

GENEHMIGUNG

Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Hasliberg

5. September 2023

mit Anpassung an die BMBV und Erlass des Zonenplans
Gewässerraum

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 [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)	16
V	Geschosse und Fassadenhöhe traufseitig (Fassung 22. Juni 2022)	16
VI	Dachgestaltung (Fassung vom 22. Juni 2022)	17
D	Zonenvorschriften	19
I	Allgemeines	19
II	Bauzonen	21
III	Baupolizeiliche Masse	23
IV	Zonen für touristische Aktivitäten	24
V	Landwirtschaftszone, Wald	25
VI	Schutzgebiete und -objekte	26
VII	Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung (Fassung vom 22. Juni 2022)	30
VIII	Energie	31
E	Zuständigkeit der Gemeindebehörden und der Baupolizeiorgane	32
F	Straf- und Schlussbestimmungen	32
	Anhang A: Grafische Darstellung	35
A1	Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 19 GBR) (Fassung vom 22. Juni 2022)	35
A2	Anordnung von Abstellplätzen (Art. 9 GBR) (Fassung vom 22. Juni 2022)	35
A3	[aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)	35
A4	[aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)	35
A5	Grenzabstand von Fassaden mit Laube und Balkon (Art. 23 ff. GBR) (Fassung vom 22. Juni 2022)	36
A6	Dachgestaltung (Art. 34 GBR)	37
A7	Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden (Art. 30 GBR) (Fassung 22. Juni 2022)	38
A8	[aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)	38
A9	Fassadenhöhe traufseitig und Gebäudeproportionen (Art. 30, 32 und 44 GBR) (Fassung 22. Juni 2022)	39

A10	Material, Baustoffe und Farbgebung (Art. 13 GBR) (Fassung vom 22. Juni 2022)	40
A11	Gewässerraum (Fassung 22. Juni 2022)	40
Anhang B: Schutzobjektverzeichnis		42
B1	Läger- und Alpgebäude	42
B2	Geschützte Brunnen	42
B3	Findlinge und Einzelbäume	43
B4	Geschützte Trockenmauern	44
Anhang C		45
C1	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	45
C2	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	47
C3	Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	50
Genehmigungsvermerke		52
Genehmigungsvermerke BMBV und Zonenplan		
Gewässerraum (Fassung 22. Juni 2022)		53
Anhang D: Nachbarrecht / EG zum ZGB		55
D1	Einfriedungen (Art. 79 k EG ZGB)	59
D2	Bäume und Sträucher (Art. 79 l Abs. 1 EG ZGB)	59
Anhang E: Verzeichnis eidg. und kant. Erlasse		60
Anhang F: Abkürzungen		60

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement (GBR) – 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. (Fassung 22. Juni 2022)

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 sowie der Zoneplan Gewässerraum (Fassung 22. Juni 2022)

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 entsprechen⁴.

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 Fachberatung⁵ beiziehen.

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 Tourismuszone, 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 GBR geschuldet. (Fassung 22. Juni 2022)

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 GBR zu erstellen sind, aber aus rechtlichen, topographischen oder gestalterischen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. (Fassung 22. Juni 2022)

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 Gebäudeteile enthalten. (Fassung 22. Juni 2022)

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 Kleinbauten sind in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Die Sockelpartien oder Fassadenteile, die das massgebende Terrain überragen, können in einem weissen Farbton verputzt, in gestocktem oder sandgestrahltem Sichtbeton oder in Naturstein erstellt werden. Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden kann die Sockelpartie auch in rotem oder grauem Sichtmauerwerk oder in Sichtbeton erstellt werden. (Fassung 22. Juni 2022)

² [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

³ Sämtliches Holzwerk ist im Naturzustand zu belassen oder mit nicht deckenden, farblosen oder leicht hellbraun getönten Schutzanstrichen zu behandeln. (Fassung 22. Juni 2022)

⁴ [aufgehoben]. (Fassung 22. Juni 2022)

⁵ [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

⁶ [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

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.

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 Beton oder Waschbeton dürfen das massgebende 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 kann⁹. 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. (Fassung 22. Juni 2022)

⁵ Einfriedungen und Borde bis max. 50 cm über dem massgebenden Terrain dürfen in Sichtbeton ausgeführt werden. (Fassung 22. Juni 2022)

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 GBR (Gestaltungsfreiheit). (Fassung 22. Juni 2022)

² Die Gebäudelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die Masse in Art. 44 GBR beschränkt. (Fassung 22. Juni 2022)

³ Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 17

Gestaltungsfreiheit

Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG wird nur in der WG-Zone, der Hotelzone und der Tourismuszone gewährt, wobei eine ortsbildgerechte Neubebauung vorausgesetzt wird. (Fassung 22. Juni 2022)

⁹ Ein gutes Beispiel sind die Stützmauern an der Kantonsstrasse in Hohfluh.

Art. 18

Gebäudestellung, First-
richtung

¹ An Hängen sind die Gebäude rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

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

³ Innerhalb zusammenhängend überbauter Siedlungsteile im Ortsbildschutzgebiet haben sich Neubauten (Hauptgebäude und Kleinbauten) in Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen. (Fassung 22. Juni 2022)

III Bauabstände

Art. 19

Bauabstand von öffentli-
chen Strassen

¹ Von der Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von mind. 5 m, von 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 gemessen¹⁰.

² An den im Zonenplan bezeichneten Strassen, Gassen und Fusswegen 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 (Fassung 22. Juni 2022)

Gewässerraum

¹ Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerraum» als flächige Überlagerung (Korridor) mit Massangabe, oder mittels Gewässerachse und Farbcodierung festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

² Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerbaus und -unterhalts gemäss Art. 6 f. und Art. 15 WBG.

³ Im dicht überbauten Gebiet können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

¹⁰ Vgl. Anhang A1

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

⁵ Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

⁶ Für den im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichneten Randstreifen innerhalb des Gewässerraums gelten die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinschränkungen nicht.

⁷ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).

⁸ Bei einem Gewässerraum, welcher insbesondere mit einer Grundwasserschutzzone S1 und S2 überlagert ist, gelten zusätzlich die Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. 20a (Fassung 22. Juni 2022)

Freihalteraum

¹ Der Freihalteraum wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt.

² Innerhalb des Freihalteraus sind aus Gründen des Hochwasserschutzes ober- und unterirdische Bauten und Anlagen nur gestattet, soweit sie auf einen Standort am Gewässer angewiesen sind und den Interessen des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen.

Art. 21

Landwirtschaftszone

Hauptbauten in einer Bauzone haben gegenüber der Landwirtschaftszone einen Mindestabstand von 3 m, An- und Kleinbauten die jeweiligen minimalen Grenzabstände einzuhalten. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 22

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

¹ Gegenüber eine Zone 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 Bauten mit einem Vollgeschoss ein Grenzabstand

von 3 m, für Bauten mit mehrerer Vollgeschossen ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten. (Fassung 22. Juni 2022)

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung (Art. 23 GBR). (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 23

Grenzabstand gegen-
über nachbarlichem
Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die Grenzabstände nach Art. 44 GBR einzuhalten¹¹. (Fassung 22. Juni 2022)

Kleiner Grenzabstand

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten. (Fassung 22. Juni 2022)

Grosser Grenzabstand

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite. Kann die besonnte 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. (Fassung 22. Juni 2022)

Messweise

⁴ Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig von der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig von der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze gemessen. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 24

An- und Kleinbauten

¹ Für An- und Kleinbauten, 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 Fassadenhöhe traufseitig dieser Bauten 4 m beträgt und ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht übersteigt. (Fassung 22. Juni 2022)

² Für kleinere Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 40 m², deren Fassadenhöhe traufseitig 3 m nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m. (Fassung 22. Juni 2022)

³ Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt, oder wenn an ein an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 16 GBR. (Fassung 22. Juni 2022)

¹¹ Vgl. Anhang A5 (Fassung vom 22. Juni 2022)

Art. 25

Anlagen und Bauteile im
Grenzabstand sowie
rückspringende Gebäu-
deteile

¹ Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen von der Fassadenflucht aus gemessen, höchstens 1,6 m in den kleinen und 2,5 m in den grossen Grenzabstand hineinragen und max. 3.0 m über die Fassadenflucht hinausragen. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts von 50% nicht überschreiten. Vorbehalten bleiben die zivilrechtlichen Minimalabstände gemäss Art. 79b EG z ZGB. (Fassung 22. Juni 2022)

^{1bis} Erker und Treppenhäuser sind als vorspringende, geschlossene Gebäudeteile gestattet, sie dürfen höchstens um 1.20 m über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen auf der ganzen Fassadenlänge höchstens 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen, max. jedoch nicht mehr als 5 m. (Fassung 22. Juni 2022)

^{1ter} Für offene Gebäudeteile wie umlaufende Balkone, Lauben etc., die nicht als vorspringende Gebäudeteile nach den Absätzen 1 oder ^{1bis} gelten, erhöht sich die zulässige Gebäudelänge und -breite um das Mass der tatsächlich erstellten offenen Gebäudeteile. Die Gebäudelänge oder -breite darf sich diesfalls einseitig max. um 2.40 m erhöhen (höchstens also um 4.80 m). Werden offene Gebäudeteile nach diesem Absatz erstellt, sind auf der gleichen Nutzungsebene keine vorspringenden Gebäudeteile gestattet. (Fassung 22. Juni 2022)

^{1quater} Unbedeutende rückspringende Gebäudeteile sind zulässig, sie dürfen höchstens um 1 m rückspringen. Die Länge des Rücksprungs darf höchstens 2 m des zugehörigen Fassadenanteils betragen. (Fassung 22. Juni 2022)

² Unterirdische Bauten dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundstücksgrenze heranreichen. (Fassung 22. Juni 2022)

³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Jauchegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (siehe Art. 79 EG zum ZGB¹²). Art. 14 GBR geht den zivilrechtlichen Bestimmungen vor. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 26

Näherbaurecht

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten, Anlagen, Gebäude und An- und Kleinbauten 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 GBR. (Fassung 22. Juni 2022)

¹² vgl. Anhang D

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 24 Abs. 3 GBR) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG gestattet. (Fassung 22. Juni 2022)

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 An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 24 GBR 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. (Fassung 22. Juni 2022)

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 GBR) und Art. 24 GBR (An- und Kleinbauten). (Fassung 22. Juni 2022)

IV Ausnützung [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 28 [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

Ausnützungsziffer ¹ [aufgehoben]

² [aufgehoben]

V Geschosse und Fassadenhöhe traufseitig (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 29

Geschosse ¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. (Fassung 22. Juni 2022)

² Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht 1.20 m überschreitet. (Fassung 22. Juni 2022)

³ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn dessen Kniestockhöhe 1.30 m überschreiten. (Fassung 22. Juni 2022)

⁴ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Es gelten die Bestimmungen nach Art. 40 Abs. 3 GBR. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 30

Fassadenhöhe traufseitig
Im Allgemeinen ¹ Die Fassadenhöhe traufseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion traufseitig und der dazugehörigen Fassadenlinie. Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten von insgesamt 6 m Breite auf höchstens einer Fassadenseite werden nicht angerechnet¹³. (Fassung 22. Juni 2022)

² Für Gebäude am Hang ist für die Fassadenhöhe traufseitig eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Für die Fassadenhöhe giebelseitig gilt für Gebäude am Hang eine Mehrhöhe von 15 % der zulässigen Fh gi, max. jedoch 2 m. Die Mehrhöhe kann ausser an der bergseitigen Fassade beansprucht werden. Als Hang gilt ein Gelände, dessen Neigung in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt. (Fassung 22. Juni 2022)

¹³ vgl. Anhang A7

Art. 31

Gestaffelte Gebäude

Bei gestaffelten Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe um mehr als 2 m gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die in der Situation mehr als 2 m gestaffelt sind, ist die Fassadenhöhe traufseitig für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 32

Gebäudeproportionen

(Fassung vom 22. Juni 2022)

¹ Die Fassadenhöhe giebelseitig¹⁴ darf in der Dorfschutzzone nicht mehr als 65 % und in allen anderen Zonen nicht mehr als 70 % der Gebäudelänge mit einem Zuschlag von 30 cm des giebelseitigen Fassadenabschnitts betragen. Wird die Gebäudelänge in Anwendung von Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR erhöht, so darf die Fassadenhöhe giebelseitig in der Dorfzone nicht mehr als 60 %, in allen anderen Zonen nicht mehr als 65 % der Gebäudelänge des giebelseitigen Fassadenabschnitts betragen. Die Fassadenhöhe giebelseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion giebelseitig und der dazugehörigen Fassadenlinie. (Fassung 22. Juni 2022)

² Beidseitig der gesamten Gebäudebreite entlang führende Lauben können dem giebelseitigen Fassadenabschnitt zur Berechnung der Fassadenhöhe giebelseitig abgezogen werden, wenn dadurch die Gebäudeproportionen verbessert werden. (Fassung 22. Juni 2022)

³ An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 24 GBR unterliegen nicht dieser Bestimmung. (Fassung 22. Juni 2022)

⁴ Ansonsten gilt für die Gebäudeproportionen die Skizze gemäss Anhang A9. (Fassung 22. Juni 2022)

VI Dachgestaltung (Fassung vom 22. Juni 2022)

Art. 33

Dachausbau

[aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 34

Dachgestaltung

¹ Dachformen, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt. Für freistehende Gebäude – ausgenommen Hotelbauten¹⁵ – sind nur gleichgeneigte Satteldächer gestattet. Für Dachneigung und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften¹⁶: (Fassung 22. Juni 2022)

¹⁴ vgl. Anhang A9

¹⁵ als Hotelbauten gelten auch hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen

¹⁶ vgl. Anhang A6 (Fassung vom 22. Juni 2022)

Masse

- a) Dachneigung: mind. 18°, max. 25°.
- b) Dachvorsprünge für Haupt- und Nebendächer, ausgenommen Ökonomiegebäude:
 - Dachvorsprung talseitig bis Vorderkante Dachsparren gemessen: 22 % der Fassadenhöhe giebelseitig, mind. aber 1.5 m.
 - Dachvorsprung bergseitig bis Vorderkante Dachsparren gemessen: 22 % der betreffenden Fassadenhöhe giebelseitig mind. aber 1.5 m.
 - Dachvorsprung traufseitig ab Ausserkante der Dachkonstruktion bis dazugehörenden Fassadenabschnitt gemessen: mind. 1.2 m, max. 3 m.

Der Einbau von Flugpfetten ist gestattet. Lauben können unter dem traufseitigen Dachvorsprung auf der ganzen Fassadenlänge angebracht werden, es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR. Das traufseitige Nebendach hat dabei die Laube und Flugpfette um mind. 60 cm zu überragen.
- c) Dachvorsprünge bei An- und Kleinbauten: Die Dachvorsprünge betragen mind. 60 cm. Sie haben nach Möglichkeit den Proportionen der Dachvorsprünge des Hauptdaches zu entsprechen. Sie dürfen max. 2.5 m über die Fassadenflucht hinausragen.
- d) Dachvorsprünge bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden mind. 1.20 m. Sie dürfen max. 3 m über die Fassadenflucht hinausragen.

Dachaufbauten

² Für Dachaufbauten gelten folgende Vorschriften¹⁷; (Fassung 22. Juni 2022)

- a) Für Dachaufbauten sind nur Lukarnen mit Satteldächern gestattet. Dacheinschnitte sind verboten.
- b) Die Breite des Dachaufbaus darf nicht mehr als ½ des darunterliegenden Fassadenabschnittes des obersten Geschosses betragen. Die Dachneigung sowie das Vor- und Nebendach haben dem Hauptdach zu entsprechen.
- c) Das Nebendach (Trauflinie) darf durch den Dachaufbau nicht unterbrochen werden. Die Vorderkante des Dachaufbaus darf die Vorderkante der Fassade nicht überragen.
- d) Der First des Dachaufbaus muss horizontal und rechtwinklig zum Hauptfirst verlaufen.
- e) Der Hauptfirst muss den Dachaufbaufirst, in der Dachneigung gemessen, um mind. 1 m überragen¹⁸.
- f) Die Proportionen des Dachaufbaues sind so zu gestalten, dass das Verhältnis von Breite zu Höhe 70 % nicht überschreitet.
- g) Die Dachaufbauten haben sich bezüglich Farbe, Form und Material dem Hauptgebäude anzugleichen.

^{2bis} In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten auf gut einsehbaren und für die Gebäudeansicht wichtigen Dachflächen von schützenswerten Bauten sind untersagt. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. (Fassung 22. Juni 2022)

¹⁷ vgl. Anhang A6

¹⁸ vgl. Anhang A6

Dachflächenfenster	³ Dachflächenfenster sind im maximalen Umfang von 5 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen.
Bedachungsmaterial	⁴ Als Bedachungsmaterialien sind gestattet: (Fassung 22. Juni 2022) – Schieferplatten, ton- oder erdfarbene Ziegel und Schindeln. – Bei landwirtschaftlichen Gebäuden sind auch dunkelgraue oder braune, matte Wellplatten und dgl. gestattet. – Auf Alpgebäuden sind nur braune oder graue Profilbleche, graue Schieferplatten oder Schindeln gestattet.
Verkleidungen	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.
Schneefänge, Dachrinnen	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.
Dachverlängerungen	⁷ Dachverlängerungen bei Anbauten an Hauptgebäuden müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
Flachdächer	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 GBR festgelegte Erstwohnungsanteil (EWA) pro Gebäude bezogen auf die Geschossfläche multipliziert mal 1.1 als Erstwohnungen auszuweisen und zu nutzen. Bei Bauten, welche lediglich eine Wohnung aufweisen, beträgt der Erstwohnungsanteil 100 %. (Fassung 22. Juni 2022)
--------------------	---

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 Wohnungswechsel¹⁹.

⁴ Büro- und Gewerberäume oder Dienstleistungswohnungen²⁰, 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 Bauetappe der Erstwohnungsanteil einzuhalten ist.

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 Geschossfläche ohne Verpflichtung einer hotelmässigen Bewirtschaftung und ohne EWA-Bedingung vermietet oder verkauft werden. (Fassung 22. Juni 2022)

¹⁹ Massgebend ist der Schriftenort z.B. Wochenaufenthalter, Aufenthalt auf einer Alp

²⁰ wie Kinderhort, Gästezimmer

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) (Fassung 22. Juni 2022) 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 Dienstleistungsbetriebe²¹ sowie Wohnungen für das Betriebs- und Geschäftsleitungspersonal. Weiter sind als Ergänzung Sport- und Freizeitanlagen²², touristische Bauten- und Anlagen²³ und Einrichtungen²⁴, 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 höchstens 50 % des darunter liegen Vollgeschosses einnehmen und ist allseits mindestens 2.5 m von der Fassade zurückzusetzen; Brüstungen sind transparent zu gestalten. Die Fassadenhöhe des Attikageschoss wird anhand der Fassadenhöhe Attika festgelegt. Die Fassadenhöhe Attika entspricht der in der jeweiligen Zone zulässige Fassadenhöhe traufseitig plus 3 m. Die Fassadenhöhe Attika ist der grösste zulässige Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht und dem

²¹ Kiosk, Souvenirladen, Bankfiliale, Coiffeur

²² Tennisplatz, Minigolf, Park Spielplatz und dgl.

²³ Hallenbad, Fitnesszentrum und dgl.

²⁴ Gästezimmer, Kinderhort, Tagungsräume, Konferenzsaal usw.

höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses und der dazugehörigen Fassadenlinie. (Fassung 22. Juni 2022)

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 GBR zulässig aufweisen, erfordern den Erlass einer Überbauungsordnung (Art. 88 BauG). (Fassung 22. Juni 2022)

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.

Art. 43a (Fassung 22. Juni 2022)

Grünzone ¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

² Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG). Für neue Pflanzungen gilt Art. 14 Abs. 1 GBR. Vorbehalten bleibt Art. 79 Abs. 2 BauG.

³ In den Grünzonen sind unterirdisch nur Werkleitungen gestattet.

III Baupolizeiliche Masse

Art. 44 (Fassung 22. Juni 2022)

Baupolizeiliche Masse

Es gelten für alle Zonen die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kA [m]	gA [m]	Fh tr [m]	GL [m]	EWA [%]	ES
FHZ	3	6	6	15 ^A	0	II
DS	4 ^B	8 ^B	6.5 ^G	25 ^K	40	III
WG	3	6	6.5	25 ^I	40	III
HZ	½ Fh tr ^C	Fh tr ^D	13 ^E	60 ^F	–	III
TZ	½ Fh tr ^C	H	H	H	–	III
LWZ	3	6	6.5	–	40	III

- A: Bei Doppelhäusern kann die Gebäudelänge auf 18 m erhöht werden. Eine Kombination mit der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR. ist gestattet, d.h. die Gebäudelänge darf diesfalls max. 22.80 m betragen.
- 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: Fassadenhöhe giebelseitig max. 18 m
- F: Gebäudebreite max. 28 m. Die Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR gilt auch für die Gebäudebreite, d.h. die Gebäudebreite darf diesfalls max. 32.80 m betragen.
- G: Die max. Fh tr ist bis zu einer GL von 18 m gestattet. Darüber hinaus reduziert sich die Fh tr im Verhältnis der Dachneigung.
- H: gemäss Art. 45 GBR.
- I: Für Bauten, die zu mindestens 50 % gewerblich genutzt werden (anrechenbare Gebäudefläche), gilt bis zu einer max. Fh tr von 5 m eine Gebäudelänge von 28 m. Eine Kombination mit der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR ist gestattet, d.h. die Gebäudelänge darf diesfalls max. 32.80 m betragen.
- K: Im Bereich von Ortsbildschutzgebieten max. 22 m. Eine Kombination mit der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR ist gestattet, d.h. die Gebäudelänge darf diesfalls max. 26.80 m betragen.

Legende

WG	Wohn- und Gewerbezone, Art. 39 GBR	ES	Empfindlichkeitsstufe, Art. 55 GBR
DS	Dorfschutzzone, Art. 38 GBR	EWA	Erstwohnungsanteil, Art. 36 GBR
FHZ	Ferienhauszone, Art. 37 GBR	gA	grosser Grenzabstand, Art. 23 GBR
HZ	Hotelzone, Art. 40 GBR	GL	Gebäudelänge, Art. 16 GBR
TZ	Tourismuszone, Art. 45 GBR	Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig, Art. 30 GBR
LWZ	Landwirtschaftszone, Art. 46 GBR		

kA kleiner Grenzabstand,
Art. 23 GBR

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.

² In den Tourismuszonen sind neben touristischen Bahnanlagen Infrastrukturbauten, -anlagen und -vorkehrungen zulässig, die zur Ausübung touristischer Aktivitäten benötigt werden wie:

- a) Verpflegungsstätten, hotelmässig bewirtschaftete Unterkünfte und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit Bergtourismus sofern sie einem allgemeinen touristischen oder wirtschaftlichen Bedürfnis entsprechen
- b) Betriebsnotwendige Einstellräume und Werkstätten zu touristischen Anlagen

Baupolizeiliche Masse

³ Ohne Überbauungsordnung sind folgende baupolizeilichen Masse einzuhalten: (Fassung 22. Juni 2022)

Teilzone	gA [m]	Fh tr [m]	GL* [m]	ÜZ [%]
A	–	12	–	60
B	–	5.5	–	60
C	6	6.5	30	50

ÜZ = Überbauungsziffer gemäss Art. 30 BMBV

* = Die Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR ist anwendbar.

Gestaltung

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.

Erschliessung

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.

Parkierung

⁶ Es sind nur betriebsnotwendige Parkplätze gestattet, wobei Art. 9 Abs. 1 GBR vorbehalten bleibt. Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der Erschlies-sung durch die Bergbahnen und weiterer Transportmöglichkeiten festzulegen. (Fassung 22. Juni 2022)

Landwirtschaftszone
(LWZ)

V Landwirtschaftszone, Wald

Art. 46

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 für landwirtschaftliche Wohnbauten und nichtlandwirtschaftliche Bauten die Vorschriften der LWZ gemäss Art. 44 GBR. (Fassung 22. Juni 2022)

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 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. (Fassung 22. Juni 2022) 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 GBR und von den Abstandsvorschriften nach Art. 44 GBR abweichen. Im unmittelbaren Umfeld von schützenswerten Bauten kann sie grössere Abstände und / oder reduzierte Gebäudemasse anordnen. (Fassung 22. Juni 2022)

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 den 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 Lager- 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 Erscheinungsbilds 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 Beizug der zuständigen Fachstellen²⁵.

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).

²⁵ Kant. Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Thun

- Wildschutzgebiete
- 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

- ¹ Wildschutzgebiete dienen der Erhaltung von störungsarmen Wildständen.
- 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 Benützer 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 Gefahreng Gebiet mit geringer Gefährdung (gelb) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam

gemacht. Zu beachten ist, dass für sensible Bauten²⁶ Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. (Fassung 22. Juni 2022)

VII Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung (Fassung vom 22. Juni 2022)

Art. 57

Lärmschutz

(Fassung vom 22. Juni 2022)

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 GBR und im Anhang C (ZPP/ZöN/ZSF) festgelegt. (Fassung 22. Juni 2022)

Art. 57a (Fassung 22. Juni 2022)

Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- oder kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk und ähnlichem dienen.

² Antennenanlagen haben sich in allen Zonen gut einzuordnen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unter die Absätze 3 bis 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und visuell wahrgenommen werden können.

³ Im Ortsbildschutzgebiet und im Umkreis von 100 m davon, dem Landschaftsschongebiet, der Lagerschutzzone, der Geländekammer sowie bei Baudenkmälern sind Antennenanlagen nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben Anlagen an bestehenden Masten und Infrastrukturanlagen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle, dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

⁴ Antennenanlagen sind in erster Linie in den Zonen für öffentliche Nutzungen exkl. der ZöN B Bildung, den Zonen für Sport und Freizeitanlagen sowie den Zonen mit Planungspflicht, deren

²⁶ 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 Computieranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

Hauptzweck nicht der Wohnzweck ist, sowie in der Hotel- und in den Ferienhauszonen zu erstellen.

⁵ In anderen Teilen der Gemeinde sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort nach Absatz 4 möglich ist. In diesem Fall ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁶ In der Dorfschutzzone sowie der Wohn- und Gewerbezone sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Abdeckung der Nachbarschaft der Anlage gestattet oder wenn sie auf den Standort angewiesen sind. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.

⁷ Bestehende Antennenanlagen dürfen im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung erweitert und weiterhin genutzt werden.

⁸ Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

⁹ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht. Nach Möglichkeit sind diese in bestehende Hochspannungsleitungsmasten zu integrieren oder an anderen Infrastrukturanlagen zu erstellen.

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.

E Zuständigkeit der Gemeindebehörden und der Baupolizeiorgane

Art. 60

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. 63a (Fassung 22. Juni 2022)

Inkrafttreten (Anpassung BMBV und Gewässerräume)

Die Anpassungen des Baureglements an die BMBV, Erlass einer Regelung betreffend Antennenanlage sowie Erlass des Zonenplans Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

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

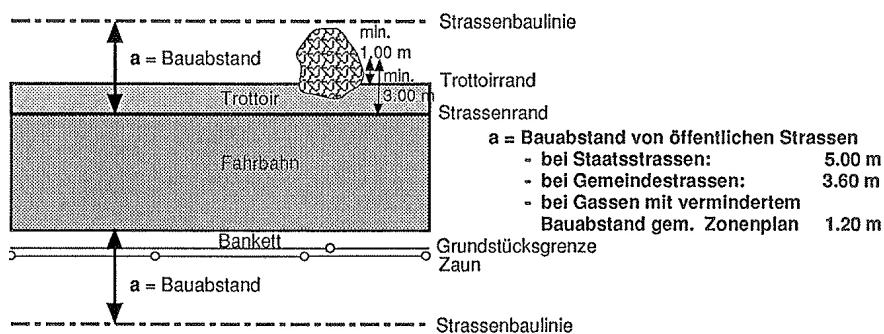
Weiter in Kraft bleiben:

- 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

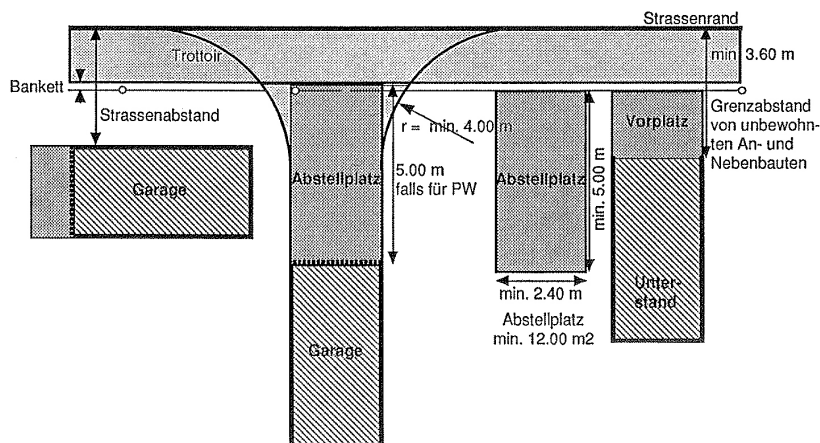
A1 Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 19 GBR) (Fassung vom 22. Juni 2022)



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.

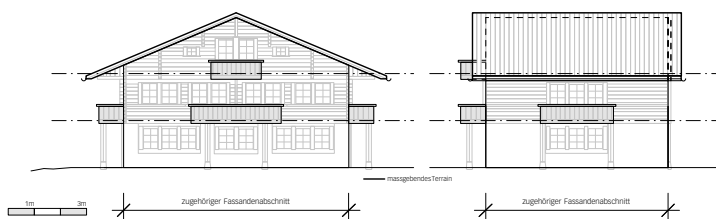
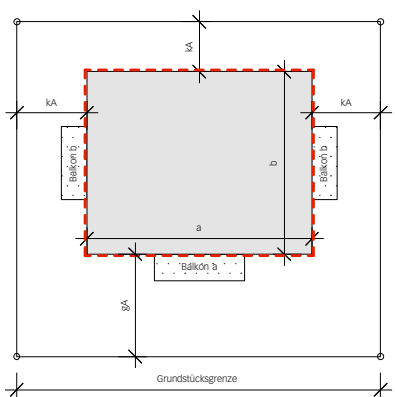
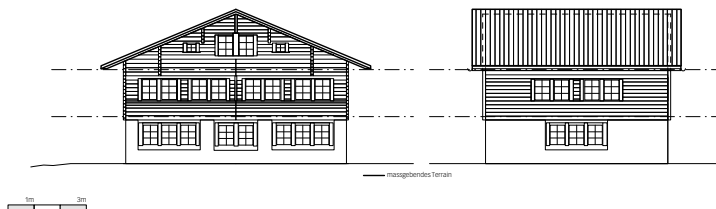
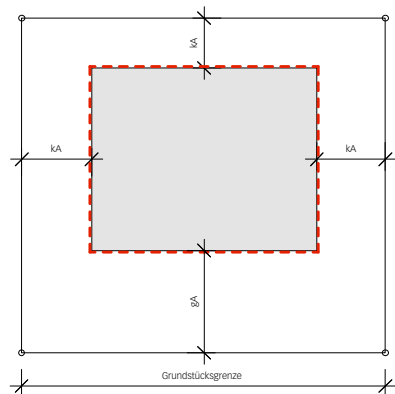
A2 Anordnung von Abstellplätzen (Art. 9 GBR) (Fassung vom 22. Juni 2022)



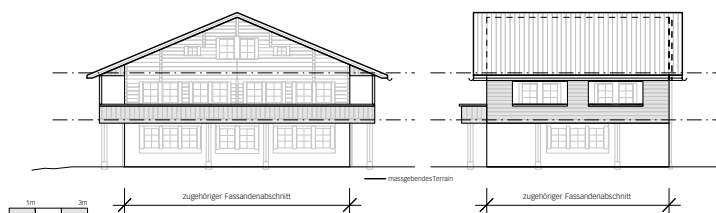
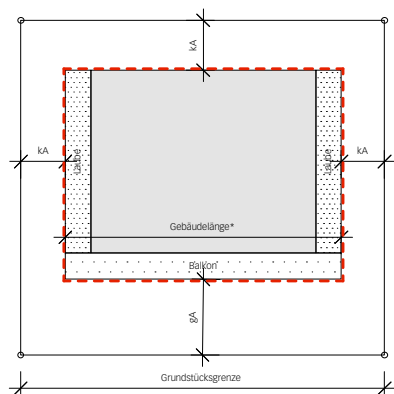
A3 [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

A4 [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

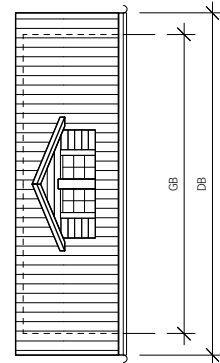
A5 Grenzabstand von Fassaden mit Laube und Balkon (Art. 23 ff. GBR) (Fassung vom 22. Juni 2022)



a = Gebäudelänge, resp. zugehöriger
Fassadenabschnitt für Balkon a
b = Gebäudebreite, resp. zugehöriger
Fassadenabschnitt für Balkon b



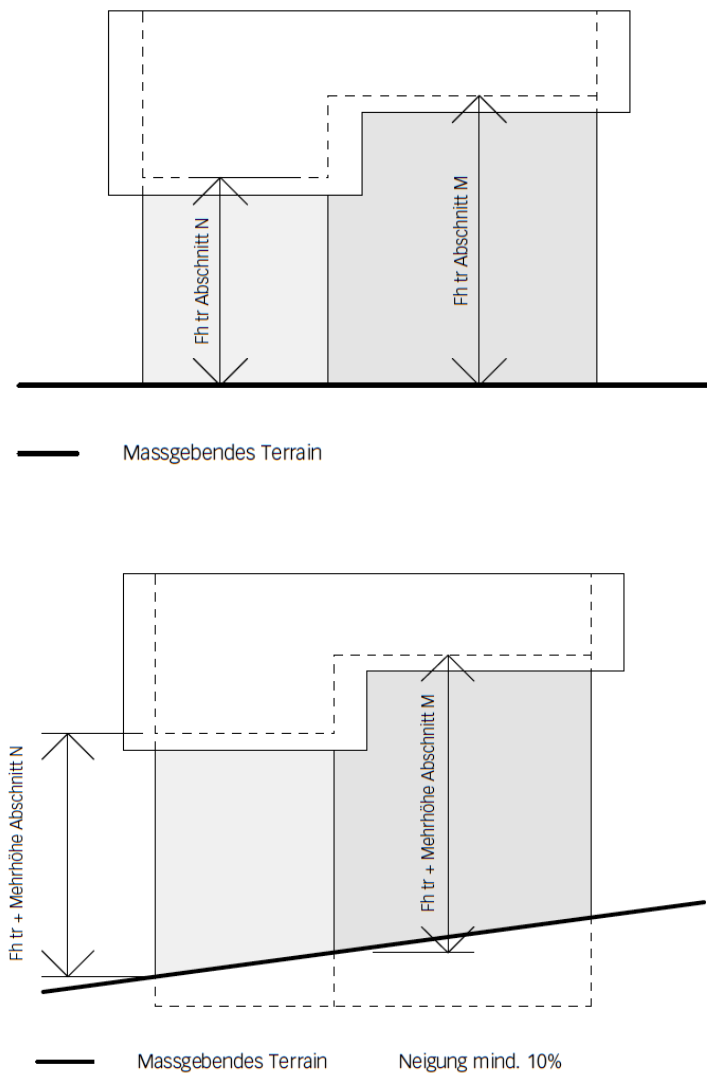
Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch vorspringende Gebäudeteile nach Art. 25 Abs. 1 GBR oder durch offene Gebäudeteile nach Art. 25 Abs. 1ter GBR (Balkon-, Laubenbrüstungen usw.) bedeckt wird liegt die Fassadenflucht bei der äusseren Brüstung (Vorderkant äusserer Laubenkonstruktion) und der Grenzabstand ist von dort aus zu messen. (Fassung 22. Juni 2022)



- | | |
|-------|--|
| DB: | Dachbreite |
| DL: | Dachlänge der Lukarne |
| GB: | Gebäudebreite |
| LB: | Laubenbreite |
| LL: | Länge der Lukarne = max.
1/3 DB und max. 1/2 GB |
| LDB: | Dachbreite der Lukarne |
| Dvb: | Dachvorsprung bergseits |
| Dvg: | Dachvorsprung talseits |
| Dvt: | Dachvorsprung traufseitig |
| DVL: | Dachvorsprung der Laube |
| DVLg: | Dachvorsprung der Lukarne giebelseitig |
| DVLt: | Dachvorsprung der Lukarne traufseitig |

Alle Dachflächen haben die gleiche Dachneigung aufzuweisen.

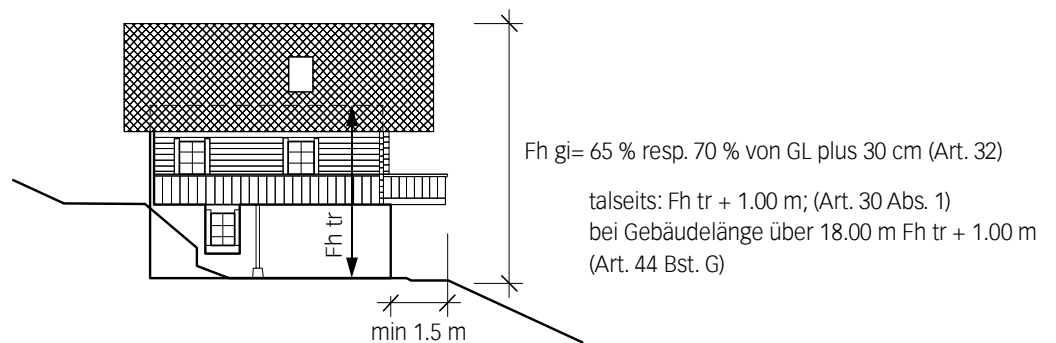
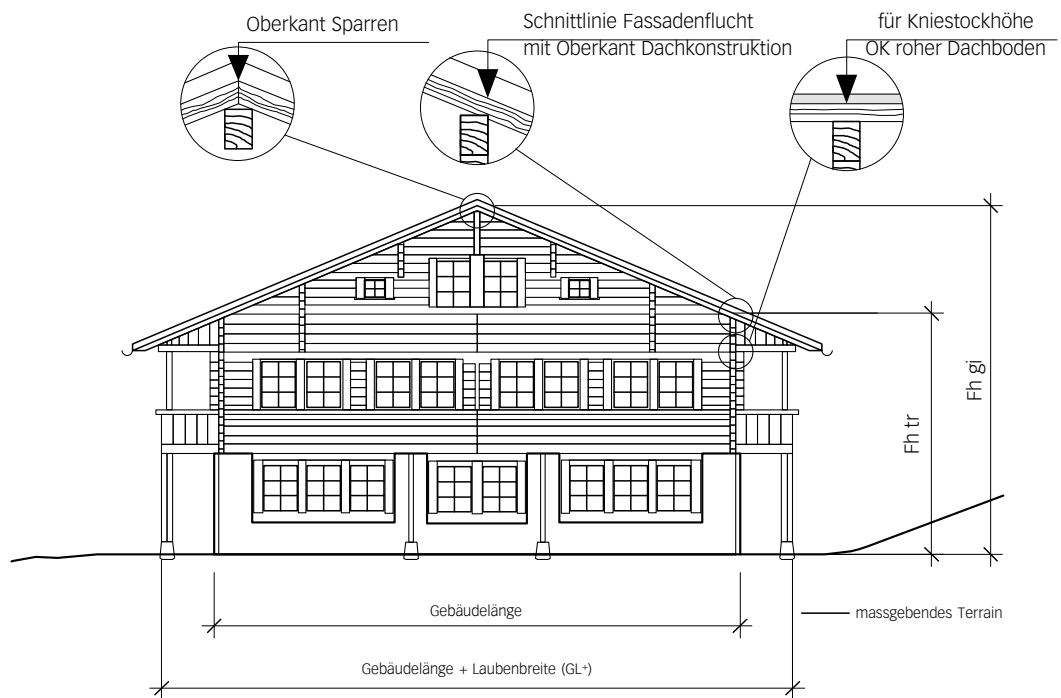
A7 Fassadenhöhe traufseitig bei gestaffelten Gebäuden (Art. 30 GBR) (Fassung 22. Juni 2022)



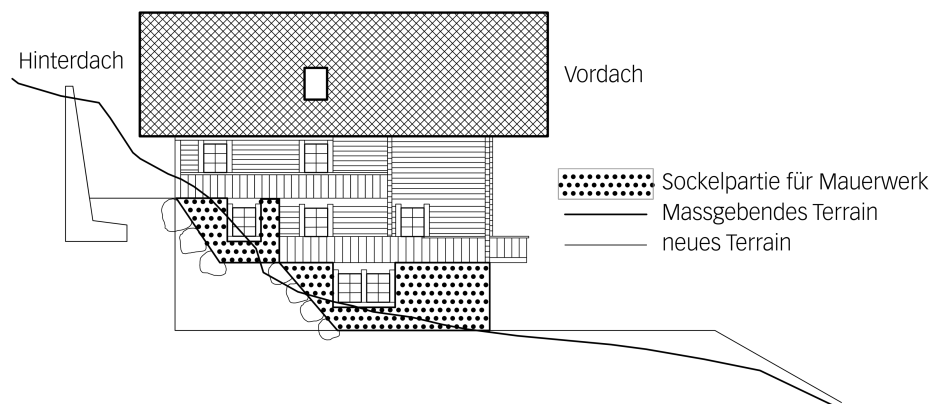
Im Grundriss mehr als 2 m gestaffelt sind; Mehrhöhe bei einer Neigung mind. 10 % (Fassung vom 22. Juni 2022)

A8 [aufgehoben] (Fassung 22. Juni 2022)

A9 Fassadenhöhe traufseitig und Gebäudeproportionen (Art. 30, 32 und 44 GBR) (Fassung 22. Juni 2022)

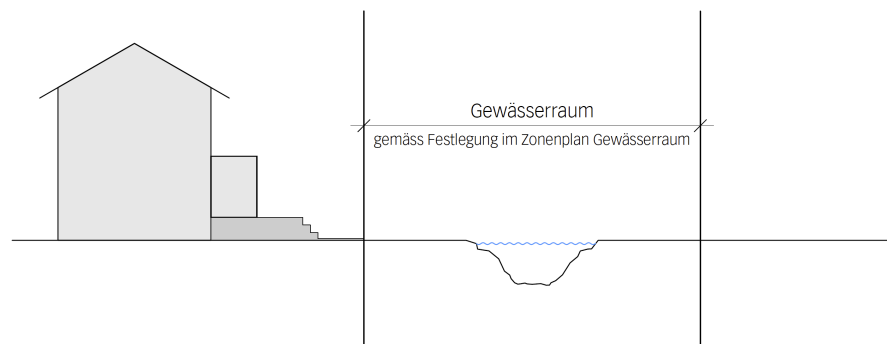


A10 Material, Baustoffe und Farbgebung (Art. 13 GBR) (Fassung vom 22. Juni 2022)

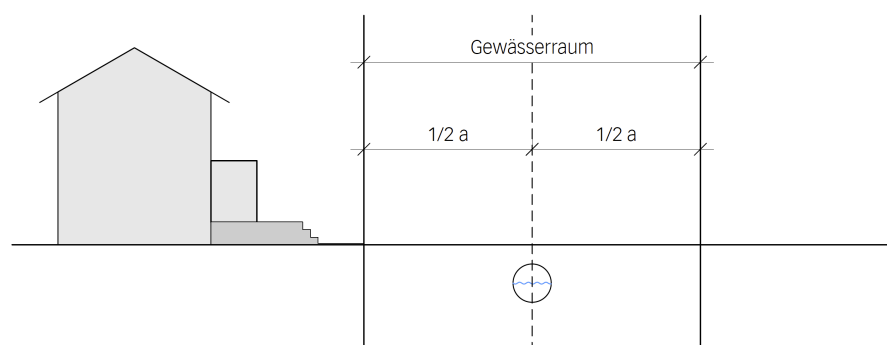


A11 Gewässerraum (Fassung 22. Juni 2022)

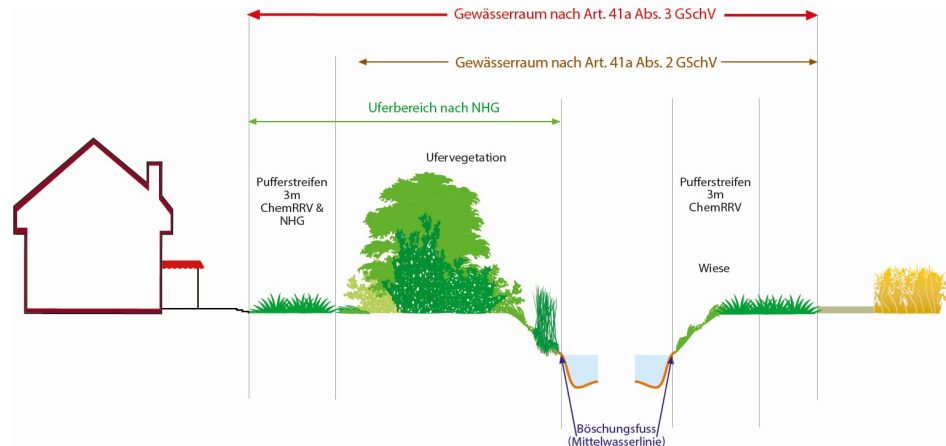
¹ Bei offenen Gewässern:



² Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand von der Rohrachse aus zu messen:



³ Neben einem ausreichenden Uferbereich auf beiden Seiten des Gerinnes, umfasst der Gewässerraum in der Regel auch die bundesrechtlich geschützte Ufervegetation sowie einen 3 m breiten Pufferstreifen nach ChemRRV und NHG:



Anhang B: Schutzobjektverzeichnis

B1 Läger- und Alpgebäude

Alle traditionellen Gebäude in den Alplägern im Gemeindegebiet von Hasliberg unterstehen Art. 51 GBR. 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, Wasserwendi	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	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, wobei die internen Gebäudeabstände für eine bessere Anordnung der Bauten reduziert, im Bereich nördlich der verlängerten Grundstücksgrenze Parzellen Nrn. 1748/300 von der Fassadenhöhe traufseitig im Umfang von max. 10 % abgewichen und südlich davon Bauten bei angemessener Staffelung zusammengebaut werden können. (Fassung 22. Juni 2022)
		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
<i>Die nachfolgenden Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht Nr. 3 (ZPP 3) aus dem Baureglement vom November 2011 (nachgeführt 5. Oktober 2012) bleiben bis auf Weiteres in Kraft.</i>		
ZPP 3	Wasserwendi ES III	1 Die ZPP 3 ‚Wasserwendi‘ bezweckt eine auf die Dorfrand- und Hanglage sowie die Skipiste abgestimmte teilweise verdichtete Bebauung mit vorwiegend touristischer Nutzung. 2 Sektor A: Nutzungsart gemäss Hotelzone, Hotel mit Appartementswohnungen 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 Appartementswohnungen 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. 3 Die Gestaltung des Sektors A ist im Sinne des umzunutzenden 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. 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.

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	1 Bestehend; Erweiterung Klinik mit Restaurant und Parkierungsanlage 2 Fh tr gemäss bestehender Bebauung, Firstrichtung parallel zum Hang; Gebäudelänge frei; Grenzabstand für Hauptbauten = 3 m; Parkdeck 1 m. (Fassung 22. Juni 2022) 3 Um- und Erweiterungsbauten in zeitgemässer Architektur. An- und Kleinbauten im Zwischenraum können mit Flachdach versehen werden. Andere Dächer können bei guter Gesamtwirkung bewilligt werden. Für grössere Bauvorhaben wird eine Voranfrage empfohlen. (Fassung 22. Juni 2022)
ZöN B	Bildung ES II	1 Bestehend. Schulgebäude mit Nebenanlagen und je eine Wohnung. 2 Baupolizeiliche Vorschriften: Fh tr = 10 m / GL frei / Grenzabstand = 4 m (Fassung 22. Juni 2022) 3 Erweiterungen und Erneuerungen sind in einer zeitgemässen Architektursprache mit Flachdach gestattet. Umnutzungen im Rahmen der Nutzungsbestimmungen der Zone WG sind gestattet. (Fassung 22. Juni 2022)
ZöN G	Gemeindehaus und Kongresszentrum ES II	1 Bestehend. 2 Fh tr gemäss bestehender Bebauung. Firstrichtung parallel oder senkrecht zum Hang. Gebäudelänge: frei, Grenzabstand = 3 m (Fassung 22. Juni 2022) 3 Um- und Erweiterungsbauten sind in Struktur und Baugestaltung auf das bestehende Zentrum abzustimmen.
ZöN W	Wehrdienste ES III	1 Bestehend. Zeitgemässe Nutzungsergänzungen 2 Baupolizeiliche Vorschriften der WG. (Fassung 22. Juni 2022) 3 Um- und Erweiterungsbauten sind auf die bestehende Anlage abzustimmen.
ZöN S	Schützenstand ES IV	1 Bestehend. Lärmschutzmassnahmen gemäss Stand der Technik. 2 Baupolizeiliche Vorschriften der WG. (Fassung 22. Juni 2022)

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweckbestimmung 2. Baupolizeiliche Masse 3. Weitere Bestimmungen
ZöN K	Kirche ES III	1 Bestehend. Erweiterungen und Nebenanlagen wie Parkplätze. 2 Baupolizeiliche Vorschriften der WG. 3 Pro 5 Parkplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
ZöN T	Touristische Transportanlagen ES III	1 Bestehend. Zweckgebundene Erweiterung und Modernisierung 2 Baupolizeiliche Vorschriften: Fh tr = 12 m / GL frei / Grenzabstand = ½ Fh tr / vorbehalten bleiben bahntechnisch bedingt grössere Abmessungen. (Fassung 22. Juni 2022) 3 Ansprechende, zeitgemässe Gestaltung als Zweckbau
ZöN P	Parkplätze ES III	1 Öffentliche Parkieranlage. An- und Kleinbauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind gestattet. (Fassung 22. Juni 2022) 2 Baupolizeiliche Vorschriften für An- und Kleinbauten. (Fassung 22. Juni 2022) 3 Parkflächen können ausserhalb der Wintersaison für sportliche und kulturelle Veranstaltungen verwendet werden.
ZöN	Skipisten ES III	1 Im Bereich der Skipisten und Loipen sind keine Bauten, 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 Bauten 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	1 Parkplatz-Erweiterung 2 Baupolizeiliche Vorschriften für An- und Kleinbauten. (Fassung 22. Juni 2022) 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	1 Parkhaus Twing, zweckgebundene Erweiterungen 2 Fh tr 13 m; Grenzabstand 3 m (Fassung 22. Juni 2022) 3 Zweckbau mit Flachdach, resp. offenes Parkdeck. Gewerbliche Nebennutzungen sind innerhalb des Parkhauses zulässig. Die Anlage ist zu bewirtschaften.
ZöN C	Garagierung Bergbahnen ES III	1 Garagierung mit Werkstätte sowie Material-, Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsraum 2 Fh tr 11 m gemessen ab Niveau Bidmistrasse; Grenzabstand 3 m; GL max. 40 m (Fassung 22. Juni 2022) 3 Erstes Vollgeschoss begrüntem Flachdach, soweit nicht als Arbeitsbereich genutzt; im Übrigen leicht geneigtes Schrägdach; Abstand zur Bidmistrasse mind. 8 m (Fassung 22. Juni 2022)

C3 Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)

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

ZSF aa Natur- und Badesee so- wie Reitplatz «Wasser- wendi» ES III	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. 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, bzw. im Anwendungsfall der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR max. 44.80 m, umgenutzt und bis zu 30 % erweitert werden. (Fassung 22. Juni 2022) 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 Kleinbau 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). (Fassung 22. Juni 2022) ⁴ Für Neubauten im östlichen Bereich gelten die folgenden maximalen baupolizeilichen Masse: (Fassung 22. Juni 2022) <table border="0"> <tr> <td>Fassadenhöhe traufseitig</td><td>5 m</td></tr> <tr> <td>Gebäudelänge GL</td><td>12 m, bzw. im Anwendungsfall der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1^{ter} GBR max. 16.80 m</td></tr> <tr> <td>Grenzabstand zur Landwirtschaftszone:</td><td>min. 4 m</td></tr> </table> ⁵ Die Zufahrt zur Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke ist zu gewährleisten.	Fassadenhöhe traufseitig	5 m	Gebäudelänge GL	12 m, bzw. im Anwendungsfall der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1 ^{ter} GBR max. 16.80 m	Grenzabstand zur Landwirtschaftszone:	min. 4 m
Fassadenhöhe traufseitig	5 m						
Gebäudelänge GL	12 m, bzw. im Anwendungsfall der Regelung gemäss Art. 25 Abs. 1 ^{ter} GBR max. 16.80 m						
Grenzabstand zur Landwirtschaftszone:	min. 4 m						
ZSF bb Minigolfanlage ES III	¹ bestehend, öffentlich zu betreiben ² Zweckgebundene Hochbauten nach den Vorschriften für An- und Kleinbauten. (Fassung 22. Juni 2022)						
ZSF dd Reiten ES III	¹ Die ZSF dd «Reiten» ist für die Pferdehaltung, den Reitsport und die Pferdetherapie bestimmt. ² max. 1 Gebäude mit den Abmessungen der Wohn- und Gewerbezone für Stall, Aufenthalt und Nebenräume, kein Wohnen, Dressurplatz von max. 800 m². ³ Die Zufahrt ist von Norden über die Bauzone sicherzustellen.						

Bezeichnung Zonenvorschriften

Lärmempfindlichkeitsstufe

ZSF cc
Camping
ES II

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, Massenzeltlager etc. sind gestattet. Dauerstandplätze und Touristenbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche 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. (Fassung 22. Juni 2022)

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.

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:

Gebäude:	12 m (Fassung 22. Juni 2022)
Dauerstandplätze:	10 m
Temporäre Plätze für Camper:	5 m (3 m in besonderen Fällen mit Zustimmung der Waldabteilung)
Zeltplätze, Erschliessungsanlagen:	3 m

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.

⁵ Wohnungen und feste Behausungen (Bungalows und dgl.) müssen hotelmässig bewirtschaftet werden und dürfen nicht abparzelliert werden.

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.

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

Genehmigungsvermerke BMBV und Zonenplan Gewässerraum (Fassung 22. Juni 2022)

Mitwirkung vom	22.11.2018 – 14.01.2019
1. Vorprüfung	14.11.2019
2. Vorprüfung	01.09.2020
3. Vorprüfung	20.09.2021

Publikation im Amtsblatt vom	02.03.2022
Publikation im amtl. Anzeiger vom	04.03. + 11.03.2022
Öffentliche Auflage vom	04.03. – 04.04.2022

Einspracheverhandlungen vom	09.05.2022
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 02.06.2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 22.06.2022

1. Nachträgliche Auflage (*Anpassung Art. 30, 32, 44 und 57a*)

Publikation im Amtsblatt vom	27.07.2022
Publikation im amtl. Anzeiger vom	29.07. + 05.08.2022
Öffentliche Auflage vom	29.07. – 29.08.2022

2. Nachträgliche Auflage (*Sistierung Anpassung ZPP 3 / Verzicht auf Gewässerraum im Gebiet «Leuweli»*)

Publikation im Amtsplatt vom	31.05.2023
Publikation im amtl. Anzeiger vom	02.06. + 09.06.2023
Öffentliche Auflage vom:	02.06. – 03.07.2023

Erledigte Einsprachen:	–
Unerledigte Einsprachen:	–
Rechtsverwahrungen:	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 27. Juli 2023

Bekanntmachung des Beschlusses des Gemeinderates vom 27. Juli 2023 nach
Art. 122 Abs. 8 BauV mit Publikation im amtl. Anzeiger vom 11. August 2023

Gemeinderat

Präsident

Sekretärin

.....
Schild Arnold

.....
Wehren Monika

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hasliberg,

Gemeindeschreiberin:

.....
Wehren Monika

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang D: Nachbarrecht / EG zum ZGB

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 übelriechenden 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.

Stützmauern und Böschungen
Eigentum

Art. 79i

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 zurückgeschnitten werden;
- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie Beerensträucher und Reben.

² Diese Abstände gelten auch für wildwachsende 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 zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

Benützung von Mauern an der Grenze ² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

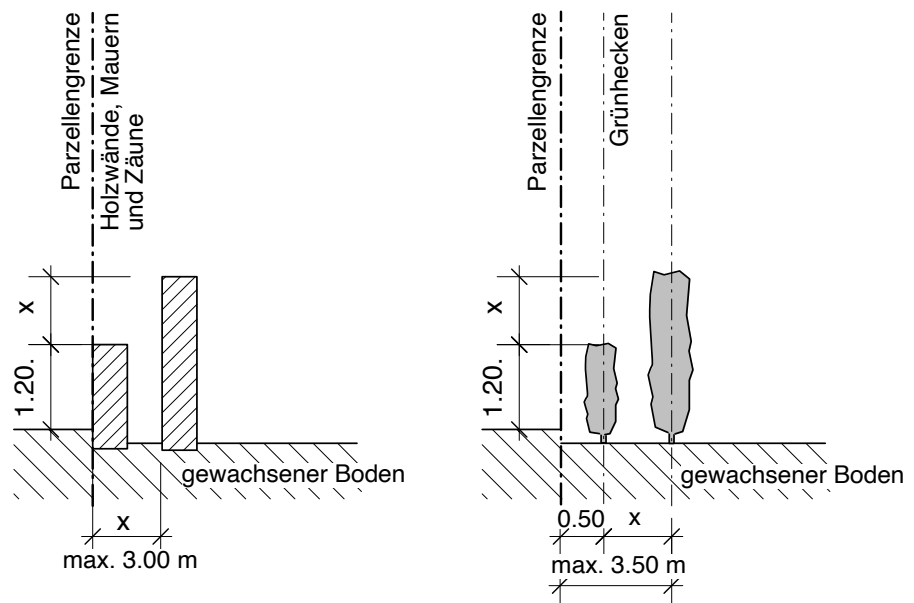
Art. 79n

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

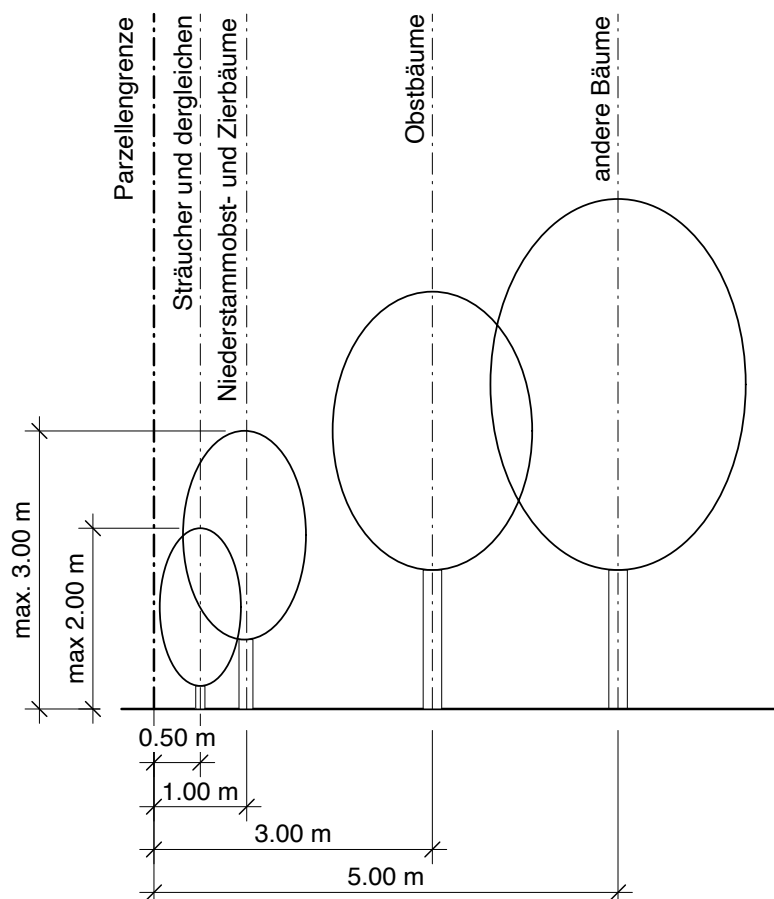
Art. 79o

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 Februar 2022 (Fassung 22. Juni 2022)

Gesetzessammlung des Kantons Bern:

<https://www.belex.sites.be.ch>

Systematische Rechtssammlung des Bundes

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>

Anhang F: Abkürzungen

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz des Kantons Bern
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
FZ	Ferienhauszone
GBR	Baureglement der Gemeinde
GG	Gemeindegesetz
gA	grosser Grenzabstand
GL	Gebäudelänge
Gr	Grünzone
GB	Gebäudebreite
GFo	Geschossfläche oberirdisch (Fassung vom 22. Juni 2022)
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
HZ	Hotelzone
kA	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
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern
WG	Wohn- und Gewerbezone
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZP	Zonenplan
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen (Fassung vom 22. Juni 2022)