



**Gemeinde Abligen**

**Anpassung und Ergänzung Zonenplan und Baureglement**

# **Ergänzungen Gemeindebaureglement (GBR)**

**Genehmigung**

August 2008

**BERZ HAFNER + PARTNER AG**

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14  
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: [info@berz-hafner.ch](mailto:info@berz-hafner.ch)

0612\_390\_Baureg\_030908.doc

## Geänderte Inhalte:

---

### Kapitel C Baupolizeiliche Vorschriften

- Beizug Fachinstanz Art. 29a
- Firsthöhe Art. 31a

### Kapitel D Zonenvorschriften

- Bestandeszone Art. 44a
- Baupolizeiliche Masse Art. 46 (Änderungen sind rot markiert)
- Bauen in Gefahrengebieten Art. 50a
- Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe Art. 50b
- Übergangsbestimmungen zur Teilrevision der Ortsplanung von 2008 Art. 71a

### Anhang I Graphische Darstellung

- Messweise Firsthöhe Absatz 5.7

## Ergänzung Kapitel C Baupolizeiliche Vorschriften

---

**Art. 29 a**  
Beizug Fachinstanz <sup>1</sup> Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann die Baubewilligungsbehörde auf Kosten des Gesuchstellers eine unabhängige Fachinstanz (kant. Denkmalpflege, bernischer Heimatschutz, Ortsplaner) beiziehen.

**Art. 31 a**  
Firsthöhe <sup>1</sup> Die Firsthöhe wird vom gewachsenen Boden in der Mitte der Seitenfassade bis zur Oberkante des Firstbalkens gemessen.  
<sup>2</sup> Abgrabungen, Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, wenn sie 5m pro Fassade nicht überschreiten.  
<sup>3</sup> Die zulässige Firsthöhe darf auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

## Ergänzung Kapitel D Zonenvorschriften

---

Bestandeszone	<b>Art. 44 a</b>
	<sup>1</sup> Die Bestandeszone dient der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.
	<sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Wohnraum kann nur in Hauptbauten geschaffen werden, welche bereits eine Wohnung aufweisen.
	<sup>3</sup> Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 47 GBR).
	<sup>4</sup> Sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30% der bestehenden BGF zulässig.
	<sup>5</sup> Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.
	<sup>6</sup> Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.
	<sup>7</sup> Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.
	<sup>8</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.
	<sup>9</sup> Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.
<sup>10</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.	

**Art. 46**

(Änderungen an den bestehenden Bestimmungen sind rot markiert)

Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup>

Zone	kGA	gGA	GH	<b>FH</b>	GL	GT	G	AZ	ES
	m	m	m	<b>m</b>	m	m			
W2	6	12	7,5	-	18	13	2	0.2	II
<b>W2<sup>FH</sup></b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>7,5</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>0.2</b>	<b>II</b>
K	4	8	8	-	25	13	2	0.3	III
G	5	5	8	-	30	-	2	-	III

kGA kleiner Grenzabstand  
gGA grosser Grenzabstand  
GH Gebäudehöhe  
**FH Firsthöhe**  
GL Gebäudelänge  
GT Gebäudetiefe  
G Geschosszahl  
AZ Ausnützungsziffer  
ES Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

<sup>2</sup> (Absatz 2 wird unverändert beibehalten)

**Art. 50a**

Bauen in  
Gefahrengebieten

<sup>1</sup> Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

**Art. 50b**

Gefahrengebiet mit  
nicht bestimmter  
Gefahrenstufe

<sup>1</sup> In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Übergangsbestimmungen zur Teilrevision der Ortsplanung von 2008

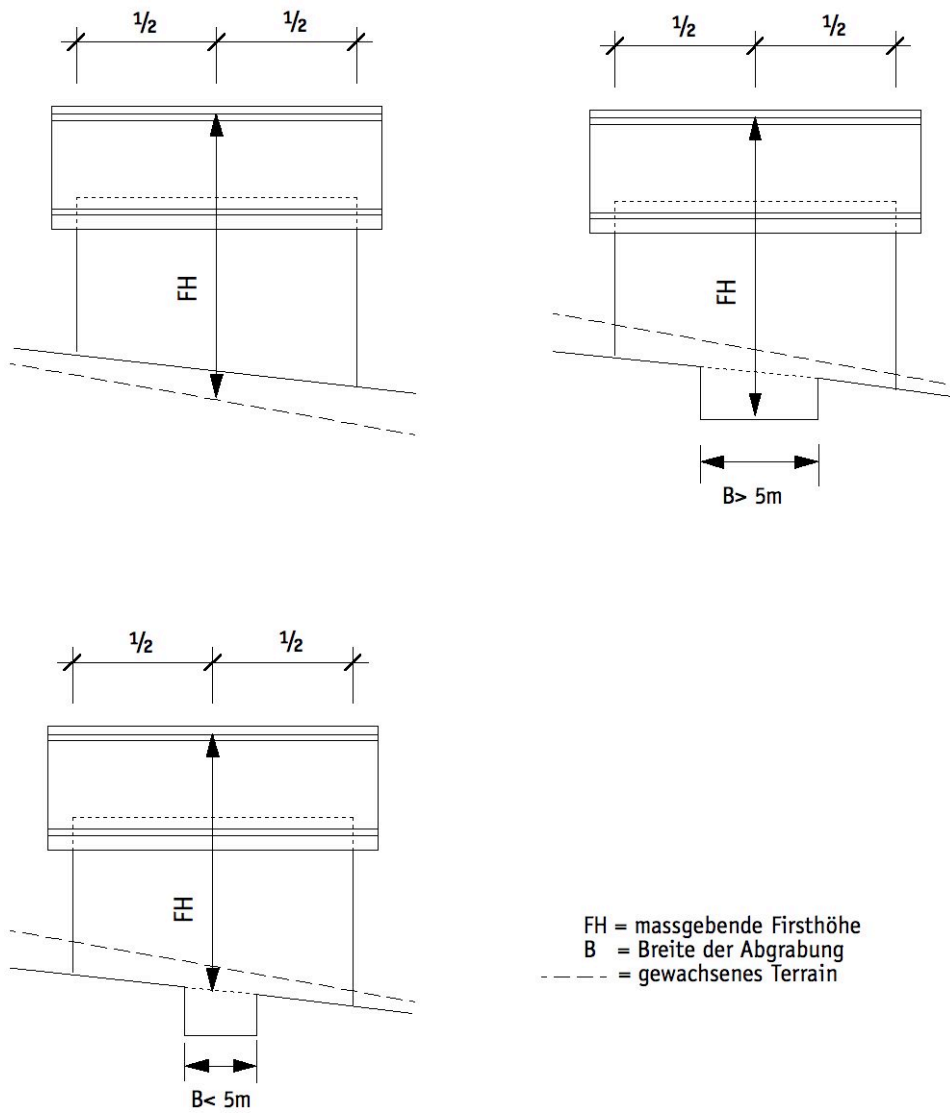
**Art. 71a**

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) der Überbauungsplan Nr. 5, Entwicklungsgebiet 1 "Zelg" mit Sonderbauvorschriften 1. Etappe, genehmigt durch den Kanton am 14.02.1978
- b) der Zonenplan ZP, genehmigt durch den Kanton am 04.07.1997

## Ergänzung Anhang I Graphische Darstellung

### 5.7 Messweise Firsthöhe



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	6. August bis 5. September 2007
Vorprüfung vom	11. April 2008
Publikation im Amtsblatt vom	7. und 14. Mai 2008
Publikation im Amtsanzeiger vom	24. April und 8. Mai 2008
Öffentliche Auflage vom	28. April bis 28. Mai 2008
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen	keine
Unerledigte Einsprachen	keine
Rechtsverwahrungen	keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Albligen am 17. April 2008

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Albligen am 12. Juni 2008

Die Präsidentin ..... Die Sekretärin a.i. ....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Albligen, ..... Die Gemeindeschreiberin a.i. ....

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