



**EINWOHNERGEMEINDE
ALLMENDINGEN**

**Baureglement der
Einwohnergemeinde
Allmendingen**

Gültig ab 1.1.2019

BAUREGLEMENT

Genehmigtes Exemplar

Die baurechtliche Grundordnung beinhaltet

- Zonenplan
- Baureglement

1. ALLGEMEINES

Geltungsbereich	<p>Art. 1</p> <p>¹Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.</p> <p>²Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>³Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92ff. BauG) oder besondere Bauten und Anlagen (Art. 19ff. BauG und Art. 19ff. BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtplänen der Gemeinde enthaltenen Grundsätze zu wahren.</p>
Zweck der Grundordnung	<p>Art. 2</p> <p>Die baurechtliche Grundordnung bezweckt eine harmonische Entwicklung der Gemeinde durch eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens unter Rücksichtnahme auf das ländliche Ortsbild und die Landschaft.</p>
Vorbehalt anderer Vorschriften	<p>Art. 3</p> <p>¹Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse, bleiben vorbehalten.</p> <p>²Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzes und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten (insbesondere Art. 667-712 ZGB, und Art. 79-79i, EG z. ZGB in der Fassung vom 7.6.70).</p> <p>³Für die Begriffe und Messweisen gelten die Definitionen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25.05.2011.</p>

Besitzstandsgarantie

Art. 4
¹Die Besitzstandsgarantie ist im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. 84 SG, Art. 90 BauV).
²Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

Ausnahmen

Art. 5
¹Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26ff. u. Art. 80ff. BauG), des Strassengesetzes (Art. 81 SG), der Bauverordnung (Art. 55, 102ff. BauV), des Raumplanungsgesetzes und des Waldgesetzes (für Bauten in Waldesnähe) massgebend.
²Durch die Erteilung von Ausnahmen dürfen keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt, insbesondere die ortsplanerischen Zielsetzungen nicht verletzt werden.

2. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

**Baubewilligungspflicht/
Baubeginn**

Art. 6
¹Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt, abgeändert, umgenutzt, oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22.03.1994 (BewD) und die erforderlichen besonderen Bewilligungen (Art. 2 und Art. 42 BewD) vorliegen.
²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis Art. 1 b BauG; Art. 6 BewD).

**Baubewilligung,
Voraussetzung der
Erteilung**

Art. 7

¹Bauvorhaben dürfen den massgebenden Bauvorschriften sowie den weiteren Bestimmungen des öffentlichen Rechts nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden (Art. 2 Abs. 1 BauG).

²Insbesondere dürfen nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche

- a) die baupolizeilichen Bestimmungen und die Zonenvorschriften dieses Reglementes einhalten;
- b) über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7 BauG, Art. 3ff. BauV), die erforderliche Abstellfläche für Motorfahrzeuge (Art. 16ff. BauG, Art. 49ff. BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, Art. 42ff. BauV) verfügen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschafts- und Umweltschutzes entsprechen (Art. 9ff., Art. 24 BauG, Art. 12ff. BauV).

**Befugnisse der
Baupolizeibehörde**

Art. 8

Die Baupolizeibehörde ist befugt,

- a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- b) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b und c obliegenden Vorkehrungen anzuhalten;
- d) zur Handhabung derjenigen Vorschriften dieses Reglementes, welche den Schutz des Orts- oder Landschaftsbildes bezwecken, auf Kosten des Gesuchstellers anerkannte Institutionen und Fachleute, wie Ortsplaner oder kantonale Stellen, die sich mit den entsprechenden Fragen befassen, beizuziehen.

**Verfahren,
Zuständigkeit**

Art. 9

¹Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes vom 22.03.94.

²Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Regelungen des Baugesetzes (Art. 58ff.BauG), der Bauverordnung (Art. 109ff.BauV) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes vom 16.3.98 und der Gemeindeverordnung vom 16.12.98.

³Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden und Beamten richtet sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach diesem Reglement. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

Erschliessung

Art. 10

¹Die 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, erstellt sein.

²Für die Erhebung der Grundeigentümerbeiträge sind allfällige Beitragsreglemente der Gemeinde sowie das Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an die Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen anwendbar.

³Der Gemeinderat legt die Perimeter fest, in welchen Grundeigentümerbeiträge an Erschliessungsanlagen zu entrichten sind.

Lärmschutz

Art. 11

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

²Die Empfindlichkeitsstufen sind in den Zonenvorschriften festgelegt (Art. 34 und Art. 41 GBR).

3. BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

3.1 Bauweise

Offene Bauweise

Art. 12

Wo nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 18ff.GBR), und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände (Art. 16 GBR) einzuhalten.

Gestaltungsfreiheit

Art. 13

Die Gestaltungsfreiheit ist in der *Wohnzone* ausgeschlossen (vgl. Art. 75 BauG).

Oberirdische Geschossflächenziffer

Art. 14

¹Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 34 GBR und den Vorschriften zu den Zonen mit Planungspflicht (Art. 36ff.GBR).

² Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

⁴ Flächen unterirdischer Bauten gemäss Art. 5 BMBV, Untergeschosse sowie von Geschossen, welche vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen, werden durch die oberirdische Geschossflächenziffer nicht erfasst.

3.2 Bauabstände

Allgemeines/Verhältnis zu Baulinien

Art. 15

¹Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spe-

zielle Bauabstände festgelegt oder mit Baulinien bestimmt sind.

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

**Bauabstand von
öffentlichen Strassen**

Art. 16

¹Entlang den Strassen gilt ein Abstand von 5 m, entlang von Detailerschliessungsstrassen und Zufahrten ein solcher von 3.60 m. Für Anbauten und Kleinbauten gilt, ausgenommen an der Staatsstrasse, ein reduzierter Abstand von ebenfalls 3.60 m. Längs Fusswegen und selbständigen Radwegen ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen Art. 80 SG.

²Garagen müssen ausserhalb des öffentlichen Verkehrsraumes einen Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge aufweisen.

³Hauptgebäude, die näher als die vorgeschriebenen 5 m an der Strasse stehen, können an diesem Standort um- oder neugebaut werden, wenn die Verkehrsbeeinträchtigung dadurch nicht vergrössert wird.

⁴Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes vom 04.06.2008.

Bauabstand vom Wald

Art. 17

¹Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonales Waldgesetz (KWaG) und beträgt 30 m.

²Sind in einer Überbauungsordnung Waldabstandlinien festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

**Bauabstände gegenüber
nachbarlichem Grund**

Art. 18

¹Bei der Erstellung von Bauten, die das massgebendem Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 34 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

²Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

³Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen und unregelmässigen Gebäuden und bei West-Ost-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

**Bauabstände für An-
und Kleinbauten**

Art. 19

¹Für An- und Kleinbauten (wie z.B. Gara gen, Carports, Pergolen, Gewächshäuser, Geräteschuppen und dergleichen), genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die traufseitige Fassadenhöhe dieser Bauten 2.80 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigen. Es darf ausser zur Verhinderung von Frostschäden keine feste Heizungsanlage eingebaut werden. Das Einrichten einer Feuerstelle ist zulässig.

²Diese An- und Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.

Bauabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Art. 20 ¹ Unter dem massgebenden Terrain dürfen unterirdische Bauten und Bauteile bis 1m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbars bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen. ² Unterniveaubauten sind solche, welche das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und bei denen höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem seitlichen Zugang oder mit einer seitlichen Zufahrt versehen ist. Weder freigelegte Fassaden noch Zugang und Zufahrt dürfen innerhalb des kleinen Grenzabstandes liegen. Unterniveaubauten dürfen bis 1m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbars bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	Art. 21 ¹ Vorspringende, offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen und müssen mindestens einen Abstand von 1.80 m zur Grenze einhalten. Bei Bauten mit reduziertem Grenzabstand dürfen einzig Vordächer um höchstens 1 m in den Grenzabstand hineinragen. Der Mindestabstand zur Grenze muss dann nicht eingehalten werden.
Vorspringende Gebäudeteile	² Vorspringende, offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützte) dürfen eine maximale zulässige Tiefe von 1.50 m und einen maximalen zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von 20% aufweisen.
Rückspringende Gebäudeteile	³ Rückspringende Gebäudeteile dürfen eine maximale zulässige Tiefe von 1.00 m und einen maximalen zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von 80% aufweisen.

Näherbau

Art. 22

¹Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder direkt an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 12 GBR.

²Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26ff. des Baugesetzes gestattet.

Gebäudeabstand

Art. 23

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

²Für Anbauten und Kleinbauten im Sinne von Art. 19 GBR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn, gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³Gegenüber Bauten, die auf Grund altrechtlicher 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 Beschattungstoleranz gemäss Art. 22 der Bauverordnung überschritten würde oder wenn andere wichtige Gründe vorliegen.

⁴Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

3.3 Baugestaltung

Gestaltungsanforderungen

Art. 24

¹Es gilt die offene Bauweise, soweit nicht in Überbauungsordnungen etwas anderes festgelegt ist. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

²Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Baumaterial, Farbe, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 und 2 hievore Rechnung trägt.

³Mit allen Baueingaben sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite;
- Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für das massgebende und das projektierte Terrain.

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder die Anforderungen herabsetzen, oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

⁴Baugesuche werden vor ihrer Behandlung in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson (z.B. Kant. Denkmalpflege, Stelle für Bauern- und Dorfkultur, Ortsplaner) beurteilt:

- in der Strukturerhaltungszone und den Zonen mit Planungspflicht;
- im Ortsbildschutzgebiet und bei geschützten und erhaltenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung;
- ausserhalb der Bauzone.

Der Gesuchsteller ist berechtigt, seine Projektabsichten als Voranfrage beurteilen zu lassen. Die Baubewilligungsbehörde zieht dazu eine Fachperson bei.

⁵Überbauungsordnungen sind von mindestens einer unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson zu begutachten, bevor der Gemeinderat diese zur Vorprüfung einreicht.

Art. 24a

¹Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verboten sind insbesondere blinkende oder flackernde Reklamen.

²In oder auf Dachflächen sind Reklamen nicht gestattet.

³Fremdreklamen im Sinne der Eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken.

Die Gemeindeversammlung kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen.

Gebäudelänge

Art. 25

¹Die Gebäudelänge der oberirdischen Gebäude- oder Gebäudegruppen ohne An- und Kleinbauten (im Sinne von Art. 19 GBR) ist auf die in Art. 34 GBR genannten Masse beschränkt.

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

Fassadenhöhe

Art. 26

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Art. 15 BMBV).

Abgrabungen

²Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro traufseitige Fassadenseite beträgt, werden nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet.

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

Gestaffelte Gebäude

Art. 27

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Dachkonstruktion (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe mind. 2.50 m gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss mind. 5.00 m gestaffelt sind, ist die Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

**Geschosse (ober-
und unterirdisch)**

Art. 28

¹Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

²Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

³Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.20 m nicht überschreiten.

Dachgestaltung

Art. 29

¹Für Hauptgebäude sind keine Pult-, (Sägezahn)- und Flachdächer sowie ortsfremde Dachformen und Bedachungsmaterialien gestattet. Ungleiche Neigungen der Hauptdachflächen sind nur in Hanglagen ab 20% Gefälle zugelassen. Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 45°. Die max. Höhe des Dachfirstes (Oberkante Firstpfette) bei nicht landwirtschaftlichen Bauten darf die zonen-gemässe Fassadenhöhe um nicht mehr als 3.50 m übersteigen.

²Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtheit folgende Masse nicht überschreiten:

- a) Lukarnen und Dacheinschnitte: Je nach Dachform bis maximal $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Verfügt ein Gebäude über mehr als zwei Giebelfelder, so werden diese als Lukarnen beurteilt.
- b) Dachflächenfenster: $\frac{1}{10}$ der Dachfläche, in welcher sie angeordnet sind,
- c) Für gemischte Aufbauten auf derselben Dachfläche dürfen die entsprechend lit. a und b zulässigen Masse zusammen zu höchstens 100% genutzt werden.

³Sonnenkollektoren sind unter Berücksichtigung von Art. 24 Abs. 1 GBR zugelassen. Sie sind vorzugsweise auf An- und Kleinbauten anzubringen. Vorbehalten bleibt die Denkmalpflegegesetzgebung.

Besonnung/Belichtung

Art. 30

¹Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können.

²Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung.

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Allgemeines

Bedeutung

Art. 31

¹Die Zonenvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, respektive der Nutzungsbeschränkungen. Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

²Im Baugebiet sind die folgenden Zonen ausgeschieden:

- Dorfzone
- Wohnzone
- Gewerbezone für Gartenzentrum
- Zone mit Planungspflicht
- Zone für öffentliche Nutzungen
- Zone mit bestehender Überbauungsordnung

Im Übrigen gelten die folgenden zonen- und objektbezogenen Schutzvorschriften:

- kantonales Naturschutzgebiet
- kommunales Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Ortsbildschutzgebiet

- archäologisches Schutzgebiet
- Bachläufe
- Hecken
- Schutzbestimmungen zu einzelnen Gebäuden
- Gefahrenzonen

³Die Abgrenzung und die Bezeichnung dieser Zonen und Objekte ist im Zonenplan dargestellt.

4.2 Regelbauweise

Dorfzone

Art. 32

¹Die Dorfzone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten.

²Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen (Art. 89ff. BauV), sind nicht zugelassen.

³Der ländliche Dorfcharakter ist in der bestehenden Struktur zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die Strassenraum- und Platzverhältnisse sowie die Fassaden- und Dachgestaltung.

Wohnzone

Art. 33

In der Wohnzone sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende ruhige Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zugelassen (Vorbehältlich Art. 50 BauV).

Masse

Art. 34

Für die Dorfzone (D) und die Wohnzone (W) gelten die folgenden Massvorschriften:

	D	W
Grenzabstand gross/klein	10/5 m	10/5 m
Fassadenhöhe traufseitig	7 m	5 m
Gebäudelänge	30 m	20 m
Geschossflächenziffer oberirdisch	0.7	0.6
Empfindlichkeitsstufe	III	II

**Gewerbezone für
Gartenzentrum**

Art. 35

Ersatzlos gestrichen (siehe Art. 38 Abs. 2 GBR).

**Zone für unter-
irdisches Bauen**

Art. 35a

¹Die Zone für unterirdisches Bauen dient dem privaten Abstellen und Warten von Fahrzeugen; zusätzlich dürfen 180 m² für private Wellnessnutzung realisiert werden. Bezüglich Betrieb und Nutzung gilt Art. 90 BauV.

²Die Bauten und Anlagen sind vollständig unterhalb des massgebenden Terrains anzuordnen. Unmittelbar folgend ist eine fachgerechte Rekultivierung unter Berücksichtigung des ursprünglichen Terrains vorzunehmen. Lediglich die Zu-/Wegfahrt zur Einstellhalle und eine allfällig sicherheitsbedingte Abschränkung sowie zwei massvolle Fenster und eine Sicherheitsausgangstüre (allesamt gegen Südwesten) dürfen sichtbar bleiben, wenn keine lärmempfindliche Räume befens-tert werden.

³Die Erschliessung der unterirdischen Baute ist ausschliesslich über den bestehenden Parkplatz von Parzelle Nr. 947 vorzusehen.

⁴Gegenüber der Waldgrenze beträgt der Bauabstand 0.00 m; ansonsten gilt Art. 20 Abs. 1 des Baureglementes.

⁵Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4.3 Zonen mit Planungspflicht

**Zone mit Planungs-
pflicht ZPP (allgemein)**

Art. 36

¹Das Bauen in den Zonen mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vor deren Erlass dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

²Erstreckt sich die Überbauungsordnung nur auf einen Teil der Zone, so ist nachzuweisen, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung einfügt und die Gestaltung für den Bereich einheitlich festgelegt ist.

Zone mit Planungspflicht 'Schlossareal'

Art. 37

¹Die ZPP 'Schlossareal' bezweckt die Schaffung einer einheitlich gestalteten Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Bedeutung der Schlossanlage.

²Das Schloss ist mit seinem Umschwung gemäss Art. 46 GBR geschützt. Im Zonenplan sind die von Hochbauten frei zu haltenden Grünbereiche bezeichnet. Alle geplanten Neu- und Umbauten haben die speziell empfindliche Situation der Schlossumgebung besonders zu berücksichtigen und sind in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten.

³Die Nutzungsart in den Baubereichen A und B richtet sich nach Art. 33 GBR. Für die bestehenden Gebäude gilt die Besitzesstandsgarantie. Die Schlossscheune und der Schopf bei der Orangerie können für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe und als Reitstall im Rahmen des Schutzzweckes umgenutzt werden.

⁴Mass der Nutzung: Die maximale oberirdische Geschossfläche beträgt 7'600 m². In den Baubereichen A und B sind zweigeschossige Bauten zugelassen.

⁵Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Flachdächer mit Attika zugelassen. Dieses darf gesamthaft bis zu 50 % bündig auf die darunter liegenden Fassaden gestellt werden. Die Rücksprünge haben minimal 1.50 m zu betragen. Zusätzlich kann in der Überbauungsordnung in den Hangbereichen ein Sockelgeschoss zugelassen werden, das ab massgebendem Terrain gemessen eine Höhe von 1.50 m nicht übersteigen darf.

⁶Die Erschliessung des Baubereiches A erfolgt über den Schlossmattweg und diejenige des Baubereiches B über den Gümligenweg.

⁷Die Empfindlichkeitsstufe ist Stufe II gemäss LSV.

**Zonen mit bestehender
Überbauungsordnung
„Bergliacker“ und
„Gartencenter“**

Art. 38

¹In der im Zonenplan bezeichneten Zone mit bestehender Überbauungsordnung gilt die Überbauungsordnung „Bergliacker“ vom 09.08.1990.

²In der im Zonenplan bezeichneten Zone mit bestehender Überbauungsordnung gilt die Überbauungsordnung „Gartencenter“ vom 03.02.2006.

4.4 Zonen für öffentliche Nutzungen

**Zonen für öffentliche
Nutzungen**

Art. 39

¹Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind nur für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt (Art. 77 BauG).

²In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Gebiet Schulhaus:

Zweckbestimmung: Schule, Büro für die Gemeinde, Wohnungen sowie Sport- und Spielplatz.
Überbauung: Es gelten die Massvorschriften der Dorfzone.

Gebiet 'Hirscheschüür':

Zweckbestimmung: Mehrzweckgebäude mit Gemeindeverwaltung, Wohnungen und Parkplätzen, Dorfeingangszone mit Einrichtungen, die den öffentlichen Interessen dienen (Begegnungszone, Bushaltestelle, Entsorgungseinrichtungen, Abstellplätze für Zweiräder, usw.)

Überbauung: Die Überbauung ist bestehend. Änderungen sind nach Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen. Der Parkplatz auf der Hirschenseite ist als solcher zu erhalten.

Die Gestaltung ist dem Dorfeingang entsprechend vorzunehmen.

³Die Empfindlichkeitsstufe ist III.

4.5 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

Art. 40

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

²Ausserhalb der bewilligten Abbau- und Ablagerungszonen dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden.

³Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des RPG (Art. 16ff, 22, 24ff und 37a) und des BauG (Art. 80ff.).

⁴Die Empfindlichkeitsstufe ist III.

Abbau- und Ablagerungszone

Art. 41

¹Die Abbau- und Ablagerungszone ist der Landwirtschaftszone überlagert.

²In dieser Zone sind gemäss dem Rahmen und den Auflagen von erteilten und zu erteilenden Bewilligungen sowie des Kiesgrubenreglementes von 1961 Materialabbau und Materialablagerungen gestattet.

³Betriebsnotwendige Installationen (Baracken, Pnureinigungsanlagen, Brennstoffcontainer, Grobsortierungs- und Aufbereitungsanlagen sowie Absetzbecken, etc.) sind gestattet.

⁴Es gelten die Bestimmungen für die Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV).

4.6 Schutzvorschriften

Kantonales Naturschutzgebiet

Art. 42

Für das kantonale Naturschutzgebiet 'Aarelandschaft Thun-Bern' gelten die Bestimmungen des Regierungsratsbeschlusses vom März 1977.

Kommunales Naturschutzgebiet 'Steckibach'

Art. 43

¹Das Gebiet war ursprünglich wegen seiner Lage ein ökologisch sehr wertvoller, artenreicher Trockenstandort. Es hat zudem für die Vernetzung naturnaher Standorte im Grenzbereich von Worb und Allmendingen eine grosse Bedeutung. Es ist in seiner Nutzung zu extensivieren und zu seiner ursprünglichen Artenvielfalt zurückzuführen.

²Die Gemeinde Allmendingen koordiniert die Massnahmen mit denjenigen der Gemeinde Worb und zieht die Kenntnisse und Vorleistungen der ortsansässigen Naturschutzorganisationen mit ein. Der Unterhalt wird zwischen der Gemeinde Allmendingen und dem Naturschutzverband (NVB) mit einem Vertrag geregelt.

Landschaftsschutzgebiete

Art. 44

¹Die Landschaftsschutzgebiete dienen als Ausgleich zum Siedlungsgebiet und sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und ihrer ökologischen Empfindlichkeit zu erhalten. Es gilt ein generelles Bauverbot. Unterhaltsarbeiten sind gestattet.

²Ablagerungen, Materialentnahmen oder sonstige Veränderungen des natürlichen Geländes sind untersagt.

³Feldgehölze, alleinstehende Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten und Abgänge zu ersetzen.

Naturobjekte

Art. 45

¹Die erhaltenswerten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen mit einer Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden, wenn für

entsprechenden Ersatz (3 m hohes Exemplar) in der näheren Umgebung gesorgt ist.

²Sämtliche Hecken und Feldgehölze sind ungeachtet deren Zonenzugehörigkeit geschützt und dürfen nicht entfernt werden. Selektives Auslichten oder auf den Stock setzen einzelner Abschnitte ist als Pflegemassnahme unter fachlicher Anleitung gestattet. Den Pflanzen ist der erforderliche Freiraum zu gewähren.

³Bachläufe dürfen weder begradigt, noch eingedolt oder trockengelegt werden. Die standortgerechte Bepflanzung ist zu fördern.

Art. 45a

Gewässerraum

¹Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b. Schutz vor Hochwasser;
- c. Gewässernutzung.

²Der Gewässerraum wird wie folgt festgelegt:

- Märchligebach ab Autobahn: 12.50m (=6.25m beidseitig ab Gewässerachse)
- Übrige Wiesenbäche: 11.00m (=5.50m beidseitig ab Gewässerachse)

Der Gewässerraum wird je hälftig von der im Zonenplan eingetragenen Gewässerachse aus gemessen.

- Der Gewässerraum für die Aare ist im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt (Korridor).

³Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Baudenkmäler

Art. 46

¹Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10 a ff. BauG sind im behördenverbindlichen Bauinventar der Gemeinde aufgenommen.

Beizug der kantonalen Denkmalpflege

²Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren

- schützenswerte Baudenkmäler, oder
- erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind,

ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

³Die Baudenkmäler entsprechend des voranstehenden Absatzes sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

⁴Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Archäologische Bodenfunde

Art. 47

¹Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

²Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

**Bauen in
Gefahrengebieten**

Art. 47a

¹Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

²Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

5. ZUSTÄNDIGKEITEN

Gemeinderat

Art. 48

¹Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeinde-reglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen. Er stützt sich bei seinen Entscheiden auf die *Anträge* der Bau- und Betriebskommission.

²Er beschliesst insbesondere:

- a) über die Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen auf Antrag der Bau- und Betriebskommission;
- b) über die Erhebung von Einsprachen;
- c) über Planungszonen;
- d) über Überbauungsordnungen in den ZPP und für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen;
- c) über Richtpläne und Richtlinien.

**Bau- und
Betriebskommission**

Art. 49

Der Bau- und Betriebskommission obliegt:

- a) die vorläufige Prüfung der Baugesuche;
- b) Immer, soweit die Gemeinde Baubewilligungsbehörde ist:
 - die vorläufige Prüfung gemäss Art. 18 BewD. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anforderungen und Verfügungen;
 - die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und gegebenenfalls Antragstellung an den Gemeinderat;
 - die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25ff. BewD);
 - die Einholung von Amtsberichten zu Ausnahmen von kantonalen Vorschriften und von Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen;
- c) die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
- d) der Entscheid über die kleinen Baubewilligungen;
- e) die Beratung des Gemeinderates und ist von diesem in wichtigen Angelegenheiten anzuhören;
- f) das Verfassen von Amtsberichten und Einholen der Zustimmung des Gemeinderates;
- g) die Bestimmung des Bauinspektors und seiner zwei Stellvertretern aus seinen Mitgliedern;
- h) die Bauabnahmen und -kontrollen durch jeweils zwei der unter lit. g) genannten Personen;
- i) der Entscheid über Ausnahmen nach Art. 26 BauG bei kleinen Baubewilligungen.
- j) die Funktion als Baupolizeibehörde.

6. WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Widerhandlungen	Art. 50 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 56 BewD).
Inkrafttreten	Art. 51 Die baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.
Aufhebung anderer Vorschriften	Art. 52 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none">- Gemeindebaureglement vom Dezember 2011 und Zonenplan vom Januar 1979;- Überbauungsplan, Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften „Dorf Süd“ vom 7. März 1978 und vom 13. Februar 1980.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 21.12.1991 bis 24.01.1992

Vorprüfung vom 13.11.1992, 23.11.1992 und 08.04.1994

1. Auflage

Publikation im Amtsblatt vom _____ bis 06.03.1993

Öffentliche Auflage vom 12.03.1993 bis 12.04.1993

2. Auflage

Publikation im Amtsblatt vom _____ bis 15.04.1994

Öffentliche Auflage vom 15.04.1994 bis 16.05.1994

Erledigte Einsprachen: 4

Unerledigte Einsprachen: 4

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29.03.1994

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Allmendingen am 10.06.1994

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident:

Sekretärin:

sig. B. Kurth

sig.E. Ammann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Allmendingen, den 07.07.1994 Die Gemeindeschreiberin: E. Ammann

GENEHMIGUNGSVERMERKE DER TEILREVISION

Mitwirkungsverfahren vom 08.12.2006 bis 22.12.2006

Vorprüfung vom 28.02.2007

1. Auflage

Publikation im Amtsblatt vom 28.03.2007

Publikation im Anzeiger vom 23.03.2007

Öffentliche Auflage vom 28.03.2007 bis 27.04.2007

2. Auflage

Publikation im Anzeiger vom 31.08.2007

Öffentliche Auflage vom 01.09.2007 bis 30.09.2007

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Rechtsverwahrungen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.03.2007

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Allmendingen am 31.05.2007

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Sven Bratschi

sig. Andreas Käser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Allmendingen, 21. November 2007

Der Gemeindeschreiber:

sig. Andreas Käser

GENEHMIGUNGSVERMERKE DER 2. TEILREVISION

Mitwirkungsverfahren vom 01. Dezember 2010 bis 07. Januar 2011
Vorprüfung vom 14. März 2011

Auflage

Publikation im Anzeiger vom 20. April 2011

Öffentliche Auflage vom 26. April bis 26. Mai 2011

Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 31. März 2011

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Allmendingen am 26. Mai 2011

EINWOHNERGEMEINDE ALLMENDINGEN

Die Präsidentin: Der Sekretär:

Sibylle Burger-Bono Andreas Käser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Allmendingen, 06. Dezember 2011 Der Gemeindeschreiber:

Andreas Käser

GENEHMIGUNGSVERMERKE DER ANPASSUNG AN DIE BMBV UND DIE GEWÄSSERVORGABEN

Mitwirkungsverfahren vom 1. Februar 2017 bis 3. März 2017

Vorprüfung vom 18. September 2017

Publikation im amtl. Anzeiger vom Mittwoch, 25. Oktober 2017 und vom
27. Oktober 2017

Öffentliche Auflage vom 26. Oktober bis 27. November 2017

Einsprachen: Keine

Rechtsverwahrungen: Keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. Oktober 2017

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Allmendingen am 30. Novem-
ber 2017

EINWOHNERGEMEINDE ALLMENDINGEN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Alfred Jost Marlis Spycher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Allmendingen, 31. Januar 2018 Die Gemeindeverwalterin

Marlis Spycher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

S. Jost



13. Nov. 2018