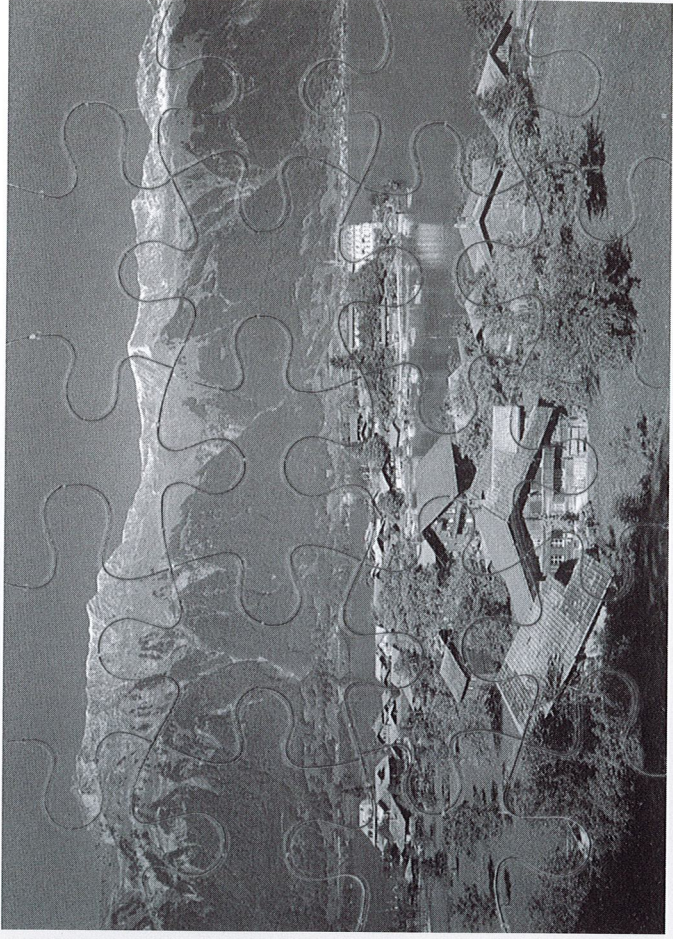




Gemeinde Iseltwald

Baureglement



Genehmigt am 18. September 2000

4. Zonenvorschriften	17		
Art. 35 Bedeutung	17		
Art. 36 Erstwohnungsanteil	17		
Art. 37 Wohnzone W 2	18		
Art. 38 Kernzone K	18		
Art. 39 Hotelzone H	18		
Art. 40 Gewerbezone G	19		
Art. 41 Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Marderbach»	19		
Art. 42 Zone mit Planungspflicht ZPP 2 «Haus Burg»	20		
Art. 43 Zone mit Überbauungsordnung UeO	21		
Art. 44 Zone für öffentliche Nutzung ZöN	21		
Art. 45 Landwirtschaftszone LWZ	22		
Art. 46 Grünzone GrZ	24		
Art. 47 Baupolizeiliche Masse	24		
5. Schutzgebiete und -objekte	25		
Art. 48 Schutzgebiete und -objekte allgemein	25		
Art. 49 Ortsbildehaltungsgebiet	25		
Art. 50 geschützte Bauten	25		
Art. 51 zu erhaltende Bauten	26		
Art. 52 Landschaftsschongebiet	26		
Art. 53 Landschaftsschutzgebiet LSG; allgemein	27		
LSG 1 Bouwald	27		
LSG 2 Harzisboden - Tuucher	27		
LSG 3 Hilfena	27		
LSG 4 Nordhang Bättenalpburg	27		
Art. 54 Naturobjekt N1 und N2	28		
Art. 55 IVS-Objekte (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz)	28		
Art. 56 Grundwasserschutzzone	29		
Art. 57 Fliessgewässer inkl. Uferbestockung	29		
Art. 58 Hecken, Feld- und Ufergehölz	29		
6. Verfahrens- und Schlussbestimmungen	30		
Art. 59 Zuständigkeit Gemeinderat	30		
Art. 60 Zuständigkeit Baukommission	30		
Art. 61 Widerhandlungen	30		
Art. 62 Inkrafttreten	31		
Art. 63 Aufhebung bestehender Vorschriften	31		
Genehmigungsvermerke	32		
Anhang I Grafische Darstellungen	33		
Anhang II Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse	39		
Anhang III EG ZGB Art. 79	48		
Anhang IV Teilpläne der Feuchtgebiete 1:5'000	53		
Anhang V Schutzbestimmungen zu den Inventaren (behörden- verbindlich)	59		
Anhang VI Bestimmungen zu den Gefahrengeländen	61		

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung und Landschaft die baurechtliche Grundordnung.
- 2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 3 Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen. Dies gilt insbesondere für den Wirkungsbereich der Uferschutzpläne Nr. 1 – 4 mit Überbauungsvorschriften.

Art. 2

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten (vgl. Übersicht im Anhang II).

Art. 3

Verhältnis zum Privatrecht

- 1 Im Verhältnis unter 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).
- 2 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

Besitzstandgarantie

Die Besitzstandgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. 63 Abs. 4 SBG; Art. 90 BauV).

2. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

Art. 5

Baubewilligungspflicht /
Baubeginn

- 1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig sind.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1, Abs. 3 BauG).
- 3 Bewilligungsfrei sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 5 BewD.

Art. 6

Baubewilligung; Voraussetzungen der Erteilung; Bauvoranfrage

- 1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.
- 2 Insbesondere müssen sie
 - a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
 - b. den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) 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 Kinderspielfeld, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
 - e. allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.
- 3 Den Bauwilligen wird empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Bauvoranfrage einzureichen, insbesondere
 - bei schützens- und erhaltenswerten Bauten,
 - bei Bauvorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten,
 - im Gültigkeitsbereich der Uferschutzpläne nach SFG.

Ausnahmen

Art. 7

- 1 Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff BauG, 80 f BauV), der Bauverordnung (Art. 55 ff BauV), des See- und Flussfergesetzes (Art. 6 SFG), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 f RPG) massgebend.
- 2 Bei Ausnahmen von Abstandsvorschriften (Art. 24 BauR) Baugestaltungsbestimmungen (Art. 25 BauR) und baupolizeilichen Massen (Art. 47 BauR) können zur Beurteilung und Beratung in Gestaltungsfragen ausgewiesene unabhängige Fachleute beigezogen werden, welche vom Gemeinderat bestimmt werden.

Art. 8

Hinreichende Erschliessung

Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein.

Art. 9

Parkierung

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Autos und Zweiräder gilt die Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).

Art. 10

Gefahrengebiete

- 1 Im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft mit Richtplänen halten sind die nachstehenden Gefahrengebiete als Hinweis bezeichnet:
 - a. Gebiete mit erheblicher Gefährdung
 - b. Gebiete mittlerer Gefährdung
 - c. Gebiete mit möglichen Nutzungseinschränkungen
 - d. Gebiet ausserhalb des Perimeters der Gefahrenanalyse
- 2 In den Gefahrengebieten ist nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich. Baugesuche in bekannten Gefahrengebieten sind den kantonalen Fachstellen (Tiefbauamt Oberingenieurkreis I, Waldamt Abteilung Naturgefahren) zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

3 Es gelten die Bestimmungen im Anhang VI.

3. Baupolizeiliche Vorschriften

Art. 11

Bauweise

- 1 Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Art. 12

Gebäudestellung;
Firstrichtung

- 1 Die Neubauten sind in der Regel mit dem First parallel zur Falllinie des Hanges bzw. senkrecht zur Uferlinie zu stellen.
- 2 Innerhalb bestehender Baugruppen haben Neubauten in der Regel die vorherrschende Stellung, Orientierung und Firstrichtung zu übernehmen.

Art. 13

Gestaltungsfreiheit

In der Wohnzone und in der Kernzone ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.

Art. 14

Ausnützungsziffer

1 Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 47 BauR.

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

Art. 15

Überbauungsziffer
(für Gewerbezone)

1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie ist in den Zonenvorschriften, Art. 47 BauR festgelegt.

2 Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der äusserste Umriss der Bauten. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge
- offene Balkone bis zu 2 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.

Art. 16

Bauabstand von öffentlichen Strassen

- 1 Für die Strassenabstände gelten, unter Vorbehalt der Absätze 2 und 3, die Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 63 SBG).
- 2 Für rechtwinklig zur Strasse stehende, geschlossene Autoabstellplätze beträgt der minimale Strassenabstand 5 m.
- 3 Im Ortsbilderhaltungsgebiet sind die für die bestehenden Gebäude und Gebäudereihen vorherrschenden Strassenabstände einzuhalten.

Art. 17

Bauabstand von Gewässern

- 1 Von Gewässern ist innerhalb der Bauzone ein Abstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein Abstand von 30 m einzuhalten; er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen; vorbehalten bleiben weitergehende reglementarische Abstände.
- 2 Im übrigen gelten für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG sowie die Überschutzpläne Nr. 1–4 mit Überbauungsplänen.

Art. 18

Bauabstand zum Wald

- 1 Der Waldabstand richtet sich nach der Waldgesetzgebung. Er beträgt 30 m. Unterschreitungen des gesetzlichen Waldabstandes sind auf Grund von Einzelsuchen oder mit Waldabstandslinien in genehmigten Überbauungsordnungen möglich, wobei entlang der Wohn- und Kernzone mindestens 15 m einzuhalten sind.
- 2 Entlang der Bauzonen wird der Waldrand gemäss eidg. WaG Art. 10.2 verbindliche festgelegt. Im übrigen Gemeindegebiet hat Waldsignatur in der Plänen nur hinweisenden Charakter.

Art. 19

Baubstände gegenüber nachbarlichem Grund

1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 47 BauR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

2 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andern und bei Ost-West Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

3 Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Seiten des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

4 Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkone und dgl. ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% der Fassadenfläche bedecken (vgl. Skizzen im Anhang).

Art. 20

Baubstände für An- und Nebenbauten

1 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3 m und ihre Grundfläche 40 m² nicht übersteigt.

2 Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art. 21

Baubstände für unterirdische Bauten

1 Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

2 Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an Stelle um mehr als 1,2 m überragen und bei denen höchstens eine Fassade frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist.

Art. 22

Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

1 Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmebewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG) oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmebewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG ZGB) nicht unterschritten werden.

2 Näherbaubewilligungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

Art. 23

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer und Treppen dürfen höchstens 1,8 m, Balkone (auch solche mit Seitenwänden und Abstützung) 2 m in den Grenzabstand hineinragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 2 m zur Grenze einhalten.

Art. 24

Gebäudeabstand

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

2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten 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.

3 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen 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 Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 20 BauR.

Art. 25

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der 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.

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

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung und Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Vordächer, Balkone, Wintergärten u.ä.
- 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, Stützmauern.

3 Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite;
- b. Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain.

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (BewD Art. 11 – 15).

4 Baugesuche und Bauvoranfragen werden in den folgenden Fällen von unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten – welche vom Gemeinderat bestimmt werden – zur Beurteilung und Beratung vorgelegt:

- a. in den Zonen mit Planungspflicht ZPP 1 und 2 (Art. 41 und 42 BauR);
- b. im Ortsbilderhaltungsgebiet (Art. 49 BauR);
- c. im Landschaftsschutz (Art. 53 BauR) und im Landschaftsschongebiet (Art. 52 BauR);

- d. bei geschützten oder zu erhaltenden Gebäuden mit ihrer Umgebung (Art. 50 und 51 BauR);
- e. in denjenigen Fällen, in welchen die Gebäudestellung und die First- richtung gemäss Art. 12 BauR nicht eindeutig bestimmt werden kann;
- f. für Bauten und Anlagen im Wirkungsbereich der Uferschutzpläne;
- g. im Falle von Bauten ausserhalb der Bauzone.

5 Desgleichen sind Überbauungsordnungen vor dem Vorprüfungsverfahren Fachleuten gem. Abs. 4 zur Begutachtung vorzulegen.

Art. 26

1 Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen ohne unbewohnte An- und Nebenbauten ist auf die in Art. 46 BauR genannten Masse beschränkt.

2 Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze im Anhang I).

Art. 27

1 Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite beträgt, und Giebefelder werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

2 Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 47 BauR) darf auf keiner Gebäudesseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

3 Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden (vgl. Skizzen im Anhang).

Gebäuelänge

Gebäudehöhe

Art. 28

Geschosse (ober- und unterirdisch)

- 1 Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- 2 Das Kellergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1,2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.
- 3 Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1,2 m überschreitet (vgl. Skizzen im Anhang).

Art. 29

Dachausbau

Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

Art. 30

Dachgestaltung

- 1 Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.
- 2 Für alle Haupt- und freistehenden Nebengebäude sind nur rechtwinklige, gleichgeneigte Satteldächer, für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für Gewerbebauten aus betrieblichen Gründen auch andere Dachformen gestattet.
- 3 Die Dachneigung beträgt min. 18°, max. 25°.
- 4 Dachaufbauten in Form von Quergiebeln oder – in Ausnahmefällen – Querfirsten sowie Dachöffnungen in Form von Dachflächenfenstern, Glasziegeln, oder – in Ausnahmefällen – Firstoberlichtern sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- 5 Dachaufbauten und Dachöffnungen müssen bezüglich Form, Grösse, Neigung, Material, Farbe und Details auf das Hauptdach und den Gebäudetyp abgestimmt sein.

Art. 31

Fassadengestaltung

- 1 Für die Gestaltung der Hauptbauten ist die regionale Holzbautradition begleitend; diese wird geprägt durch ein Sockelgeschoss in Massivbauweise und in Holzbauweise erstellte oder entsprechend verschaltete Erd- und Obergeschosse.
- 2 An- und Nebenbauten haben sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.
- 3 Anbauten wie Balkone, Veranden, Wintergärten, Geräteschuppen, Vordächer oder Unterstände u.ä. sind in Holzbauweise oder in einer anderen leichten Bauweise zu erstellen.

Art. 32

Antennen und Parabolspiegel

- 1 Parabolspiegel für den Satellitenempfang sind farblich den Gebäuden, respektive der Umgebung anzupassen.
- 2 Baubewilligungspflichtig sind sichtbare Spiegel, insbesondere solche die an Fassaden oder auf Dächern angebracht werden und einen grösseren Durchmesser als 60 cm aufweisen.

Art. 33

Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.
- 2 Terrainveränderungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht; sie sind entsprechend zugelassen, wenn sie dem Orts- und Landschaftsbild oder der traditionellen Umgebungsgestaltung entsprechen.
- 3 Die Umgebungsarbeiten sind innert 6 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

Art. 34

Lärmschutz

- 1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
- 2 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften (Art. 43 BauR: UeO; Art. 44 BauR: ZÖN; Art. 47 BauR: Baupolizeiliche Masse) festgelegt.

Bedeutung

4. Zonenvorschriften**Art. 35**

Die Zonenvorschriften legen die Art, das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

Art. 36

Erstwohnungsanteil

- 1 In den Zonen, in welchen das Wohnen zugelassen ist, sind minimale Flächenanteile der Bruttogeschossfläche (BGF, gem. Art. 93 BauV) als Erstwohnungen auszuweisen.
- 2 Erstwohnungen sind Wohnungen, die von ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Gemeinde Iseltwald ständig benutzt werden (Art. 23 ZGB).
- 3 Der Erstwohnungsanteil kommt zur Anwendung
 - a. bei sämtlichen Neubauten;
 - b. bei Um- und Erweiterungsbauten, sofern eine oder mehrere zusätzliche Wohneinheiten oder Räume für Gewerbe oder Dienstleistungen vorgesehen sind.
- 4 Die Erstwohnungsanteile sind für jedes Gebäude selbstständig einzuhalten.
- 5 In der Zone mit Planungspflicht «Marderbach» (Art. 41 BauR) kann der Erstwohnungsanteil für das ganze Areal gesamthaft ermittelt werden. Im Falle einer Etappierung ist hingegen für jede Bauetappe der Erstwohnungsanteil von mindestens 50% auszuweisen und zu realisieren.
- 6 Für bestehende Gebäude mit Zweitwohnungen gilt grundsätzlich Art. 3 BauG (Besitzstandsgarantie). Änderungen, die darüber hinausgehen, können nur soweit zugunsten des Erstwohnungsanteils erfolgen, bis der vorgeschriebene Anteil erreicht ist.
- 7 Der Erstwohnungsanteil für die verschiedenen Zonen ist in den baupolizeilichen Massen, Art. 47 BauR festgehalten.
- 8 Der Erstwohnungsanteil ist im Grundbuch einzutragen.

Wohnzone W 2

Art. 37

- 1 Die Wohnzone W 2 ist der Wohnnutzung vorbehalten.
- 2 Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).
- 3 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 47 BauR.

Art. 38

- 1 Die Kernzone K umfasst das Gebiet der ursprünglichen Siedlung, die in ihrem Charakter erhalten werden soll (vgl. dazu Art. 49 BauR Ortsbildhaltungsgebiet).
- 2 Die Kernzone K ist der Wohnnutzung sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.
- 3 Nicht gestattet sind Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Fremverkehr verursachen.
- 4 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 47 BauR.

Kernzone K

Art. 39

- 1 Die Hotelzone H bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebotes in Hotels, Pensionen und Ferienheimen.
- 2 In der Hotelzone sind zugelassen:
 - a. Hotel-, Pensions-, Ferienheim-, Schulungs- und Restaurationsbetriebe,
 - b. andere dem Tourismus dienende Dienstleistungen (z.B. Kiosk, Laden, Coiffeur, Verkehrsbüro und dergleichen),
 - c. Wohnungen und Studios für das betriebsnotwendige Personal.
- 3 In der Hotelzone dürfen Appartements- und Eigentumswohnungen in der Regel im maximalen Umfang von einem Viertel der gesamten Brutto-

Hotelzone H

geschossfläche realisiert werden. Die Nutzung der Appartements oder der Eigentumswohnungen durch den Hotelbetrieb ist sicherzustellen.

- 4 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. Neubauten dürfen nur mittels einer Überbauungsordnung oder eines Wettbewerbes bzw. eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens realisiert werden.
- 5 Bei der baulichen bzw. ausserräumlichen Umgestaltung des Areals «Bernahof» ist dem bestehenden Zufahrtsrecht zugunsten der Parzelle Nr. 931 Rechnung zu tragen.
- 6 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 40

- 1 Die Gewerbezone dient ausschliesslich der Erhaltung und Erweiterung bestehender sowie der Realisierung neuer Gewerbebetriebe.
- 2 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngigienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- 3 Bezüglich der Risikobetriebe wird ausdrücklich auf Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und auf die Störfallverordnung vom 1. April 1991, insbesondere auf die Bestimmungen über die Risikoanalyse verwiesen.
- 4 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 47 BauR.

Gewerbezone G

Art. 41

- 1 Die ZPP «Marderbach» bezweckt die Erstellung einer qualitätsvollen und etappierten Wohnüberbauung sowie die Sicherstellung einer gemeinschaftlichen Erschliessung und Parkierung.
- 2 Das Bauen in der ZPP «Marderbach» setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Marderbach»

- 3 Die Überbauungsordnung wird durch den Gemeinderat erlassen (Art. 94 BauG).
- 4 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der ZPP «Marderbach» sind Verhandlungen zu führen über die Erschliessung des Areals gemäss Art. 7 BauG. Die Verhandlungsergebnisse sind vertraglich festzuhalten und vor der Genehmigung der Überbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
- 5 In der ZPP «Marderbach» gelten die Bestimmungen der Wohnzone W 2 wogleitend sowie eine Ausnützungsziffer von min. 0.4 und max. 0.6 als Planungswert. Im weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 36 Abs. 5 (Erstwohnungsanteil).
- 6 Die folgenden Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume sind zu beachten:
- Die Baugestaltungsvorschriften gemäss Art. 25 bis 33 BauR gelten wogleitend.
 - Die Erschliessung des unteren Arealteils (innerhalb Wirkungsbereich Uferschutzplanung) erfolgt über die Dorfstrasse oder den Feldweg; die des oberen Arealteils über Parz. 1030 oder über die Umfahungsstrasse.
 - Die Parkierung des oberen Arealteils ist gemeinschaftlich anzulegen.

Art. 42

Zone mit Planungspflicht ZPP 2 «Haus Burg»

- Die ZPP 2 «Haus Burg» bezweckt die Erhaltung der ortsbildprägenden Wirkung des geschützten Gebäudes Nr. 98 A und dessen Erweiterung unter Berücksichtigung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung.
- Das Bauen in der ZPP 2 «Haus Burg» setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Die Überbauungsordnung wird durch den Gemeinderat erlassen (Art. 94 BauG). Zwecks Realisierung einer bestmöglichen Lösung für eine bauliche Erweiterung des geschützten Gebäudes in exponierter Lage ist ein Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen.

3 In der ZPP 2 «Haus Burg» gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone W2 wogleitend. Das Mass der Nutzung wird durch Gestaltungsgrundsätze gemäss Abs. 4 beschränkt.

4 Die folgenden Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten:

- An- und Neubauten dürfen bezüglich der Volumen (insbesondere der Gebäudehöhe) und der Gestaltung das Erscheinungsbild des Hauptbaus nicht beeinträchtigen.
- Die Erweiterungsbauten sind gut in die Umgebung zu integrieren und der Aussenraum entsprechend der exponierten Lage qualitativ zu gestalten. Flachdächer sind gestattet und können begrünt werden.
- Für die übrigen Umgebungsflächen gelten die Bestimmungen der Grünzone wogleitend.

5 Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III der Lärm- schutzverordnung (LSV).

Art. 43

Zone mit Überbauungsordnung UeO

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

2 Für Art und Mass der Nutzung sowie für die Gestaltung sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung bzw. der Sonderbauvorschriften massgebend (Art. 112 + 113 BauG).

3 Bezüglich der Verfahren betr. Grundeigentümerbeiträge und Baulandumlegung gelten die Bestimmungen von Art. 110 – 115 sowie 119 – 126 BauG.

4 Die folgenden Überbauungsordnungen bzw. Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften bleiben in Kraft:

- Die Uferschutzpläne Nr. 1 – 4 mit Überbauungsvorschriften vom 10.06.1994, vorbehalten bleibt Art. 63 Abs. 2 a – d; Empfindlichkeitsstufe III.
- Überbauungsplan Nr. 2 mit Sonderbauvorschriften «Glashütte» vom 16.01.1985, oberer Teil; Empfindlichkeitsstufe II.
- Überbauungsordnung «Ober Urfer» vom 10.09.1986, mit geringfügiger Änderung vom 02.07.1992; Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 44

Zone für öffentliche Nutzung ZöN

1 Die Zonen für öffentliche Nutzung sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

2 In der ZöN A «Schulanlage» gelten:

- a. Zweckbestimmung: Schul- und Sportanlage bestehend, für Neu und Anbauten
- b. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone bezüglich der Gebäudehöhe (9.00 m) und der Gebäudelänge (40.00 m).
- c. Empfindlichkeitsstufe: II

3 In der ZöN B «Kirche» gelten:

- a. Zweckbestimmung: Kirche, Friedhof, Parkplatz, Parkanlage
- b. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: bestehend; Parkplatz neu für... PW mit wasserdurchlässigem Belag und Bepflanzung
- c. Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 45

Landwirtschaftszone
LWZ

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

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

3 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. Silos sind gestalterisch zu integrieren.
- Die Erhaltung der bauphysisch wichtigen und kulturlandschaftsprägenden ländlichen Bauten 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, standort-

fremde Einfriedungen und Pflanzen, Fahnenstangen und dergleichen nicht beeinträchtigt werden.

4 Für Bauten, welche eine Ausnahme gemäss Art. 24 RPG beanspruchen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W 2 (Art. 47 BauR):

5 Im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Bst. a RPG sind die im «Richtplan Weidhäuser» der Region Oberland Ost vom Februar 1997 bezeichneten schützenswerten und erhaltenswerten Weidhäuser zu erhalten und können teilweise umgenutzt werden. Dabei dürfen die bauliche Grundstruktur sowie die wesentlichen Merkmale der äusseren Erscheinung der Bauten nicht verändert werden. Es gelten die Bestimmungen von Pkt. 7 (Beurteilung von Baugesuchen) und Pkt. 8 (Verfahren) der Erläuterungen zum Richtplan.

6 Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Art. 46

Grünzone GrZ

- Die Grünzonen gliedern das Siedlungsgebiet, dienen der Freihaltung von Aussichtslagen und sichern den Bauabstand von Waldrändern und Gewässern.
- Auf dem als Grünzone ausgedehnten Land sind nur unterirdische Bauten und solche, welche für die Pflege der Grünzone nötig sind gestattet; Bauten und Bepflanzung dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen (Art. 79 BauG).

Art. 47

Baupolizeiliche Masse

Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ/UEZ	EWA	ES
W 2	4 m	8 m	7 m	2	18	AZ 0.5	50%	II
K	gem. bestehender Bebauung (vgl. auch Art. 38 BauR); für Neubauten							
	4 m	6 m	8 m	2	18	AZ 0.6	60%	III
G	4 m	4 m	9 m	-	40	UEZ 50%	100%	IV
LWZ	gem. bestehender Bebauung (vgl. auch Art. 45 BauR)							
								III

W 2	Wohnzone 2-geschossig	kGA	kleiner Grenzabstand
K	Kernzone	gGA	grosser Grenzabstand
G	Gewerbezone	GH	Gebäudehöhe
LWZ	Landwirtschaftszone	GZ	Geschosszahl
		GL	Gebäudelänge (entspricht in der Regel der Breite der Giebelfront)

AZ/UEZ Ausnutzungs-
ziffer/
Überbauungsziffer

EWA Erstwohnungsanteil

ES Empfindlichkeitsstufe
gemäss LSV Art. 43**5. Schutzgebiete und -objekte****Art. 48**

- Die in den Zonenplänen Siedlung 1 : 2'000 und Landschaft 1 : 10'000 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.

Schutzgebiete und
-objekte allgemein

- Pflegerische Eingriffe an Schutzgebieten und -objekten sind notwendig und erlaubt. Dabei ist auf einen schonungsvollen Umgang mit Tieren und Pflanzen zu achten (Ruhezeiten, abschnittsweise Pflege). Zu diesem Zweck kann die Gemeinde Vereinbarungen mit Dritten (Naturschutzvereine, private Interessierte, etc.) abschliessen.

Art. 49

Ortsbilderhaltungsgebiet

- Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft entsprechend bezeichneten Gebiete umfassen die für das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dorf- und Baugruppen mitsamt ihrer Umgebung.
- Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einfügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse des gewachsenen Ortsbildes bis zum zivilrechtlich minimalen Grenz- und Gebäudeabstand unterschritten werden.

- Der Charakter der Aussenräume, mitsamt ihren prägenden Elementen wie das ursprüngliche Wegnetz, Gärten, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.

- Bauvorhaben im Ortsbilderhaltungsgebiet sind zur Beurteilung und Beurteilung Fachleuten gemäss Art. 25 Abs. 4 BauR vorzulegen.

Art. 50geschützte Bauten
(Bauinventar Denkmal-
pflege)

- Die in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft entsprechend bezeichneten Bauten sind wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen oder für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung mitsamt ihrer Umgebung geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden.

2. Renovationen, geringfügige Änderungen an der Aussenhaut sowie die Umgebungsgestaltung sind nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Bauliche Veränderungen im Innern sind mit der nötigen Sorgfalt sowie unter Wahrung bestehender, wertvoller Bauteile zu realisieren.

3. Bei baulichen Veränderungen, Renovationen und dergleichen ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 51

zu erhaltende Bauten
(Bauinventar Denkmalpflege)

1. Die in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft entsprechend bezeichneten Bauten sind aufgrund ihrer charakteristischen äusseren Erscheinung, ihres Volumens und ihrer Stellung im Strassenraum mitsamt ihrer Umgebung prägend für das Ortsbild und zu erhalten.

2. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen dürfen die erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz nicht beeinträchtigen. Abbruch und Neubau sind zugelassen, sofern die Erhaltung nicht mehr sinnvoll ist und Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität des Vorgängerbaus gewahrt oder zu Gunsten des Ortsbildes verbessert werden. Mit dem Abbruchgesuch ist gleichzeitig das Neubaugesuch einzureichen und bewilligen zu lassen. Für den Neubau ist eine entsprechende Sicherheit zu leisten.

3. Bauvorfragen und Baugesuche sind zur Beurteilung und Beratung Fachleuten gemäss Art. 25 Abs. 4 BR oder einer entsprechenden Fachinstanz (Kant. Denkmalpflege) vorzulegen. Sind erhaltenswerte Baudenkmäler betroffen, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.

Art. 52

Landschaftsschongebiet

1. Das Landschaftsschongebiet bezweckt die Erhaltung des Gesamtbildes und des Charakters der grossräumig zusammenhängenden Landschaft bestehend aus Weiden, Wäldern, Waldweidegebieten mit einer artenreichen Flora und Fauna.

2. Die alp- und forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen sowie standortgebundene Bauten und Anlagen sind gestattet. Diese haben sich bestmöglich in das bestehende Landschaftsbild einzufügen.

3. Nicht gestattet sind gewerbemässig betriebene Abbau- und Deponieanlagen sowie Bauten und Anlagen ohne zwingende Standortgebundenheit.
4. Bauvorfragen und Baugesuche im Landschaftsschongebiet sind zur Beurteilung und Beratung Fachleuten gemäss Art. 25 Abs. 4 BauR oder einer entsprechenden Fachinstanz vorzulegen.

Art. 53

Landschaftsschutzgebiet
LSG; allgemein

1. Die Landschaftsschutzgebiete LSG umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit und bezwecken vor allem den Schutz bedrohter Wildarten (Wildruhezonen). Sämtliche Eingriffe, welche dem Schutzzweck zuwiderlaufen bzw. den Lebensraum der Tiere beeinträchtigen sind nicht gestattet.

LSG 1 Bouwald

2. Das LSG 1 Bouwald umfasst ein von Eingriffen weitgehend unberührtes, reich strukturiertes Waldgebiet (Kuppen, Senken, Lichtungen) mit ursprünglichem Baumbestand. Es ist ein wichtiges, ganzjähriges Rückzugsgebiet für Wildarten, welche zum Teil vom Aussterben bedroht sind (z.B. Auerwild, Birkwild). Mit Ausnahme der forstwirtschaftlichen Nutzung sind alle weiteren Aktivitäten zu unterlassen (z.B. Orientierungsläufe, Mountainbikerennen sowie weitere sportliche Aktivitäten). Von der geplanten Verbindungsstrasse ins Giessbachtal ist abzusehen. Zum Schutz des naturnahen Waldes ist die forstwirtschaftliche Nutzung mit grösstmöglicher Schonung des Bestandes vorzunehmen.

LSG 2 Harzisboden -
Tuuchler

3. Das LSG 2 Harzisboden - Tuuchler bezeichnet eine einzigartige Karstlandschaft bestehend aus durchnässten Alpweiden, einer kleinteiligen Reliefstruktur mit Einbrüchen, Rissen und Kuppen und einer speziellen humusarmen Vegetation. Eingriffe, welche die charakteristische Eigenart dieser Landschaft beeinträchtigen insb. Drainage, Planierungen sind nicht gestattet.

LSG 3 Hilfena

4. Das LSG 3 Hilfena umfasst unberührte Landschaften mit naturnahen Wäldern und bezweckt im Besonderen die Vernetzung zum Wildruhegebiet Bouwald (LSG 1). Die forstwirtschaftliche Nutzung hat mit grösstmöglicher Schonung zu erfolgen zur Erhaltung der naturnahen Eigenart des Waldes.

LSG 4 Nordhang
Bättenalpburg

5. Das LSG 4 umfasst den Nordhang Bättenalpburg bestehend aus naturnahen Wäldern, unberührten Landschaften und bezweckt im Besonderen die Vernetzung zum Wildruhegebiet Bouwald (LSG 1). Zur Erhaltung der naturnahen Eigenart des Waldes hat die forstwirtschaftliche Nutzung mit

grösstmöglicher Sorgfalt zu erfolgen. Die extensive Bewirtschaftung der Trockengebiete ist zu fördern.

Art. 54

Naturobjekt N1 und N2

- 1 Schützenswerte Naturobjekte sind:
 - a. das bewaldete Schnägeninsel, einzigartig in der Region Brienzsee (N1);
 - b. der Wasserfall des Mülibaches mit seiner kaum beeinträchtigten Umgebung (N2).
- 2 Sämtliche Eingriffe, welche die bezeichneten Naturobjekte in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen, sind zu unterlassen (z.B. Veränderung des Vegetationsbildes). Eine schonungsvolle Pflege hat unter Beizug der Forstorgane zu erfolgen (insbesondere bezüglich der Bewaldung des Schnägeninsels). Eingriffe bzw. Schmälerung des Wasserhaushaltes beim Mülibach sind nicht gestattet. Ausbau und Sicherung der bestehenden Wanderwege sind gestattet.

Art. 55

IVS-Objekte
(Inventar historischer
Verkehrswege der
Schweiz)

- 1 Die in den Plänen 1 : 2'000 und 1 : 10'000 bezeichneten IVS-Schutzobjekte sind – soweit vorhanden und in ihrer Substanz intakt – geschützt.
- 2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gestattet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Unterhalt und Nutzung hinausgehen, sind mit der Fachstelle IVS abzusprechen.
- 3 Im IVS bezeichnete Strassen- und Wegabschnitte sind:
 - 1 Alpweg Sengg – Bättenalp (BE 152.2, national)
 - 2 Alter Alpweg Sengg – Werzisboden (BE 152.1, lokal)
 - 3 Alter Weg Iseltwald – Isch (BE 151, lokal)
 - 4 Alter Weg Chüebalm – Hoflue (BE 150, lokal)
 - 5 Alter Weg Bönigen – Dorf (Teilstücke BE 153.1, BE 153.2, BE 153.3, lokal)
 - 6 Alter Weg Bönigen – Fura (Teilstücke BE 153.2, lokal)
 - 7 Alter Weg Schynige Platte – Faulhorn (Teilstück BE 104.1, regional)
 - 8 Weg Ey – Dorf (BE 1543, lokal)

Art. 56

In der Grundwasserschutzzone gelten die Schutzzonepläne mit dazugehörigen Schutzzonelementen.

Grundwasserschutz-
zone

Art. 57

- 1 Die Fliessgewässer sind geschützt und dürfen nicht begradigt, noch eingedolt oder trockengelegt werden. Davon ausgenommen ist der untere Teil des Mülibaches (begradigt und verbaut).
- 2 Die vorhandene Bachbestockung ist nach Art. 18 und 21 NHG geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Für allfällige Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze und Pflanzen zu verwenden. Im weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 58 BauR.
- 3 Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche unterliegen dem WGB und sind bewilligungspflichtig. Notwendige Uferverbauungen sind soweit möglich naturnah zu erstellen.

Art. 58

- 1 Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt.
- 2 Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen zum Verschwinden gebracht werden. Ausnahmen regeln die in Absatz 1 aufgeführten Gesetzesartikel.
- 3 Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und daher untersagt. Informationsmaterial über die Heckenpflege ist beim Naturschutzinspektorat oder beim Wildhüter erhältlich.

Hecken, Feld- und
Ufergehölz

6. Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Art. 59

Zuständigkeit Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragene Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindefragment einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

2 Ihm obliegen insbesondere:

- a. der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen,
- b. der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen,
- c. die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 34 BewD).

Art. 60

Zuständigkeit Baukommission

Der Baukommission obliegen:

- a. die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD),
- b. die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD),
- c. die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 19 BewD),
- d. die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 21 BewD),
- e. die Antragstellung an den Gemeinderat.

Art. 61

Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD, Art. 85 SBG).

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafindrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Inkrafttreten

Art. 62

- 1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.
- 2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger zu publizieren.

Art. 63

Aufhebung bestehender Vorschriften

- 1 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden der Zonenplan und das Baureglement vom 16. August 1975 und dessen Ergänzung vom 10. September 1986 aufgehoben.
- 2 Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden zudem die folgenden Inhalte bestehender Überbauungsordnungen bzw. Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften aufgehoben:
 - a. In der Uferschutzplanung die Bestimmungen betreffend Schutzobjekte (Abschnitt 9.1 bis 9.3 bzw. Art. 35 – 37 der Überbauungsvorschriften und die entsprechenden Hinweise auf schützenswerte und erhaltenswerte Objekte in den Überbauungsplänen Nr. 2 und 3); diese werden durch Art. 49 bis 51 BauR und die entsprechenden Eintragungen im Zonenplan Siedlung ersetzt.
 - b. Im Überbauungsplan Nr. 3 der Uferschutzplanung denjenigen Teil des überbauten Gebietes mit Baubeschränkungen, Sektor A, welcher durch den unteren Teil der Zone mit Planungspflicht ZPP «Marderbach» (Art. 41 BauR und Zonenplan Siedlung) ersetzt wird.
 - c. In der Uferschutzplanung der Hinweis auf den Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Glashüttenschopf» (Abschnitt 3.4 bzw. Art. 12 der Überbauungsvorschriften und der entsprechende Perimeter im Überbauungsplan Nr. 2).
 - d. Der untere Teil des Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften «Glashütte» vom 16. Januar 1985.
 - e. Art. 7. bis 11 der Überbauungsvorschriften gemäss Uferschutzplanung (Hotelzone).

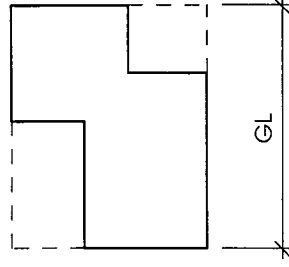
Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren	vom	August/September 1998
Vorprüfung	vom	7. Juni 1999
Publikation im Amtsblatt	vom	15. August 1999
Publikation im Amtsanzeiger	vom	12. + 19. August 1999
Öffentliche Auflage	vom	16. Aug. - 15. Sept. 1999
Einspracheverhandlungen	vom	29. September 1999
Rechtsverwahrungen	-	2
Erfledigte Einsprachen	-	1
Unerledigte Einsprachen	-	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	6. Oktober 1999
Beschlossen durch die Gemischte Gemeinde	am	21. Oktober 1999
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am	18. September 2000


Anhang I Graphische Darstellungen

1. Gebäudelänge

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

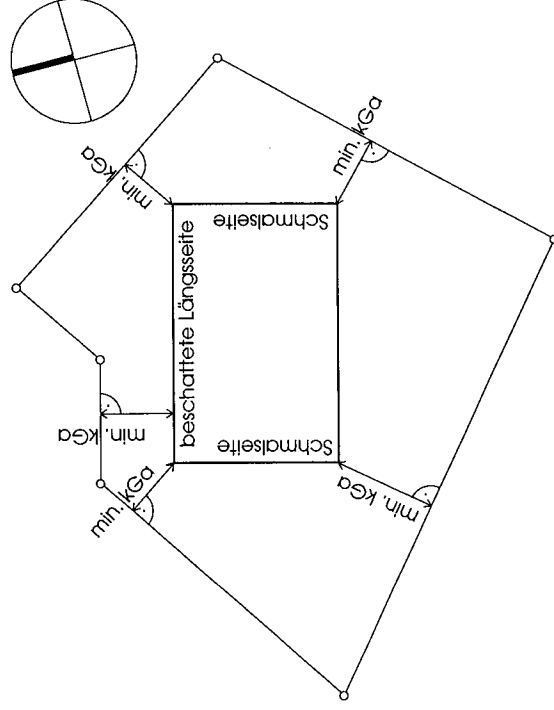


GL = Gebäudelänge (entspricht in der Regel der Breite der Giebelfront)

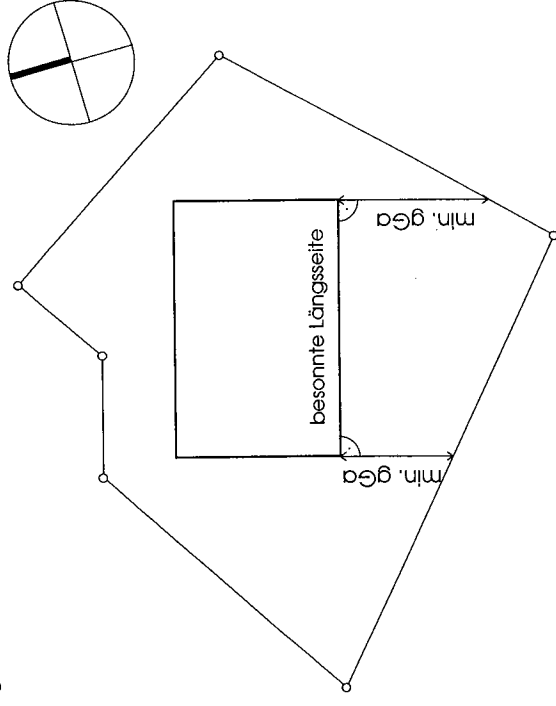
 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

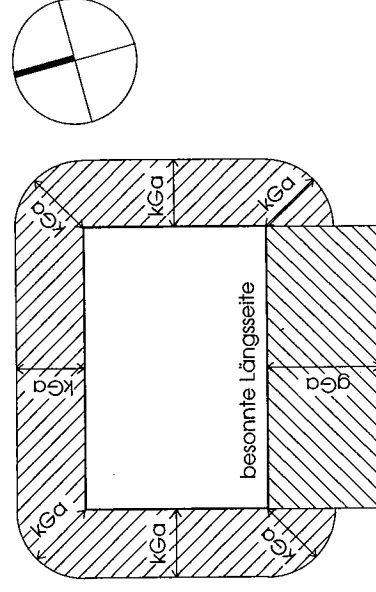
Der **kleine Grenzabstand** (kGa) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der **grosse Grenzabstand** (gGa) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.

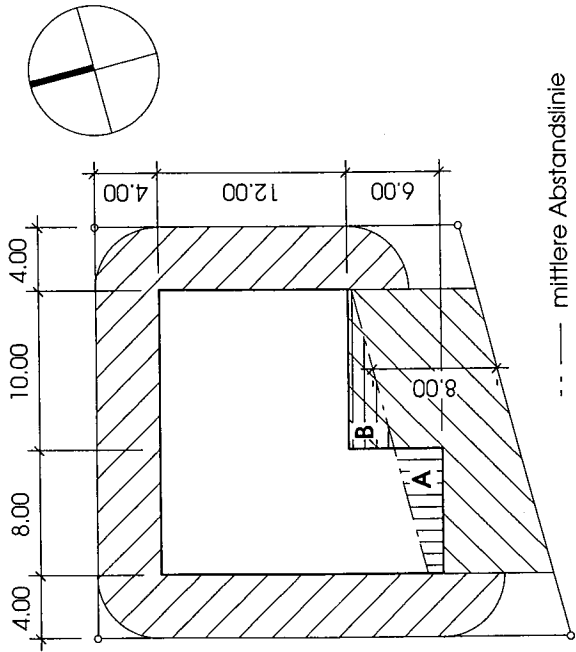


Um festzustellen ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die 3 min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



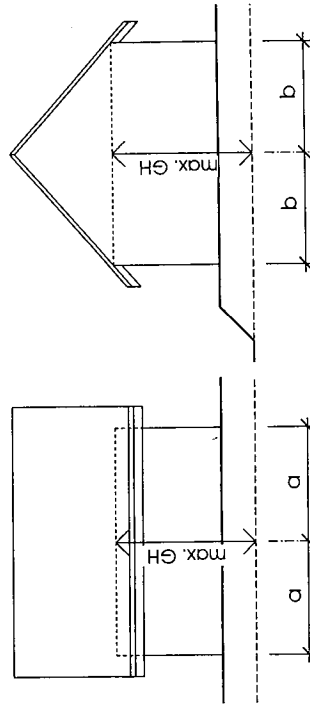
Die reglementarischen Abstände sind einzuhalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausgehen.

3. Winkelbau



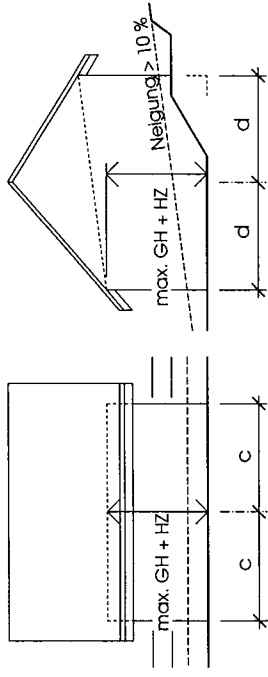
--- mittlere Abstandslinie
 -○- Parzellengrenze
 Fläche A = Fläche B

4. Gebäudehöhe



4.1 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

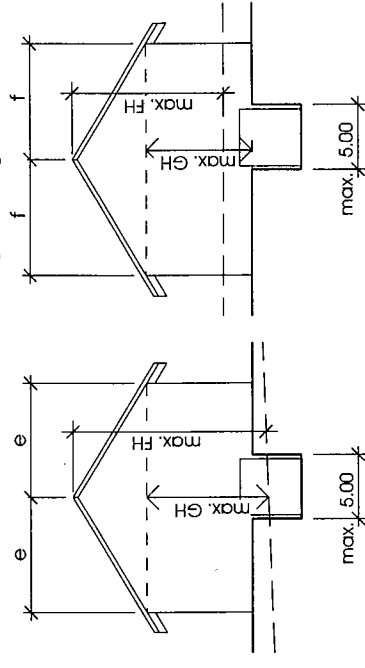
n = min. Neigung für Hanglage



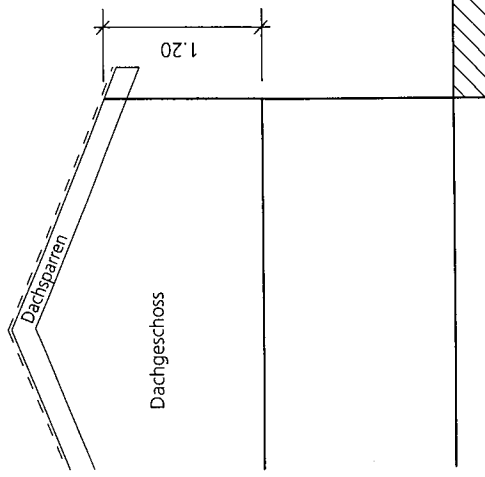
--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain

4.2 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabung für Hauseingang Abgrabung für Garageinfahrt



4.3 Messweise zu Art. 28 Geschosse



Anhang II Zusammenstellung der eidg. und kant. Erlasse

Stand 1. Juli 1997

A. Bau- und Planungsrecht

RPG

Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)

RPV

Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (SR 700.1)

Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.1)

Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989 (SR 211.437.3)

WEG

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)

Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (BSG 853.1)

Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)

KoG

Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (BSG 724.1)

BauG

Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721)

BauV

Bauverordnung (Vollziehungsverordnung zum Baugesetz) vom 6. März 1985 (BSG 721.1)

TBV

Verordnung über die technische Bescheinigung vom 22. Dezember 1993 (BSG 722.31)

BBK
Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen vom 13. Juni 1979 (BSG 725.211)

OLK
Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 21. Dezember 1983 (BSG 426.221)

NBD
Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 mit Änderungen vom 11. September 1984 (BSG 723.13)

BewD
Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BSG 725.1)

Verfügung der kantonalen Baudirektion über die Delegation von Bewilligungskompetenzen vom 25. September 1986 (BSG 725.12)
BUD

Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BSG 728.1)

PFD
Dekret über die Leistungen des Staates an Massnahmen und Entschädigungen im Interesse der Raumplanung vom 17. November 1980 mit Änderungen vom 12. Februar 1984 (BSG 706.11)

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

Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 23. April 1986 (BSG 722.51)

B. Strassenbau, Eisenbahnen und Luftfahrt

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

Verordnung über die Nationalstrassen vom 24. März 1964 (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 mit Änderung vom 6. November 1974 und 12. Februar 1985 (BSG 732.11)

Verordnung über die Offenhaltung der Versorgungsrouuten für Ausnahme-transporte 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 (Eisenbahnverordnung, 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)

C. Wasser

GSchG
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)

Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (SR 814.201)

KGV

Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 15. Mai 1991 (BSG 821.1)

WNG

Gesetz über die Nutzung des Wassers vom 3. Dezember 1950 mit Teilrevision vom 6. Dezember 1964 und 6. Juni 1971 (BSG 752.41)

Vollziehungsverordnung vom Wassernutzungsgesetz vom 30. November 1951 (BSG 752.41)

WBG

Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, BSG 751.11)

WBV

Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.111)

SFG

Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)

SFV

Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (BSG 704.111)

RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

D. Energie- und Leitungswesen

EnG

Energiegesetz vom 14. Mai 1981 mit Änderung vom 4. November 1986 (BSG 741.1)

Allgemeine Energieverordnung vom 17. Februar 1982 (BSG 741.111)

Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Strakstromanlagen vom 26. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, SR 734.0)

VPS

Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (SR 734.25).

Rohrleitungsgesetz vom 6. Oktober 1983 (SR 746.1)

E. Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz

USG

Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)

UVPV

Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011)

KUVPV

Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (BSG 820.111)

StFV

Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (SR 814.012)

EV StFV

Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (BSG 820.131)

StoV

Verordnung über umweltgefährdende Stoffe vom 9. Juni 1986 (SR 814.013)

KStoV

Kant. Stoffverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 820.121)

VVS

Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen vom 12. November 1986 (SR 814.014)

TVA

Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (SR 814.015)

Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (BSG 822.1)

VBÜO

Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (SR 814.076)

VSBo

Verordnung über Schadstoffe im Boden vom 9. Juni 1986 (SR 814.12)

BSV
Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSG 825.111)

LRV
Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)

GSZ
Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. Dezember 1990 (Lufthygienege-
setz, BSG 823.1)

LHV
Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom
23. Mai 1990 (BSG 823.111)

LSV
Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

KLSV
Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (BSG 824.761)

JSG
Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und
Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, SR 922.0)

Kant. Jagdgesetz
Gesetz über Jagd, Wild- und Vogelschutz vom 9. April 1967 (BSG 922.11)

Bundsgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (SR 923.0)

NHG
Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR
451)

NHV
Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (SR
451.1)

VBLN
Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenk-
mäler vom 10. August 1977 (SR 451.11)

VISOS
Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der
Schweiz vom 9. September 1981 (SR 451.12)

Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung
vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)

Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von natio-
naler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)

NSchG

Naturschutzgesetz (Kt. Bern) vom 15. September 1992 (BSG 426.11)

NSchV

Naturschutzverordnung (Kt. Bern) vom 10. November 1993 (BSG 426.111)

Gesetz über die Erhaltung der Kunstatlertümer und Urkunden vom 16.
März 1902 (BSG 426.41)

KGSV

Kulturgüterschutzverordnung vom 17. Oktober 1984

Dekret über den archäologischen Dienst vom 23. September 1969 (BSG
426.432)

F. Land- und Forstwirtschaft

BGBB

Bundsgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR
211.412.11)

EV BGG

Einführungsverordnung zum Bundesgesetz über das bäuerliche Boden-
recht vom 10. November 1993 (BSG 215.124.111)

MelG

Meliorationsgesetz vom 13. November 1978 (BSG 913.1)

WaG

Bundsgesetz über den Waid vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)

WaV

Verordnung über den Waid vom 30. November 1992 (SR 921.01)

Gesetz über das Forstwesen vom 1. Juli 1973 (BSG 921.11)

Verordnung betreffend Bauten in Waldnähe vom 23. Juli 1974 (BSG
921.171)

G. Gewerbe, Arbeitnehmerschutz

- BewG
Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41)
- BewV
Verordnung zum BG über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 13. November 1985 (SR 211.412.411)
- EG BewG
Einführungsgesetz zum Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. September 1988 (BSG 215.126)
- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, BSG 930.1)
- GGG
Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (BSG 935.11)
- GGV
Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (BSG 935.111)

H. Feuerpolizei

- Dekret über die Feuerpolizei vom 13. November 1986 (BSG 871.11)
- Feuerpolizeiverordnung vom 26. August 1987 (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)
- EG ZGB
Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (BSG 211.1)

K. Militär, Zivilschutz

- MO
Bundesgesetz über die Militärorganisation vom 12. April 1907 (SR 510.10)
- Verordnung über das Bauwesen des Bundes vom 18. Dezember 1991 (Bauverordnung, SR 172.057.20)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz vom 4. Oktober 1963 (Schutzbaugesetz, SR 520.2)
- BMV
Schutzbaunverordnung vom 27. November 1978
- L. Gemeindewesen
- GG
Gemeindengesetz vom 20. Mai 1973 (BSG 170.11)
- GV
Gemeindeverordnung vom 30. November 1977 (BSG 170.11)

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)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (BSG 711)

Anhang III EG ZGB Art. 79

Art. 79

C. Nachbarrecht

I. Bauten und Pflanzungen

1. Grenzabstände

1 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.

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

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

Art. 79 a

2. An und Nebenbauten

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

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

2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79 d

5. Hofstattrecht

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

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

Art. 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

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

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

3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkelt 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 Errichtung; Ausführung

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

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

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

Art. 79 i

b. Eigentum

1 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

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

Art. 79 k

8. Einfriedungen

1 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.

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

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

Art. 79 l

9. Bäume und Sträucher

1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten: 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3 m für hochstämmige Obstbäume;

1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;

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

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

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

Art. 79 m

10. Entzug von Licht und Sonne

1 Werden wohngyienische 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.

2 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 Spaliere anbringen.

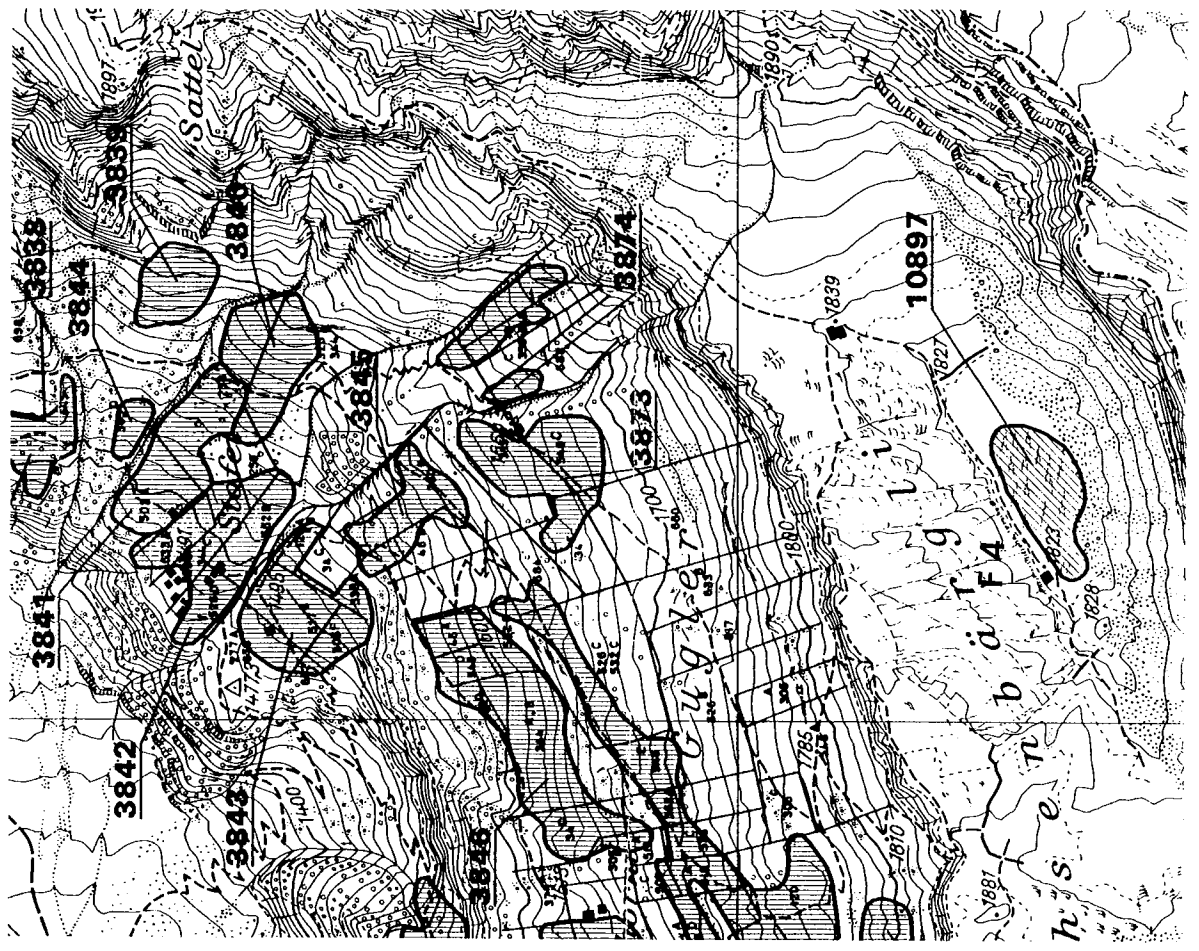
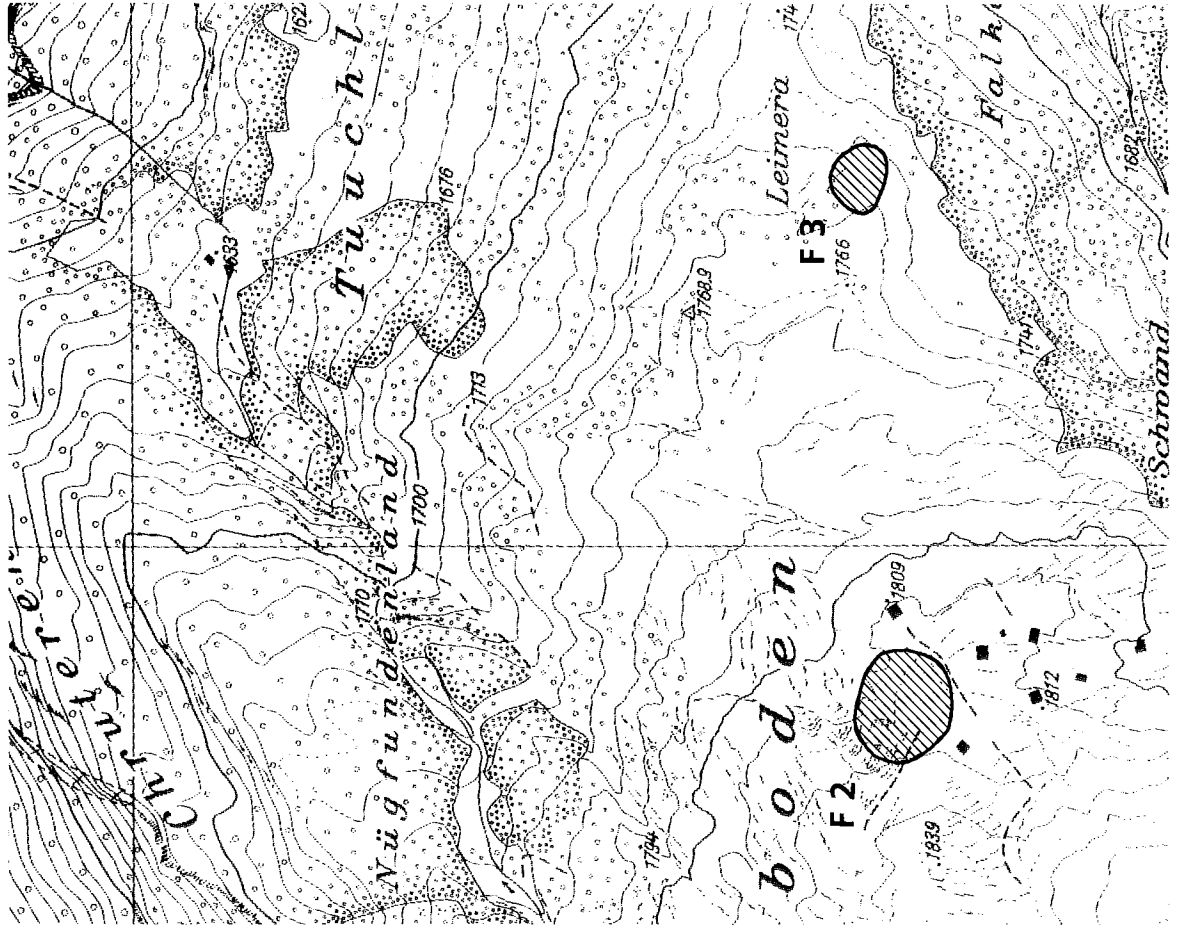
Anhang IV
Teilpläne der Feuchtgebiete 1:5'000

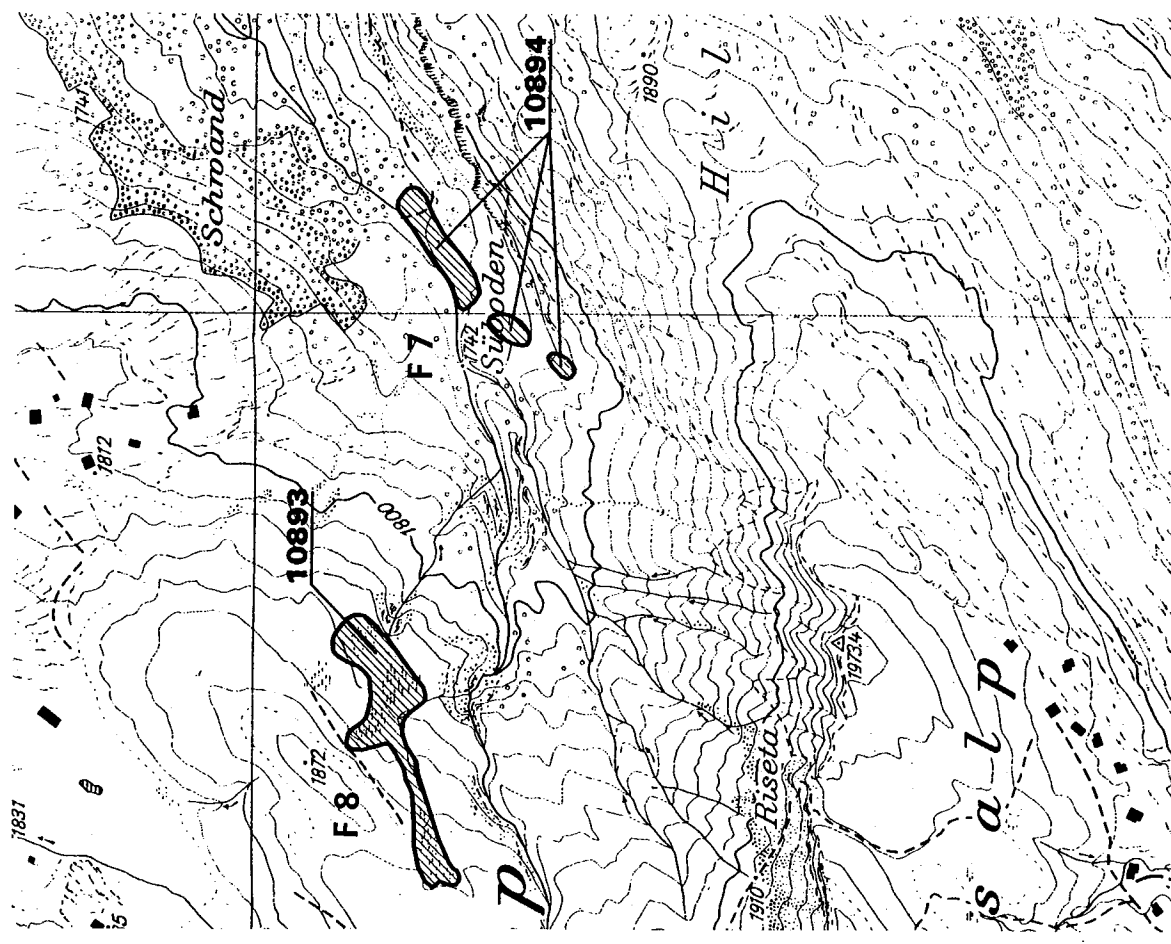
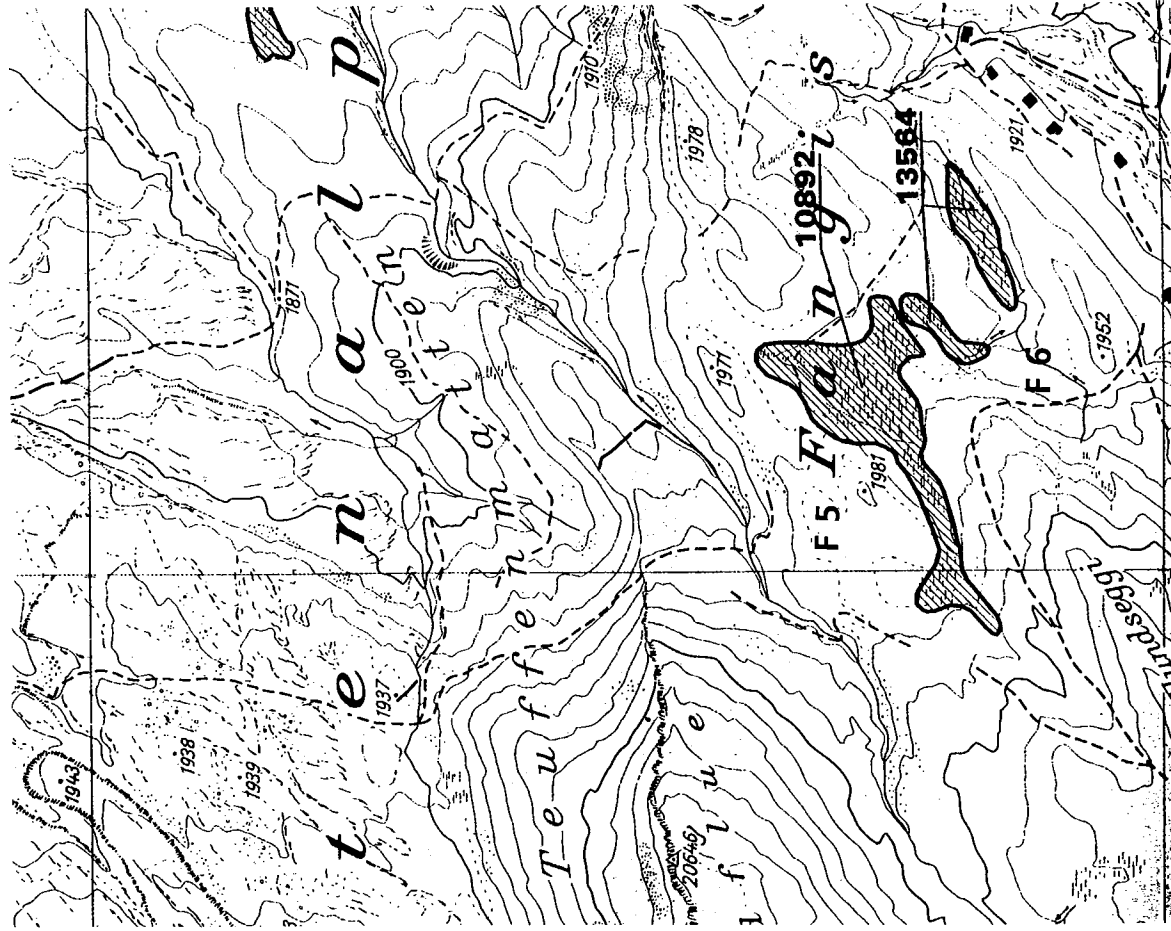


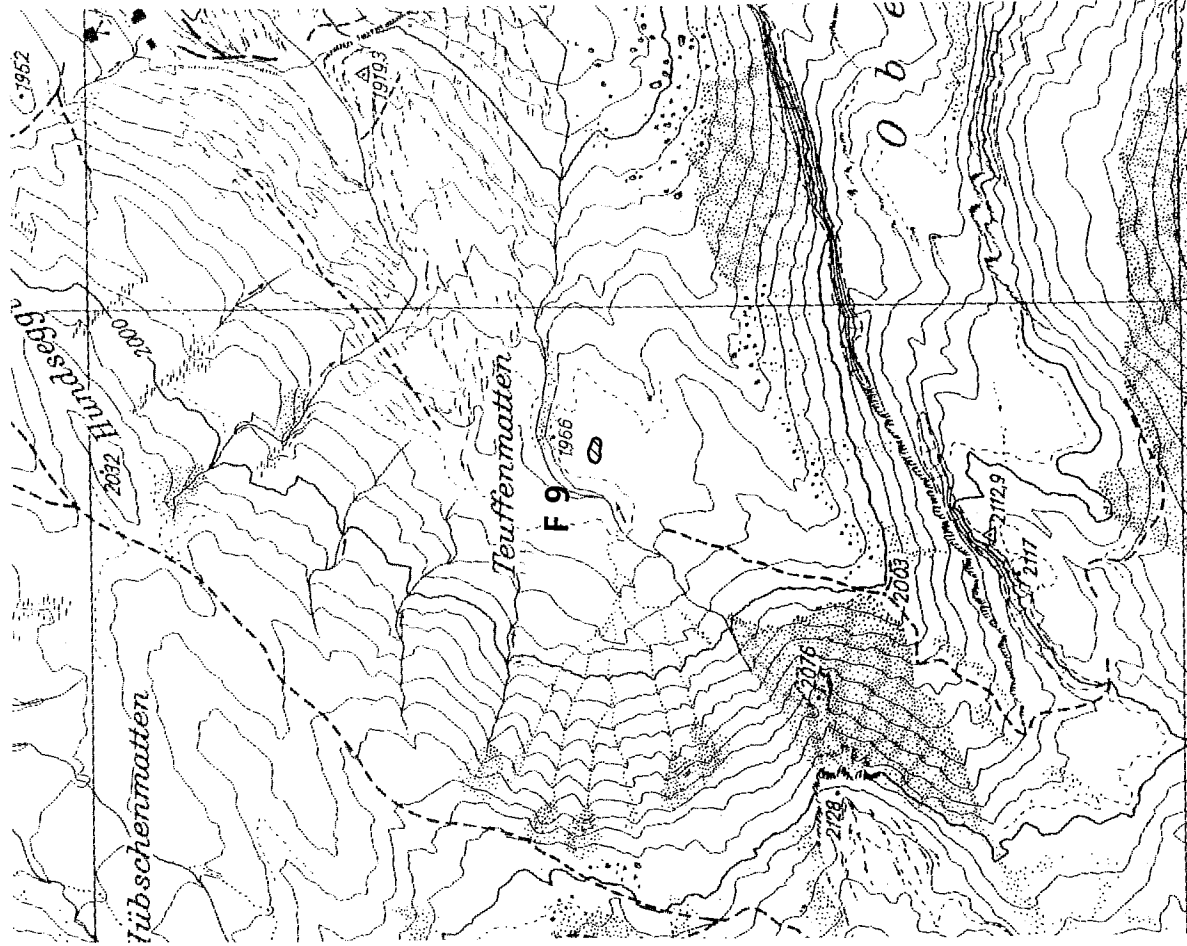
Art. 79 o

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.







Feuchtgebiet

Anhang V Schutzbestimmungen zu den Inventaren (behördenverbindlich)

- 1 Feuchtgebiete sind gemäss kant. Naturschutzgesetz Art. 23 Abs. 2 geschützt und durch Beibehaltung der bisherigen extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.
- 2 Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Erstellen von Bauten, Düngung, Verwenden von Pflanzenbehandlungsmitteln noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.
- 3 Als Feuchtgebiet bezeichnet sind:
 - a. Gemäss Inventar Gemeinde (lokale Bedeutung):
 - F 1 Plangäu
 - F 2 Harzisboden
 - F 3 Leimera
 - b. Gemäss Inventar Kanton und Bund (übergeordnete Bedeutung):
 - F 4 Nr. 10897 Ochsenbärgli
 - F 5 Nr. 10892 Waggelimoos, Fangisalp
 - F 6 Nr. 13564 Lägeregg, Fangisalp
 - F 7 Nr. 10894 Süboden
 - F 8 Nr. 10893 Lägeregg, Harzisboden
 - F 9 ohne Nr. Teuffenmatten (Fangisalp)

Trockenstandort

- 1 Die bezeichneten Trockenstandorte sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.
- 2 Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel, Aufforstung, Veränderung des Wasserhaushaltes noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.
- 3 Trockenstandorte sind gemäss den kantonalen Richtlinien zu mähen und das Heu abzuführen.
- 4 Die im Inventar erfassten Trockenstandorte entsprechen dem Stand vom 1.1.1995. Es ist den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern freigestellt – bei entsprechender extensiver Bewirtschaftung und Pflege – weitere geeignete Flächen als Trockenstandorte anzumelden und entsprechende Bewirtschaftungsverträge abzuschliessen.

Flechtenstandort

1 Der bezeichnete Standort bezweckt den Schutz der vom Aussterben bedrohten Flechte *Usnea longissima* (inventar BUWAL). Der Flechtenstandort liegt im LSG 1 Bouwald und benötigt das dort vorhandene spezielle Mikroklima eines luffeuchten, sehr naturnahen und langfristig ungestörten Nadelwaldes (vorwiegend Fichten).

2 Sämtliche Eingriffe, welche das Überleben der Flechten bedrohen, sind nicht gestattet. Insbesondere nicht gestattet sind

- die Zwangsnutzung des Baumbestandes im nahen Umkreis der Trägerbäume (Bäume, auf denen die Flechte wächst). Falls Zwangsnutzungen unumgänglich sind, ist mit einem Flechtenspezialist Kontakt aufzunehmen;
- Veränderungen irgendwelcher Art am Bachlauf;
- innerhalb des im Plan bezeichneten Gebietes die Entfrachtung von Feuer;
- Massnahmen, welche Steinschlag und Hangrutschungen auslösen, d.h. Rücksichtnahme bei der Durchforstung des am Hang liegenden Baumbestandes.

Im weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 53 BauR zum LSG 1 Bouwald.

3 Im Falle eines beobachteten Rückganges der Population ist es wünschenswert, zusammen mit Experten (BUWAL), einen Versuch anzusetzen, um die Flechte in der nahen Umgebung weiter zu verbreiten.

Lesehaufen und Trockensteinmauern

Lesehaufen und Trockenmauern sind aus ökologischer Sicht als Nischen für Flora und Fauna wie auch als Bestandteil einer intakten Kulturlandschaft erhaltenswert.

Bäume und Baumgruppen

Der charakteristische Baumbestand (Ahorne) – insbesondere in exponierten Hanglagen im Dauersiedlungsgebiet – ist als Bestandteil der wertvollen Kulturlandschaft zu erhalten.

Anhang VI Bestimmungen zu den Gefahrengeländen

Ergänzend zu Art. 10 BauR gelten die folgenden Bestimmungen:

Erhebliche Gefährdung

Umbauten bzw. Umnutzungen sind nur unter Vorlage eines Fachgutachtens zulässig. Die zu treffenden Massnahmen sind durch einen Experten (Geologen) zu ermitteln. Das Gutachten ist formell durch die Gemeindeverwaltung und die zuständigen kantonalen Fachstellen zu prüfen.

Mittlere Gefährdung

Neubauten, Erweiterungen und Umbauten werden unter Beachtung von Auflagen gestattet, welche sich je nach Gefahrenart unterscheiden. Die zu treffenden Massnahmen sind durch einen Experten (Geologen) zu ermitteln. Das Gutachten ist formell durch die Gemeindeverwaltung und die kantonalen Fachstellen zu prüfen.

Gebiete mit möglichen Nutzungseinschränkungen

Für Bauvorhaben ist ein Gutachten durch einen Experten (Geologen) erstellen zu lassen, das mindestens umfasst:

- Gefahrenanalyse gemäss den geltenden kantonalen Richtlinien.
- Zuordnung der betroffenen Parzellen in eine Gefahrenstufe gemäss Art. 10 BauR.

Das Gutachten ist formell durch die Gemeindeverwaltung und die kantonalen Fachstellen zu prüfen.

Erfolgt die Zuordnung in ein Gebiet mit «erheblicher Gefährdung» ist

Abs. 1 oben massgebend.

Erfolgt die Zuordnung in ein Gebiet mit «mittlerer Gefährdung» ist

Abs. 2 oben massgebend.

Ist weder das eine noch das andere der Fall, bestehen keine Auflagen hinsichtlich Naturgefahren.

Übriges Gemeindegebiet

Baugesuche sind anhand der Gefahrenhinweiskarte 1:25'000 des Kantons Bern auf mögliche Gefahrenrisiken zu überprüfen. Die kantonalen Fachstellen können ein Gutachten durch einen Experten (Geologen) verlangen. Das Vorgehen richtet sich nach Abs. 3 oben.

Spezielle Bauten und Anlagen

Sogenannt «sensible Objekte» d.h. Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten sind in den Gefahrengeländen mit «erheblicher» und «mittlerer Gefährdung» nicht gestattet. Dazu gehören insbesondere öffentliche Bauten wie Schulen, Spitäler, Kirchen und Campingplätze.

Für Freizeitanlagen gilt:

- Parkanlagen und Grünflächen, die der Erholung dienen;
- Keine Beschränkung durch Gefahrenzonen;
- Sportanlagen: Verbot in den Gefahrengebieten mit «erheblicher Gefährdung» (Rote Gefahrenzone);
- Freiluftbadeanstalten: Nebenbetriebe, wie Restaurants u.ä. sind ausserhalb von Gefahrengebieten mit «erheblicher Gefährdung» (Rote Gefahrenzone) zu erstellen.

Mögliche Massnahmen zur Verminderung der Gefahrenrisiken

Gefahrenprozessbereich Steinschlag und Felssturz:

- konstruktive Ausgestaltung der bergseitigen Wand gegen Stosswirkung von Einzelkomponenten (z.B. Stahlbeton);
- minimale Öffnungen (Fenster und Türen) in der bergseitigen Wand;
- bergseitig des Gebäudes zu errichtende Schutzbauten (Steinschlagnetz, Schutzdamm).

Gefahrenprozessbereich Lawinen:

- konstruktive Ausgestaltung der bergseitigen Wand gegen die errechneten Druckwirkungen (z.B. Stahlbeton), dies unter Berücksichtigung der möglichen Punktlasten (von der Lawine mitgeführtes Holz oder Steine);
- minimale Öffnungen (Fenster und Türen) in der bergseitigen Wand; diese ist auf die errechneten Druckwirkungen zu dimensionieren.

Gefahrenprozessbereich Übermürung:

- erhöhte Eingänge und keine Fenster im Bereich der Ablagerungshöhe;
- konstruktive Ausgestaltung gegen die Stosswirkung von Einzelkomponenten (z.B. Stahlbeton).

Gefahrenprozessbereich Überschwemmungen:

- erhöhte Zugänge, ev. mit dichtenden Türen;
- Fenster und Lichtschächte mit bruchsicherem Glas abdichten;
- Öltanks und Ölheizungen gegen das Aufschwimmen und gegen Bruch sichern;
- wichtige elektrische Versorgungs in den Obergeschossen installieren;
- keine gefangenen Räume;
- Fluchtwege in höhere Gebäudeteile vorsehen.