

Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Hasliberg

November 2011, nachgeführt 5. Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
B	Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung	5
I	Baubewilligungspflicht	5
II	Erschliessung	6
III	Abstellplätze	7
C	Baupolizeiliche Vorschriften	8
I	Gestaltung	8
II	Bauweise	10
III	Bauabstände	11
IV	Ausnützung	15
V	Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe	15
VI	Dachausbau, Dachgestaltung	16
D	Zonenvorschriften	18
I	Allgemeines	18
II	Bauzonen	19
III	Baupolizeiliche Masse	21
IV	Zonen für touristische Aktivitäten	22
V	Landwirtschaftszone, Wald	23
VI	Schutzgebiete und -objekte	24
Art. 49		24
VII	Lärmschutz	28
VIII	Energie	28
E	Zuständigkeit der Gemeindebehörden und der Baupolizeiorgane	29
F	Straf- und Schlussbestimmungen	29
Anhang A: Grafische Darstellung		32
A1	Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 19)	32
A2	Anordnung von Abstellplätzen (Art. 9)	32
A3	Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 23)	32
A4	Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem oder unregelmässigem Grundriss	33
A5	Grenzabstand von Fassaden mit Laube und Balkon (Art. 23)	34
A6	Dachgestaltung (Art. 34)	35
A7	Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 31)	36
A8	Geschosszahl (Art. 29)	36
A9	Gebäudehöhen und Gebäudeproportionen (Art. 30+32)	37
A10	Material, Baustoffe und Farbgebung (Art. 13)	37
Anhang B: Schutzobjektverzeichnis		38
B1	Läger- und Alpgebäude	38

B2	Geschützte Brunnen	38
B3	Findlinge und Einzelbäume	39
B4	Geschützte Trockenmauern	40
Anhang C	.....	41
C1	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	41
C2	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	43
C3	Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	46
Genehmigungsvermerke	.....	48
Anhang D: Nachbarrecht / EG zum ZGB	.....	49
C	Baupolizeiliche Vorschriften	49
I	Gestaltung 49	
D1	Einfriedungen (Art. 79 k EG ZGB)	53
D2	Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EG ZGB)	Fehler! Textmarke nicht de
Anhang E: Verzeichnis eidg. und kant. Erlasse	.....	54
Anhang F: Abkürzungen	.....	58

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement – einschliesslich der graphischen Darstellungen der Messvorschriften im Anhang A sowie den Anhängen B und C – gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit den Zonenplänen¹ und den Schutz- und Teilzonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

² Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

Vorbehalt anderer Vorschriften

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben vorbehalten².

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

Verhältnis zum Privatrecht

³ Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG z ZGB) zu beachten³.

Art. 3

Besitzstandsgarantie

¹ Es gilt Art. 3 BauG.

² Schützens- oder Erhaltenswertes Gebäude, die durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört wurden, dürfen unbesehen von Abweichungen zu den Bauvorschriften innert fünf Jahren im bisherigen Umfang wieder aufgebaut werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen wie Verkehrssicherheit, Raumbedarf von Fliessgewässern etc. entgegenstehen.

¹ gültige Zonenpläne:

Teilpläne 1:2500: Hohfluh, Wasserwendi, Goldern, Reuti

² Die wichtigsten massgebenden eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang E aufgeführt.

³ insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und Art. 79 bis 79i EG z ZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970 (vgl. Anhang D).

B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

I Baubewilligungspflicht

Art. 4

Baubewilligung Baubeginn	¹ Bauten, Anlagen und Vorkehrungen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.
Vorzeitiger Baubeginn	² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 6 BewD) sowie die speziellen Bestimmungen der Gemeinde.
Erfordernis	³ Baubewilligungspflichtig sind alle Bauvorhaben und Vorkehrungen gemäss Art. 4 des Baubewilligungsdekretes (BewD). ⁴ Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt Art. 5 BewD mit der erläuternden Weisung der Justiz-, Gemeinde-, und Kirchendirektion des Kantons Bern. Im Zweifelsfall wird empfohlen, die Baubewilligungspflicht mit der Bauverwaltung abzuklären.

Art. 5

Voraussetzungen	¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen ⁴ .
Ausnahmen	² Für die Erteilung von Ausnahmen sind das eidgenössische und das kantonale Recht massgebend.
Befugnisse der Baubehörde	³ Bei Bauvorhaben, die zu Bedenken in Bezug auf die Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild Anlass geben, kann die Baubewilligungsbehörde auf Kosten der Bauherrschaft eine neutrale Fachberatung ⁵ beziehen.

⁴ Weitere Bestimmungen des öffentlichen Rechts vgl. Anhang E.

⁵ Fachberatung, z. B.

- von der Einwohnergemeinde bezeichnete Fachberater
- Kantonale Denkmalpflege oder Archäologischer Dienst des Kantons Bern
- Bauberater des Berner Heimatschutzes
- Kantonales Tiefbauamt
- Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

II Erschliessung

Art. 6

Hinreichende Erschliessung und Unterhalt

¹ Die Erschliessung (hinreichende Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung, Energie usw.) der Bauzonen muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

² Für die Einteilung in Detail- und Basiserschliessungsanlagen gelten Art. 106 BauG, der Verkehrsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

³ Der Gemeinderat ist ermächtigt, wenn es die örtlichen Verhältnisse gestatten, den Winterdienst zugunsten des Umweltschutzes oder der Schlittelwege einzuschränken.

Art. 7

Überbauungsordnung für Detailerschliessungsanlagen

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Erschliessungsanlagen erfordern in der Regel eine rechtskräftige Überbauungsordnung.

² Die Baupolizeibehörde kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Erschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist. In diesem Fall genügt das ordentliche Baubewilligungsverfahren. Das gilt vor allem für Strassenbauvorhaben im Sinne von Art. 14 Abs. 2 SG.

³ Der Gemeinderat kann die Erschliessung vertraglich den interessierten Grundeigentümern überbinden (Art. 109 BauG). Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 3 ff BauV).

Art. 8

Strassenunterhaltungspflicht

¹ Für den Unterhalt von Strasse und Gehwegen gelten das Strassengesetz und die Strassenverordnung.

² Übermässige Verunreinigungen von Strassen und Gehwegen sind vom Verursacher zu beheben.

³ Private Zufahrten zu Landwirtschafts- und Gewerbebauten sind im Anschluss an eine öffentliche Strasse auf den ersten 5 m mit einem tragfähigen Unterbau zu erstellen. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen an Kantonsstrassen.

III Abstellplätze

Art. 9

Erstellungspflicht für
Abstellplätze

¹ Bei Erstellung, Umbau, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder zu errichten (Art. 49 ff der BauV).

² Für Bauten in der Tourismuszzone, in denen kein allgemeiner Verkehr erwünscht ist, kann der Gemeinderat auf vertraglicher Basis⁶ spezielle Lösungen treffen, wobei für mindestens 60 % andernorts Ersatz sicherzustellen ist. Für fehlende Parkplätze bleibt die Ersatzabgabe nach Art. 10 geschuldet.

³ Der Abstellplatz ohne Zufahrtsflächen muss pro Auto mindestens 12 m², für Zweiräder mindestens 1 m² betragen⁷.

⁴ Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist im Grundbuch sicherzustellen.

⁵ Die Ein- und Abstellplätze sind ausserhalb des Strassen- oder Wegrandes und eines allfälligen Bankettes zu erstellen. Sie sind so auszubauen, dass sie ohne Gefährdung, insbesondere ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit benützt werden können. An Kantonsstrassen gelten strengere Anforderungen.

⁶ Die Garageneinfahrten senkrecht zur Strasse sind mindestens 5 m vom Strassen- resp. Trottoirrand entfernt zu erstellen, so dass die Fahrzeuge vor oder bei der Garage abgestellt werden können. Für Garagen parallel zur Strasse gilt der Bauabstand von öffentlichen Strassen.

Art. 10

Ersatzabgabe

¹ Für alle Autoparkplätze, die nach Art. 9 Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen, topographischen oder gestalterischen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Die Ersatzabgabe pro Autoabstellplatz beträgt Fr. 10'000.– und wird bei Baubeginn zur Zahlung fällig.

³ Die Preissumme wird jährlich stillschweigend auf den 1.1. den veränderten Bau- und Landerwerbskosten angepasst. Basis bildet der Berner Baukostenindex (Stand 1.4.1987: 100 Punkte).

⁶ sofern erforderlich mit Eintrag im Grundbuch

⁷ vgl. Anhang A2

⁴ Der Ertrag der Ersatzabgabe wird zur Verbesserung der öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten und des öffentlichen Verkehrs verwendet.

⁵ Durch die Entrichtung einer Ersatzabgabe entsteht kein Anspruch auf einen Abstellplatz auf öffentlichem Grund.

C Baupolizeiliche Vorschriften

I Gestaltung

Art. 11

Schutz des Dorf- und
Landschaftsbildes

¹ Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung, sind hinsichtlich

- architektonischer Gesamtwirkung
- konstruktiver Stilrichtung
- Stellung und Standort des Gebäudes und der Firstrichtung
- Proportionen, Dimensionen und Form
- Dach- und Fassadengestaltung
- Fenster- und Sprosseneinteilung
- Einzelheiten und Detailgestaltung

so zu gestalten, dass sie sich in das jeweilige Siedlungs-, Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie in die Gebäudegruppen einfügen. Besondere Eigenheiten und Schönheiten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind zu erhalten.

² In den Dorfschutzzonen sind Neubauten besonders sorgfältig in die bestehende Siedlung einzuordnen.

³ Für Neubauten in Gebieten, die keine direkte räumliche Beziehung zu bestehenden Siedlungsgebieten haben⁸ und für touristische Vorhaben in Tourismus- und Hotelzonen sowie in Zonen für öffentliche Nutzungen liegen, kann unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes eine von den allgemeinen Vorschriften abweichende Gestaltung bewilligt werden. Vorbehalten bleibt die Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild.

Art. 12

Gestaltung
Allgemeine Vorschriften

¹ Die Gebäude sind im Ganzen und in ihren Einzelheiten einwandfrei zu gestalten. Das Material und die Farbgebung sind bei allen Teilen aufeinander und, sofern gegeben, auf die Gebäudegruppe abzustimmen. Für Garagen und Garageneinfahrten gilt dies in besonderem Masse.

⁸ fehlende Sichtverbindung oder grössere Distanz zu bestehenden Siedlungsteilen

² Fensterflächen haben den Proportionen der Fassade und der jeweiligen Eigenheit des Gebäudetyps zu entsprechen. Es sind möglichst wenig verschiedene Fenstertypen zu verwenden.

³ Die talseitige Hauptfassade darf keine vorspringenden geschlossenen Hauptgebäudeteile enthalten. Einspringende Gebäudeteile an der Südfassade sind nur an den Gebäudeecken gestattet. Die Firstkonsolen sind der Fassadengestaltung und -konstruktion anzupassen.

⁴ Anschriften und Reklamen haben sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes und der Umgebung in Grösse, Farbe und Beleuchtung unterzuordnen.

Art. 13

Material, Baustoffe und
Farbgebung

¹ Die Hauptgebäude, Schöpfe oder Nebengebäude sind in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Die Sockelpartien oder Fassadenteile, die den gewachsenen Boden überragen, können in einem weissen Farbton verputzt, in gestocktem Beton oder in Naturstein erstellt werden. Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden kann das Sockelgeschoss auch in rotem oder grauem⁹ Sichtmauerwerk erstellt werden.

² Das Sockelgeschoss von Wohngeschossen muss mit verputztem Mauerwerk oder mit Natursteinen erstellt werden.

³ Sämtliches Holzwerk ist im Naturzustand zu belassen oder mit nicht deckenden, farblosen oder leicht hellbraun getönten Schutzanstrichen zu behandeln.

⁴ Flächig wirkende und unproportional hohe Brüstungswannen sind nicht gestattet.

⁵ Die Unterseiten von Tragplatten aller Art sind im Material wie im Farbton an das unterliegende Geschoss anzupassen.

⁶ Fensterläden sind gestattet, wenn sie in Material und Farbton der Fassade entsprechen.

⁷ Die Farbtöne müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Grelle oder auffällige Fassaden- und Aussenverkleidungen sind nicht gestattet.

Art. 14

Umgebungsgestaltung

¹ Beim Pflanzen von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

⁹ z.B. Tonziegelsteine, Kalksandsteine, aber keine Zementsteine; vgl. Anhang A10

² Die Umgebung von Gewerbebauten, Lagerplätzen oder sonstigen Bauten, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ist hinreichend mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

³ Terrainveränderungen sind unter Wahrung charakteristischer Geländeformen mit möglichst wenigen Kunstbauten vorzunehmen, so dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen.

⁴ Stütz- und Gartenmauern aus gestocktem Beton oder Waschbeton dürfen das fertige Terrain um nicht mehr als 1,5 m überragen. Bei einer sichtbaren Höhe über 1,5 m sind sie in Höhenabschnitten von 1,5 m mindestens 1 m tief vertikal zu staffeln, so dass die Mauer als Ganzes gut begrünt werden kann¹⁰. Stützmauern aus Bruchsteinen (Trockenmauer) oder mit Natursteinen verkleidete Mauern unterliegen keiner Höhenbegrenzung sofern sie nicht störend in Erscheinung treten. Löffelsteine oder sonstige Betonschalen und -elemente sind nicht gestattet.

⁵ Einfriedungen und Borde bis max. 50 cm über Terrain dürfen in Sichtbeton ausgeführt werden.

Art. 15

Parabolspiegel

Die Farbe der Parabolantenne hat sich dem Hintergrund anzupassen.

II Bauweise

Art. 16

Offene Bauweise

¹ In der ganzen Gemeinde gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände und die weiteren Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 17 (Gestaltungsfreiheit).

² Die Gesamtbreite der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die Masse in Art. 44 beschränkt.

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtbreite gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

¹⁰ Ein gutes Beispiel sind die Stützmauern an der Kantonsstrasse in Hohfluh.

Art. 17

Gestaltungsfreiheit Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG wird nur in der WG 2-Zone, der Hotelzone und der Tourismuszone gewährt, wobei eine ortsbildgerechte Neubebauung vorausgesetzt wird.

Art. 18

Gebäudestellung, First-¹ An Hängen sind die Gebäude rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.
richtung

² Die Firste sind parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen.

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Siedlungsteile im Ortsbildschutzgebiet haben sich Neubauten (Haupt- und Nebengebäude) in Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

III Bauabstände

Art. 19

Bauabstand von öffentli-¹ Von der Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von mind. 5 m, von
chen Strassen den übrigen Strassen und Wegen ein Bauabstand von 3,6 m und
von Fuss- und selbständigen Radwegen ein Bauabstand von 2 m
einzuhalten, soweit nicht mit Strassenbaulinien andere Abstände
vorgeschrieben sind. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand
aus gemessen¹¹.

² An den im Zonenplan bezeichneten Strassen, Gassen und Fuss-
wegen mit vermindertem Bauabstand können die Gebäude bei
Strassen und Gassen im Abstand von 1,2 m und bei Fusswegen im
Abstand von 60 cm vom Rand erstellt werden.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und
der Strassenverordnung.

Art. 20

Gewässerabstand ¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände, gemessen am Fusse der Böschung:

- a) je über die ganze Länge:
- | | |
|------------------|------|
| - Alpbach | 15 m |
| - Milibach | 13 m |
| - Hohflüölouwene | 14 m |

¹¹ Vgl. Anhang A1

- b) im Baugebiet:
- Dorfbächli, Schwendibächli 7 m
 - Lischengrächli, Bärigenbächli, Furibächli 6 m
 - alle anderen und eingedolte Bäche 5 m
- c) ausserhalb der Bauzone:
- alle anderen und eingedolte Bäche 10 m

² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten ein solcher von 6 m zu wahren.

³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

⁴ Innerhalb des Bauabstands ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

⁵ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand fordern.

Art. 21

Landwirtschaftszone

Hauptbauten in einer Bauzone haben gegenüber der Landwirtschaftszone einen Mindestabstand von 3 m, An- und Nebenbauten die jeweiligen minimalen Grenzabstände einzuhalten.

Art. 22

Vorschriften für die Abstände von Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Gegenüber einer Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN; Art. 77 BauG) sind die in der jeweiligen Zone geltenden reglementarischen Grenzabstände, gegenüber Skipisten 2 m einzuhalten.

² Bei der Überbauung der ZöN ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 3 m, für mehrgeschossige Bauten ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung (Art. 23 BauR).

Art. 23

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die Grenzabstände nach Art. 44 einzuhalten¹².

¹² Vgl. Anhang A3–5

Kleiner Grenzabstand	² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Gebäudebreite (Längsseite) eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.
Grosser Grenzabstand	³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudebreite (Längsseite). Kann die besonnte Gebäudebreite (Längsseite) nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost–West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt auf Antrag des Baugesuchstellers die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden zu liegen kommen.
Messweise	⁴ Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Art. 24

An- und Nebenbauten	¹ Für unbewohnte An- und Nebenbauten, wie z.B. Garagen und Geräteschuppen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m ² nicht übersteigt. ² Für bewohnte An- und Nebenbauten, deren mittlere Gebäudehöhe 3 m und die Grundfläche 40 m ² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m. ³ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt, oder wenn an ein an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 16.
---------------------	---

Art. 25

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1,6 m in den kleinen und 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Vorbehalten bleiben die zivilrechtlichen Minimalabstände gemäss Art. 79b EG z ZGB. ² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze heranreichen. ³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Jauchegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivil-
--------------------------------------	--

gesetzbuch (siehe Art. 79 EG zum ZGB¹³). Art. 14 dieses Reglements geht den zivilrechtlichen Bestimmungen vor.

Art. 26

Näherbaurecht

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 16.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 24 Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 des Baugesetzes gestattet.

Art. 27

Gebäudeabstand

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

² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechts darf der Gebäudeabstand von 6 m nicht unterschritten werden.

³ Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 24 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück oder mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁴ Gegenüber Bauten, die auf Grund 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 ungenügende wohnhygienische Verhältnisse entstehen würden.

⁵ Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau, die Gestaltungsfreiheit (Art. 17) und Art. 24 (unbewohnte An- und Nebenbauten).

¹³ vgl. Anhang D

IV Ausnützung

Art. 28

Ausnützungsziffer ¹ Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV).

² Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 44.

V Geschosse, Gebäudehöhe, Firsthöhe

Art. 29

Geschosse ¹ Als Geschosse¹⁴ zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn die Grundfläche der hier untergebrachten Wohnräume oder gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50 % der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht.

³ Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewand höher als 1 m ist.

Art. 30

Gebäudehöhe
Im Allgemeinen ¹ Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen oder tieferen fertigen Terrain (Art. 97 der BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten von insgesamt 6 m Breite werden nicht angerechnet¹⁵.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 44) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Eine Mehrhöhe von 1 m ist gestattet:

- a) für Gebäude über 18 m Breite;
- b) bei Bauten am Hang;

wobei die Mehrhöhe 1 m talseitig und seitlich beansprucht werden kann. Als Hang gilt ein Gelände, dessen Neigung in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt.

Art. 31

Gestaffelte Gebäude 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

¹⁴ vgl. Anhang A8

¹⁵ vgl. Anhang A7

Grundriss mehr als 2 m gestaffelt sind, ist die Gebäude- und die Firsthöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

Art. 32

Firsthöhe, Gebäudeproportionen

¹ Die Firsthöhe¹⁶ darf in der Dorfschutzzone nicht mehr als 65 % und in allen anderen Zonen nicht mehr als 70 % der Breite der giebelseitigen Fassade (Gebäudebreite) betragen. Die Firsthöhe wird ab fertigem Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Firstpfette gemessen.

² Beidseitig der gesamten Gebäudetiefe entlang führende Lauben können der Fassadenbreite zur Berechnung der Firsthöhe angerechnet werden, wenn dadurch die Gebäudeproportionen verbessert werden.

³ Unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 24 unterliegen nicht dieser Bestimmung.

VI Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 33

Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig. Ein zweigeschossiger Dachausbau ist möglich.

Art. 34

Dachgestaltung

¹ Dachformen, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt. Für freistehende Gebäude – ausgenommen Hotelbauten¹⁷ – sind nur gleichgeneigte Satteldächer gestattet. Für Dachneigung und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften¹⁸:

Masse

a) Dachneigung: mind. 18°, max. 25°.

b) Dachvorsprünge für Hauptdächer:

– Vordach (= Vordach giebelseitig) bis Vorderkante Dachsparren gemessen: 22 % der Firsthöhe, mind. aber 1.6 m. Das Vordach kann auf Firsthöhe um max. 50 cm verlängert werden.

– Hinterdach (= Vordach hintere Giebelseite) bis Vorderkante Dachsparren gemessen: 20 % der betreffenden Firsthöhe, mind. aber 1.2 m.

– Nebendach (= Nebendach traufseitig) ab Ausserkante Dachpfetten bis Traufabschnitt gemessen: mind. 1.2 m.

Der Einbau von Flugpfetten ist gestattet. Lauben können unter dem traufseitigen Nebendach angebracht werden, ohne dass sie der Gebäudebreite angerechnet werden. Das traufseitige Vor-

¹⁶ vgl. Anhang A9

¹⁷ als Hotelbauten gelten auch hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen

¹⁸ vgl. Anhang A6

	<p>dach hat dabei die Laube und Flugpfette um mind. 60 cm zu überragen.</p> <p>c) Dachvorsprünge bei Neben- und Anbauten: Die Dachvorsprünge betragen mind. 60 cm. Sie haben nach Möglichkeit den Proportionen der Dachvorsprünge des Hauptdaches zu entsprechen.</p>
Dachaufbauten	<p>² Für Dachaufbauten gelten folgende Vorschriften¹⁹:</p> <p>a) Für Dachaufbauten sind nur Lukarnen mit Satteldächern gestattet. Dacheinschnitte sind verboten.</p> <p>b) Die Breite des Dachaufbaus darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Trauflänge betragen. Die Dachneigung sowie das Vor- und Nebendach haben dem Hauptdach zu entsprechen.</p> <p>c) Das Nebendach (Trauflinie) darf durch den Dachaufbau nicht unterbrochen werden. Die Vorderkante des Dachaufbaus darf die Vorderkante der Fassade nicht überragen.</p> <p>d) Der First des Dachaufbaus muss horizontal und rechtwinklig zum Hauptfirst verlaufen.</p> <p>e) Der Hauptfirst muss den Dachaufbaufirst, in der Dachneigung gemessen, um mind. 1 m überragen²⁰.</p> <p>f) Die Proportionen des Dachaufbaues sind so zu gestalten, dass das Verhältnis von Breite zu Höhe 70 % nicht überschreitet.</p> <p>g) Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptgebäude anzugleichen.</p>
Dachflächenfenster	<p>³ Dachflächenfenster sind im maximalen Umfang von 5 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen.</p>
Bedachungsmaterial	<p>⁴ Als Bedachungsmaterialien sind gestattet:</p> <ul style="list-style-type: none">– dunkle Schieferplatten, ton- oder erdfarbene Ziegel und Schindeln.– Bei landwirtschaftlichen Gebäuden sind auch dunkelgraue oder dunkelbraune, nicht rostende Wellplatten gestattet.– Auf Alpgebäuden sind nur dunkelbraune Wellplatten oder dunkelbraun eingebrannte Wellbleche, graue Schieferplatten oder Schindeln gestattet.
Verkleidungen	<p>⁵ Der Dachvorsprung an der Ort- und Stirnseite ist in Holz auszuführen. Das Verkleiden der Untersicht sowie der Ort- und Stirnkante mit anderen Materialien als Holz ist nicht gestattet.</p>
Schneefänge, Dachrinnen	<p>⁶ Wenn der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen Grund (Strassen, Gassen, Wege) weniger als 3 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen. In diesem Falle müssen zudem Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abflussrohre vorhanden sein.</p>
Dachverlängerungen	<p>⁷ Dachverlängerungen bei Anbauten an Hauptgebäuden müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.</p>
Flachdächer	

¹⁹ vgl. Anhang A6

²⁰ vgl. Anhang A6

⁸ Garagen in Hanglage können mit einem Flachdach versehen werden, sofern sie mit Erde überdeckt oder als Sitzplatz zu einer Wohnung genutzt werden. Die hintere Dachkante darf das fertige Terrain nicht überragen.

D Zonenvorschriften

I Allgemeines

Art. 35

Bedeutung

Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Mass und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.

Art. 36

Erstwohnungsanteil

¹ In Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, ist bei Neubauten der in Art. 44 festgelegte Erstwohnungsanteil (EWA) pro Gebäude bezogen auf die Bruttogeschossfläche als Erstwohnungen auszuweisen und zu nutzen. Bei Bauten, welche lediglich eine Wohnung aufweisen, beträgt der Erstwohnungsanteil 100 %.

² Für bestehende Gebäude oder Gebäudeteile mit Zweitwohnungen gilt die Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG). Erweiterungen von Wohnungen die vor dem 31.12.1993 erstellt wurden oder Wohnungen gemäss Abs. 8 unterliegen dem Erstwohnungsanteil, wenn eine neue Wohneinheit mit Küche entsteht.

³ Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde, vgl. Art. 23 ZGB) ständig benutzt werden, es sei denn, zwingende Gründe bedingen nachweislich einen periodischen Wohnungswechsel²¹.

⁴ Büro- und Gewerberäume oder Dienstleistungswohnungen²², werden soweit als Erstwohnung angerechnet, als mit der Nutzung ein Arbeitsplatz verbunden ist, d.h. während mind. 100 Arbeitstagen pro Jahr eine Person beschäftigt ist.

⁵ In einer zusammenhängenden Überbauung kann der Gemeinderat in begründeten Fällen einer Umlagerung des Erstwohnungsanteils von einem Gebäude auf ein anderes zustimmen, wenn in der Summe der Erstwohnungsanteil eingehalten wird, wobei mit jeder Baue-tappe der Erstwohnungsanteil einzuhalten ist.

²¹ Massgebend ist der Schriftenort z.B. Wochenaufenthalter, Aufenthalt auf einer Alp

²² wie Kinderhort, Gästezimmer

⁶ Erstwohnungen müssen im Grundbuch eingetragen werden.

⁷ Die Umgehung des Erstwohnungsanteils mit Hilfe von Untermiet-, Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen ist strafbar. Massgebend ist der Wohnsitz desjenigen, der die betreffende Wohnung tatsächlich nutzt.

⁸ Der Erstwohnungsanteil gilt für eine Dauer von 20 Jahren. Nach Ablauf dieser Frist kann der Grundbucheintrag gelöscht werden und die betreffende Wohnung ist von jeglicher Nutzungsbeschränkung, welche sich auf den Erstwohnungsanteil bezieht, befreit. Massgebend für die Berechnung der Frist ist der Grundbucheintrag.

Hotel- und Tourismuszone

⁹ In der Hotel- und Tourismuszone dürfen maximal 17% der anrechenbaren realisierten Bruttogeschossfläche ohne Verpflichtung einer hotelmässigen Bewirtschaftung und ohne EWA-Bedingung vermietet oder verkauft werden.

II Bauzonen

Art. 37

Ferienhauszone (FHZ) Für die Ferienhauszonen gilt Art. 76 BauG.

Art. 38

Dorfschutzzone (DS) ¹ Die Dorfschutzzone ist eine Zone mit gemischter Nutzung. Zulässig sind insbesondere öffentliche Einrichtungen und die für den Lebensbedarf der Bewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störendes Gewerbe (Weberei, Kleinschreineri, usw.).

² In der Dorfschutzzone sind die zur Liegenschaft in direktem Bezug stehenden traditionellen Hausplätze und Gartenanlagen in ihrem Bestand zu erhalten. An Neubauten und deren Einordnung in die Umgebung werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

Art. 39

Wohn- und Gewerbezone (WG 2) ¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.

² Gewerbe, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

Art. 40

Hotelzone (HZ)

¹ Die Hotelzone ist bestimmt für Hotelbauten, Restaurationsbetriebe und zugehörige Dienstleistungsbetriebe²³ sowie Wohnungen für das Betriebs- und Geschäftsleitungspersonal. Weiter sind als Ergänzung Sport- und Freizeitanlagen²⁴, touristische Bauten- und Anlagen²⁵ und Einrichtungen²⁶, die öffentlich zugänglich sind, gestattet.

² Die Bauten sind auf das umgebende Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Flachdächer und andere Sonderdachformen können bei einer guten Gesamtwirkung bewilligt werden.

³ Das Attikageschoss darf die maximale GH um höchstens 3 m überragen, höchstens 50 % des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen und ist allseits mindestens 2.5 m von der Fassade zurückzusetzen; Brüstungen sind transparent zu gestalten.

⁴ Die Fassaden sind in der Regel alle 20 bis 25 m zu staffeln oder so zu gestalten, dass keine eintönige Front entsteht.

⁵ Hotelbauten, die grössere Abmessungen als nach Art. 44 zulässig aufweisen, erfordern den Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG).

Art. 41

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 BauG.

² In den Zonen mit Planungspflicht gelten die Bestimmungen gemäss Anhang C1.

Art. 42

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 77 BauG) gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Anhang C2.

Art. 43

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Anhang C3, in den übrigen nicht speziell bezeichneten ZSF-Zonen die Bestimmungen von Art. 78 Abs. 2 BauG.

²³ Kiosk, Souvenirladen, Bankfiliale, Coiffeur

²⁴ Tennisplatz, Minigolf, Park Spielplatz und dgl.

²⁵ Hallenbad, Fitnesszentrum und dgl.

²⁶ Gästezimmer, Kinderhort, Tagungsräume, Konferenzsaal usw.

III Baupolizeiliche Masse

Art. 44

Baupolizeiliche Masse Es gelten für alle Zonen die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA [m]	gGA [m]	GH [m]	GZ	GB [m]	AZ	EWA [%]	ES
FHZ	3	6	6	2	15 ^A	0.4	0	II
DS	4 ^B	8 ^B	6.5 ^G	2	25 ^K	–	40	III
WG 2	3	6	6.5	2	25 ^I	–	40	III
HZ	½GH ^C	GH ^D	13 ^E	4	60 ^F	–	–	III
TZ	½GH ^C	H	H	H	H	–	–	III
LWZ	3	6	6	2	25	–	40	III

- A: Bei Doppelhäusern kann die Gebäudebreite auf 18 m erhöht werden.
 B: Beim Abbruch von bestehenden Gebäuden mit anschliessendem Wiederaufbau darf auf die Fassadenflucht des ursprünglichen Gebäudes gebaut werden (Bestandsgarantie).
 C: mind. aber 3 m
 D: mind. aber 8 m
 E: Firsthöhe max. 18 m
 F: Gebäudetiefe max. 28 m
 G: Die max. GH ist bis zu einer GB von 18 m gestattet. Darüber hinaus reduziert sich die GH im Verhältnis der Dachneigung.
 H: gemäss Art. 45
 I: Für Bauten, die zu mindestens 50 % gewerblich genutzt werden, gilt bis zu einer max. GH von 5 m eine Gebäudebreite von 28 m.
 K: Im Bereich von Ortsbildschutzgebieten max. 22 m.

Legende

WG 2 Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig, Art. 39	AZ Ausnützungsziffer, Art. 28
DS Dorfschutzzone, Art. 38	ES Empfindlichkeitsstufe, Art. 55
FHZ Ferienhauszone, Art. 37	EWA Erstwohnungsanteil, Art. 36
HZ Hotelzone, Art. 40	gGA grosser Grenzabstand, Art. 23
TZ Tourismuszone, Art. 45	GB Gebäudebreite, Art. 16
LWZ Landwirtschaftszone, Art. 46	GH Gebäudehöhe, Art. 30
	GZ Geschosszahl, Art. 29
	kGA kleiner Grenzabstand, Art. 23

IV Zonen für touristische Aktivitäten

Art. 45

Tourismuszone (TZ) Zweck	¹ Die Tourismuszone dient der Aufrechterhaltung und Entwicklung des im öffentlichen Interesse liegenden touristischen Angebots.																								
Nutzung	<p>² In den Tourismuszonen sind neben touristischen Bahnanlagen Infrastrukturbauten, -anlagen und -vorkehrungen zulässig, die zur Ausübung touristischer Aktivitäten benötigt werden wie:</p> <p>a) Verpflegungsstätten, hotelmässig bewirtschaftete Unterkünfte und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit Bergtourismus sofern sie einem allgemeinen touristischen oder wirtschaftlichen Bedürfnis entsprechen</p> <p>b) Betriebsnotwendige Einstellräume und Werkstätten zu touristischen Anlagen</p>																								
Baupolizeiliche Masse	<p>³ Ohne Überbauungsordnung sind folgende baupolizeilichen Masse einzuhalten:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="padding: 5px;">Teilzone</th> <th style="padding: 5px;">gGA [m]</th> <th style="padding: 5px;">GH [m]</th> <th style="padding: 5px;">GZ</th> <th style="padding: 5px;">GB [m]</th> <th style="padding: 5px;">Ü [%]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">A</td> <td style="padding: 5px;">–</td> <td style="padding: 5px;">12</td> <td style="padding: 5px;">–</td> <td style="padding: 5px;">–</td> <td style="padding: 5px;">60</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">B</td> <td style="padding: 5px;">–</td> <td style="padding: 5px;">5.5</td> <td style="padding: 5px;">–</td> <td style="padding: 5px;">–</td> <td style="padding: 5px;">60</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">C</td> <td style="padding: 5px;">6</td> <td style="padding: 5px;">6.5</td> <td style="padding: 5px;">2</td> <td style="padding: 5px;">30</td> <td style="padding: 5px;">50</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ü = Überbauungsziffer gem. Art. 96 BauV</p>	Teilzone	gGA [m]	GH [m]	GZ	GB [m]	Ü [%]	A	–	12	–	–	60	B	–	5.5	–	–	60	C	6	6.5	2	30	50
Teilzone	gGA [m]	GH [m]	GZ	GB [m]	Ü [%]																				
A	–	12	–	–	60																				
B	–	5.5	–	–	60																				
C	6	6.5	2	30	50																				
Gestaltung	<p>⁴ Bauten, Anlagen und Vorkehrungen sind sorgfältig zu gestalten und haben sich der Lage entsprechend gut in das Landschaftsbild einzu-fügen. Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie der Einpassung ins Landschaftsbild ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzu-reichen. Bei grösseren Vorhaben kann die Baubewilligungsbehörde ein Gesamtkonzept und/oder ein Modell verlangen, das die Einpas-sung von Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild aufzeigt.</p>																								
Erschliessung	<p>⁵ Die Erschliessung für Angestellte, Kunden, Gäste sowie die Wa-renlieferung hat primär mit der Gondelbahn und mit dem Bidmi-Ski-Taxi zu erfolgen. Die Zufahrt über die Bidmi-Strasse ist beschränkt auf das betrieblich erforderliche Minimum und ist ab der Gemein-destrasse nur ausserhalb der Skisaison gewährleistet.</p>																								
Parkierung	<p>⁶ Es sind nur betriebsnotwendige Parkplätze gestattet, wobei Art. 9 Abs. 1 vorbehalten bleibt. Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der Erschliessung durch die Bergbahnen und weiterer Transportmöglichkeiten festzu-legen.</p>																								

V Landwirtschaftszone, Wald

Art. 46

Landwirtschaftszone
(LWZ)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst alles Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Ausgenommen davon sind die Bauzonen, Verkehrsflächen, Waldflächen und Gewässerflächen sowie nicht kultivierbares Land.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24) und des Baugesetzes (Art. 80 ff).

³ Bauten haben sich bezüglich Gestaltung, Baumaterialien und Farbgebung dem Landschaftsbild einzufügen. Nichtlandwirtschaftliche Bauten haben sich in bestehende Gebäudegruppen einzufügen.

⁴ In der Landwirtschaftszone gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- a) für landwirtschaftliche Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten die Vorschriften der LW-Zone gemäss Art. 44.
- b) für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - ein Grenzabstand von 3 m und ein Gebäudeabstand von 6 m. Für eingeschossige Bauten, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, die mittlere Gebäudehöhe 4 m und die Grundfläche 60 m² nicht übersteigen, beträgt der Grenzabstand 2 m;
 - für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten eine Grundfläche von höchstens 30 m² und eine Höhe von 10 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt. Die Silobauten dürfen nur in grünen oder braunen Farbtönen gehalten werden. Diese Bestimmungen gelten auch für provisorische Drahtsilobauten.
 - Werden Ausnahmen bezüglich Mehrhöhen von landwirtschaftlichen Gebäuden gestattet, sind die Grenzabstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Art. 47

Wald

Der Waldabstand beträgt 30 m, sofern er nicht durch Waldbaulinien kürzer festgelegt wurde. Bei einer Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands von 30 m oder der mit einer Detailplanung festgelegten Waldabstandslinie, ist eine Ausnahmegewilligung notwendig.

VI Schutzgebiete und -objekte

Art. 48

- Bauinventar ¹ Das Bauinventar der Gemeinde Hasliberg erstreckt sich nur auf den im Bauinventar dargestellten Bearbeitungsperimeter. Ausserhalb des Bearbeitungsperimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden. Die schützenswerten und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10a–c BauG nach Bauinventar sind in den Teilzonenplänen und im Schutzzonenplan als Hinweis bezeichnet.
- Beizug der kantonalen Denkmalpflege ² Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- ³ Die Objekte nach Absatz 2 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.
- ⁴ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

Art. 49

- Ortsbildschutzgebiete ¹ Die Ortsbildschutzgebiete dienen dem Schutz von Siedlungsteilen, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert.
- ² In den Ortsbildschutzgebieten ist das Ortsbild mit seinem bedeutenden Bau-, Garten- und Baumbestand möglichst zu erhalten. Neubauten sowie An- und Umbauten haben sich der Umgebung anzupassen.
- ³ Für das Einfügen in das Ortsbild massgebend ist die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente:
- Stellung, Volumen und Form der Bauten
 - Gliederung der Aussenfläche (Fassaden, Dach)
 - Material und Farbwahl
 - Eingänge, Ein- und Ausfahrten
 - Aussenräume und Umgebung
- ⁴ Bauten, Teile von Bauten, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen, die die Anforderungen von Abs. 3 nicht erfüllen sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.
- ⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag einer Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung

nach Art. 12 bis 14 und von den Abstandsvorschriften nach Art. 44 abweichen. Im unmittelbaren Umfeld von schützenswerten Bauten kann sie grössere Abstände und / oder reduzierte Gebäudemasse anordnen.

Art. 50

Kultur- und Naturschutzobjekte des übergeordneten Rechts

¹ Für die im Schutz- und Teilzonenplan als Hinweis bezeichneten Gebiete wie Hoch- und Übergangsmoore, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Trockenwiesen und -weiden, natürliche Seen und Fließgewässer sowie Amphibienlaichgebiete gelten die Vorschriften der entsprechenden Gesetzgebung.

Landschaftsschongebiet

² Die regionalen Landschaftsschongebiete gelten als erhaltenswerte naturnahe Geländekammern. Die Forst- und Alpwirtschaft sind uneingeschränkt möglich. Neue standortgebundene Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Archäologische Bodenfunde und Schutzgebiete

³ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bauverwaltung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

⁴ Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach Zustimmung des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern durchgeführt werden.

Art. 51

Kommunale Kulturobjekte (Brunnen)

¹ Die im Anhang B2 verzeichneten Brunnen sind als kommunale Schutzobjekte zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen und Neubauten in der Nähe dieser Brunnen ist das Schutzziel – entsprechend der nachstehenden Anforderungen und der Definition im Anhang B2 – zu berücksichtigen.

Einzelbäume, Findlinge, und Trockenmauern

² Die im Anhang (B3 / B4) und im Schutz- und Teilzonenplan verzeichneten Bäume, Findlinge und Trockenmauern sind geschützt und müssen erhalten bleiben. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsstatthalters verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Lägerschutzzone

³ Die Läger- und Alpgebäude gemäss Anhang B1 sind mit ihrem unmittelbaren Umschwung zu erhalten. Neue Bauten und Anlagen sind nur soweit zugelassen, als sie der Bewirtschaftung dienen oder im Gesamtinteresse touristisch genutzt werden und das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Nach Saisonende sind Wintersportanlagen soweit dies technisch möglich ist zu entfernen. Nutzungsänderungen sind unter Wahrung des Erscheinungs-

bilds inkl. Umgebung zulässig, sofern an die Kanalisation angeschlossen werden kann und für die Gemeinde kein zusätzlicher Erschliessungsaufwand entsteht.

Historische
Verkehrswege

⁴ Die im Schutz- und Teilzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Bezug der zuständigen Fachstellen²⁷.

Geländekammern

⁵ Die in den Zonenplänen sowie im Schutz- und Teilzonenplan bezeichneten Geländekammern sind in ihrer Ursprünglichkeit zu erhalten und durch eine angemessene Bewirtschaftung zu pflegen. Das Landschaftsbild störende Bauten und Anlagen sind untersagt. Die besonders erhaltenswerten Merkmale sind:
Nr. 1: Stapf, Reuti; Waldrand, Einzelsteine, Weideställe
Nr. 2: In der Brich, Reuti; Ahorn-Bestand
Nr. 3: Rotenacher-Riiti, Goldern; Mosaikartige Landschaft mit Weideställen
Nr. 4: Under Flüö, Hohfluh; Mosaikartige Landschaft mit Felsbänder, Weidestall
Nr. 5: Chäsbodmi; Mosaikartige Kulturlandschaft mit Felsaufschlüssen, lockere Bestockungen, Einzelbäume, Trockenstandort

Art. 52

Entschädigung und
Pflege von Naturobjekten

Der Gemeinderat kann eine Entschädigungsordnung über die Gewährung von Beiträgen an die von Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit Naturobjekten betroffenen Grundeigentümer und Bewirtschafter erlassen.

Art. 53

Hecken, Ufer- und Feldgehölze

¹ Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind geschützt (NHG, NSchG). Sie dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

² Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten (NSchV).

²⁷ Kant. Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Thun

³ In einem Streifen von mindestens 3 m entlang von Hecken-, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt (ChemRRV).

⁴ Der Bauabstand zu Hecken, Feld-, und Ufergehölzen (gemessen ab der mittleren Ausbreitung der Sträucher) beträgt für Hochbauten mindestens 10 m und für Anlagen (Strassen, Wege, Gartenanlagen) mindestens 3 m.

Art. 54

Wildschutzgebiete

¹ Wildschutzgebiete dienen der Erhaltung von störungsarmen Wild-einständen.

² Es dürfen keine Bauten und Anlagen wie touristische Transportanlagen und Skipisten errichtet werden, die erhebliche Störungen von Wildtieren zur Folge haben können. Vorbehalten bleiben Strassen und Wege für die Forst- und Landwirtschaft.

³ Die Betreiber von touristischen Transportanlagen haben in Absprache mit dem Wildhüter mit geeigneten Mitteln (z.B. Information bei den Stationen, Signaltafeln an wichtigen Stellen im Gelände und örtliche Absperrseile) und auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Wildschutzgebiete im Winter durch Benutzer der Bahnen nicht befahren werden.

Art. 55

Quell- und Grundwasserschutzgebiete, Quellfluren

¹ In den rechtskräftig ausgeschiedenen Schutzzonen gelten die dafür festgelegten Schutzbestimmungen.

² Quellfluren inkl. Ufervegetation sind geschützt (NHG, NSchG). Sie dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde verändert werden.

Art. 56

Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten – vgl. Zonenpläne sowie im Zonenplan Naturgefahren – gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Zu beachten ist, dass für sensible Bauten²⁸ Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt.

VII Lärmschutz

Art. 57

Empfindlichkeitsstufe

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (insbesondere Art. 31 LSV, Bauen im lärmbelasteten Gebiet) massgebend.

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe ist in Art. 44 und im Anhang C (ZPP/ZöN/ZSF) festgelegt.

VIII Energie

Art. 58

Sonnenenergie

Wärmekollektoren oder Solarzellen dürfen angebracht werden, wenn sie das Dorf- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und am Objekt selbst nicht als störend empfunden werden.

Art. 59

Wärme

¹ Beim Bau von mehreren benachbarten Gebäuden in absehbaren aufeinander folgenden Etappen ist eine zentrale Heizungsanlage vorzusehen.

² Kann ein Gebäude nicht an ein Wärmenetz angeschlossen werden, ist bei Neubauten und beim Ersatz von bestehenden Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen nach Möglichkeit eine mit Holz befeuerte Anlage, eine Wärmepumpe oder eine Wärme-Kraftkoppelungs-Anlage zu erstellen.

²⁸ Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

E Zuständigkeit der Gemeindebehörden und der Baupolizeiorgane

Art. 60

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat ist Baupolizei- und Baubewilligungsbehörde.

² Er beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür in der Gemeindegesetzgebung nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

³ Wenn durch den Lärm von Lastwagen, Baumaschinen oder Heubelüfter und dgl. übermässige Immissionen entstehen, ist die Baupolizeibehörde berechtigt zu veranlassen, dass diese von 19 bis 8 Uhr nicht in Betrieb gesetzt werden.

⁴ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Baustellen, Lastwagenverkehr und Baumaschinenbetrieb, die übermässig Lärmimmissionen erzeugen, weitere Einschränkungen und Verfügungen zu erlassen.

Art. 61

Bausekretärin /
Bausekretär

¹ Der Bausekretärin oder dem Bausekretär obliegt die Vorbereitung des Bauentscheids oder des Antrags zuhanden der Baubewilligungsbehörde. Sie oder er nimmt dabei die nach BewD erforderlichen Anordnungen und Verfügungen vor.

² Die Bausekretärin oder der Bausekretär hat die im Dekret über das Baubewilligungsverfahren vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung während und nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

F Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 62

Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG, 108 BauV, 56 BewD) vom Richter behandelt.

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglements und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58, Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 5000.– für Verstösse gegen die vom Stimmbürger beschlossenen Vorschriften;
- Busse von max. Fr. 2000.– für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 63

Inkraftsetzung

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tage nach der Genehmigung durch das AGR in Kraft.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglements bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

Art. 64

Aufhebung bisheriger Pläne und Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- a) Baureglement und Zonenplan vom 31. Dezember 1993
- b) Teilplanung oberer Hasliberg 14. Mai 1987
- c) Überbauungsordnung Nr. 2 „Twing-Nord“ vom 11.09.1989
- d) Überbauungsordnung Nr. 3 „Reuti-West“ mit SBV vom 27.09.1977, ausgenommen Detailerschliessung oberhalb der Kantonsstrasse
- e) Gestaltungsplan „Viktoria Reuti“ Nr. 3a mit SBV vom 27.09.1977
- f) südlicher Teil (unterhalb der Strasse) der UeO Nr. 5 „Schaeri“ Hasliberg-Wasserwendi vom 30. Mai 1991

Art. 65

Gültigkeit

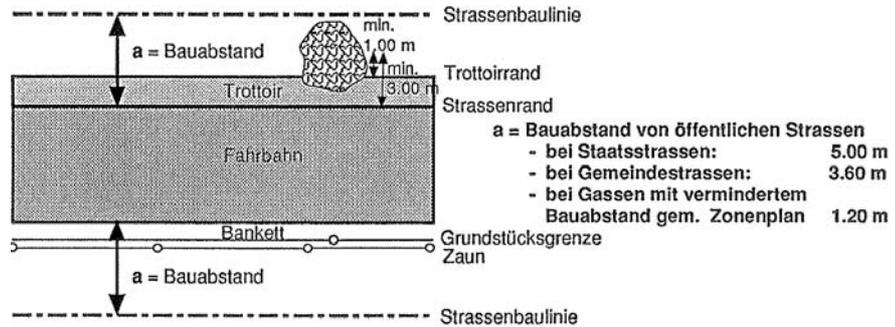
Weiter in Kraft bleiben:

- a) Überbauungsordnung Nr. 3 „Reuti-West“ vom 27.09.1977 als Detailerschliessungsplan für das Gebiet oberhalb der Kantonsstrasse
- b) Detailerschliessungsplan Nr. 1 „Untersyten“ Hasliberg-Wasserwendi vom 15. April 1982
- c) Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 2 Ferienhauszone „Bergen, Untersyten, Halti“ Hasliberg-Wasserwendi vom 20. Februar 1980 mit Anpassen des Perimeters an den Teilplan Wasserwendi und Streichung von Art. 4 und Art. 5
- d) Detailerschliessungsplan Nr. 2 „Halti“ Hasliberg-Wasserwendi vom 19. Dezember 1986 mit Anpassen des Perimeters an den Teilplan Wasserwendi
- e) Detailerschliessungsplan Nr. 3 „Halti – Marvelstadel“ Hasliberg-Wasserwendi vom 25. April 1985
- f) nördlicher Teil (oberhalb der Strasse) der UeO Nr. 5 „Schaeri“ Hasliberg-Wasserwendi vom 30. Mai 1991

- g) Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 4 Ferienhauszone „Hag“ Hasliberg-Wasserwendi vom 27. Oktober 1977 mit Änderungen vom 19. Juli 1984 mit Anpassen des Perimeters an den Teilplan Wasserwendi mit Streichung von Art. 4 und Art. 5
- h) UeO Nr. 7, „Hotel Viktoria“ Reuti vom 10.12.1993
- i) UeO „Beschneigung“ vom 17.02.1998
- k) UeO Nr. 14 „Engi-Ost“, Reuti vom 06.10.2000
- l) UeO „Gemeinde-Naturschutzgebiet Bidmi“ vom 21.01.2002
- m) UeO „Käserstatt“ vom 17.04.2003
- n) UeO „Parzelle Nr. 523, Jutenbiel“, Reuti vom 20.10.2006
- o) Überbauungsordnung „Sagenacker – Hohfluh“ vom 11.09.1989
(*Änderung, resp. Ablösung im Nachgang zur OPR in separatem Verfahren geplant*)

Anhang A: Grafische Darstellung

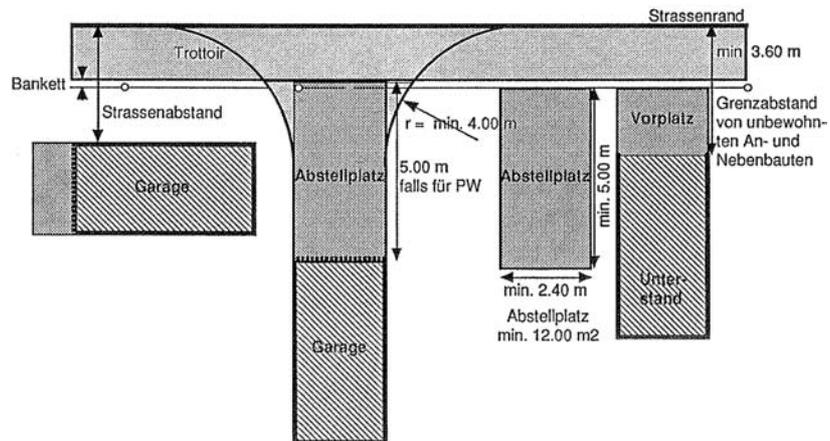
A1 Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 19)



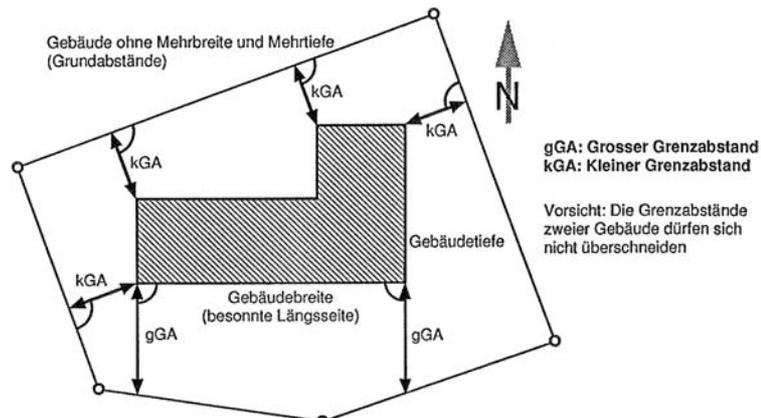
Anmerkung

Der Abstand von Zäunen, Einfriedungen, nicht Sicht behindernden Mauern und dergleichen zum Strassenrand muss bei Kantonsstrassen mindestens 50 cm und bei allen übrigen Strassen und Wegen mindestens 30 cm betragen. Art. 56ff SV bleiben vorbehalten.

A2 Anordnung von Abstellplätzen (Art. 9)



A3 Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 23)



A4 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem oder unregelmässigem Grundriss

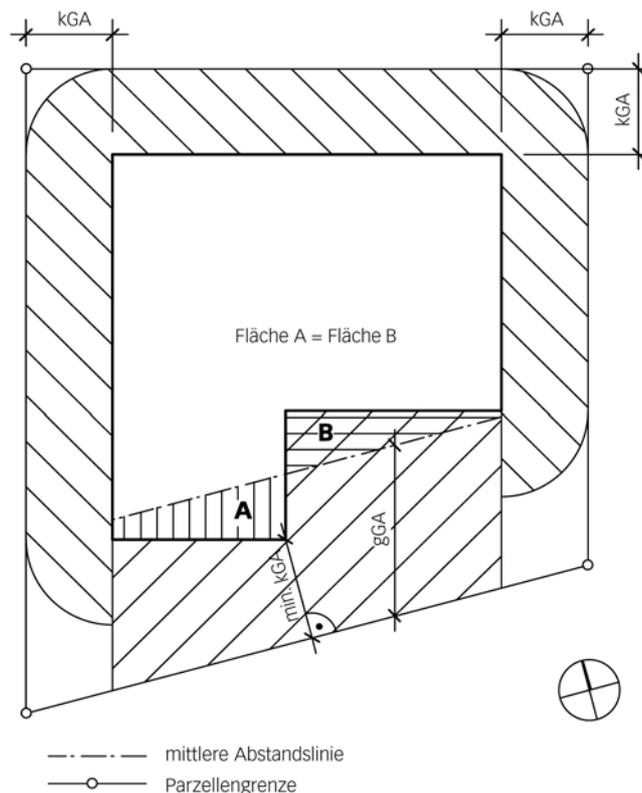
Regel

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes 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
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können, auch auf der besonnten Gebäudebreite (Längsseite), höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen

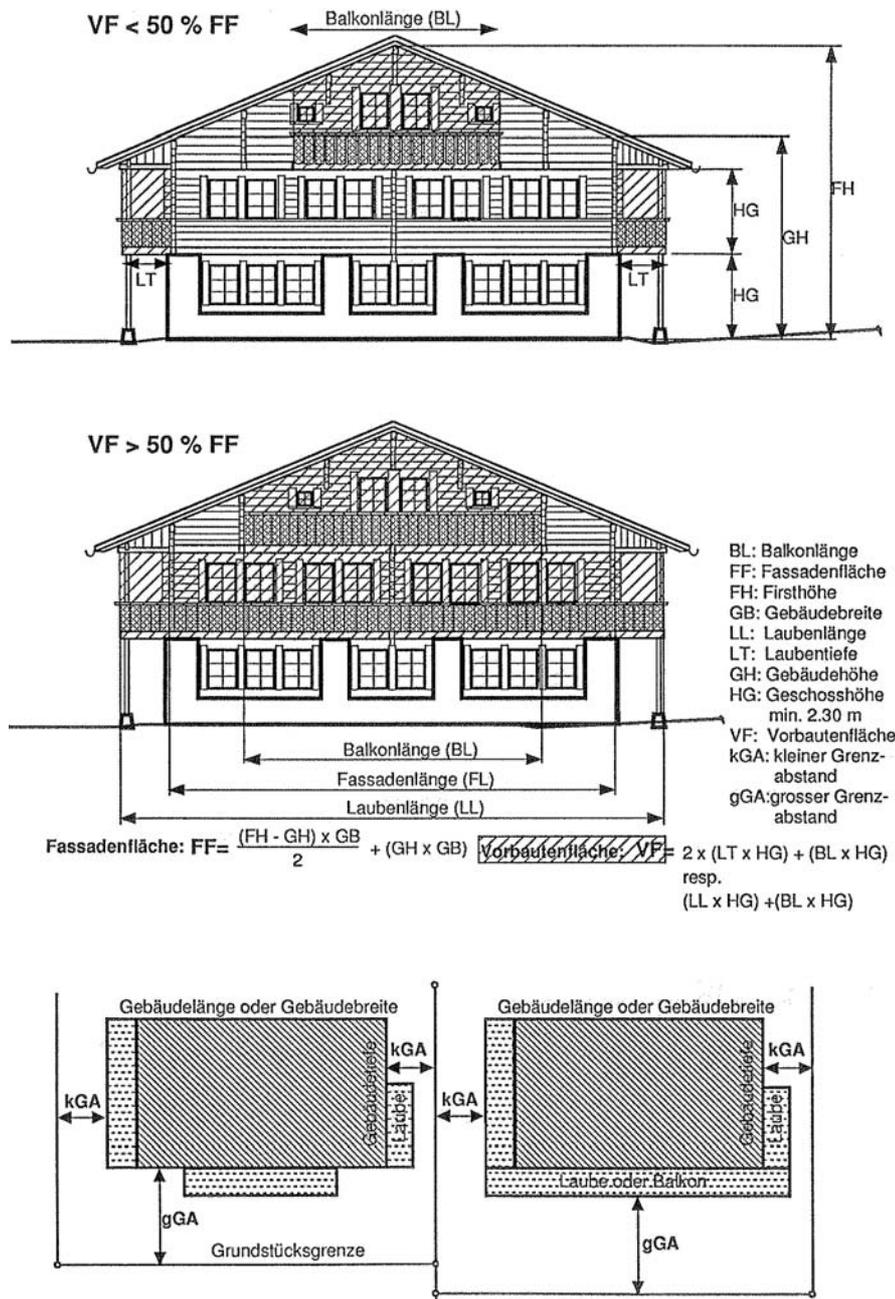
Bemerkungen

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Grundstücksgrenze. 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 errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte noch näher an die südliche Grundstücksgrenze heranreichen (bis zu k_{GA}), doch müsste zur Kompensation die Fläche B entsprechend vergrössert werden.

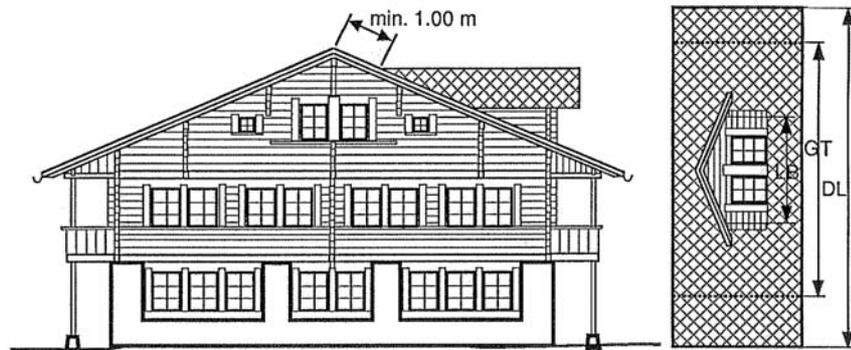


A5 Grenzabstand von Fassaden mit Laube und Balkon (Art. 23)

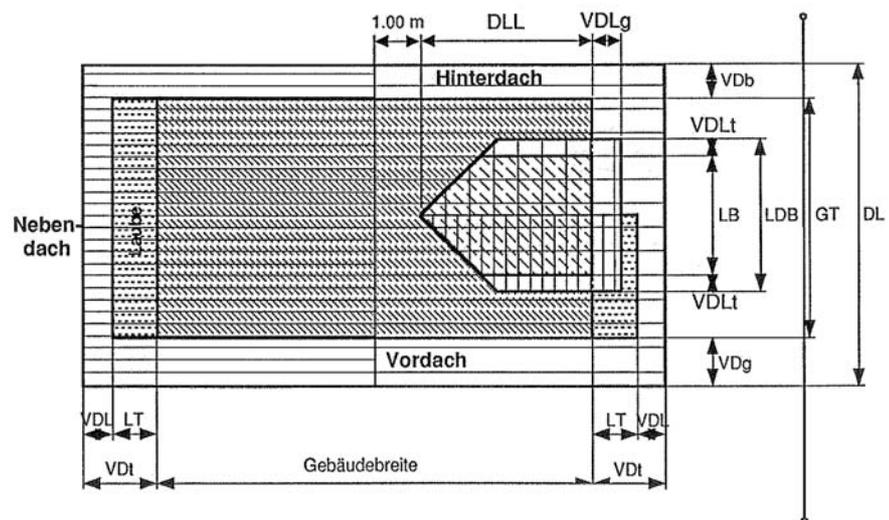


Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkon-, Laubenbrüstungen usw. bedeckt wird oder die Vorbauten aus einer Hängekonstruktion bestehen, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (Vorderkant äusserer Laubenkonstruktion) aus zu messen.

A6 Dachgestaltung (Art. 34)

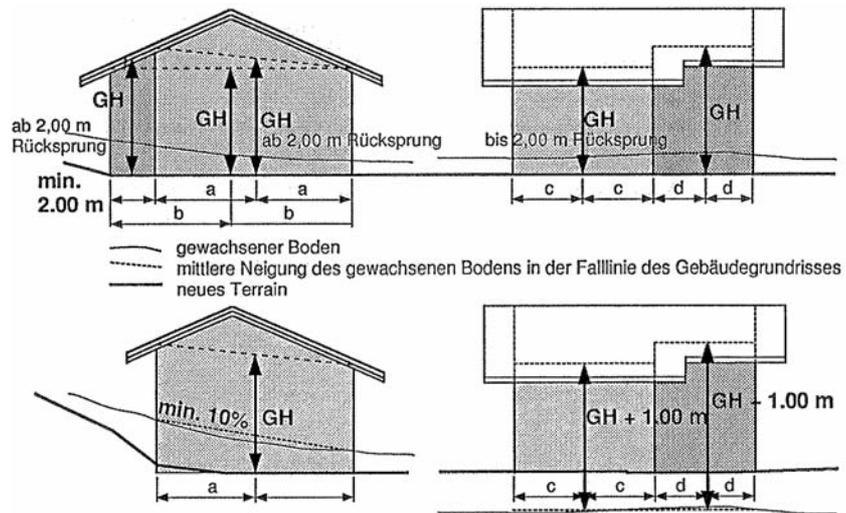


- | | |
|---|--|
| DL: Dachlänge | VDb: Vordach bergseits |
| DLL: Dachlänge der Lukarne | VDg: Vordach giebelseitig (talseits) Traufhöhe |
| GT: Gebäudetiefe | VDt: Vordach traufseitig |
| LT: Laubentiefe | VDL: Vordach der Laube |
| LB: Breite der Lukarne = max.
1/3 DL und max. 1/2 GT | VDLg: Vordach der Lukarne giebelseitig |
| LDB: Dachbreite der Lukarne | VDLt: Vordach der Lukarne traufseitig |



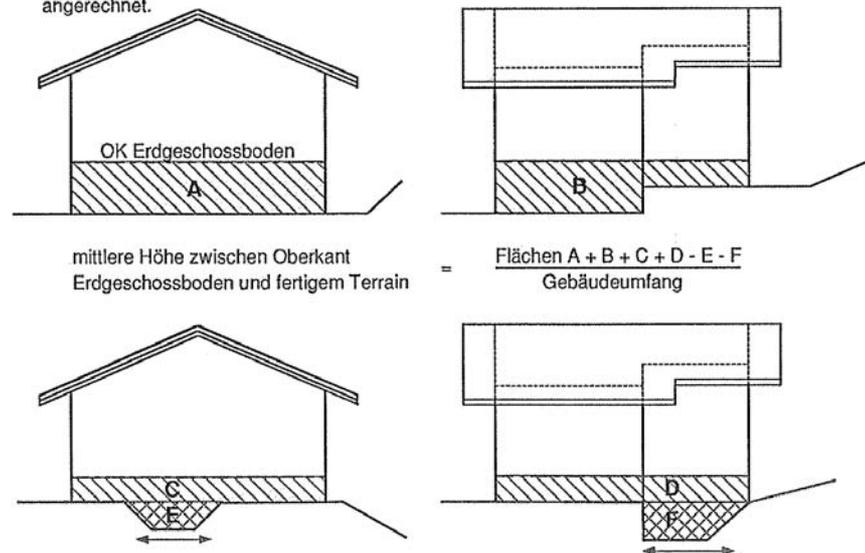
Alle Dachflächen haben die gleiche Dachneigung aufzuweisen.

A7 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 31)

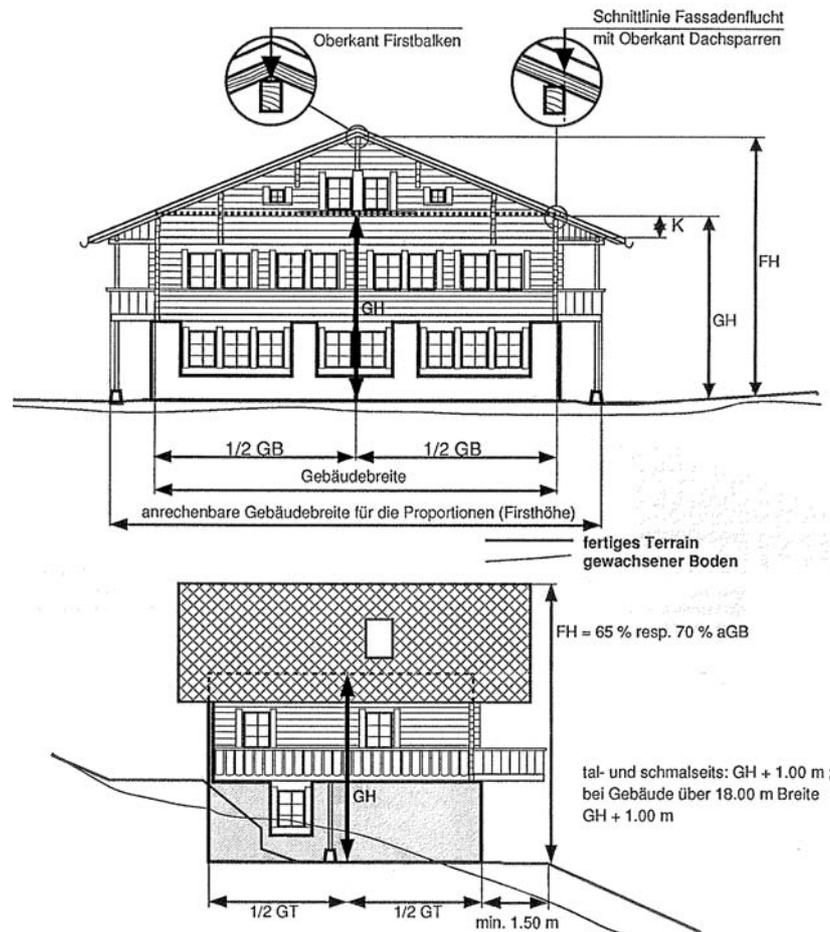


A8 Geschosszahl (Art. 29)

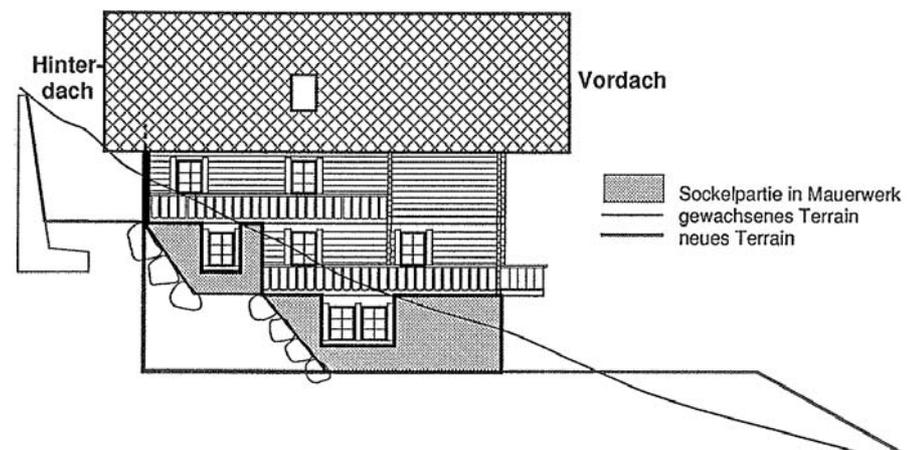
Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die zusammen nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



A9 Gebäudehöhen und Gebäudeproportionen (Art. 30+32)



A10 Material, Baustoffe und Farbgebung (Art. 13)



Anhang B: Schutzobjektverzeichnis

B1 Läger- und Alpgebäude

Alle traditionellen Gebäude in den Alplägern im Gemeindegebiet von Hasliberg unterstehen Art. 49 BauR. Das heisst die Läger- und Alpgebäude sind in ihrer Bausubstanz und in ihrer Erscheinung in der Landschaft zu erhalten.

Hinweis

Es wird auf die Beitragsmöglichkeiten des Schweizerischen Heimatschutzes für Neueindeckungen mit Schindeln verwiesen. Der Gemeinderat kann auf Antrag weitere Unterstützungen zur Erneuerung oder Erhaltung von schutzwürdigen Bauten und Gebiete gewähren. Es wird empfohlen, diesbezüglich Kontakt mit der Bauverwaltung aufzunehmen. Diese wird die Beitragsgesuche weiterleiten und allfällige weitere Beitragsmöglichkeiten abklären und vermitteln.

B2 Geschützte Brunnen

Die im Verzeichnis aufgeführten Brunnen sind an ihrem Standort geschützt. Sie dürfen weder beseitigt noch verschoben werden. Alle Änderungen an der Brunnenanlage sind bewilligungspflichtig.

Parz.- Nr.	Brunnenbezeichnung	Ort	Eigentümer
437	Trog	Hohfluh	Wehren-Heltenstein Werner / Wehren Walter
508	Unnendorfbrunnen	Hohfluh	Mathyer Elisabeth
873	Pöstli	Goldern	Nägeli Kaspar
927	Blatti	Reuti	Huber-Frei Alexander
1418	Begeli-Brunnen	Hohfluh	Einwohnergemeinde Hasliberg
2321	Obendorfbrunnen	Hohfluh	Blatter-Michel Hans

B3 Findlinge und Einzelbäume

Die geschützten Findlinge und Einzelbäume sind in ihrer Gesamterscheinung, Eigenheit und Fortbestand zu erhalten. Sie dürfen nur mit Bewilligung verändert oder beseitigt werden. Dabei ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Parz Nr.	Ort- und Flurbezeichnung	geschütztes Objekt	Eigentümer
57	Hübschenboden	Felsnase	Bäuertgemeinde Hasliberg
84	REKA-Areal, Was-serwendi	Mehrere Einzelbäume	REKA, Bern
118	Syten Wasserwendi	Einzelbaum	Blättler-Fischer Regina, Zenger-Nägeli Maya
190	Grinigraben, Reuti	Felsen	Müller-Willi Andreas / Müller Andreas
256	Obenbiel, Goldern	Einzelbaum	von Bergen Peter (54)
289	Nessligen	Findlinge	Wilhelm Dora
437	Gässli Hohfluh	Einzelbaum	Wehren-Helfenstein Werner + Wehren Walter
460	Unnendorf, Hohfluh	2 Einzelbäume	Heimann Max
492	Hostet, Reuti	Einzelbaum	Huber Urs
525	Eigen, Reuti	Einzelbaum	Gander Heidi
602	Goldern, Uf der Flüö	Einzelbaum	Von Bergen-Schneider Peter
618	Hostet, Wasserwendi	Einzelbaum	Zumbrunn-Jaggi Ruth
681	Bir Sagen, Unnendorf	Einzelbaum	Jossi-Kiser Hans
789	Flieli Hohfluh	Einzelbaum	Schädeli-Lüthi Elsbeth
857	Unnendorf, Hohfluh	Einzelbaum	Nägeli-Hürlimann Heinz
868	Bir Sagen, Unnendorf	Einzelbaum	Fuhrer-Nägeli Martha
965	Hostet Goldern	Einzelbaum	Neiger-Nägeli Johann
1209	Sagenacher, Hohfluh	Einzelbaum	Abplanalp Andreas
1292	Briinigstein, Reuti	Findlinge	Clair Regina Adelheid
1455	Wasserwendi	Einzelbaum	Moor Martha
1487	Gässli, Hohfluh	2 Einzelbäume	Dähler Thomas
1491	Schlatti, Hohfluh	Einzelbaum	von Bergen Alexander, jun.
1978	Bir Sagen, Unnendorf	Einzelbaum	Fuhrer-Nägeli Martha
1985	Hag, Wasserwendi	Einzelbaum	Suter Patrick
1986	Hag, Wasserwendi	Einzelbaum	Wernli Georg, Müller Kurt
2083	Hag, Wasserwendi	Einzelbaum	Fröhlich Christoph
2084	Hag, Wasserwendi	Einzelbaum	Fröhlich Christoph
2425	Hag, Wasserwendi	Einzelbaum	Schwarzenberger Alois + Gertrud

B4 Geschützte Trockenmauern

Die im Verzeichnis aufgeführten Trockenmauern sind zu erhalten. Sie dürfen nicht beseitigt oder verunstaltet werden. Änderungen an den Trockenmauern (z.B. Betonierungsarbeiten) oder deren Verlegung sind bewilligungspflichtig.

Parz. Nr.	Flurbezeichnung	Ort	Eigentümer
287	Wyssenflüö	Reuti	von Weissenfluh Beat
380	Ethüs	Reuti	Brog Arnold
469	Wyssenflüö	Reuti	Zenger Hans
519	Under der Linden	Reuti	Schwellengemeinde Hasliberg
815	Louwenen	Reuti	Schild-Marti Werner
824	Under der Linden	Reuti	Vogler Christian & Elisabeth
965	Gmeindiweid	Goldern	Neiger-Nägeli Johann
1403	Sattel	Hohfluh	Hefti Eduard
1434	Stutzli	Hohfluh	Erbengem. Willi-Anderegg Johannes
1507	Gmeindiweid	Goldern	Walder-Engler Ellen, Rau Juliane, Dietz Roland, Dietz Dirk
1158A	Gmeindiweid	Goldern	Neiger-Meier Hans
2429	Louwenen	Reuti	Fankhauser-Zwald Verena

Anhang C

C1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 1	Engi West ES III	<ol style="list-style-type: none">1 Die ZPP ‚Engi West‘ bezweckt eine dicht bebaute Bebauung mit hoher Wohnqualität, die sich ins Ortsbild einordnet.2 Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Zone WG 2, wobei die internen Gebäudeabstände für eine bessere Anordnung der Bauten reduziert, im Bereich nördlich der verlängerten Grundstücksgrenze Parzellen Nrn. 1748/300 von der Gebäudehöhe im Umfang von max. 10 % abgewichen und südlich davon Bauten bei angemessener Staffelung zusammengebaut werden können.3 Hauptgebäude müssen in Stellung und Gestalt einem traditionellen Haslihaus entsprechend und mehrheitlich mindestens zwei Wohnungen aufweisen. Gebäude sind in Gruppen anzuordnen.4 Mit der Realisierung von ‚Engi West‘ darf erst begonnen werden, nachdem die Baufelder A bis C gemäss Überbauungsordnung Nr. 14 ‚Engi Ost‘ erstellt sind.

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen
ZPP 3	Wasserwendi ES III	<p>1 Die ZPP 3 ‚Wasserwendi‘ bezweckt eine auf die Dorfrand- und Hanglage sowie die Skipiste abgestimmte teilweise verdichtete Bebauung mit vorwiegend touristischer Nutzung.</p> <p>2 Sektor A: Nutzungsart gemäss Hotelzone, Hotel mit Appartementwohnungen sowie Wellness und dem Hotel dienende Dienstleistungen. A1: Hotel, Restaurant und hotelmässig bewirtschafteter Wohnraum; 4 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 13 m gemessen ab EG-Kote; Ausbau Dach- zu Vollgeschoss, Erweiterung vorstehendes Sockel- und Erdgeschoss, max. 3430 m² BGF. A2: terrassierte Apartmentswohnungen und/oder Hotelzimmer, Einstellhalle für mind. 20 Pw; max. 3000 m² BGF auf 5 Nutzungsebenen, davon 4 unter Strassenniveau. Eine Nutzungsübertragung im Sektor A ist gestattet. Sektor B: lockere 2-geschossige Bebauung; bei hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen ist Art. 36 Abs. 9 anwendbar, andernfalls 40% EWA; max. 2000 m² BGF; obere Zeile GB max. 18 m, untere Zeile GB max. 14 m; kGA min. 3 m; Gebäudeabstand min. 6 m; GH 6.5 m.</p> <p>3 Die Gestaltung des Sektors A ist im Sinne des umzunutzen den Ferienheims Emmen unter Wahrung des Erscheinungsbilds weiter zu entwickeln. Obergeschosse im Bereich des bestehenden Grundrisses. Neu- und Erweiterungsbauten sind in einer zeitgemässen Architektur in Holz und Glas zu halten. Flachdächer sind soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden zu begrünen. Der Sektor B ist angelehnt an die dörfliche Bauweise durch zwei Bauzeilen mit Satteldächern in einer zeitgemässen Architektur zu gestalten. Die Erschliessung erfolgt von Norden ab der Wasserwendistrasse. Die Parkierung ist pro Sektor zu lösen. Die mechanische Pistenpräparierung sowie der Skibetrieb auf der Talabfahrt Twing (mind. 6 m breit) und auf dem Skipistenzugang von der Bus-Wendeschleife zur Talabfahrt (mind. 3.5 m breit) sind von Dezember bis 1 Woche nach Ostern zu gewährleisten.</p> <p>4 Die ZPP kann mit Teil-Überbauungsordnungen umgesetzt werden. Die Qualitätssicherung ist durch ein begleitetes Verfahren sicherzustellen. Die Überbauung der Sektoren A2 und B setzt die Verlegung der Skipiste gemäss Eintrag im Zonenplan an den unteren Rand voraus.</p>

C2 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung 2. Baupolizeiliche Masse 3. Weitere Bestimmungen
ZöN A	Klinik Hasliberg ES II	<ol style="list-style-type: none">1 Bestehend; Erweiterung Klinik mit Restaurant und Parkierungsanlage2 GH gemäss bestehender Bebauung OK Dachkante; Firstrichtung parallel zum Hang; Gebäudebreite frei; GA für Hauptbauten = 3 m; Parkdeck 1 m.3 Um- und Erweiterungsbauten in zeitgemässer Architektur. An-, Neben- und Zwischenbauten können mit Flachdach versehen werden. Andere Dächer können bei guter Gesamtwirkung bewilligt werden. Für grössere Bauvorhaben wird eine Voranfrage empfohlen.
ZöN B	Bildung ES II	<ol style="list-style-type: none">1 Bestehend. Schulgebäude mit Nebenanlagen und je eine Wohnung.2 Baupolizeiliche Vorschriften: GH = 10 m / GL frei / GA = 4 m3 Erweiterungen und Erneuerungen sind in einer zeitgemässen Architektursprache mit Flachdach gestattet. Umnutzungen im Rahmen der Nutzungsbestimmungen der Zone WG2 sind gestattet.
ZöN G	Gemeindehaus und Kongresszentrum ES II	<ol style="list-style-type: none">1 Bestehend.2 OK Dachkante gemäss bestehender Bebauung. Firstrichtung parallel oder senkrecht zum Hang. Gebäudelänge: frei, GA = 3 m3 Um- und Erweiterungsbauten sind in Struktur und Baugestaltung auf das bestehende Zentrum abzustimmen.
ZöN W	Wehrdienste ES III	<ol style="list-style-type: none">1 Bestehend. Zeitgemässe Nutzungsergänzungen2 Baupolizeiliche Vorschriften WG 2.3 Um- und Erweiterungsbauten sind auf die bestehende Anlage abzustimmen.
ZöN S	Schützenstand ES IV	<ol style="list-style-type: none">1 Bestehend. Lärmschutzmassnahmen gemäss Stand der Technik.2 Baupolizeiliche Vorschriften der WG 2.

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung 2. Baupolizeiliche Masse 3. Weitere Bestimmungen
ZöN K	Kirche ES III	<ol style="list-style-type: none">1 Bestehend. Erweiterungen und Nebenanlagen wie Parkplätze.2 Baupolizeiliche Vorschriften der WG 2.3 Pro 5 Parkplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
ZöN T	Touristische Transportanlagen ES III	<ol style="list-style-type: none">1 Bestehend. Zweckgebundene Erweiterung und Modernisierung2 Baupolizeiliche Vorschriften: GH = 12 m / GL frei / GA = ½ GH / vorbehalten bleiben bahntechnisch bedingt grössere Abmessungen.3 Ansprechende, zeitgemässe Gestaltung als Zweckbau
ZöN P	Parkplätze ES III	<ol style="list-style-type: none">1 Öffentliche Parkierungsanlage. Kleine Nebengebäuden und Anlagen im öffentlichen Interesse sind gestattet.2 Baupolizeiliche Vorschriften für Nebengebäuden.3 Parkflächen können ausserhalb der Wintersaison für sportliche und kulturelle Veranstaltungen verwendet werden.
ZöN	Skipisten ES III	<ol style="list-style-type: none">1 Im Bereich der Skipisten und Loipen sind keine Gebäuden, Anlagen oder Nutzungen zulässig, welche die Präparierung und Benutzung beeinträchtigen könnten. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen einer Überbauungsordnung.2 Skipisten sind der Landwirtschaftszone überlagert.3 Im Bereich von privaten Strassen und Wegen hat der Skibetrieb vom 20. November bis max. 2 Wochen nach Ostern Vorrang. Temporäre, saisonbedingte Gebäuden können zugelassen werden. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und den Bahnen bleiben vorbehalten.

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung 2. Baupolizeiliche Masse 3. Weitere Bestimmungen
ZöN Q	Parkplatz Twing ES IV	<ol style="list-style-type: none">1 Parkplatz-Erweiterung2 Baupolizeiliche Vorschriften für Nebenbauten.3 Die Anlage ist zu bewirtschaften. Für Pw darf der Parkplatz nur freigegeben werden, wenn das Parkhaus Twing überlastet ist. Nebennutzung offener Holzlagerplatz ohne Bauten.
ZöN R	Parkhaus ES III	<ol style="list-style-type: none">1 Parkhaus Twing, zweckgebundene Erweiterungen2 GH 13 m; Grenzabstand 3 m3 Zweckbau mit Flachdach, resp. offenes Parkdeck. Gewerbliche Nebennutzungen sind innerhalb des Parkhauses zulässig. Die Anlage ist zu bewirtschaften.
ZöN C	Garagierung Bergbahnen ES III	<ol style="list-style-type: none">1 Garagierung mit Werkstätte sowie Material-, Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsraum2 GH 11 m gemessen ab Niveau Bidmistrasse; Grenzabstand 3 m; GL im EG frei, Obergeschoss max. 40 m3 Erdgeschoss mit begrünem Flachdach, soweit nicht als Arbeitsbereich genutzt; Obergeschoss leicht geneigtes Schrägdach; Abstand zur Bidmistrasse mind. 8 m

C3 Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)

Bezeichnung	Zonenvorschriften
--------------------	--------------------------

Lärmempfindlichkeitsstufe	
----------------------------------	--

ZSF aa Natur- und Badesee so- wie Reitplatz «Wasser- wendi» ES III	<p>¹ Die ZSF aa «Natur- und Badesee sowie Reitplatz» ist für die Freizeitanlagen «öffentlicher Badesee mit Liegewiese» und «Reitsport» bestimmt. Ca. 20 % der Badeanlage sind naturnah zu gestalten.</p> <p>² Der Bereich westlich vom Wysstannenbächli ist für die Pferdehaltung mit maximal 12 Pferdeboxen und einem Reitplatz vorgesehen. Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Landwirtschaftszone mit einer maximalen Gebäudelänge von 40 m umgenutzt und bis zu 30 % erweitert werden.</p> <p>³ Im östlichen Bereich sind zweckgebundene Infrastrukturbauten gestattet wie Garderobe, Toilette, Kiosk mit Buvette, etc. Dazu kann das bestehende Gebäude umgenutzt und durch einen untergeordneten An- und Nebenbau ergänzt werden. Im Übrigen sind dazugehörige Anlagen der Erschliessung und Umgebungsgestaltung mit maximal 2 Autoabstellplätzen zulässig. Die Anlage basiert auf den bestehenden öffentlichen Parkieranlagen Twing und der Zufahrt über den Panoramaweg. Vorbehalten bleiben die Nutzungsbestimmungen zur Skipiste (ZöN S).</p> <p>⁴ Für Neubauten im östlichen Bereich gelten die folgenden maximalen baupolizeilichen Masse:</p> <table><tbody><tr><td>Gebäudehöhe GH</td><td>5 m</td></tr><tr><td>Gebäudelänge GL</td><td>12 m</td></tr><tr><td>Geschosszahl G</td><td>1</td></tr><tr><td>Grenzabstand zur Landwirtschaftszone:</td><td>min. 4 m</td></tr></tbody></table> <p>⁵ Die Zufahrt zur Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke ist zu gewährleisten.</p>	Gebäudehöhe GH	5 m	Gebäudelänge GL	12 m	Geschosszahl G	1	Grenzabstand zur Landwirtschaftszone:	min. 4 m
Gebäudehöhe GH	5 m								
Gebäudelänge GL	12 m								
Geschosszahl G	1								
Grenzabstand zur Landwirtschaftszone:	min. 4 m								

ZSF bb Minigolfanlage ES III	<p>¹ bestehend, öffentlich zu betreiben</p> <p>² Zweckgebundene Hochbauten nach den Vorschriften für An- und Nebenbauten.</p>
------------------------------------	---

ZSF dd Reiten ES III	<p>¹ Die ZSF dd «Reiten» ist für die Pferdehaltung, den Reitsport und die Pferdetherapie bestimmt.</p> <p>² max. 1 Gebäude mit den Abmessungen der Wohn- und Gewerbezone für Stall, Aufenthalt und Nebenräume, kein Wohnen, Dressurplatz von max. 800 m².</p> <p>³ Die Zufahrt ist von Norden über die Bauzone sicherzustellen.</p>
----------------------------	---

Bezeichnung Zonenvorschriften
**Lärmemp-
findlichkeits-
stufe**

ZSF cc Camping ES II	<p>¹ Campingzonen bezwecken die Erstellung und den Betrieb von allgemein zugänglichen Campingplätzen. Betriebstechnisch notwendige Einrichtungen wie interne Erschliessungswege, Abstellplätze und Grundbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, sind zugelassen. Zum Campingbetrieb gehören Gebäude wie Sanitäranlagen, Büros, Kiosk, Aufenthaltsraum, Massenslager etc. sind gestattet. Dauerstandplätze und eingeschossige Touristenbauten mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² (Bungalows) sind auf maximal 1/3 der Fläche zulässig. Westlich des Ryti-Wegs sind Bungalows zwischen Gebäude Nr. 302 und Nr. 302 E nicht gestattet.</p> <p>² Bauten und Einrichtungen sind sorgfältig und abgestimmt auf die Umgebung und Bedeutung des Ortes zu gestalten. Das Terrain ist so zu gestalten und zu unterhalten, dass es bei Aufgabe der vorgesehenen Nutzung ohne grösseren Aufwand wieder landwirtschaftlich genutzt werden könnte. Geländeanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken, d. h. Anpassungen sind nur zur Nivellierung der einzelnen Stellplätze zulässig. Stützmauern sind mit Natursteinen auszuführen.</p> <p>³ Zum Schutze des Waldes sind im Baubewilligungsverfahren in Absprache mit der Waldabteilung geeignete Abgrenzung und Waldabstände festzulegen. Für den Campingplatz Goldern gelten folgende minimalen Waldabstände:</p> <table><tr><td>Feste Bauten:</td><td>12 m</td></tr><tr><td>Dauerstandplätze:</td><td>10 m</td></tr><tr><td>Temporäre Plätze für Camper:</td><td>5 m (3 m in besonderen Fällen mit Zustimmung der Waldabteilung)</td></tr><tr><td>Zeltplätze, Erschliessungsanlagen:</td><td>3 m</td></tr></table> <p>⁴ Für die Nutzung und die Gestaltung der Campingplätze sind die Konzepte der Gemeinde wegweisend. Für feste und dauernde Einrichtungen wie Betriebsgebäude, Dauerstandplätze etc. ist eine Baubewilligung erforderlich.</p> <p>⁵ Wohnungen und feste Behausungen (Bungalows und dgl.) müssen hotelmässig bewirtschaftet werden und dürfen nicht abparzelliert werden.</p> <p>⁶ Als Voraussetzung für die Bewilligung von Campingplätzen ist die Erschliessung vertraglich zu regeln. Dazu ist ein Gesamtkonzept vorzulegen, das vom Gemeinderat zu genehmigen und für die Baubewilligung verbindlich ist. Mit dem Gesamtkonzept sind namentlich die Nutzung / Platzaufteilung, die Erschliessung mit sämtlichen zum Betrieb vorgesehenen Installationen und Einrichtungen, die Bau- und Umgebungsgestaltung mit der Hauptbepflanzung sowie ein Betriebskonzept auszuweisen.</p>	Feste Bauten:	12 m	Dauerstandplätze:	10 m	Temporäre Plätze für Camper:	5 m (3 m in besonderen Fällen mit Zustimmung der Waldabteilung)	Zeltplätze, Erschliessungsanlagen:	3 m
Feste Bauten:	12 m								
Dauerstandplätze:	10 m								
Temporäre Plätze für Camper:	5 m (3 m in besonderen Fällen mit Zustimmung der Waldabteilung)								
Zeltplätze, Erschliessungsanlagen:	3 m								

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	27. Oktober – 1. Dezember 2006 11. Dezember 09 – 11. Januar 2010
Vorprüfung	4. Juni 2010
Publikation im Amtsblatt vom	14.07. + 21.07.2010 / 08.09. + 15.09.2010
Publikation im Anzeiger vom	09.07. + 16.07.2010 / 10.09. + 17.09.2010
Öffentliche Auflage vom	9. Juli – 9. August 2010
Nachträgliche Auflage vom	10. Sept. – 11. Oktober 2010
Einspracheverhandlungen vom	24., 26. und 30. August 2010
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	17

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 30. Juni + 1. September 2010
25. Februar 2011

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 2. September 2010

Gemeinderat
Präsidentin Sekretär

Sig. Sig.
Katrin Nägeli-Lüthi Menk Blatter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hasliberg, Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
Gemäss Verfügung vom 7. Juli 2011

Anhang D: Nachbarrecht / EG zum ZGB

C Baupolizeiliche Vorschriften

I Gestaltung

Art. 79

Grenzabstände

¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.

³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c

Abort und Düngergruben

¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übel riechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,2 m überragen.

Art. 79d

Hofstattrecht

¹ Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

² Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e

Brandmauern Pflicht

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f

Brandmauern Mitbenützung

¹ Das Recht, eine vom Nachbarn erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzuhalten ist.

³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch ange-merkt werden.

Art. 79g

Brandmauern Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79h

Stützmauern und Bö- schungen Pflicht zur Errichtung; Ausführung

¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschung vorbehalten.

³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,2 m überragen.

Art. 79i

Stützmauern und Böschungen Eigentum

¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79k

Einfriedungen

¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.

³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79l

Bäume und Sträucher

¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurück geschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m

Entzug von Licht und Sonne

¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurück zuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

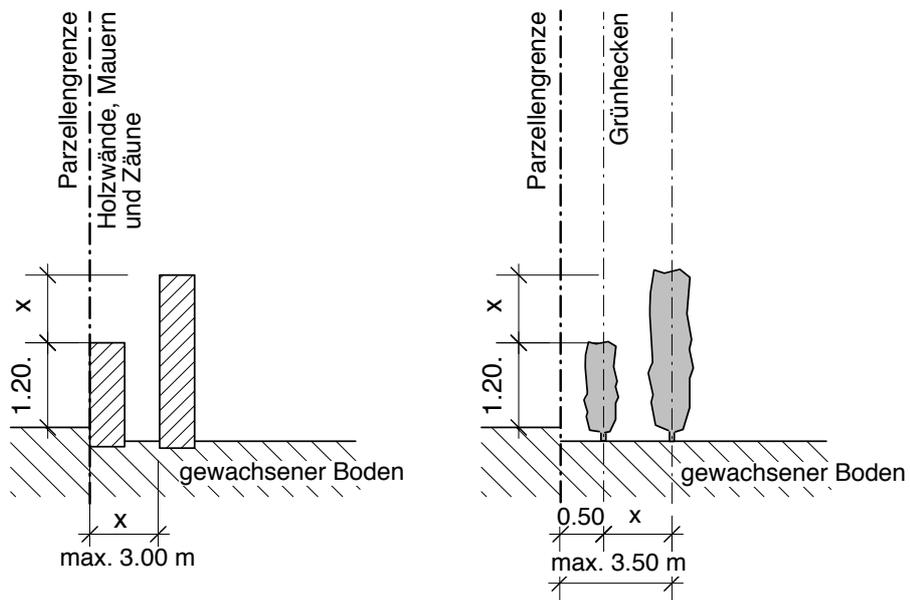
Art. 79n

Benützung von Mauern an der Grenze An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

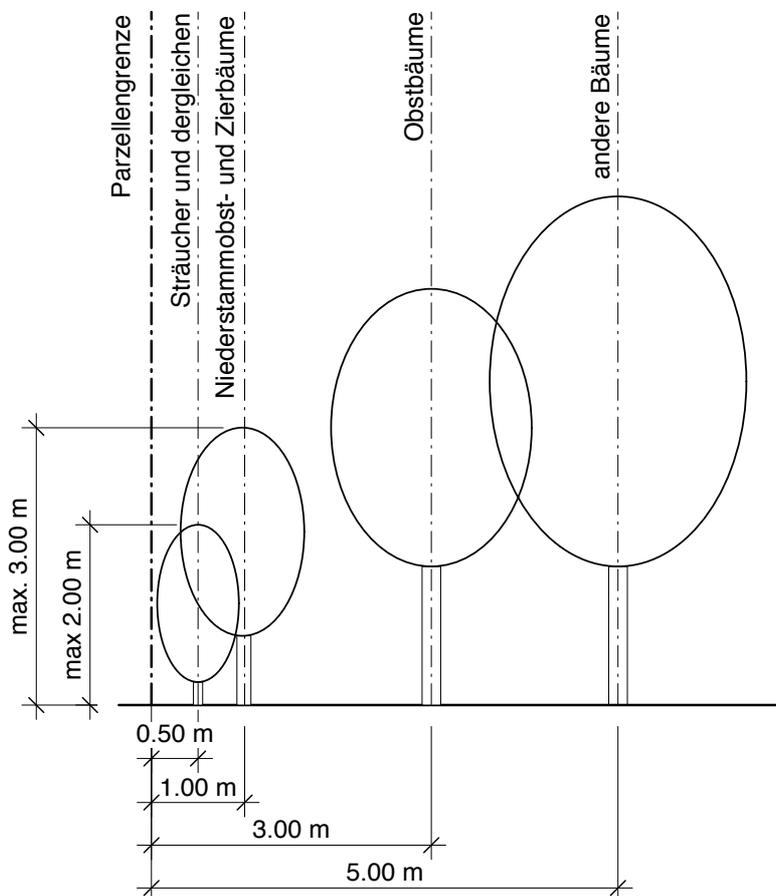
Art.79o

Betreten des nachbarlichen Grundes Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Einrichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

D1 Einfriedungen (Art. 79 k EG ZGB)



D2 Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EG ZGB)



Anhang E: Verzeichnis eidg. und kant. Erlasse

Stand 1. April 2010

A. Bau- und Planungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBKV) vom 23. August 1995 (BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (EV/FWG, BSG 705.111)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

C. Wasser

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111.1)

D. Energie- und Leitungswesen

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2. Februar 2000 (VPeA, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StfV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StfV, BSG 820.131)
- Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (StoV, SR 814.013)
- Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (KStoV, BSG 820.121)
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (VVS, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.600)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)
- Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBö, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)

- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Luftthygiene-gesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenk-mäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von natio-naler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kultur-landschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)
- Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpfle-gegesetz, DPG, BSG 426.41)
- Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (Denkmal-pflegeverordnung, DPV, BSG 426.411)

F. Land- und Forstwirtschaft

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbege-setz, BSG 930.1)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)

- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)
- Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen (ABAV, BSG 832.011)

H. Feuerpolizei

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)

I. Privates Bau- und Pflanzenrecht

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EG ZGB, BSG 211.1)

K. Gemeindewesen

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)

L. Verfahren; Rechtspflege

- Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG, SR 173.110)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711) Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (EntG, BSG 711.0)

Anhang F: Abkürzungen

Abs.	Absatz
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz des Kantons Bern
BauR	Baureglement der Gemeinde
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern
BewD	Baubewilligungsdekret des Kantons Bern
Bst.	Buchstabe
dgl.	dergleichen
DS	Dorfschutzzone
E	Empfindlichkeitsstufe
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
eidg.	eidgenössisch
EWA	Erstwohnungsanteil
f / ff	folgend / und folgende
FH	Firsthöhe
FZ	Ferienhauszone
G	Gewerbezone
GB	Gebäudebreite auch Gebäudelänge genannt
GG	Gemeindegesezt
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge auch Gebäudebreite genannt
Gr	Grünzone
GT	Gebäudetiefe
GZ	Geschosszahl
HZ	Hotelzone
kGA	kleiner Grenzabstand
kt.	kantonal
Lit.	Litera
LWZ	Landwirtschaftszone
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
SG	Strassengesetz des Kantons Bern
SBV	Sonderbauvorschriften
SV	Strassenverordnung
TZ	Tourismuszone
UeO	Überbauungsordnung
üg	ungezontes oder übriges Gebiet
UK	Unterkante
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern
WG 2	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZP	Zonenplan
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen