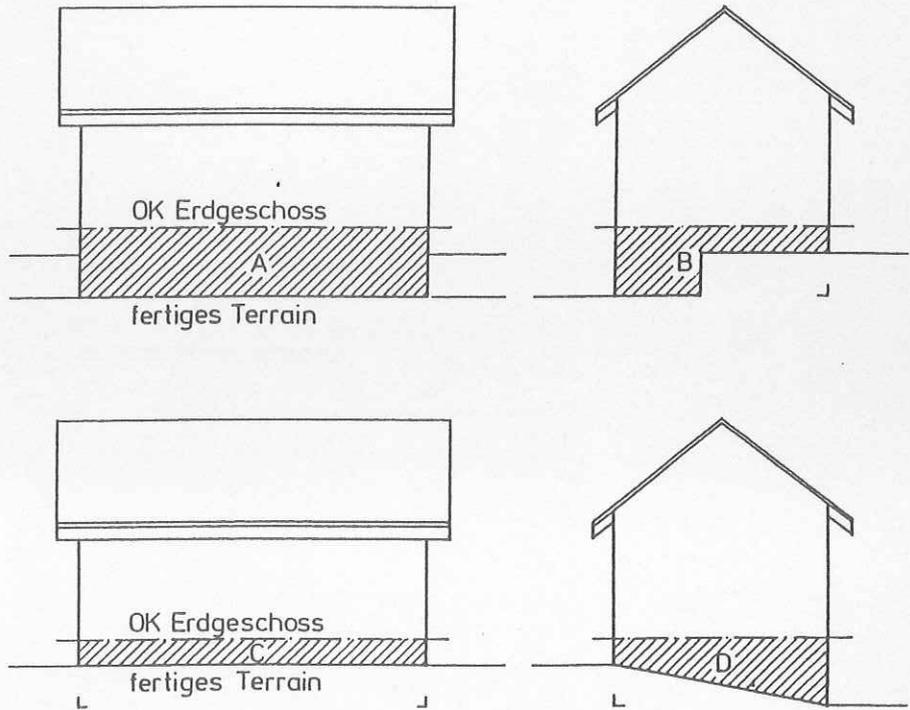


--- gewachsenes Terrain  
 — fertiges Terrain

# Anhang IV

## 5. Geschosszahl 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.



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

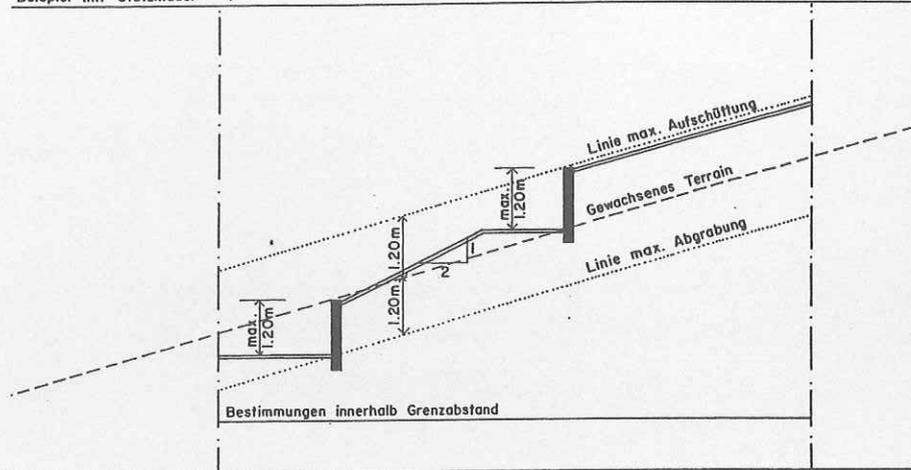
# Anhang IV

## 6. Terrainveränderungen

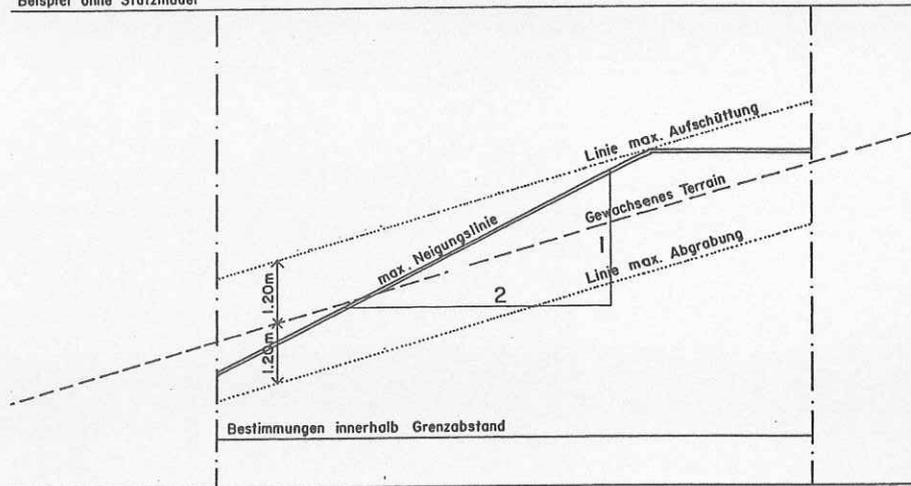
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Art. 24 Abs. 5

Beispiel mit Stützmauer

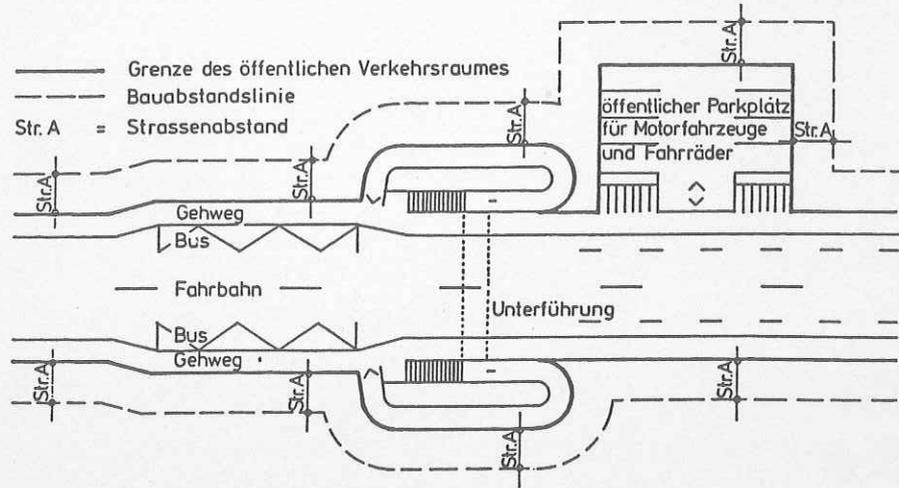


Beispiel ohne Stützmauer



# Anhang IV

## 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 vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.