

NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNG

## Gemeinde Innertkirchen

### **Ausscheidung Gewässerräume und Umsetzung BMBV mit Zusammenführung der Baureglemente Innertkirchen und Gadmen**

---

rot, resp. ~~rot und durchgestrichen~~: Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement (Überführung GBR Gadmen, BMBV-Anpassungen, Gewässerraum)

blau, resp. ~~blau und durchgestrichen~~: Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgenommene geringfügige Änderungen

---

#### Baureglement (BauR)

Die Teilrevision besteht aus:

- Zonenplan Gewässerraum Ausschnitt Nordost
- Zonenplan Gewässerraum Ausschnitt Nord
- Zonenplan Gewässerraum Ausschnitt Südwest
- Baureglement (Überführung BauR Gadmen, Anpassungen BMBV)

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

April 2024

---

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Einwohnergemeinde Innertkirchen  
Postfach 100  
3862 Innertkirchen

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Franziska Rösti, Geografin MSc  
Niklaus Fahrländer, Rechtsanwalt  
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc  
Jessica Biedermann, Geografin MSc

<b>Inhalt</b>		
<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>7</b>
Art. 1	Geltungsbereich	7
Art. 2	Vorbehalt anderer Vorschriften	7
Art. 3	Verhältnis zum Privatrecht	7
Art. 4	Besitzstandsgarantie	7
Art. 5	Baubewilligungspflicht, Baubeginn	8
Art. 6	Bauvoranfrage	9
Art. 7	Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung	9
Art. 8	Ausnahme	9
Art. 9	Parkierung	10
Art. 10	Hinreichende Erschliessung	10
Art. 11	Gefahrengebiete	10
<b>B</b>	<b>Baupolizeiliche Vorschriften</b>	<b>12</b>
Art. 12	Offene Bauweise	12
<del>Art. 13</del>	<del>Annähernd geschlossene Bauweise (Orsteile Gadmen)</del>	<del>12</del>
<del>Art. 13</del>	<del>Ausnützungsziffer</del>	
<del>Art. 14</del>	<del>Überbauungsziffer</del>	
<del>Art. 15</del>	<del>Grünflächenanteil</del>	
Art. 146	Bauabstand von öffentlichen Strassen	13
<del>Art. 157</del>	<del>Bauabstand von Gewässern, Raumbedarf Gewässer Gewässerraum</del>	<del>14</del>
Art. 168	Bauabstand vom Wald	15
Art. 179	Bauabstand von Hochspannungsleitungen	15
<del>Art. 17a</del>	<del>Bauabstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen</del>	<del>16</del>
Art. 1820	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	16
Art. 1924	Bauabstände für kleinere Gebäude und An- und Nebenkleinbauten	16
Art. 203	Unterschreiten der Bauabstände	17
Art. 214	Anlagen und BauGebäudeteile im Grenzabstand	17
Art. 224	Gebäudeabstand (Art. 23 BMBV)	17
Art. 235	Baugestaltung, Umgebungsgestaltung, Grundsatz	18
Art. 246	Gebäudelänge	19
Art. 257	Gebäudehöhe Fassadenhöhen (traufseitig und giebelseitig), Fassadenhöhe Attika, gestaffelte Gebäude	19
<del>Art. 28</del>	<del>Firsthöhe</del>	
Art. 26	Vollgeschoss	20
Art. 279	Dachgestaltung	20
Art. 2830	Dachaufbauten – im Allgemeinen	21
Art. 2934	Fassadengestaltung	21

<b>Art. 30</b>	<b>Übrige besondere Gestaltungsvorschriften (Gadmen)</b>	<b>21</b>
Art. <del>313</del>	Lärmschutz	22
Art. <del>324</del>	Besonnung, Belichtung	22
Art. <del>335</del>	Energie	22
<b>C</b>	<b>Zonenvorschrift</b>	<b>22</b>
Art. <del>346</del>	Bedeutung	22
Art. <del>357</del>	Wohnzonen (insb. W2, W 2 H)	22
Art. <del>368</del>	Mischzone <del>WK</del> WG 2, MK	23
<b>Art. 37</b>	<b>Dorfzone Gadmen</b>	<b>23</b>
Art. <del>389</del>	Hotelzone H	24
Art. <del>3940</del>	Erhaltungszone EZ	24
Art. <del>404</del>	Gewerbezone <del>G</del>	25
Art. <del>412</del>	Skigebiet Engstlen-Jochpass	25
Art. <del>423</del>	Bauweise	26
Art. <del>434</del>	Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	26
Art. <del>445</del>	Campingzone C	27
Art. <del>456</del>	Zone mit Überbauungsordnung UeO	28
Art. <del>467</del>	Zone mit Planungspflicht ZPP; Allgemein	28
Art. <del>478</del>	ZPP Heeji	28
Art. <del>489</del>	Bauernhofzone BHZ	29
Art. <del>4950</del>	Landwirtschaftszone LWZ	29
Art. 50	übriges Gemeindegebiet (Gadmen)	30
Art. 51	Baupolizeiliche Masse	30
<b>D</b>	<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>32</b>
Art. 52	Schutzgebiete und -objekte	32
Art. 53	Beizug einer unabhängigen Fachinstanz	32
Art. 54	Entschädigung	32
Art. 55	Kantonales Naturschutzgebiet	32
Art. 56	Grundwasserschutzgebiet	32
Art. 57	Archäologische Schutzzone	33
Art. 58	Landschaftsschutzgebiet <b>und Schutzgebiet im Ortsteil Gadmen</b>	33
Art. 59	Hochgebirgsschutz	34
Art. 60	Auengebiet von nationaler Bedeutung	34
Art. 61	Schutzgebiet Aare, Gadmerwasser, Ürbachwasser	34
Art. 62	Ortsbilderhaltungsgebiet	35
Art. 63	Geschütztes Naturobjekt	35
Art. 64	Hecken, Feld- und Ufergehölze	36
Art. 65	Gewässer inkl. Uferbestockung	36

Art. 66	Feuchtgebiete	36
Art. 67	Trockenstandorte	37
Art. 68	IVS-Objekte	38
<b>E</b>	<b>Verfahrensvorschriften</b>	<b>39</b>
Art. 69	Gemeinderat	39
Art. 70	Baukommission, Bauausschuss	39
<b>F</b>	<b>Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	<b>41</b>
Art. 71	Widerhandlungen	41
Art. 72	Inkrafttreten	41
Art. 73	Aufhebung und Änderung bestehender Vorschriften	41
	<b>Anhänge</b>	<b>44</b>
	<b>Anhang I Graphische Darstellungen, Messweise</b>	<b>44</b>
1.	Bauabstand von öffentlichen Strassen; <del>Art. 14 Art.-15</del>	44
2.	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund; <del>Art. 18 Art.-19</del>	45
3.	Gebäudeabstand; <del>Art. 22 Art.-23</del>	48
4.	Gebäudelänge; <del>Art. 24 Art.-26</del>	49
5.	<del>Fassadenhöhen traufseitig Gebäudehöhe</del> ; <del>Art. 25 Art.-27</del>	50
6.	<del>Gebäudehöhe Fassadenhöhen traufseitig</del> mit gestaffelten Gebäuden; <del>Art. 25 Art.-26 i.V.m. Gebäudehöhe Fassadenhöhen traufseitig</del> mit gestaffelten Gebäuden am Hang	53
7.	Vollgeschosse; <del>Art. 26 Art.-28</del>	54
8.	<del>Gewässerraum</del>	55
	<b>Anhang II Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse <del>Stand 1. Januar 2001</del></b>	<b>56</b>
<del>A</del>	<del>Bau- und Planungsrecht</del>	56
<del>B</del>	<del>Strassenbau, Eisenbahnen und Luftbahnen</del>	57
<del>C</del>	<del>Wasser</del>	58
<del>D</del>	<del>Energie- und Leitungswesen</del>	58
<del>E</del>	<del>Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz</del>	58
<del>F</del>	<del>Land- und Forstwirtschaft</del>	60
<del>G</del>	<del>Gewerbe, Arbeitnehmerschutz</del>	61
<del>H</del>	<del>Feuerpolizei</del>	61
<del>I</del>	<del>Privates Bau- und Pflanzenrecht</del>	61
<del>K</del>	<del>Militär-, Zivilschutz</del>	61
<del>L</del>	<del>Gemeindewesen</del>	62
<del>M</del>	<del>Verfahren; Rechtspflege</del>	62

<b>Anhang III EG ZGB Art. 79</b>	<b>63</b>
<del><b>Anhang IV Verzeichnis der schützenswerten Feuchtgebiete</b></del>	<del><b>67</b></del>
<del><b>Anhang V Verzeichnis der schützenswerten Trockenstandorte</b></del>	<del><b>67</b></del>
<b>Anhang IVI Inventar der geschützten Naturobjekte</b>	<b>67</b>
<b>Anhang VII Erläuterung zum Bauen in den Erhaltungszonen</b>	<b>68</b>
<del><b>Anhang VI Inventar der schutzwürdigen Objekte (Ortsgebiet Gadmen)</b></del>	<del><b>69</b></del>
<del><b>Anhang VII</b></del>	<del><b>70</b></del>

## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

- Geltungsbereich
- <sup>1</sup> Das Baureglement (BauR) mitsamt ~~Anhang I den Anhängen~~, dem Zonenplan ~~Innertkirchen~~ Baugebiet, ~~und~~ dem Zonenplan Alpgebiet ~~und den Teilzonenplänen Gadmen~~ bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- <sup>2</sup> ~~Diese gelten~~ Das BauR gilt für das ganze Gemeindegebiet. ~~Die Zonenpläne gelten für den jeweiligen Perimeter.~~
- <sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

### Art. 2

- Vorbehalt anderer Vorschriften
- <sup>1</sup> Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben für den Bau, den Betrieb und die Instandstellung der bestehenden und neuen Bauten und Anlagen der KWO (Kraftwerke Oberhasli AG) die einschlägigen Bestimmungen und Erlasse wie das Elektrizitätsgesetz, das Eisenbahngesetz, die Starkstromverordnung etc.

### Art. 3

- Verhältnis zum Privatrecht
- <sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarinnen und Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) zu beachten (insb. Art. 79 ff EG ZGB, vgl. Anhang III).
- <sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

### Art. 4

- Besitzstandsgarantie
- <sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. ~~63 Abs. 4-84 SBG; Art. 90 BauV~~).

## Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

### Art. 5

Baubewilligungs-  
pflicht, Baubeginn

<sup>1</sup> Die Baubewilligungspflicht und der Baubeginn richten sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.

<sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die ~~Bestimmungen betreffend baubewilligungsfreie Bauvorhaben Befreiung von der Bewilligungserfordernis~~ (Art. 1b Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

~~<sup>4</sup> Als bewilligungsfrei im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. q BewD gelten insbesondere:~~

- ~~— mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolen, letztere bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche;~~
- ~~— freistehende, handelsübliche oder diesen in ihren Ausmassen ähnliche Gartencheminées bis 2.5 m Höhe;~~
- ~~— Sandkästen für Kinder;~~
- ~~— Planschbecken und Kleinschwimmbekken für Kinder bis max. 1.2 m Tiefe und einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup>;~~
- ~~— mind. einseitig offene Fahrradunterstände in der Regel 10 m<sup>2</sup>;~~
- ~~— Ställe für die hobbymässige, tiergerechte Haltung von einzelnen Kleintieren;~~
- ~~— private Kompostieranlagen;~~
- ~~— Teiche bis max. 20 m<sup>2</sup> Oberfläche und einer Tiefe von bis zu 1.0 m;~~
- ~~— Plastiken und Spielgeräte bis zu einer Höhe von 2.5 m und einer Grundfläche von 5 m<sup>2</sup>;~~
- ~~— Gartenhäuser und andere zonenkonforme Nebenanlagen wie Holzschöpfe, Spiel-, Geräte- oder Gewächshäuser mit einer Grundfläche von in der Regel 10 m<sup>2</sup> und einer max. Firsthöhe von 3.0 m;~~
- ~~— Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Einfriedungen und Terrainveränderung bis 1.2 m Höhe.~~

<sup>54</sup> Energie- und feuerpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

<sup>65</sup> Bauwilligen wird empfohlen, sich vor Inangriffnahme der Projektierung, insbesondere von Bauvorhaben in Schutzgebieten oder an Schutzobjekten, mit den zuständigen anerkannten Institutionen oder Fachpersonen in Verbindung zu setzen.



## Art. 6

- Bauvoranfrage Den Bauwilligen wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Bauvoranfrage einzureichen für Bauvorhaben
- a. von schützenswerten– und erhaltenswerten Bauten (~~gemäss separatem Verzeichnis im Erläuterungsbericht~~).
  - b. in Ortsbilderhaltungsgebieten,
  - c. in Erhaltungszonen,
  - d. in der Hotelzone.

## Art. 7

- Baubewilligung,  
Voraussetzung  
der Erteilung
- <sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.
- <sup>2</sup> Insbesondere müssen sie
- a. die bau– und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
  - b. den Anforderungen der Energie– und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
  - c. den Anforderungen des Ortsbild– und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
  - d. über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
  - e. allfällige Überbauungsordnungen berücksichtigen.
- ~~<sup>3</sup> Für die Voraussetzungen von Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend; vergleiche dazu Art. 26 BauG, Art. 81 ff BauG, Art. 24 RPG, Art. 6681 SBG.~~

## Art. 8

- Ausnahme
- <sup>1</sup> Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff BauG, 80 ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55, BauV), des Strassenbaugesetzes (Art. 6681 SBG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 ff RPG) massgebend.
- <sup>2</sup> Bei Ausnahmen von Abstandsvorschriften (Art. 16 bis 24a BauR), Baugestaltungsbestimmungen (Art. 25 bis 32a BauR) und baupolizeilichen Massen (Art. 51 BauR) können zur Beurteilung und Beratung in Gestaltungsfragen ausgewiesene unabhängige Fachleute beigezogen werden, welche vom Gemeinderat bestimmt werden.

## Art. 9

Parkierung <sup>1</sup> Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze gilt die Bauverordnung (Art. 49 ff. ~~50~~ BauV).

## Art. 10

Hinreichende Erschliessung <sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage erstellt sein.

<sup>2</sup> Mit den Grundeigentümern innerhalb der Zone mit Planungspflicht schliesst die Gemeinde gemäss Art. 109 BauG vor der Genehmigung der Überbauungsordnung einen Erschliessungsvertrag ab.

<sup>3</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

## Art. 11

Gefahrengebiete <sup>1</sup> ~~Im Zonenplan Baugebiet M 1:2'000 und Alpgebiet M 1:25'000~~In den Zonenplänen<sup>1</sup> sind die nachstehenden Gefahrengebiete als Hinweis eingetragen:

- a) Gebiete mit erheblicher Gefährdung (rote Gebiete)
- b) Gebiete mit mittlerer Gefährdung (blaue Gebiete)

<sup>2</sup> Für die Gebiete mit geringer Gefährdung sowie für sämtliche genau zu definierenden Abgrenzungen aller Gefahrengebiete sind die synoptischen Gefahrenkarten des Kantons massgebend.

<sup>3</sup> In den Gefahrengebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich (Art. 6 Baugesetz). Die Festlegung der Baumöglichkeiten erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereich) sind Neubauten, Gebäudeerweiterungen und Wiederaufbauten grundsätzlich nicht gestattet. An den Standort gebundene land- und forstwirtschaftliche Bauten können in Ausnahmefällen bewilligt werden. Dabei sind die entsprechenden baulichen Auflagen zu beachten. Umbauten, Zweckänderungen und allenfalls geringfügige Erweiterungen von standortgebundenen

---

<sup>1</sup> Für die genauen Abgrenzungen sind die synoptischen Gefahrenkarten des Kantons zu konsultieren; dies gilt im Besonderen für die Gefahrengebiete im Wirkungsbereich des Zonenplanes Alpgebiet M 1:25'000.

Bauten sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis nicht wesentlich erweitert und gleichzeitig die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden). Massgebend dabei sind empfohlene Schutzmassnahmen gemäss Abs. 6.

<sup>5</sup> Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten mit entsprechenden Auflagen bzw. Schutzmassnahmen gestattet, entsprechend den Empfehlungen der Amtsstellen gemäss Abs. 6.

<sup>6</sup> Baugesuche in den bezeichneten Gefahrengebieten sind den kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt/Oberingenieurkreis, Kant. Amt für Wald/Abt. Naturgefahren) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

## B Baupolizeiliche Vorschriften

### Art. 12

Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände **sowie die Strassenabstände** einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich der Anbauten ist innerhalb der zulässigen **Gesamtlänge Gebäudelänge** gestattet.

### Art. 13

Annähernd geschlossene Bauweise (Ortsteile Gadmen)

<sup>1</sup> In den Gebieten der alten dichtüberbauten Ortsteile Gadmen (Obermad, Gadmen – Bühl, Gadmen – Mühleschlucht, Obri Führen, Undri Führen, Nessental – Mühlestalden, Hopflauenen) ist unter Vorbehalt von Abs. 2 eine annähernd geschlossene Bauweise zugelassen. Gebäude, deren grenzseitige Fassaden keine Fensteröffnungen von bewohnten Räumen aufweisen, dürfen bis auf den Mindestabstand von 1.00 m an die Grenze des Nachbarn gebaut werden.

<sup>2</sup> Weist das geplante Gebäude grenzseitig Fassaden mit Fensteröffnungen auf, oder ist ein Nachbargebäude mit Fensteröffnungen von bewohnten Räumen in der grenzseitigen Fassade näher als 5.00 m an die Grenze gebaut, so ist von dieser Grenze ein Abstand entsprechend der Fassadenhöhe traufseitig, mindestens jedoch von 3.00 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn darf der unter Abs. 2 festgelegte Grenzabstand unterschritten werden, wenn das Nachbargebäude einen Grenzabstand von mehr als 1.00 m aufweist und ein Gebäudeabstand von wenigstens 6.00 m eingehalten werden kann.

<sup>4</sup> Die Erneuerung und der Ausbau bestehender Gebäude in ihrem bisherigen Ausmass ist im Ortsgebiet Gadmen zugelassen, auch wenn das Gebäude kleinere als in Abs. 1 festgelegte Grenz- und Gebäudeabstände aufweist. Neue Fenster dürfen in der grenzseitigen Fassade jedoch nur dann eingebaut werden, wenn der Grenzabstand mindestens 3.00 m beträgt, oder wenn kein Nachbargebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 6.00 m aufweist und der Nachbar gleichzeitig schriftlich zustimmt.

### ~~Art. 13~~

Ausnützungsziffer

~~<sup>1</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 51 BauR.~~

~~<sup>2</sup>Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV).~~

#### ~~Art. 14~~

~~Überbauungsziffer <sup>1</sup>Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten) belegt werden darf. Sie ist in den Zonenvorschriften (Art. 51 BauR) festgelegt.~~

~~<sup>2</sup>Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:~~

- ~~a.—Dachvorsprünge bis zu 1.50 m Ausladung,~~
- ~~b.—offene Balkone bis zu 2.00 m Ausladung,~~
- ~~c.— aussenliegende Keller und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.~~

~~<sup>3</sup>Für die Berechnung der anrechenbaren Landfläche gelten 93, Abs. 3 und Art. 96, Abs. 3 BauV sinngemäss.~~

#### ~~Art. 15~~

~~Grünflächenziffer <sup>1</sup>Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. Sie ist in den baupolizeilichen Massen (Art. 51 BauR) festgelegt.~~

~~<sup>2</sup>Für die Berechnung der anrechenbaren Landfläche gelten Art. 93, Abs. 3 und Art. 96, Abs. 3 BauV sinngemäss.~~

~~<sup>3</sup>2/3 der Grünfläche müssen auf dem unmittelbaren Boden sein. Für die Berechnung der Grünflächen werden angerechnet:~~

- ~~a.—begrünte, wasserdurchlässige Abstellplätze (Naturbeläge, Rasengittersteine) zu 50%~~
- ~~b.—begrünte Flachdächer zu 50%~~
- ~~c.—pro Hochstammbaum 25 m<sup>2</sup> Fläche~~

~~Anordnung, Konstruktion und Bepflanzungsart müssen als Umgebungsgestaltungsplan dem Baugesuch beigelegt werden.~~

### **Bauabstände**

#### **Art. 146**

Bauabstand von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Für die Strassenabstände gelten, unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3, die Vorschriften des ~~er~~ kantonalen ~~Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen~~gesetzgebung (Art. 6380 SBG, ~~siehe Anhang~~ und Art. 55ff SV). Der Bauabstand wird vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemessen.

<sup>2</sup> Für offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände beträgt der Strassenabstand 5 m (~~gem. Art. 69 SBG~~). Entlang der Kantonsstrassen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes.

<sup>3</sup> Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt gegenüber Gemeindestrassen ein ~~Strassena~~Abstand von 2.0 m. Dieser kann vom Gemeinderat auf Gesuch hin auf 0.5 m reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.

<sup>4</sup> Die in den Teilzonenplänen Gadmen eingetragene Unterteilung in Basis-, bzw. Detailerschliessungsstrasse haben hinweisenden Charakter.

## Art. 157

Bauabstand von  
Gewässern,  
Raumbedarf Ge-  
wässer  
Gewässerraum

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürliche Funktion der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

<sup>2</sup> Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerraum» im Bereich der Bauzone als flächige Überlagerung (Korridor) mit Massangabe, im übrigen Gemeindegebiet mittels Gewässerachse und Farbcodierung festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Im dicht überbauten Gebiet können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte gelten als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 GSchV.

<sup>7</sup> Für den im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichnete Randstreifen innerhalb des Gewässerraums im Sinne von Art. 41c Abs. 4bis GSchV gelten die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinschränkungen nicht.

<sup>8</sup> Dort wo kein Gewässerraum festgelegt ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Mittelwasserlinie, bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 m ab Mittelachse dem kantonalen Tiefbauamt vorzulegen (Art. 39 WBV).

~~<sup>1</sup>Zur Sicherstellung des Raumbedarfes Gewässer gemäss Art. 21 Wasserbauverordnung WBV sind die folgenden Bauabstände einzuhalten:~~

- ~~a.— Entlang der Aare, des Gadmerwasser und des Urbachwasser (Gebiet Unterurbach bis Einmündung in Aare) für Hochbauten 18 m' resp. 15 m' für Tiefbauten und Wege.~~
- ~~b.— Entlang aller übrigen Gewässer mit einer massgebenden Sohlenbreite 5 m' bis 2 m' gilt ein Abstand für Hochbauten von 15 m' resp. 12 m' für Tiefbauten und Wege.~~
- ~~c.— Entlang von Kleinstgewässern mit einer massgebenden Sohlenbreite unter 2 m' gilt ein Abstand für Hochbauten von 10 m' resp. 7 m' für Tiefbauten und Wege.~~

~~Vorbehalten bleiben Massnahmen gemäss Art. 11 Abs. 5 bzw. grössere Grenzabstände gemäss Art. 51 baupolizeiliche Masse in den Bauzonen entlang der Aare. Der Bauabstand wird von der Mittelwasserlinie aus gemessen.~~

~~<sup>2</sup>Die Baubewilligungsbehörde kann den Bauabstand für Bauten, die einen Standort am Gewässer erfordern, herabsetzen. Falls der Bauabstand herabgesetzt wird, ist für einen angemessenen ökologischen Ersatz gemäss Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG zu sorgen.~~

~~<sup>3</sup>Im übrigen gilt für Bauten am Gewässer Art. 48 WBG.~~

## **Art. 168**

Bauabstand vom  
Wald

<sup>1</sup> Der gesetzliche Waldabstand für Bauten und Anlagen beträgt 30 m, mit der Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen, welche das Amt für Wald gemäss Art. 26 KWaG erteilt.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan direkt an der Bauzone angrenzenden Wälder sind verbindliche Waldbegrenzungen aufgrund der Waldausscheidung gemäss Art. 10.2 Abs. 2 WaG. Alle übrigen Waldgebiete haben bezüglich ihrer Begrenzung nur hinweisende Bedeutung.

## **Art. 179**

Bauabstand von  
Hochspannungs-  
leitungen

Für den Bauabstand von Leitungsanlagen gelten die Bestimmungen der eidg. Leitungsverordnung.

### Art. 17a

Bauabstand gegenüber Hecken und Feld- und Ufergehölzen

<sup>1</sup> Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

### Art. 1820

Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund: Allgemeines

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche ~~das massgebende Terrain den gewachsenen Boden~~ überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 51 BauR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

<sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand (kA) ~~gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er~~ bezeichnet die zulässige kürzeste ~~waagrecht~~ Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und ~~(Umfassungswand)~~ von der GrundstückParzellengrenze. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes jeweils rechtwinklig zur Fassade gemessen.

<sup>3</sup> Der grosse Grenzabstand (gA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie ~~gilt für die~~ der besonnten Längsseite des Gebäudes ~~und der Parzellengrenze.;~~ Er wird rechtwinklig zur Fassade ~~ih~~ gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag der Baugesuchstellerin bzw. des Baugesuchstellers (in Hanglagen, sofern keine Seite mehr als 10% länger als die andere ist oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten).

### Art. 1924

Bauabstände für kleinere Gebäude und An- und NebenKleinbauten

<sup>1</sup> Für ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ kleinere Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m<sup>2</sup>, wie Wintergarten und dergl., deren ~~mittlere Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig 4 m ~~und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup>~~ nicht übersteigen, genügt allseitig der kleine Grenzabstand.

<sup>2</sup> ~~Unbewohnte~~ An- und ~~NebenKlein~~bauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre ~~mittlere Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig 4 m und ihre ~~anrechenbare GrundGebäude~~fläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>3</sup> ~~Unbewohnte~~ An- und ~~NebenKlein~~bauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn die Nachbarin bzw. der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze ~~stehendes Nebengebäude~~ stehende Kleinbaute angebaut werden kann.



### Art. 203

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG) oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf der privatrechtliche Minimalabstand von 3 m (Art. 79 ff EG ZGB) nicht unterschritten werden.

### Art. 214

Anlagen und ~~Bau-~~  
~~Gebäude~~teile im  
Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene und geschlossene ~~Bau~~Gebäude~~teile~~ wie Vordächer, Vortreppen und Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der ~~Umfassungsmauer~~ projizierten Fassade~~linie~~ aus gemessen, höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen und maximal 3.00 m über die Fassade~~n~~flucht hinausragen. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, ~~maximal 50% des zugehörigen Fassade~~nabschnitts nicht überschreiten. ~~bedecken.~~

<sup>2</sup> Unter dem ~~gewachsenen Boden~~ massgebenden Terrain dürfen Bauten und ~~Bau~~Gebäude~~teile~~ bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

<sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde gem. Art. 118 BauG.

### Art. 224

Gebäudeabstand  
(Art. 23 BMBV)

<sup>1</sup> ~~Der Abstand zweier Gebäude~~ Die Entfernung zwischen den projizierten Fassade~~n~~linien zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup> Für An- und ~~Neben~~Kleinbauten und kleine Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäude~~fläche~~ von max. 60 m<sup>2</sup> und vorspringende (geschlossene und offene) Gebäude~~teile~~ im Sinne von Art. 19 und 21 BauR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden

Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude **die rechtlichen Bestimmungen zur Wohnhygiene nicht gewahrt werden. Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden (Art. 130 BauV).**

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau (Art. 12 und 21 BauR).

## Baugestaltung

### Art. 235

Baugestaltung,  
Umgebungsgestaltung,  
Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

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

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

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

<sup>3</sup> Baugesuche bzw. Bauvoranfragen können in folgenden Fällen einer in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson oder Institution zur Beurteilung und Beratung vorgelegt werden:

- für schützenswerte und erhaltenswerte Bauten (gemäss separatem Verzeichnis),
- in Ortsbilderhaltungsgebieten,
- Überbauungsordnungen,
- Überbauungen gemäss Art. 75 BauG,
- bei Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

<sup>4</sup> In der Regel ist zusammen mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Lit. d, Abs. 2 und 3 BewD einzureichen.

## Art. 246

Gebäudelänge

<sup>1</sup> Die ~~Gesamt~~Gebäudelänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 51 BauR genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> ~~Bei~~Die Gebäudenlänge ist die längste Seite des mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechtecks, zu messen welche die projizierte Fassadenlinie umfasst (vgl. Skizze im Anhang I).

## Art. 257

Gebäudehöhe  
Fassadenhöhen  
(traufseitig und  
giebelseitig), Fas-  
sadenhöhe Attika,  
gestaffelte Ge-  
bäude

<sup>1</sup> Die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen (traufseitig und giebelseitig) wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (gem. Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung sind ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (traufseitig oder giebelseitig). Giebfelder Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf maximal einer Fassadenseite, die nicht mehr als 5 m pro dazugehöriger Fassadenabschnitt betragen, werden nicht angerechnet.

<sup>1bis</sup> Für Gebäude mit einem Attikageschoss gilt zudem die Fassadenhöhe Attika. Die Fassadenhöhe Attika ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion des Attikageschosses und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe Attika entspricht der  $F_h \text{ tr} + 3.0 \text{ m}$ .

<sup>2</sup> Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig (Art. 51 BauR) darf auf keiner ~~Gebäude~~Traufseite überschritten sein. Die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig (Art. 51 BauR) darf auf keiner Giebelseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ~~gewachsenen Bodens~~, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

<sup>3</sup> Die zulässigen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen traufseitig dürfen darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe (mind. 2.0 m) gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die in der Situation im Grundriss (mind. 2.0 m) gestaffelt sind, sind ist die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen traufseitig für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

## ~~Art. 28~~

~~Firsthöhe~~ <sup>1</sup>~~Die zulässige Firsthöhe (Art. 51 BauR) wird in den Fassadenmitten bis zur höchsten Erhebung der Dachsparren gemessen gemäss Art. 97 BauV.~~

## Art. 26

- Vollgeschosse
- <sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. ~~zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.~~
- <sup>2</sup> Das Unter-, das Dach- und das Attikageschoss zählen nicht als Vollgeschoss, wenn:
- a Untergeschoss: ~~OK EG~~ erstes Vollgeschoss Boden im Mittel aller Fassaden weniger als 1.60 m über dem fertigen Boden liegt, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten auf max. einer Fassadenseite, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro dazugehöriger Fassadenabschnitt ~~Fassadenseite~~ betragen, nicht anzurechnet werden;
  - b Dachgeschoss: Kniestockhöhe weniger als 1.20 m beträgt;
  - c Attikageschoss: zulässige Geschossfläche maximal 65 Prozent des darunterliegenden Vollgeschosses; das Attikageschoss an maximal einer Stelle pro Längsfassade und im Umfang von maximal 40% der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses an die Gebäudeflucht gestellt ist und gegenüber der Gebäudeflucht der Schmalseite eine Rückversetzung von mindestens 1.5 m aufweist.

## Art. 279

- Dachgestaltung
- <sup>1</sup> Das Orts- und Straßenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, heller, rostender, ~~durchrostender~~ oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. ~~Wellblech und Faserzementwellplatten (Welleternit) ist als Bedachung für Wohnhäuser nicht gestattet.~~
- <sup>2</sup> Für die ~~Haupt~~Gebäude sind nur Satteldächer erlaubt, deren Neigungen zwischen 30% (16.7°) und 60% (31.0°) betragen.
- <sup>3</sup> In der Mischzone Kern, der Gewerbezone, der Zone für öffentliche Nutzungen D, G und H sowie für An- und ~~Neben~~Kleinbauten und kleine Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m<sup>2</sup> sind auch andere Dachformen gestattet sofern zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>4</sup> Dachvorsprünge müssen bei ~~Haupt~~Gebäuden mindestens 1 m betragen.

<sup>5</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der überlieferten Bauweise anzupassen.

#### Art. 2830

Dachaufbauten –  
im Allgemeinen

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen, bzw. eine gute gestalterische Gesamtwirkung entsteht. Dachschlepper sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Einschnitte dürfen zusammen nicht mehr als maximal die Hälfte ~~des dazugehörigen Fassadenabschnitts der Fassadenlänge~~ des obersten ~~Vollgeschosses~~, bzw. des Dachgeschosses aufweisen.

#### Art. 2934

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Für die Fassadengestaltung dürfen keine störenden Materialien verwendet werden.

<sup>2</sup> Von der regionalen Bautradition abweichende Gestaltungen können zur Beurteilung und Beratung in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachleuten vorgelegt werden, welche von der Baukommission bestimmt werden.

<sup>3</sup> An- und ~~Neben~~Kleinbauten sowie kleine Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m<sup>2</sup> und vorspringende geschlossene Gebäudeteile haben sich dem ~~Haupt~~Gebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

<sup>4</sup> Parabolspiegel sind farblich der Fassade anzupassen.

<sup>5</sup> Alle ~~Haupt~~Fassaden im Ortsgebiet Gadmen über dem Untergeschoss müssen in Holz erstellt oder mit Holz verkleidet werden. Im ganzen Gemeindegebiet sind Verkleidungen der Fassaden mit Blech, Aluminium oder hellem Faserzementschiefer(Eternit) unzulässig. An wetterexponierten Stellen ist die Verrandung mit braunen Faserzementplatten gestattet.

#### Art. 30

Übrige besondere  
Gestaltungsvor-  
schriften Ortsge-  
biet Gadmen

<sup>1</sup> Siloanlagen, welche das Ortsbild beeinträchtigen, sind nicht zugelassen. Silobauten dürfen eine max. anrechenbare Gebäudefläche von 14 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 8.00 m über dem ~~gewachsenen Boden~~massgebenden Terrain aufweisen, sind unauffällig zu platzieren und einzufärben.

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe traufseitig (siehe Art. 51 BauR) darf im Ortsgebiet Gadmen in keinem Fall 2/3 der ~~Fassaden~~Gebäudebreite überschreiten.

## Gesundheit und Energie

### Art. 313

Lärmschutz

<sup>1</sup> Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

<sup>2</sup> Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

### Art. 324

Besonnung, Belichtung

Für die Belichtung, Besonnung und Belüftung gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 62 ff. BauV).

### Art. 335

Energie

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (KE nG) ~~und der Allgemeinen Energieverordnung (AEV)~~. Dabei sind insbesondere die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

## C Zonenvorschrift

### Art. 346

Bedeutung

<sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

### Art. 357

Wohnzonen (insb. W2, W 2 H)

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.

<sup>2</sup> Zugelassen sind ~~kleine, wenig störende~~ gewerbliche Nutzungen nach Art. 90 Abs. 1 BauV und ~~landwirtschaftliche Betriebsgebäude in~~

~~Verbindung mit Wohnbauten. landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).~~

W 2 H Eggi <sup>3</sup> Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist die Erschliessung mittels eines Erschliessungsplanes durch die Grundeigentümer sicherzustellen (vgl. dazu entsprechender Perimeter im Zonenplan Baugebiet).

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II. Für eine Bautiefe entlang der Staatsstrasse gilt die ES III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 51 BauR.

W 2 Steini <sup>5</sup> Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist für die W 2 Zone Steini (Parzelle 68) ein Erschliessungs- und Baukonzept zu erstellen. Dabei ist auf die bestehende Baustruktur der Parzelle angemessen Rücksicht zu nehmen (Stellung der Bauten, Proportionen, Firstrichtung). Die Erschliessung ist durch die bauwilligen Grundeigentümer sicherzustellen.

### Art. 368

Mischzone ~~WK~~  
WG 2, MK

<sup>1</sup> Die Mischzonen WG 2 und MK sind der Wohnnutzung sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. In der Mischzone Kern MK sind zudem Verkaufsgeschäfte zugelassen.

<sup>2</sup> Umbauten oder Erweiterungen von vorhandenen Bauten und Anlagen, welche bei Inkrafttreten dieses Reglementes bestehen oder bewilligt sind, sind bis zu einer Zunahme von 40% der bestehenden ~~Brutto~~Geschossfläche von den minimalen Nutzungsvorschriften befreit.

<sup>3</sup> Nicht gestattet sind Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 51 BauR.

### Art. 37

Dorfzone Gadmen <sup>1</sup> Die Dorfzone D ist eine gemischte Zone für reine Wohnbauten, gemischte Wohn- und Gewerbebauten sowie landwirtschaftliche Bauten.

~~<sup>2</sup> Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, insbesondere zu höheren als für gemischte Zonen zulässige Lärmimmissionen führen würden, sind nicht zugelassen.~~

<sup>2</sup> Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich hinsichtlich Standort, Dachform, Fassadengestaltung, Baumaterialien und Farbgebung in bestehende Gebäudegruppen und in das Landschaftsbild einzufügen.

<sup>3</sup> Die traditionellen dörflichen Bauten mit baulicher oder geschichtlicher Bedeutung im Dorfbild sind grundsätzlich in ihrer Substanz und mit den charakteristischen Einzelheiten zu erhalten.

<sup>4</sup> Ebenso sind die Strassenräume mit den alten Abmessungen und der prägenden Ausstattung (Bäume, Gärten, Brunnen etc.) zu erhalten. Bei Veränderungen wird die frühzeitige Beiziehung einer neutralen Fachinstanz empfohlen.

### Art. 389

Hotelzone H

<sup>1</sup> Die Hotelzone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebotes in Hotels, Pensionen und Ferienheimen.

<sup>2</sup> In der Hotelzone sind zugelassen:

- a. Hotel-, Pensions-, Ferienheim-, Schulungs- und Restaurationsbetriebe,
- b. andere dem Gastbetrieb, bzw. dem Tourismus dienende Dienstleistungen (z.B. Kiosk, Laden, Coiffeur, Verkehrsbüro und dergleichen),
- c. Wohnungen und Studios für das betriebsnotwendige Personal.

<sup>3</sup> In der Hotelzone dürfen Appartements- und Eigentumswohnungen in der Regel im maximalen Umfang von einem Drittel der gesamten **Brutto**Geschossfläche realisiert werden, sofern diese zur Verbesserung der Eigenfinanzierung des Hotelbetriebes betragen. Die Nutzung der Appartements oder der Eigentumswohnungen durch den Hotelbetrieb ist sicherzustellen.

<sup>4</sup> Bestehende Betriebe können im Rahmen ihres Volumens unterhalten und erneuert werden. **Geringfügige**-An- und Erweiterungsbauten dürfen das bestehende Gebäude sowie die benachbarten Bauten nicht beeinträchtigen. Allfällige Hotelneubauten dürfen nur mittels einer Überbauungsordnung oder eines Wettbewerbes bzw. eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens realisiert werden.

<sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

### Art. 394

Erhaltungszone  
EZ

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone ist eine Bauzone gemäss Art. 72 Abs. 5 BauG. Sie bezweckt die Erhaltung und Nutzung von schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie die Umnutzung, bzw. Erneuerung der übrigen Altbauten in Ortsbilderhaltungsgebieten im Interesse der Sicherstellung einer herkömmlichen und qualitativen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung.



<sup>2</sup> Die Erhaltungszone ist der landwirtschaftlichen Nutzung sowie weiteren Nutzungen wie Wohnen, Ferienwohnungen, sowie mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

<sup>3</sup> In den Erhaltungszone hat die Umnutzung der bestehenden Altbauten Priorität. Neu- und Anbauten haben sich qualitativ ins bestehende Ortsbild einzufügen. Vorbestehende, insbesondere erhaltenswerte, bzw. schützenswerte Gebäude dürfen durch Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Ebenso erhaltenswert ist der bestehende Strassenraum als charakteristisches Element des Ortsbildes.

<sup>4</sup> Notwendige Erschliessungen dürfen den Charakter des Aussen- und Strassenraumes nicht beeinträchtigen und sind durch den bauwilligen Grundeigentümer zu realisieren.

<sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 51 BauR.

#### **Art. 401**

Gewerbezone **G**

<sup>1</sup> Die Gewerbezone dient ausschliesslich der Erhaltung und Erweiterung bestehender sowie der Realisierung neuer Gewerbebetriebe.

<sup>2</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>3</sup> Bezüglich der Risikobetriebe wird ausdrücklich auf Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und auf die Störfallverordnung vom ~~1. April~~ **27. Februar** 1991, insbesondere auf die Bestimmungen über die Risikoanalyse verwiesen.

<sup>3bis</sup> **In der Gewerbezone G1 (Ortsteil Gadmen) sind nur Garagengruppen, Einstellhallen oder Tankstellen gestattet. Sonstige Gewerbebetriebe oder Wohnungen sind nicht zugelassen.**

<sup>4</sup> Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 51 BauR.

#### **Art. 412**

Skigebiet Engstlen-Jochpass

Das im Zonenplan Alpegebiet bezeichnete Skigebiet Engstlen – Jochpass bezweckt die Erneuerung, bzw. allfällige Erweiterung der bestehenden touristischen Anlage für den Skibetrieb. Bauten und Anlagen dürfen das angrenzende Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigen.

### Art. 423

**Bauweise**  
W 2 H, W 2, WG  
2, EZ

<sup>1</sup> In der Wohnzone W 2 H, W 2, der Wohngewerbezone WG 2 sowie der Erhaltungszone EZ gilt die offene Bauweise. In diesen Zonen sind ~~in der Regel~~ nur **zweigeschossige** Bauten **mit zwei Vollgeschossen** mit oder ohne Dachausbauten zulässig.

H

<sup>2</sup> Bestehende Hotelbetriebe können im Rahmen ihres Volumens um- und neugebaut werden. Bauliche Erweiterungen dürfen den Charakter des **HauptbausGebäudes**, der benachbarten Bauten sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Gestaltung und Volumen von Neu-, Aus- und Umbauten haben sich optimal in die bestehende Situation einzufügen. Mit einer hohen architektonischen Qualität soll ein Beitrag geleistet werden zur Steigerung der Attraktivität des Dorfes als Ferienort.

<sup>4</sup> Neubauten in der Hotelzone mit Nutzungen gemäss Art. ~~39~~ 38 Abs. 2 BauR sind gemäss den baupolizeilichen Massen der WG 2 zu realisieren.

<sup>5</sup> Für die Hotelzone im Grund sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- Gegenüber der Parzelle Nr. 800 ist ein grosser Grenzabstand vorzusehen.
- Die ~~Gebäude-~~ **Fassadenhöhe traufseitig bzw. Firsthöhe** ist gemäss der WG 2 Zone einzuhalten.
- Im Falle einer Überbauung ist entlang der March zur Parzelle Nr. 800 durch den Bauwilligen eine Hecke zu pflanzen.

### Art. 434

Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen (**Freiflächen**) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für Bauten bis 7 m **Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig** ein Grenzabstand von 4 m, für Bauten bis 9 m ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig~~ ein Grenzabstand von 5 m, für höhere Bauten ein Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Für An- und ~~Neben-~~ **Kleinbauten sowie kleine Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m<sup>2</sup>**, unterirdische Bauten und Unterniveau**Tief**bauten gelten die Art. ~~28, 29~~ und ~~29-30~~ BauR sinngemäss.

<sup>3</sup> Die Gebäudelängen und -abstände sowie die Beschattungstoleranzen innerhalb der Zone richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

~~4 Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV dürfen gegenüber den angrenzenden Liegenschaften nicht überschritten werden.~~

<sup>45</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES Art. 43 LSV	
Grund, Hof	A	Kirche	bestehend	III
	B	Kindergarten	bestehend, schützenswert gem. sep. Verzeichnis	III
	C	Friedhof	bestehend	II
	D	PTT – Bushaltestelle	bestehend	III
	E	Gemeindehaus	bestehend, schützenswert gem. sep. Verzeichnis	III
	F	Schulhaus	bestehend, Erweiterung mit Turnhalle und Sportplatz geplant westlich Parz. 70; für Neu- und Erweiterungsbauten gilt eine Fassadenhöhe traufseitig von max. 12 m.	III
Steini	G	Betriebsbauten der KWO	bestehend	IV
	H	Freilufttransformationsanlage der KWO (Kraftwerke Oberhasli)	bestehend	IV
Wychel	I	Abwasserreinigungsanlage ARA	bestehend	II
Wyler	K	Schulhaus	bestehend	III

### Art. 445

Campingzone C <sup>1</sup> Die Campingzone dient dem Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen.

<sup>2</sup> Bestehende betriebsnotwendige Bauten dürfen erneuert und um max. 50% über die bestehende ~~GrundGebäude~~fläche erweitert werden. Im weiteren gelten die Bestimmungen des Campingreglementes.

<sup>3</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

### Art. 456

Zone mit Überbauungsordnung UeO

<sup>1</sup> Zonen mit Überbauungsordnung UeO sind Gebiete, für die beim Inkrafttreten dieses Reglementes eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder nach bisherigem Recht, ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht und nicht aufgehoben wird.

<sup>2</sup> Für Art und Mass der Nutzung sowie für die Gestaltung sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung bzw. der Sonderbauvorschriften massgebend. Die Kosten für die Erschliessung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

<sup>3</sup> Die folgenden Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften sowie deren Änderungen bleiben im Sinne von Abs. 1 - 3 in Kraft:

- a. Überbauungsplan mit Detailerschliessungsplan Nr. 3 mit Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Wychel.
- b. Überbauungsplan Nr. 2 mit Detailerschliessung vom 04.04.1978 für das Wohngebiet Eggi, mit Änderungen.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV:

- a. Für die Gewerbezone Wychel ES IV,
- b. für das Wohngebiet Eggi in der Zone mit Überbauungsordnung b gilt für eine Bautiefe entlang der Staatsstrasse die ES III und für das übrige Gebiet die ES II.

### Art. 467

Zone mit Planungspflicht ZPP; Allgemein

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

<sup>2</sup> Die Überbauungsordnungen werden durch den Gemeinderat erlassen gemäss Art. 94 BauG.

<sup>3</sup> Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht sind Verhandlungen zu führen über die Erschliessung des Areals gemäss Art. 7 BauG. Die Verhandlungsergebnisse sind **vertragschriftlich** festzuhalten und vor der Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.

### Art. 478

ZPP Heeji

<sup>1</sup> Die Zone mit Planungspflicht ZPP im Heeji bezweckt

- a. die Realisierung einer verdichteten, qualitätsvollen Wohnüberbauung,
- b. die Sicherstellung einer gemeinschaftlichen Erschliessung und Parkierung,

- c. die Etappierung der Wohnbauentwicklung für die kommenden 5 - 10 Jahre.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

<sup>3</sup> In der ZPP gelten die Bestimmungen der W 2 Zone. Die Geschossflächenziffer oberirdisch beträgt minimal 0.5 und maximal 0.65. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch (GFo) zur anrechenbaren Grundstückfläche (aGSF). An die GFZo nicht angerechnet werden Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 Meter über die Fassadenlinie hinausragt. ~~Die Ausnutzungsziffer beträgt minimal 0.45 und maximal 0.6.~~

#### **Art. 489**

Bauernhofzone  
BHZ

Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von Landwirtschaftsland im Baugebiet; es gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften von Art. 51 BauR.

#### **Art. 4950**

Landwirtschaftszone LWZ

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst das Gebiet, welches landwirtschaftlich, für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

<sup>2</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24 ff. RPG) und des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

<sup>3</sup> Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:

- Bauten haben sich bezüglich Standort, Masse, Proportionen und Firstrichtung in die kulturlandschaftsprägende Siedlungsstruktur einzuordnen.
- Bezüglich Materialwahl, Farbgebung und Gestaltung darf das durch die regionale Holzbautradition geprägte Bild der überlieferten Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt werden.
- Die Erhaltung der bautypologisch wichtigen und kulturlandschaftsprägenden ländlichen Bausubstanz und der dazugehörigen Aussenraumelemente wie Brunnen, Bauerngärten, Einfriedungen, Einzelbäume und Baumgruppen ist anzustreben.
- Die Gesamtwirkung der überlieferten Kulturlandschaft darf durch standortfremde Aussenraumelemente wie z.B. Stützmauern, standortfremde

Einfriedungen und Pflanzen, Fahnenstangen und dergleichen nicht beinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Für Bauten, welche eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W 2 (Art. 51 BauR).

<sup>5</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

### Art. 50

~~übriges Gemeindegebiet (Gadmen)~~

~~Im übrigen Gemeindegebiet des Ortsteils Gadmen gelten im Bereich bestehender Baugruppen die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D und die Bauweise der dicht überbauten Ortsteile. Die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone und Ortsbildschutzbestimmungen sind sinngemäss anzuwenden. Alleinstehende reine Wohnbauten unterliegen den Vorschriften der Zone W2-G<sup>2</sup>.~~

[aufgehoben]

### Art. 51

Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse in m:

Zone	kGA	gGA	GH Fh tr	FH Fh gi	VG	GL	UeZ	GFZ	AZ	E
EZ	3 m	–	7 m	11 m	2	20 m	–	–	–	III
D	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>	6.0 m	–	2	20 m	–	–	–	III
W 2 H	4 m	8 m	6 m	10 m	2	15 m	–	–	0.4 0.45	II
W 2	4 m	8 m	7 m	11 m	2	20 m	–	–	0.5 0.6	II
WG 2	4 m	8 m	8 m	12 m	2	25 m	–	–	0.55 0.65	III
W2-G <sup>2</sup>	4 m	7 m	6.5 m	–	2	20 m	–	–	–	III
MK	3 m	8 <sup>2)</sup> m	10 m	14 m	3	40 m	–	15%	–	III

<sup>2</sup> W2-G = gemäss Zonenplan Gadmen «W2»

Zone	kGA	gGA	GH Fh tr	FH Fh gi	VG	GL	UeZ	GFZ	AZ	E
H <sup>3</sup>	4 m	8 m	–	–	–	–	–	–	–	III
G	6 m	6 m	11 m	–	–	–	50%	20%	–	IV
G1	2 m	–	3.5 m	–	1	–	–	–	–	IV
G2	4 m	–	7.0 m	–	2	40 m	–	–	–	IV
C	2 m	–	3.5 m	–	–	10 m	–	–	–	III
LWZ <sup>3)</sup>	–	–	7 m	11 m	2	20 m	–	–	–	III

1) Masse gemäss Art. 13 42a

2) Bei rein gewerblicher Nutzung des 1. Vollgeschosses reduziert sich dessen grosser Grenzabstand auf 3 m.

3) Für Bauten und Gebäude nach Art. 49 Abs. 4 BauR

W 2 H Wohnzone ~~2-geschossig~~ mit 2 Vollgeschossen Hang

W 2 Wohnzone ~~2-geschossig~~ mit 2 Vollgeschossen

W2-G Wohnzone mit 2 Vollgeschossen (Gadmen); gemäss Zonenplan Gadmen «W2»

WG 2 Wohngewerbzone WG ~~2-geschossig~~ mit 2 Vollgeschossen

MK Mischzone Kern

H Hotelzone

G Gewerbezone, ~~Gewerbezone mit 1 Vollgeschoss und Gewerbezone mit mit 2 Vollgeschossen~~

EZ Erhaltungszone

D Dorfzone

C Campingzone

LWZ Landwirtschaftszone

kGA kleiner Grenzabstand

gGA grosser Grenzabstand

~~GH Fh tr Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig~~

~~FH Fh gi Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig~~

~~GZ Geschosszahl~~

~~VG Vollgeschoss~~

~~GL Gebäudelänge~~

~~UeZ Überbauungsziffer~~

~~GFZ Grünflächenziffer~~

~~AZ Ausnutzungsziffer~~

E Empfindlichkeitsstufe

<sup>3</sup> Für Neubauten gemäss den Nutzungsbestimmungen von Art. 3839 Abs. 3 und 4 BauR gelten die baupolizeilichen Masse der WG 2 Zone (vorbehalten bleiben Hotelneubauten).

## D Schutzgebiete und -objekte

### Allgemeines

#### Art. 52

Schutzgebiete  
und -objekte

Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG, Art. 18 des NHG und Art. 20 des NSchG. Sie dienen der Erhaltung einer vielfältigen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Landschaftselementen sowie der Erhaltung der wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

#### Art. 53

Beizug einer un-  
abhängigen Fach-  
instanz

Bei Vorhaben in Schutzgebieten und an Schutzobjekten ist zur Beurteilung und Beratung eine unabhängige Fachinstanz, bzw. die zuständige kantonale Fachstelle gemäss Art. 14 ~~Abs. 2~~ BauV beizuziehen.

#### Art. 54

Entschädigung

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. Pächterinnen und Pächter Entschädigungen ausrichten, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen.

<sup>2</sup> Die Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien. Der Gemeinderat kann die Einzelheiten in einer Vereinbarung regeln.

### Schutzgebiete

#### Art. 55

Kantonales Natur-  
schutzgebiet

Für das Naturschutzgebiet Engstlensee – Jungibäche – Achtelsass gelten die Bestimmungen gemäss RRB 3357 vom 26.9.1973 (vergl. Anhang VII).

#### Art. 56

Grundwasser-  
schutzgebiet

In den bezeichneten Grundwasserschutzgebieten Rossweid und Nessental/Hopfauen gelten die Bestimmungen des entsprechenden Schutzzonenplanes mit dazugehörigem Reglement.



## Art. 57

Archäologische  
Schutzzone

<sup>1</sup> Im Perimeter der archäologischen Schutzzone dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

<sup>2</sup> Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

<sup>3</sup> In Innertkirchen sind dies die Gebiete:

- A1 Wyler; Gasthof Tännler, römische Siedlungsreste
- A2 Mattenalpsee; mittelalterliche Wüstung
- A3 Illmestein; mittelalterliche Wüstung
- A4 Urnen; mittelalterliche Wüstung
- A5 Milial; mittelalterliche Eisenschmelze

## Art. 58

Landschafts-  
schutzgebiet und  
Schutzgebiete im  
Ortsteil Gadmen

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzgebiete und Schutzgebiete im Ortsteil Gadmen umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit: Geländekuppen, -kuppen, Senken und Sättel sowie in sich abgeschlossene, durch Landschaftselemente reich strukturierte Geländekammern und ähnliches. Sie sollen von störenden Eingriffen freigehalten werden.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gemäss Art. 80 BauG ist gewährleistet. Land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen. Weitere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben

- a. Bauten und Anlagen für welche nachweisbar ein öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann,
- b. standortgebundene Bauten und Anlagen für die Energieproduktion, den Energietransport und dergleichen.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere reine Zucht- und Mastbetriebe, welche gemäss Stallbauverordnung vom 13.4.1988 einer Bewilligung bedürfen sowie Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, wie Aufforstungen zur Waldrandbegradigung oder zur Schliessung von Waldlichtungen. Unbefestigte Flurwege sind, wenn möglich wasserdurchlässig zu erhalten.

<sup>4</sup> Als Landschaftsschutzgebiet (LSG) bezeichnet sind:

- 1 LSG Sandey / Rohrmatten / Gauli
- 2 LSG Trocheweid / Aareschlucht
- 3 LSG Gental

## Art. 59

Hochgebirgs-  
schutz

<sup>1</sup> Das Hochgebirgsschutzgebiet umfasst grossräumig das Hochgebirgsmassiv welches in seiner Gesamtheit zu erhalten ist, insbesondere bezüglich seiner Erscheinung, ökologischen Ausgleichsfunktion und Ruhe.

<sup>2</sup> Eingriffe aller Art, welche dem Schutzzwecke widersprechen sind nicht erwünscht. Vorbehalten bleiben

- a. Bauten und Anlagen, welche der alp- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
- b. Bauten und Anlagen für welche nachweisbar ein öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann,
- c. standortgebundene Bauten und Anlagen für Energieproduktion, Energietransport, Schutzhütten, Forschungsstationen sowie der bestehende Gebirgslandeplatz Roseneegg.

<sup>3</sup> Um die Auswirkungen auf Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, ist bei der Realisierung von Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 b und c der Beizug von Fachleuten empfehlenswert.

<sup>4</sup> Als Hochgebirgsschutz bezeichnet sind die Gebiete

- a. Wendenstöcke,
- b. das Massiv südlich und östlich bzw. oberhalb des Urbachtales.

## Art. 60

Auengebiet von  
nationaler Bedeutung

<sup>1</sup> In dem im Zonenplan Alpgebiet 1:25'000 bezeichneten Perimeter gelten für das Gebiet Sandey (Ürbachtal) die Schutzbestimmungen der Auenverordnung vom 28. Oktober 1992.

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten des durch den Kanton zur erlassenden detaillierten Schutzperimeters mit den dazugehörigen Bestimmungen (Naturschutzgebiet) wird Absatz 1 aufgehoben.

## Art. 61

Schutzgebiet  
Aare, Gadmer-  
wasser und Ü-  
bachwasser

<sup>1</sup> Die Schutzgebiete Aare, Gadmerwasser und Ürbachwasser umfassen die Flussläufe mitsamt den dazugehörigen Uferpartien sowie der Uferbestockung.

<sup>2</sup> Im Zonenplan 1 : 2'000 sind diese als Schutzgebiete bezeichnet. Im Zonenplan 1 : 25'000 als schützenswerte Bachläufe inkl. Uferbestockung; es gelten die Schutzgebiete gemäss Schwellenkatasterpläne sinngemäss.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind. Sie dürfen die Landschaft nicht

beeinträchtigen. Im weiteren gelten sinngemäss die Vorschriften über Fliessgewässer (Art. 65 BauR).

<sup>4</sup> Zur Sicherstellung des Raumbedarfs der Gewässer gelten die **BauabständeGewässerräume** und Bestimmungen gemäss Art. 175 BauR.

## Art. 62

Ortsbilderhaltungsgebiet

<sup>1</sup> Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile.

<sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen. Die Richtlinien für das Bauen in den Erhaltungszonen für die Gebiete Wyler, Wychel, Bottigen und Understock sind für die bauliche Entwicklung wegleitend ~~(Anhang IX)~~.

<sup>3</sup> Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Wege, Vorgärten, -plätze, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.

<sup>4</sup> Soweit die Umgebung durch ein Baugesuch betroffen ist, muss diesem ein Umgebungsgestaltungsplan beigefügt werden.

<sup>5</sup> Bei Bauvorhaben gemäss Abs. 2, die eine ordentliche Baubewilligung benötigen, kann zur Beurteilung und Beratung eine in ortsbildpflegerischen Belangen anerkannte Institution oder Fachperson beigezogen werden.

<sup>6</sup> Die Gestaltungsfreiheit (Art. 75 BauG) ist ausgeschlossen.

## Schutzobjekte

### Art. 63

Geschütztes Naturobjekt

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang VI aufgeführten, **bzw. in den Teilzonenpläne Gaden bezeichneten** geologischen Objekte, Einzelbäume, Baumgruppen, Gehölze und Hecken stehen unter dem Schutze der Gemeinde; sie sind in ihrem Fortbestand zu schützen. Alle Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen in deren näheren Umgebung, welche den Schutzzweck beeinträchtigen, sowie das Entfernen dieser geschützten Naturobjekte sind untersagt.

<sup>2</sup> Geschützte Bäume, welche nachweisbar das beste Nutzalter überschritten würden, dürfen gefällt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen und das kantonale Naturschutzinspektorat und Organe des Forstamtes zur Beratung beiziehen.

## Art. 64

Hecken, Feld- und  
Ufergehölze

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Jagdgesetz sowie Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes geschützt.

<sup>2</sup> Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen zum Verschwinden gebracht werden. Ausnahmen regeln die in Absatz 1 aufgeführten Gesetzesartikeln.

<sup>3</sup> Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, abschnittsweise «auf den Stock setzen» etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und daher untersagt.

## Art. 65

Gewässer inkl.  
Uferbestockung

<sup>1</sup> Nebst den im Zonenplan und der Grundlagenkarte 1:25'000 eingetragenen Gewässern unterstehen grundsätzlich alle stehenden und fliessenden Gewässer, auch Klein- und Kleinstgewässer, der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung und sind geschützt. Sie dürfen weder begradigt, noch eingedolt oder trockengelegt werden.

<sup>2</sup> Die vorhandene Ufervegetation ist nach Art. 18 und 21 NHG geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze und Pflanzen zu verwenden. Im weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 17a und 63 BauR.

~~<sup>3</sup> In einem Abstand von mindestens 3 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Ufervegetation ist die Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln untersagt.~~

~~<sup>3</sup> <sup>4</sup> Die Gewässerräume nach Art. 4715 BauR und deren Schutzwirkung sind zu wahren. Zur Sicherstellung des Raumbedarfs der Gewässer gelten die Bauabstände und Bestimmungen gemäss Art. 17 BauR.~~

<sup>4</sup> <sup>5</sup> Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche unterliegen dem WBG und sind bewilligungspflichtig. Notwendige Uferverbauungen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurbioologischen Methoden zu erstellen.

## Art. 66

Feuchtgebiete

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Feuchtgebiete sind geschützt und sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Erstellen von Bauten, Düngung, Verwendung von

chemischen Hilfsstoffen, unsachgemässe Pflege, Überschüttung, Aufforstung, noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Die Feuchtgebiete sind in den Zonenplänen 1 : 2'000 und 1 : 25'000 sowie im Anhang IV aufgeführt. Die Begrenzungen auf den Detailplänen im Anhang sind verbindlich.

<sup>3</sup> Als Feuchtgebiete bezeichnet sind (Stand 1996):

- F 1 Scharmad
- F 2 Geissplatz
- F 3 Miser
- F 4 Stutz
- F 5 Schitziboden
- F 6 Ryschi
- F 7 Vordertal
- F 8 Furi
- F 9 Rohrmatten
- F 10 Träjen
- F 11 Gummen
- F 12 Gridmad

## Art. 67

Trockenstandorte <sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Trockenstandorte sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.

<sup>2</sup> Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel, Aufforstung, Veränderung des Wasserhaushaltes noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Die Trockenstandorte sind in den Zonenplänen 1 : 2'000 und 1 : 25'000 sowie im Anhang V aufgeführt. Die Begrenzungen auf den Detailplänen im Anhang sind verbindlich.

<sup>4</sup> Als Trockenstandorte bezeichnet sind (Stand 1996):

- T 1 Färrichstetten
- T 2 Färrichstetten
- T 3 Louwenen
- T 4 Militalstutz
- T 5 Bruni
- T 6 Allmeindli
- T 7 Schleif
- T 8 Cheisten
- T 9 Äppigerbärg / Uf dr Lamm
- T 10 Aelouenen
- T 11 Engstlen

## Art. 68

IVS-Objekte (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz)

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten IVS-Objekte sind – sofern die zu erhaltende Substanz vorhanden ist – geschützt.

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Unterhalt und Nutzung hinausgehen, sind mit dem IVS abzusprechen.

<sup>3</sup> Als IVS-Objekte bezeichnete Strassen- und Wegabschnitte (Stand 1996):

- 1 Fahrstrasse Kirchen
- 2 Saumweg Kirchen
- 3 Fahrstrasse Grund – Understock
- 4 Saumweg Im Twing – Understock
- 5 Alpweg Urbachtal – Gauli
- 6 Saumweg Grimsel
- 7 Saumweg Bottigen – Wiler – Schwendi
- 8 Fahrstrasse 1811 (alte Sustenstrasse)
- 9 Alpweg Wiler – Jochpass
- 10 Wyler – Sunnsystem – Boden
- 11 Alpweg Hundschipfi – Gruobi
- 12 Saumweg Hinderfieli (Riebgarti – Hundsschipfi)
- 13 Hundschipfi – Gruobi
- 14 Engstlenalp – Tannen
- 15 Engstlenalp – Sätteli

## E Verfahrensvorschriften

### Zuständigkeiten

#### Art. 69

Gemeinderat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, **soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt worden ist, mithin die Aufgaben und Befugnisse** nicht nach Organisations- und Verwaltungsreglement (OGR) einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

<sup>2</sup> Er beschliesst insbesondere

- a. über die Behandlung von Ausnahmegesuchen und stellt Antrag an den Regierungsrat;
- b. über die Erhebung von Einsprachen.
- c. die Durchführung des Planerlassverfahrens betreffend Infrastrukturanlagen inkl. Vertragsabschluss.

<sup>3</sup> Er bestimmt

- a. den Bauausschuss;
- b. einen, die Gemeinde beratenden Fachausschuss, welcher aus mindestens zwei unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachpersonen besteht.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann die Aufgaben des Bauausschusses einem Bauinspektor übertragen.

<sup>5</sup> **Er ist berechtigt für Bauvorhaben in der Dorfzone im Ortsgebiet Gadmen, für Veränderungen an schützenswerten Objekten und für Sonderbauformen Fachgutachten erstellen zu lassen.**

#### Art. 70

Baukommission,  
Bauausschuss

<sup>4</sup> Die Baukommission bzw. dem Bauausschuss obliegt:

- a. die Behandlung von kleinen und grossen Baugesuchen mit Antragstellung an den Gemeinderat zur
  - Erteilung der Baubewilligung,
  - Weiterleitung der Baugesuche an die Oberbehörde,
  - Erteilung von Ausnahmegewilligungen, welche die Gemeinde betreffen,
  - Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren;
- b. die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
- c. die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 29 BewD) sowie einer allfälligen Fachinstanz gem. Art. 53 BauR;
- d. die Antragstellung an den Gemeinderat, soweit sie nicht für den Entscheid zuständig ist;

- e. die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- f. die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);
- g. die Überprüfung, ein- bis zweimal jährlich, des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.



## F Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 71

Wiederhandlungen

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet.

<sup>2</sup> Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, werden gestützt auf Art. 6 Gemeindegesetz (GG) mit einer Busse von max. Fr. 1'000.– für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften bestraft.

### Art. 72

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die baurechtliche Grundordnung gemäss Art. 1 BauR tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Inkrafttreten (Teilrevision Umsetzung BMBV inkl. Gewässerräume)

<sup>3</sup> Die Anpassungen des Baureglementes im Rahmen der Teilrevision «Umsetzung BMBV» (Anpassung BMBV, Zusammenführung Baureglement Innertkirchen und Gadmen, Erlass Bestimmungen Gewässerraum etc.) inkl. Erlass des Zonenplans Gewässerraum treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### Art. 73

Aufhebung und Änderung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- das Baureglement, der Zonenplan und der Schutzzonenplan vom 7. Januar 1981,
- der Überbauungsplan Nr. 1 mit Detailerschliessung vom 10.11.1975 (Eggi 1).
- Teil der Parzelle 517 (entlang der alten Sustenstrasse), Bestandteil der Überbauungsordnung Eggi 2 vom 4.4.1978.
- die Überbauungsordnung Eggi 4 vom 29.12.1993.

## Genehmigungsvermerke

Bemerkung:	(A) Verfahren Ortsplanung (exkl. Gefahrengebiete, Art. 11 Baureglement (B) Verfahren Gefahrengebiete und Art. 11 Baureglement (C) Teilrevision «Umsetzung BMBV» (Anpassung BMBV, Zusammenführung Baureglement Innertkirchen und Gaden, Erlass Bestimmungen Gewässerraum etc.) inkl. Erlass des Zonenplans Gewässerraum (D) Teilrevision «Umsetzung BMBV» (Anpassung BMBV, Zusammenführung Baureglement Innertkirchen und Gaden, Erlass Bestimmungen Gewässerraum etc.) inkl. Erlass des Zonenplans Gewässerraum, geringfügige Änderung in Genehmigung (Art. 122 Abs. 7 BauV)
Mitwirkung	vom 31. Mai bis 01. Juli 2019 (C)
Vorprüfung/Anerkennung	vom 20. Mai 1996 (A) vom 12. August 2003 (B) vom 26. November 2019 und 23. November 2020 (C)
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 07. April 2003 (B)
Publikation im Amtsblatt	vom 30. Juni 2021 (C)
Publikation im Amtsanzeiger	vom 21. und 28. Februar 1997 (A) vom 08. April 2003 (B) vom 02. Juli und 9. Juli 2021 (C) vom ... und ... (D)
Öffentliche Auflage	vom 21. Feb. bis 24. März 1977 (A) vom 11. April bis 12. Mai 2003 (B) vom 02. Juli bis 02. August 2021 (C) vom ... bis ... (D)
Einspracheverhandlung	am 15. und 24. April 1997 (A) keine (B) keine (C) am ... (D)
Rechtsverwahrungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 23. März 1998 (A) am 25. Oktober 2021 (C) am ... (D)
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 26. Mai 1998 (A) am 27. Mai 2003 (B) am 01. Dezember 2021 (C)

**Name der Einwohnergemeinde:**

Der Präsident

Die Sekretärin

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am ... (D)

**Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:**

Ort / Datum:

Die Gemeindeschreiberin

Innertkirchen, 15. Sept. 1998 (A)

Innertkirchen, 16. Nov. 2003 (B)

Innertkirchen, ... (C)

Innertkirchen, ... (D)

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:**

am 27. August 2002 (A)

am 08. März 2005 (B)

am ... (C mit D)

## Anhänge

### Anhang I Graphische Darstellungen, Messweise

#### 1. Bauabstand von öffentlichen Strassen; **Art. 14 Art. 15**

**Regel:** Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

## 2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund; **Art. 18** **Art. 19**

Der kleine Grenzabstand ( $kGa$ ) bezeichnet die zulässige kürzeste ~~waag-~~  
~~rechte~~ Entfernung ~~der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze~~  
~~zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze~~.  
Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite jeweils  
rechtwinklig zur Fassade gemessen.

Der grosse Grenzabstand ( $gGa$ ) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfer-  
nung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite  
des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur Fassade  
gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden,  
bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes  
auf Antrag der Baugesuchstellerin bzw. des Baugesuchstellers (in  
Hanglagen, sofern keine Seite mehr als 10% länger als die andern ist oder  
bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten).

Um festzustellen ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzab-  
stände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als  
Flächen ~~um den Grundriss des projizierten Gebäudes herum~~ eingetragen.

### Kleiner und grosser Grenzabstand



### Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an  
keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

### **~~Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen.~~**

#### **~~Regeln:~~**

- ~~a.— Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;~~
- ~~b.— Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);~~
- ~~c.— Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;~~
- ~~d.— Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können— auch auf der besonnten Längsseite— höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbar-grenze heranreichen.~~

#### **~~Bemerkungen:~~**

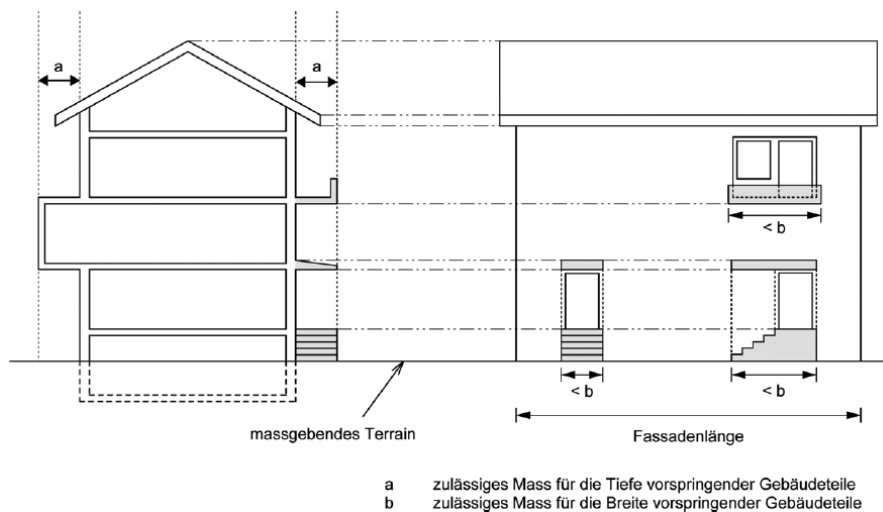
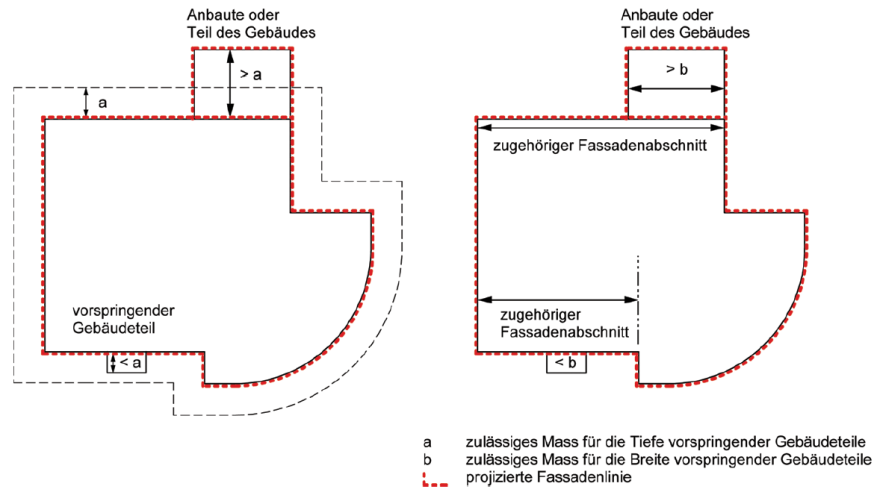
~~Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.~~

#### **~~Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.~~**

~~Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes errechnet.~~

~~Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).~~

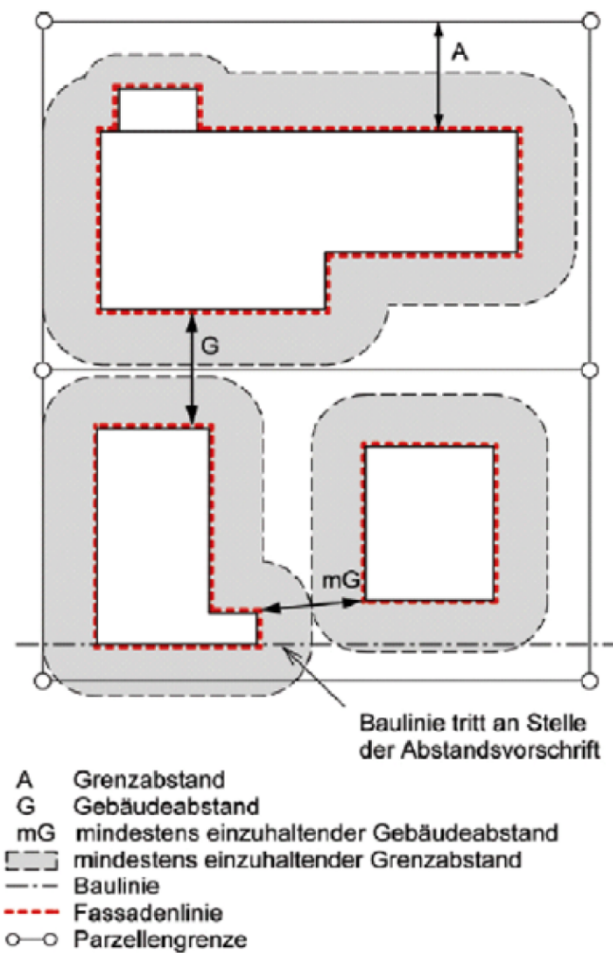
### Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen und dergl.



Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50% durch vorspringende Gebäudeteile wie bspw. Balkone bedeckt wird ist der Grenzabstand ist von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

### 3. Gebäudeabstand; ~~Art. 22 Art. 23~~

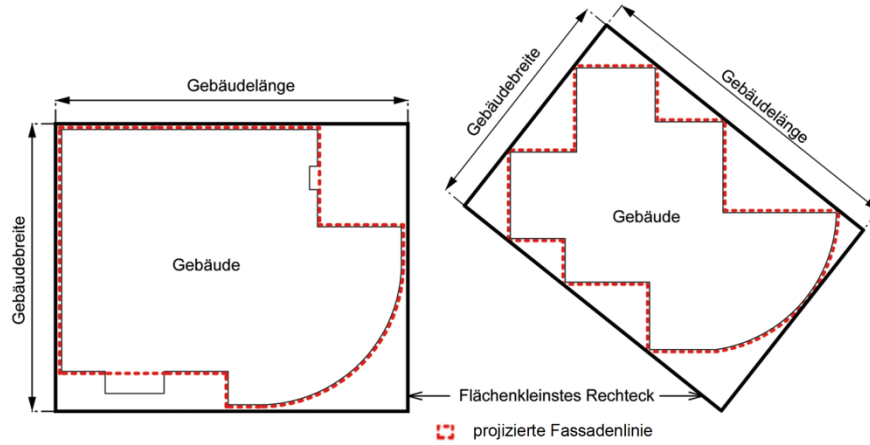
Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.



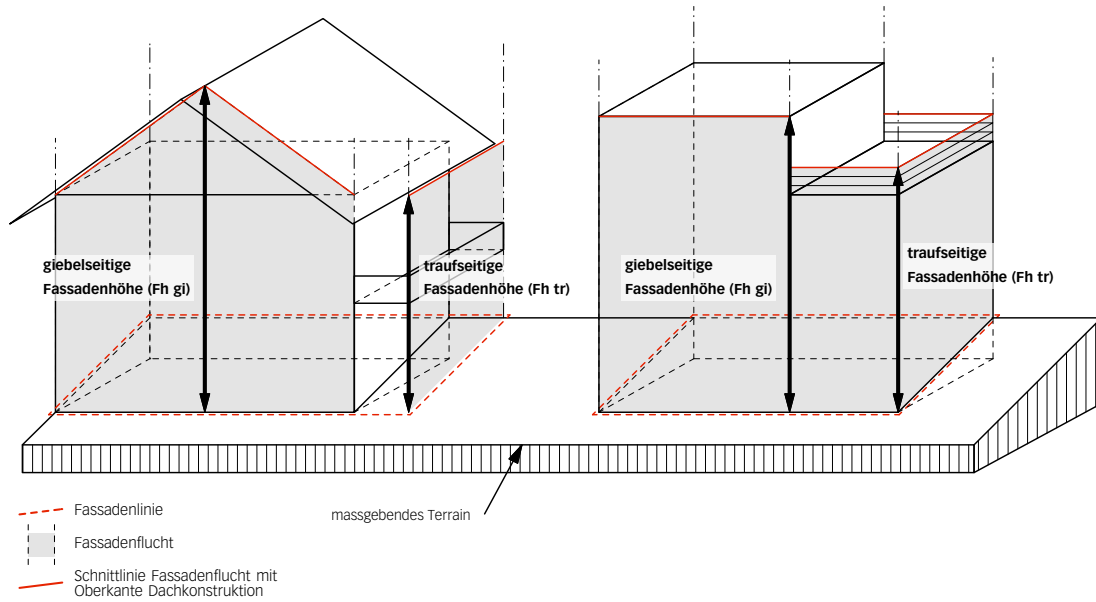


#### 4. Gebäudelänge; Art. 24 Art. 26

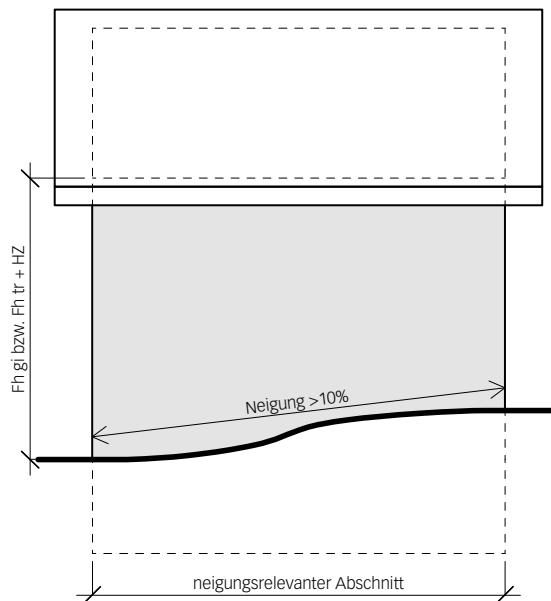
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen Fassadenlinien ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



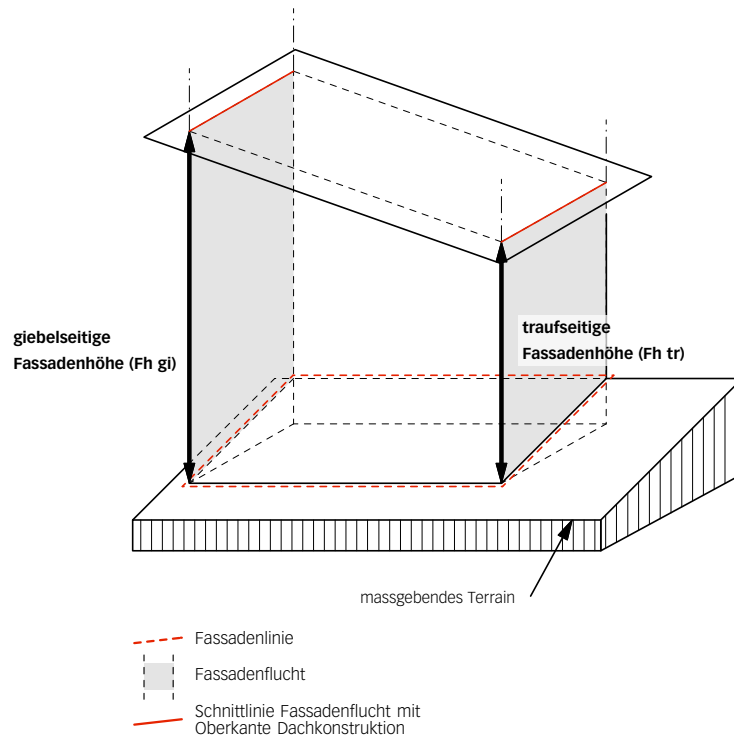
### 5. Fassadenhöhen traufseitig Gebäudehöhe; Art. 25 Art. 27



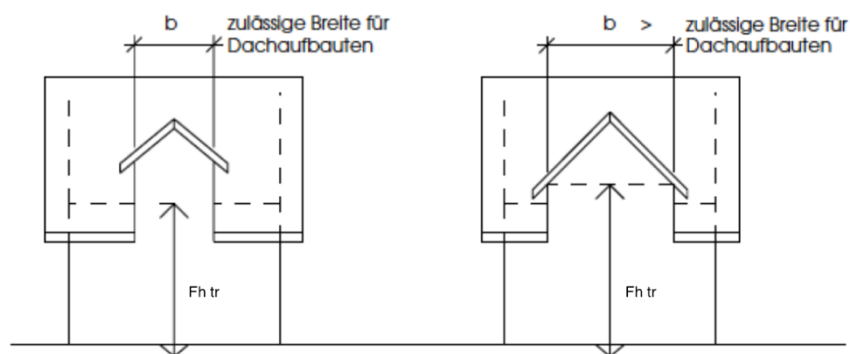
### Fassadenhöhen traufseitig Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



### Gebäudehöhe Fassadenhöhen traufseitig bei Gebäude mit Pultdach

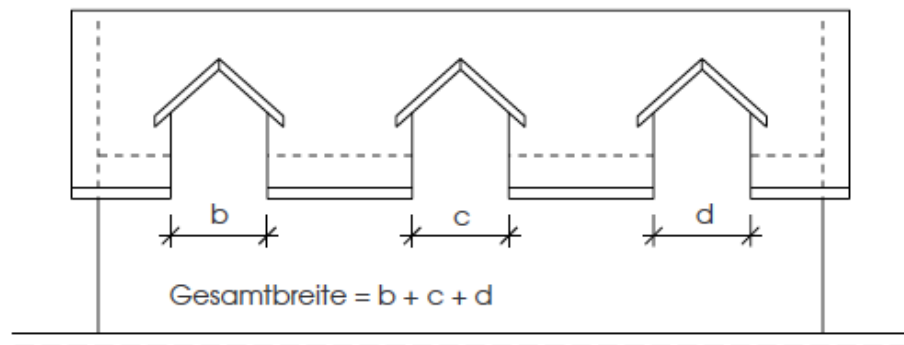


### Fassadenhöhe traufseitig-Gebäudehöhe bei Fassadenerhebungen



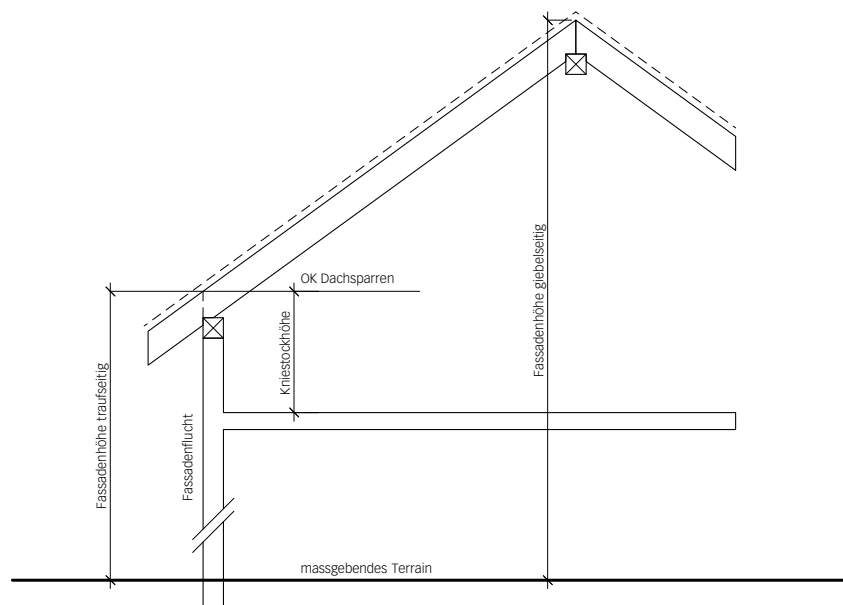
„Partielle Fassadenerhebungen“, deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der **Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig** separat zu messen.

Sind in einer Fassade mehrere „partielle Fassadenerhebungen“ vorgesehen, so darf ihre Gesamtbreite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht übersteigen.

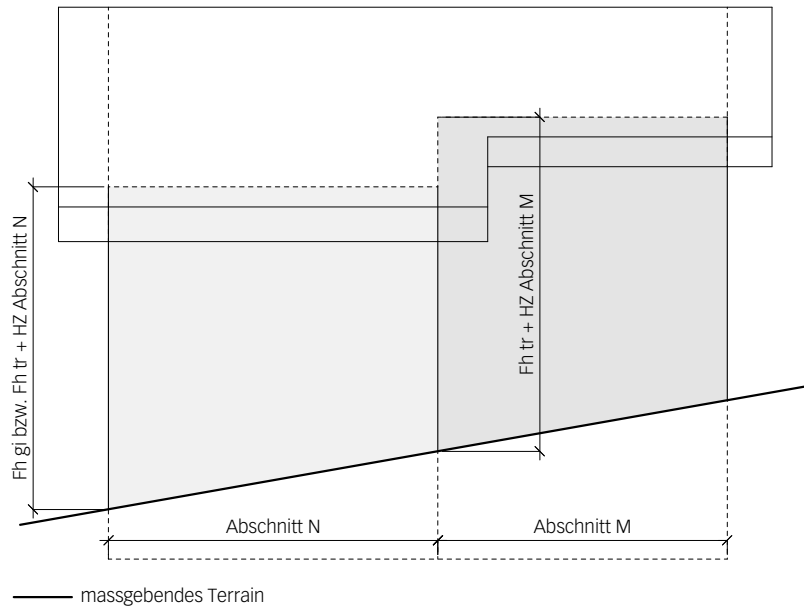


~~Bei Dachaufbauten, die die First überragen, ist die Gebäudehöhe separat zu messen. Ausgenommen davon sind die teilweise als Belichtungselement verwendeten Dachreiter, sofern diese die Firstlinie nur unwesentlich um die erforderliche Konstruktionshöhe überragen.~~

**Gebäudehöhe, Kniestockhöhwand und Firsthöhe; Art. 26, 27 und 268**



6. **Gebäudehöhe Fassadenhöhen traufseitig mit gestaffelten Gebäuden; Art. 25 Art. 26 i.V.m. Gebäudehöhe Fassadenhöhen traufseitig mit gestaffelten Gebäuden am Hang**

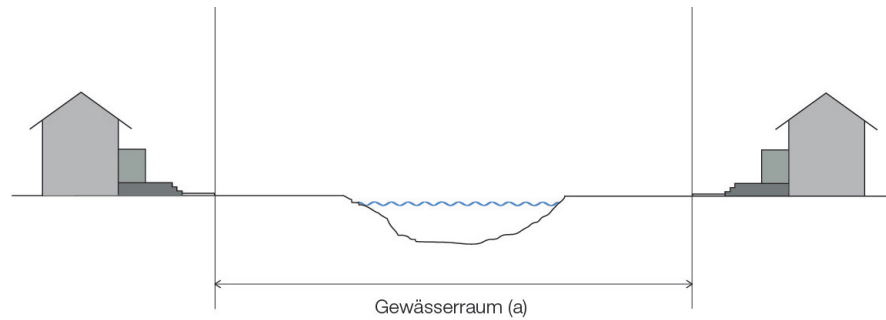


## 7. Vollgeschosse; Art. 26 ~~Art. 28~~

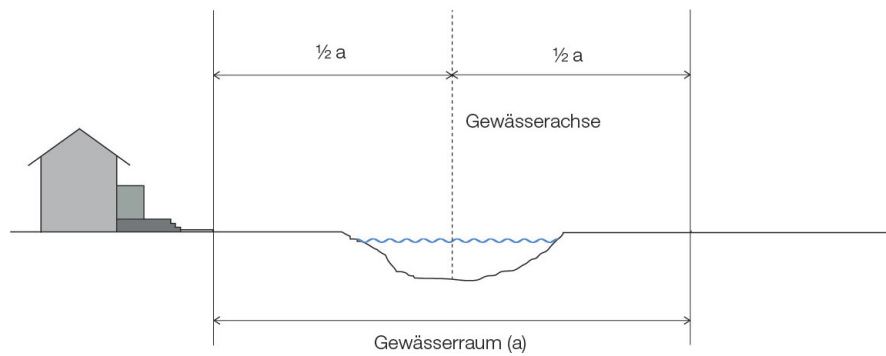
Das ~~Kellergeschoss~~ Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkant ~~Erdgeschoss~~ ersten Vollgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als ~~4.20~~ 1.60 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, auf maximal einer Fassadenseite, welche nicht mehr als 5.00 m pro ~~Fassadenbreite~~ dazugehörigen Fassadenabschnitt betragen, werden nicht angerechnet.

## 8. Gewässerraum

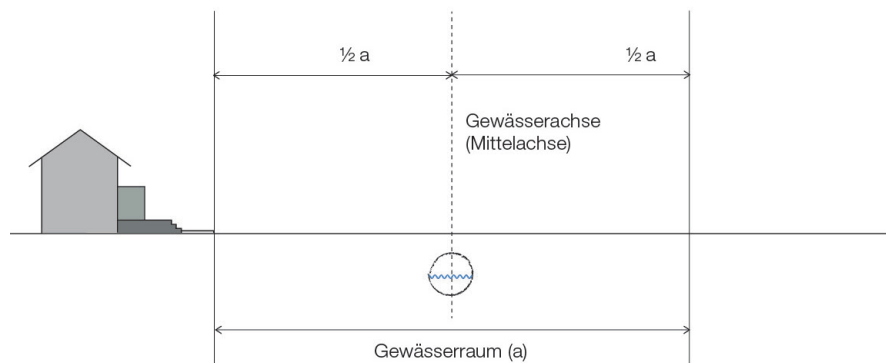
Messweise des Gewässerraums betreffend die Gewässerraumfestlegung mittels flächig überlagerndem Korridor:



Messweise des Gewässerraums betreffend die Gewässerraumfestlegung mittels farbcodierten Gewässerachsen:



Messweise des Gewässerraums bei eingedolten Fließgewässern:



## Anhang II Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse ~~Stand 1. Januar 2001~~

Kanton:

[https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts\\_of\\_law?locale=de](https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law?locale=de)

Bund:

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

### ~~A—Bau- und Planungsrecht~~

<del>RPG</del>	<del>Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)</del>
<del>RPV</del>	<del>Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)</del>
<del>WEG</del>	<del>Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)</del>
	<del>Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)</del>
	<del>Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)</del>
<del>KoG</del>	<del>Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (BSG 724.1)</del>
<del>BauG</del>	<del>Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)</del>
<del>BowD</del>	<del>Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BSG 725.1)</del>
<del>BauV</del>	<del>Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)</del>
<del>BBKV</del>	<del>Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen vom 23. August 1995 (BSG 725.214)</del>
<del>OLK</del>	<del>Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 14. August 1996 (BSG 426.221)</del>
	<del>Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (BSG 723.13)</del>
<del>BUD</del>	<del>Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (BSG 728.1)</del>



~~GBD Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (BSG 732.123.44)~~

~~Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 (BSG 722.51)~~

### **~~B — Strassenbau, Eisenbahnen und Luftbahnen~~**

~~Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (SR 725.11)~~

~~Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (SR 725.111)~~

~~Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)~~

~~SBG Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen vom 2. Februar 1964 (BSG 732.11)~~

~~Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouten für Ausnahmetransporte vom 19. Dezember 1979 (BSG 732.123.31)~~

~~FWG Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (SR 704)~~

~~FWV Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (SR 704.1)~~

~~EV/FWG Verordnung zur vorläufigen Regelung der Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege im Kanton Bern vom 27. April 1988 (BSG 705.111)~~

~~EBG Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 742.101)~~

~~EBV Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (SR 742.141.1)~~

~~AnGG Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (SR 742.141.5)~~

~~AnGV Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (SR 742.141.51)~~

~~LFG Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (SR 748.0)~~

## **C—Wasser**

<del>GSchG</del>	<del>Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)</del>
<del>GSchV</del>	<del>Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)</del>
<del>KSchG</del>	<del>Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (BSG 821.0)</del>
<del>KGV</del>	<del>Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (BSG 821.1)</del>
<del>WNG</del>	<del>Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (BSG 752.41)</del>
<del>WVG</del>	<del>Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (BSG 752.32)</del>
<del>WBG</del>	<del>Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (BSG 751.11)</del>
<del>WBV</del>	<del>Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.111)</del>
<del>SFG</del>	<del>Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)</del>
<del>SFV</del>	<del>Verordnung über See- und Flussufer vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)</del>
	<del>RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)</del>

## **D—Energie- und Leitungswesen**

<del>EnG</del>	<del>Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)</del>
	<del>Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (BSG 741.111)</del>
	<del>Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 26. Juni 1992 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)</del>
<del>VPS</del>	<del>Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (SR 734.25)</del>
	<del>Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1)</del>

## **E—Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz**

<del>USG</del>	<del>Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)</del>
<del>UVPV</del>	<del>Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011)</del>

<del>KUVPV</del>	<del>Kant.-Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (BSG 820.111)</del>
<del>StFV</del>	<del>Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (SR 814.012)</del>
<del>EV-StFV</del>	<del>Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (BSG 820.131)</del>
<del>StoV</del>	<del>Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (SR 814.013)</del>
<del>KStoV</del>	<del>Kantonale Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 820.121)</del>
<del>VVS</del>	<del>Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (SR 814.014)</del>
<del>TVA</del>	<del>Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (SR 814.015)</del>
	<del>Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)</del>
<del>VBÜO</del>	<del>Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (SR 814.076)</del>
<del>VSBö</del>	<del>Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (SR 814.12)</del>
<del>BSV</del>	<del>Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSG 825.111)</del>
<del>LRV</del>	<del>Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)</del>
	<del>Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)</del>
<del>LHV</del>	<del>Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (BSG 823.111)</del>
<del>LSV</del>	<del>Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)</del>
<del>KLSV</del>	<del>Kant.-Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 824.761)</del>
	<del>Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)</del>
<del>JSG</del>	<del>Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, SR 922.0)</del>
	<del>Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)</del>
<del>FG</del>	<del>Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)</del>

<del>NHG</del>	<del>Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)</del>
<del>NHV</del>	<del>Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR 451.1)</del>
<del>VBLN</del>	<del>Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (SR 451.11)</del>
<del>VISOS</del>	<del>Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (SR 451.12)</del>
	<del>Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)</del>
	<del>Verordnung über den Schutz der Hoch- und Uebergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)</del>
<del>NSchG</del>	<del>Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)</del>
<del>NSchV</del>	<del>Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (BSG 426.111)</del>
<del>LKV</del>	<del>Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (BSG 910.112)</del>

## **F — Land- und Forstwirtschaft**

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

## **G—Gewerbe, Arbeitnehmerschutz**

~~Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbege-  
setz, BSG 930.1)~~

~~GGG~~ ~~Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (BSG 935.11)~~

~~GGV~~ ~~Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (BSG 935.111)~~

~~ABAG~~ ~~Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom  
13. März 1964 (Arbeitsgesetz, SR 822.11)  
Gesetz vom 4. November 1992 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen  
(BSG 832.01)~~

~~ABAV~~ ~~Verordnung vom 19. Mai 1993 über die Arbeit, Betriebe und Anlagen  
(BSG 832.011)~~

## **H—Feuerpolizei**

~~FWG~~ ~~Feuerschutz und Wehrdienstgesetz vom 20. Januar 1994 (BSG 871.11)~~

~~FWV~~ ~~Feuerschutz und Wehrdienstverordnung vom 11. Mai 1994 (BSG  
871.111)~~

~~Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 6. Juni 1971 (BSG 873.11)~~

## **I—Privates Bau- und Pflanzenrecht**

~~ZGB~~ ~~Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)~~

~~EGzZGB~~ ~~Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911  
(BSG 211.1)~~

## **K—Militär, Zivilschutz**

~~MG~~ ~~Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar  
1995 (SR 510.10)~~

~~MBV~~ ~~Verordnung über das Bewilligungsverfahren für militärische Bauten und  
Anlagen vom 25. September 1995 (SR 510.51)  
Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991  
(Bauverordnung, SR 172.057.20)~~

~~ZSG~~ ~~Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (SR 520.1)~~

- ~~ZSV~~ ~~Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (SR 520.11)~~
- ~~Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbautengesetz, SR 520.2)~~
- ~~Schutzbautenverordnung vom 27. November 1978 (Schutzbautenverordnung, SR 520.21)~~

### ~~L—Gemeindewesen~~

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

### ~~M—Verfahren; Rechtspflege~~

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

## **Anhang III EG ZGB Art. 79**

### **Art. 79**

- C. Nachbarrecht  
I. Bauten und Pflanzungen  
1. Grenzabstände
- <sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet

### **Art. 79 a**

2. An und Nebenbau
- 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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### **Art. 79 b**

3. Vorspringende Bauteile
- Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

### **Art. 79 c**

4. Abort- und Düngergruben
- <sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
- <sup>2</sup> 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 1.20 m überragen.

### Art. 79 d

5. Hofstattrecht

<sup>1</sup> 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.

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

### Art. 79 e

6. Brandmauern  
a. Pflicht

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

### Art. 79 f

b. Mitbenützung

<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubedenutzen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

<sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.

<sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

### Art. 79 g

c. Erhöhung

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

### Art. 79 h

7. Stützmauern  
und Böschungen  
a. Pflicht zur Er-  
richtung; Ausfüh-  
rung

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

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



<sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

### **Art 79 i**

b. Eigentum

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

<sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

### **Art. 79 k**

8. Einfriedungen

<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

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

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

### **Art. 79 l**

9. Bäume und  
Sträucher

<sup>1</sup> 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 für Beeresträucher und Reben.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wildwachsende Bäume und Sträucher.

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

### **Art. 79 m**

10. Entzug von  
Licht und Sonne

<sup>1</sup> 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.

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

### **Art. 79 n**

11. Benützung  
von Mauern an  
der Grenze

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

### **Art. 79 o**

12. Betreten des  
nachbarlichen  
Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung 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.

## **Anhang IV** **~~Verzeichnis der schützenswerten Feuchtgebiete~~**

~~Stand 1996~~

## **Anhang V** **~~Verzeichnis der schützenswerten Trockenstand- orte~~**

## **Anhang IV** **Inventar der geschützten Naturobjekte**

- 1 Ahorn
- 2 Steinbock / Esche (Botzistein)
- 3 Weiden
- 4 Schilfbestand
- 5 3 Felsblöcke / Linde
- 6 Linde / Ahorn
- 7 Linde
- 8 Nussbaum
- 9 2 Felsblöcke
- 10 Linde
- 11 Ahorn
- 12 Eschengruppe
- 13 Ahorn
- 14 Achistein
- 15 Baumgruppe
- 16 Nussbaum
- 17 Nussbaum
- 18 Baumgruppe mit Feldgehölz

## **Anhang V~~I~~** **Erläuterung zum Bauen in den Erhaltungszonen**

### **Vorbemerkungen**

#### **Ausgangslage**

Die schützenswerten Weiler und Hofgruppen Wychel, Bottigen, Wyler Schattsite und Sunnsite sowie Understock sind im Zonenplan der Erhaltungszone zugeordnet. Für ortsbildgerechte Neu- und Umbautätigkeiten gelten die nachstehenden Empfehlungen als Ergänzung der Vorschriften im Baureglement.

### **Bauten**

#### **Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Zonenplan**

vergl. Art. ~~64~~ 62 BauR

### **Neubauten**

Die Realisierung eines Neubaus hat in hohem Masse auf die vorhandenen Bauten und die charakteristischen Merkmale des Ortsbildes Rücksicht zu nehmen (Stellung der Baute, Firstrichtung, Volumen, etc.) Insbesondere dürfen die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten (gemäss Verzeichnis) mitsamt ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Im Zusammenhang mit der allfälligen Unterschreitung der Grenzabstände (Verdichtung) sind Art und Mass der Dachnutzung bzw. des Dachausbaus aus ästhetischer Sicht sowie unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu beachten.

### **Aussenraum**

Die bestehenden Bäume und Hecken prägen das Orts- und Landschaftsbild und sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Bei Abgang - krankheitshalber oder im Falle von notwendigen baulichen Massnahmen - ist, wenn möglich ein Ersatz in gleichwertiger Lage zu pflanzen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Neubauten ist der ortsbildgerechten Gestaltung des Aussenraumes besondere Beachtung zu schenken (Vorplätze, -gärten, Einfriedungen). Wenn immer möglich sind standortheimische Hochstamm-bäume zu pflanzen.

### **Hofstatt**

Die bestehenden Obstgärten sind, wenn immer möglich in ihrem heutigen Bestand zu erhalten und zu erneuern.

## **Anhang VI Inventar der schutzwürdigen Objekte (Ortsgebiet Gadmen)**

### A. In den Teilzonenplänen aufgeführte Objekte:

Nr. 1 = Kirche Gadmen

Nr. 2 = altes Pfarrhaus Gadmen

### B. Im Landschaftsrichtplan aufgeführte Objekte:

Nr. 3 = Lauistein Obermad, errat. Block

Nr. 4 = alte Käsespeicher Obermad – Schwand

Nr. 5 = alter Sustenweg vom Schwarzbrunnengraben bis zur Bäregg

### C. Weitere Objekte:

Bergahornbestände

## Anhang VII

### Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Bern

Sitzung vom 26. September 1973

---

#### 3357. Naturschutzgebiet Engstlensee-Jungibäche-Achtelsass.

Der Regierungsrat des Kantons Bern,  
gestützt auf Artikel 83 des Gesetzes vom 28. Mai 1911  
betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivil-  
gesetzbuches, Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Oktober  
1940 betreffend die Einführung des Schweizerischen  
Strafgesetzbuches, die Naturschutzverordnung vom  
8. Februar 1972 und die mit den Alpengenossenschaften  
Engstlen und Gental am 31. März 1973 bzw. 10. Mai  
1973 abgeschlossenen Verträge, b e s c h l i e s s t :

#### I. Geltungsbereich.

1. Um den Engstlensee und seine Umgebung in natürlicher Eigenart und Schönheit zu bewahren, wird das in Ziffer 2 genannte Gebiet unter den Schutz des Staates gestellt und in das Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen.

2. Die Grenzen des Naturschutzgebiets Engstlensee-Jungibäche-Achtelsass sind in einem Plan 1:10 000 eingezeichnet, der einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet. Der Schutzbeschluss betrifft die im Plan verzeichneten Teile der Grundstücke Innertkirchen Nr. 126 der Alpengenossenschaft Engstlen und Innertkirchen Nr. 125 der Alpengenossenschaft Gental.

#### II. Schutzbestimmungen.

3. Im Schutzgebiet sind alle Veränderungen untersagt, die dem in Ziffer 1 genannten Schutzziel zuwiderlaufen, insbesondere:

- a) Das Errichten von Bauten, Anlagen und Werken;
- b) das Fahren mit Fahrzeugen jeder Art, sowie das Parkieren von solchen;
- c) das Befahren des Sees mit Schiffen und Flossen jeder Art;
- d) das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und andern Unterständen;
- e) das Anzünden von Feuern;
- f) alle Ablagerungen, insbesondere das Wegwerfen oder Liegenlassen von Abfällen;
- g) das Verunreinigen des Sees und der Bäche;
- h) das Pflücken, Ausgraben oder Ausreissen von Pflanzen und jedes Schädigen der Pflanzenwelt, insbesondere das Fällen von Arven und das Wegnehmen von grünem oder dürrer Arvenholz sowie das Schädigen oder Fällen der auf Weideland stockenden Ahornbäume;

i) das Beunruhigen der Tierwelt und das unbeaufsichtigte Laufenlassen von Hunden.

4. Vorbehalten bleiben:

a) Die alpwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des mit den Alpgenossenschaften abgeschlossenen Vertrags, mit Inbegriff der Erstellung von Bauten und Anlagen, die hierzu nötig ist, sowie das Verwenden von Treibhunden und das Anzünden von Feuern;

b) die forstwirtschaftliche Nutzung unter Ausschluss der Arven nordwestlich einer Linie Hotel Engstlenalp—Scharmadrücke—Renenhütte (Punkt 1871)—Herrenhubel (Punkt 1945.8)—Bäregg (Punkt 1891.6)—Spitzer Stein—Achtelsass (Punkt 1795.9)—Punkt 1847—oberes Ende der «Marchchäle», mit Inbegriff der Erstellung von hierzu notwendigen Bauten und Anlagen; südöstlich dieser Linie unterbleibt die Nutzung und ist einzig die Verwertung abgehender Bäume durch die Alpgenossenschaften im Einvernehmen mit dem Kreisforstamt gestattet;

c) das Gewinnen von Beeren, wobei keine Hilfsmittel (wie «Heitisträhl» u. a.) verwendet werden dürfen, sowie im Rahmen der kantonalen Naturschutzverordnung das massvolle Pflücken von Alpenrosen auf den Alpen Scharmadrücke (oberhalb 1900 m), Bäregg und Achtelsass;

d) das Fahren im Dienste der alp- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie des Unterhalts und Betriebs der bewilligten Werke und Anlagen (KWO, Sesselbahn, Abortanlage usw.), sowie das Fahren mit Invaliden vom Parkplatz Engstlenalp bis zur Scharmadrücke;

e) das Parkieren an den von der Alpgenossenschaft Engstlen angewiesenen Plätzen längs des Fahrwegs nach der Scharmadrücke, sofern an Tagen mit ausserordentlichem Besucherzustrom die Parkplätze ausserhalb des Schutzgebiets nicht ausreichen;

f) militärische Schiessübungen ausserhalb der bestockten Gebiete und unter Berücksichtigung der Belange des Wildschutzes, nach Rücksprache mit den Organen der Wildhut;

g) das Befahren des Sees für Inhaber einer besondern Bewilligung.

5. In begründeten Fällen kann die Forstdirektion weitere Ausnahmen von den Schutzbestimmungen bewilligen.

6. Für die Ausübung der Jagd und der Fischerei gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

III. Verschiedene Bestimmungen.

7. Die Kennzeichnung und die Betreuung des Naturschutzgebietes werden im Einvernehmen mit den Grundeigentümern durch die Forstdirektion geordnet.

8. Widerhandlungen gegen diesen Beschluss werden mit Busse oder Haft bestraft.

9. Der vorliegende Beschluss ist auf den unter Ziffer 2 genannten Grundbuchblättern anzumerken unter der Bezeichnung «Naturschutzgebiet Engstlensee - Jungbäche-Achtelsass, N 100 R 86, Regierungsratsbeschluss Nr. 3357 vom 26. September 1973».

10. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt des Kantons Bern zu veröffentlichen und tritt gleichzeitig in Kraft.

An die Forstdirektion.



Für getreuen Protokollauszug:

der Staatsschreiber: Josi