

BAUREGLEMENT

Genehmigungsexemplar vom 14. Januar 2014
(* mit Änderungen per 01.01.2017)



Einwohnergemeinde Adelboden
Zelgstrasse 3
3715 Adelboden

INHALTSVERZEICHNIS

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1	Erschliessung und Parkierung	13
Art. 2	Art der Nutzung	15
Art. 3	Mass der Nutzung	15
Art. 4	Zonen für öffentliche Nutzungen	17
Art. 5	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	25
Art. 6	Grünzone	27
Art. 7	Landwirtschaftszone	27
Art. 8	Bauernhofzone	27
Art. 9	Bestandeszone	27
Art. 10	Zonen mit Planungspflicht	29
	ZPP a „Gruebi“	
	ZPP b „Alpenbad“	
	ZPP c „Lismi“	
	ZPP d „Hotelzone“	
	ZPP d1 „Hotelzone Wildstrubel“	
	ZPP e „Weidli“	
	ZPP f „Hirschen“	
	ZPP g (alt B) „Eggetli“	
	ZPP h „Busbahnhof“	
Art. 11	Rechtsgültige Überbauungsordnungen und Alignementspläne	43
Art. 12	Erstwohnungsanteilplan	45

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 13	Grundsatz	51
Art. 14	Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Wohn-, Misch- und Landwirtschaftszonen	53
Art. 15	Gestaltung von Bauten und Anlagen in Sonderzonen	55

Art. 16 Reklamen	55
Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden	
Art. 17 Baudenkmäler	57
Art. 18 Landschaftsschutzgebiet I Bunder / Lohner	57
Art. 19 Landschaftsschutzgebiet II Engstligen / Allenbach	57
Art. 20 Gebiete mit besonderem Landschaftswert	59
Art. 21 Trockenmauern	61
Art. 22 Einzelbäume und Baumgruppen	61
Art. 23 Weiher/Bach (W) und Lischen (L)	61
Art. 24 Naturobjekte	63
Art. 25 Schutzgebiet Moosweide	63
Art. 26 Amphibienstandorte	63
Art. 27 Archäologische Bodenfunde	63
Art. 28 Bauen in Gefahrengebieten	65

C Masse und Messweisen

Art. 29 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	67
Art. 30 Gebäudeabstand	69
Art. 31 Gebäudehöhe und Gebäudelänge	69
Art. 32 Geschosse	71
Art. 33 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden	73
Art. 34 Bauabstand von Gewässern	75
Art. 35 Bauabstand von Strassen	75
Art. 36 Bauabstand vom Wald	75

D Schlussbestimmungen

Art. 37 Widerhandlungen	77
Art. 38 Inkrafttreten	77
Art. 39 Aufhebung von Vorschriften	77

Genehmigungsvermerke	79
Abkürzungen	80
Verzeichnis wichtiger Web-Adressen	81

E Anhänge

Anhang 1: Richtprojekt Alpenbad	82-85
Anhang 2: Basiserschliessungsstrassen	86
Anhang 3a: Gebiete mit besonderem Landschaftswert (LS)	87
Anhang 3b: Trockenmauern (T)	88
Anhang 3c: Einzelbäume und Baumgruppen (B)	89
Anhang 3d: Weiher/Bach (W) und Lischen (L)	90
Anhang 3e: Naturobjekte (N)	91
Anhang 3f: Amphibienstandorte (AM)	92
Anhang 4: Gewässerabstände	93

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Planers hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

*Durch den frühzeitigen Einbezug der Behörden kann sowohl der Verfahrensablauf vereinfacht wie auch das Resultat verbessert werden. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 033 673 82 14
E-Mail: info@3715.ch*

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar:

a. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

b. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauverwaltung eine Voranfrage einzureichen. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit den Zonenplänen «Siedlung 1» und «Siedlung 2», «Naturgefahren 1» und «Naturgefahren 2» und den Zonenplänen Landschaft «Teilgebiet Süd» und «Teilgebiet Nord» bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung. Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

*Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung:
Telefon 033 673 82 14; E-Mail: info@3715.ch*

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

e. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

f. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.

g. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im Organisationsreglement der Gemeinde Adelboden vom 01.01.2010 geregelt.

A Nutzungszonen

Art. 1 Erschliessung und Parkierung

¹ Für die Erstellung und Berechnung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind die Bestimmungen von Art. 16 ff. des Baugesetzes und Art. 49 ff. der Bauverordnung massgebend.

² Kann der Bauherr die nach Art und Umfang seines Bauvorhabens erforderliche Anzahl von Abstellplätzen - oder Teile davon - nicht bereitstellen, kann er gemäss Art. 55 der Bauverordnung von der Erstellungspflicht befreit werden. Der Gemeinde ist als Ausgleich eine Ersatzabgabe im Sinne von Art. 56 der Bauverordnung zu entrichten. Die Ersatzabgabe beträgt Fr. 10'000.- pro ganzer Abstellplatz; die Abgabe erhöht oder reduziert sich anteilmässig parallel zur Erstellungspflicht (z.B. für einen halben Abstellplatz Fr. 5'000.-). Der Betrag wird mit Baubeginn zur Zahlung fällig und wird dem schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (Index Stand Dezember 2010 = 100 Punkte) angepasst.

³ Können innert zwei Jahren ab Inkrafttreten der Baubewilligung fehlende Parkplätze auf dem Baugrundstück oder in 300 m Laufstrecke auf öffentlichen Wegen erstellt oder grundbuchlich sichergestellt werden, wird die Parkplatzerersatzabgabe zinslos zurückerstattet.

⁴ Werden Abstellplätze auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück erstellt oder nachgewiesen, so ist ihr Bestand und ihre bestimmungsgemässe Verwendung vor Erteilung der Baubewilligung grundbuchlich sicherzustellen.

⁵ Nachgewiesene Abstellplätze dürfen weder an Dritte veräussert noch darf Dritten daran ein Recht eingeräumt werden. Dieses Verbot ist im Grundbuch vor Baubeginn anzumerken.

In den **Wohnzonen W** sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Arztpraxis, Büros und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mässig störende Gewerbe: Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

kGA = minimaler kleiner Grenzabstand

gGA = minimaler grosser Grenzabstand

GH = maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 31 GBR (Messweise der GH)

GL = maximale Gebäudelänge

GZ = maximale Geschosszahl

AZ = maximale Ausnutzungsziffer gemäss Art. 93 BauV

Der minimale Bauabstand von Gewässern (siehe Art. 34 GBR), von öffentlichen Strassen (siehe Art. 35 GBR), und dem Wald (siehe Art. 36 GBR) geht den Grenzabständen vor.

Art. 2 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II ¹
Mischzone	M3A / M3B	Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen	III
Arbeitszone	A	Arbeitsnutzungen; die Erstellung betriebsnotwendiger Wohnungen ist gestattet. Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen auf den Wohn- und Ferienort wirken oder das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören, sind nicht zugelassen.	IV
Sonderzonen		siehe Art. 4-11 GBR	

¹ Entlang der Staatsstrasse gilt für die Wohnzone W2 innerhalb einer Bautiefe die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 3 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk	kGA ^c	gGA	GH	GL	GZ	AZ ^b
		in m	in m	in m	in mm		
Wohnzone	W2	4.00	8.00	7.20	20.00	2	0.8
Mischzone	M3A	5.00	8.00	8.20	20.00	3	0.9
	M3A	4.00 ^a	8.00 ^a	7.20 ^a	20.00	2	0.9
Mischzone	M3B	2.00	6.00	8.20	20.00	3	1.0
Arbeitszone	A	4.00	-	12.00	-	-	-
Landwirtschaftszone, für landwirtschaftliche Bauten	LWZ	4.00	8.00	7.20	30.00	2	-
Landwirtschaftszone, für nichtlandwirtschaftliche Bauten	LWZ	4.00	8.00	7.20	20.00	2	-
Landwirtschaftszone, für freistehende Ökonomiegebäude	LWZ	4.00	-	9.00	30.00	-	-
Sonderzonen		siehe Art. 4-11 GBR					

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind eingeschossige Gebäude, die nicht der BGF angerechnet werden.

Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten, vorspringende Bauteile, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weiteren die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzGB).

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.

- a Gilt, falls nur 2-geschossig gebaut wird.
- b Wird ein Energielabel angestrebt, das höher ist als der Minergiestandart, so müssen die zusätzlich notwendigen Maueranteile nicht der AZ angerechnet werden. Bei bestehenden Bauten, die auf Minergielabel nachgerüstet werden, müssen die zusätzlich notwendigen Maueranteile ebenfalls nicht der AZ angerechnet werden.
- c Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) sowie Windfänge dürfen in den Grenzabstand oder in die Strassenabstandslinie hineinragen. Der minimale Grenzabstand, gemessen vom äussersten vorspringenden Gebäudeteil bis zur Grundstücksgrenze, muss jedoch mindestens 2.0 m betragen. Vorbehalten bleibt Art. 35.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) Unbewohnte An- und Nebenbauten:

- Grenzabstand GA	mind. in m	2.00
- mittlere Gebäudehöhe GH	max. in m	4.00
- Grundfläche GF	max. in m ²	60.00

b) Bauten und Bauteile unter und bis 1.20 m über dem gewachsenen Boden:

- Grenzabstand GA	mind. in m	1.00
-------------------	------------	------

c) Maximal 1-geschossige, bewohnte Anbauten unter dem gewachsenen Boden dürfen bis 2.00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Es muss mindestens eine Aussenwand freigelegt sein und die im Erdreich stehenden Mauern sind gegen eindringende und aufsteigende Feuchtigkeit genügend zu isolieren.

³ Bei unbewohnten An- und Nebenbauten sowie bei Bauten unter dem gewachsenen Boden ist der Grenzsanbau gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art. 4 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Zonen für öffentliche Nutzungen sind für im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur zeitgemäss unterhalten werden.

² In den Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung + der Gestaltung	ES
01	Talstation Tschenten	Ergänzungs- + Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmungen + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B.	III
02	Kirche Dorf	Bauliche Massnahmen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Kirche. Grenzabstände gemäss der Zone M3B.	II
03	Gemeindehaus, Turnhalle, Zivil- schutzanlage, Abwartswoh- nung Zelgstrasse	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B.	III
04	Schulanlage, Sportanlage, Spielplatz, Ab- wartswohnung Zelgstrasse	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B. Die Gebäudelänge ist frei. Die Gebäudehöhe beträgt 12.0 m.	III
05	Alters- + Pflege- heim Ausserschwand	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B. Die Gebäudelänge ist frei, keine AZ-Beschränkung.	II
06	Schulhaus Dorf mit Abwartswoh- nungen	Das best. Gebäude kann auf eine max. Länge von 46.0 m erweitert werden. Grenzabstand gemäss der Zone W2.	II
07	Friedhof mit Ab- dankungshalle Oey	Erweiterung der Abdankungshalle im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone W2.	--
08	Winterparkplatz Chuenisbärgli	Der Winterparkplatz dient im Winter als Parkplatz zum Skigebiet Chuenisbärgli. Die temporäre Befestigung bis spätestens Ende März ist gestattet. In der übrigen Zeit ist die landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt. Es dürfen keine Vorkehrungen getroffen werden, die die vorgesehene Nutzungen beeinträchtigen. Während dem Weltcup können für den Betrieb notwendige Fahrnisbauten erstellt werden.	--
09	Kapelle Boden	Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung. Grenzabstände gemäss der Zone M3B.	II

10	Öffentlicher Parkplatz, Wendeplatz, WC, Magazin, Schwingkeller Schössliplatz	Die oberirdischen Bauten können erweitert, unterhalten + zeitgemäss erneuert werden. Unterirdische Zivilschutz- + Parkieranlagen sind gestattet. Oberirdisch gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2.	--
11	Schulhaus Boden mit Sportanlage, Abwärts- + Lehrerwohnungen	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten der Zweckbestimmung entsprechend; und im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Zone M3B. Die max. Gebäudelänge beträgt 50.0 m.	II
12	Talstation Adelsboden-Sillereen-Bahn, Parkplatz, Parkhaus, Restaurant	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B. Oberirdisch gilt eine max. Gebäudelänge von 130.00 m. Erstellung von max. 8 oberirdischen Geschossen möglich.	III
13	Bergstation Zubringerbahn BAAG inkl. Trasse	Das bestehende Gebäude kann im Rahmen der Zweckbestimmung genutzt und zeitgemäss erneuert werden. Neue Hochbauten im Bereich des Trassees sind nicht gestattet.	III
14	Winterparkplatz Wäflermatte	Das Gelände kann im Winter als Parkplatz genutzt werden. Ansonsten landwirtschaftliche Nutzung.	--
15	Mehrzweckhalle Führenweidli, Parkplatzmöglichkeiten / Parkhaus	Mehrzweckhalle: Das Konzept „Touristische Planung Führenweidli“ ist richtungsweisend. Max. Gebäudelänge 60.0 m. Die max. Gebäudehöhe beträgt 15.0 m. Grenzabstände gemäss der Zone M3B. Parkhaus: Max. Gebäudelänge 95.0 m, max. Gebäudebreite 45.0 m, max. Gebäudehöhe: 15.0 m	III
16	Freibad Gruebi	Geschützte Anlage. Änderungen wie Zugänge und neue Infrastrukturanlagen haben in Zusammenarbeit mit der Kant. Denkmalpflege zu erfolgen.	III
17	Fernwärmeversorgung Führenweidli	Zugelassen ist ein eingeschossiges Gebäude mit max. 550 m ² BGF. Der Grenzabstand beträgt min. 4.0 m. Die max. Gebäudehöhe beträgt 12.0 m. Ein Flachdach ist zulässig.	III

18	Bahnen und Pisten Chuenisbärgli	Die ZöN dient der Sicherstellung der Bahnanlagen sowie - vom 1. November bis 30. April - zur Sicherung der Pisten. Es dürfen nur die für die Bahnanlage sowie die Sicherung der Pisten zwingend erforderlichen Bauten und Einrichtungen (insbesondere Berg- und Talstation sowie Masten) errichtet und betrieben werden. Für die Beschneigung von Pistenabschnitten gilt die ÜO Nr. 29 / Nr. 29a ergänzend. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Es dürfen keine Vorkehrungen getroffen werden, die die vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen. Während dem Weltcup können für den Betrieb Fahrnisbauten erstellt werden.	III
19	ARA Neuweg	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	III
20	Kirchliches Versammlungslokal Liimerweg	Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung mit Gruppen- und Arbeitsräumen sowie einer Wohnung. Max. Gebäudelänge 30.0 m, max. Firsthöhe 1333.50 müM.	II
21	Pfadfinderinnenzentrum Eggetli	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	III
22	Werkhof, Feuerwehrmagazin und Versammlungslokal Schützenmatte	Bauten und Anlagen im Rahmen der Zweckbestimmung + baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	IV
23	Kirchliches Versammlungslokal Bellevuestrasse	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Überbauungsordnung Dorfkern. Eine Abwartswohnung ist zulässig.	III
24	Kirchliches Versammlungslokal Ahornweg	Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung mit Gruppen- und Arbeitsräumen, Jugendtreffpunkt sowie einer Wohnung + Studio. Zulässig sind Bauten innerhalb des bestehenden Volumens sowie An- und Nebenbauten.	II

Art. 5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die Bestimmungen von Art. 78 des Baugesetzes. Ein Betriebsgebäude mit max. einer Betriebsleiterwohnung ist zugelassen.

A) und B) Campingplätze

² Bestehende Bauten können nach den Bestimmungen der Zone W2 umgebaut oder neu erstellt werden.

³ Im Übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde Adelboden.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

C) Wintercampingplatz Dürrenegga

⁵ Der Campingplatz «Dürrenegga» darf nur im Winter zwischen Oktober und April betrieben werden. Während der übrigen Monate wird das Areal landwirtschaftlich genutzt.

⁶ Die notwendigen Infrastrukturanlagen sind auf ein Minimum zu reduzieren und in max. zweigeschossigen, in die Landschaft eingepassten Gebäuden zusammenzufassen. Grenzabstände gemäss Wohnzone W2.

⁷ Feste Standplätze über mehr als eine Saison sind nicht gestattet. Am Ende der Saison, d.h. spätestens Ende April, muss der Campingplatz mit Ausnahme der Infrastrukturanlagen vollständig geräumt sein.

⁸ Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

⁹ Im Übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde Adelboden.

¹⁰ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

D) Sport- und Freizeitarena «Norromatte»

¹¹ Die Zone dient der Erstellung einer Sport- und Freizeitanlage. Zugelassen sind Eissportarten, Leichtathletik, Kletterwand und Freizeitveranstaltungen wie Events und Ausstellungen sowie Restaurationsbetriebe. Veranstaltungen mit Schallemissionen von über 90 dB sind nicht gestattet.

¹² Es kann eine Halle mit folgenden baupolizeilichen Massen erstellt werden:

- Gebäudebreite: 45.00 m
- Gebäudelänge: 95.00 m
- Gebäudehöhe: 14.00 m

Art. 16 f und 24 ff RPG; Art. 34 ff und 39 ff RPV; Art. 80 ff BauG.

- östlicher Grenzabstand: 11.50 m
- Grenzabstand zur Grünzone: 0 m
- Strassenabstand: 5.00 m

¹³ Die Halle ist sorgfältig ins Terrain zu setzen und muss sich gut ins Ortsbild einfügen. Die Dachform kann frei gewählt werden. Der hohe Anspruch an die gestalterische Qualität ist durch eine Begleitgruppe, mindestens bestehend aus 2 unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachexperten sowie einem Vertreter der Gemeinde in einem qualitätssichernden Verfahren bis zur Erteilung der Baubewilligung sicher zu stellen.

¹⁴ Sämtliche Fassaden sowie das Dach sind geschlossen und schallisoliert auszuführen. Die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung BImSchV (Deutschland) sind einzuhalten.

¹⁵ Die benötigte Parkplatzzahl für mind. 50 Fahrzeuge ist auf dem Terrain der Freizeit- und Sportarena und/oder im zentralen Parkhaus sicherzustellen.

¹⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Grünzone

In der Grünzone gelten die Bestimmungen von Art. 79 des Baugesetzes.

Art. 7 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

² Neubauten sind, sofern es funktionell zumutbar ist, in bestehende Gebäudegruppen einzugliedern oder bestehenden Einzelhöfen zuzuordnen.

³ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 8 Bauernhofzone

Für die Bauernhofzonen gelten Art. 85 des Baugesetzes und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone. Betriebsbauten sind nur zugelassen, soweit sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

Art. 9 Bestandeszone

¹ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone.

² Die bestehenden Gebäude inklusive An- und Nebenbauten dürfen im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt, erneuert oder ersetzt werden.

³ Bei Ersatz von Gebäuden, die Raumhöhen unter dem gesetzlichen Minimalmass aufweisen, darf die bestehende Gebäudehöhe um das fehlende Mass erhöht werden.

⁴ Die Nutzung des bestehenden Daches darf durch folgende Massnahmen erhöht werden:

- Ersatz des Daches durch eine andere Dachform im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglements.
- Veränderungen des Daches durch Erhöhung der Kniewand auf max. 1.50 m Höhe.
- Dachaufbauten gemäss Art. 14 Abs. 4 GBR.

Art. 10 Zonen mit Planungspflicht

¹ Die Zonen mit Planungspflicht sind Zonen nach Art. 93/94 BauG.

² Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

ZPP a «Gruebi»

Planungszweck:

Die ZPP a soll eine Überbauung unter optimaler Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes ermöglichen.

Art und Mass der Nutzung:

Es gelten die Bestimmungen der Zone M3A, wobei arealinterne Gebäudeabstände unterschritten werden können.

Erschliessung:

Die Erschliessung erfolgt ab Risetensträssli via Steinmattli und/oder direkt ab Dorfstrasse.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Gestaltungsgrundsätze:

Die Bauten sind nach einem architektonischen Gesamtkonzept anzuordnen, sodass sie ein gutes Gesamtbild mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild ergeben. Die einzelnen Bauten müssen kubisch und höhenmässig differenziert sein. Deren Firstrichtungen sind nicht allesamt parallel, sondern unter Berücksichtigung des gekrümmten Hangs und der Fliessrichtung des angrenzenden Schrenzigrabens voneinander abgedreht anzuordnen.

Die wesentlichen Elemente dieses Landschaftsraums (Ebene, Mulde, Hangkante) müssen bei der Überbauung ablesbar bleiben. Zwischen den Gebäuden ist eine für diese Lage ortsbildprägende Durchgrünung vorzusehen. Die Grundsätze nach Art. 13 + 14 GBR sind zu berücksichtigen.

ZPP b «Alpenbad»

Planungszweck:

Die Zone dient für die Erstellung eines Alpenbades als Kur-, Erholungs- und Erlebnisbad mit Hotel. Es ist eine in sich geschlossene und von gemeinsamen Gestaltungsgrundsätzen geprägte Überbauung zu erstellen.

Art der Nutzung:

Zugelassen ist eine Bad- und Hotelnutzung mit den entsprechenden branchenverwandten Dienstleistungen. Im Umfang von höchstens 5% der maximalen Bruttogeschossfläche sind Wohnungen und Studios für das betriebsnotwendige Personal zugelassen.

Mass der Nutzung:

- Ausnützungsziffer: 1.0
- Max. Sockelhöhe: 20.0 m
- Anzahl Vollgeschosse im Sockel: 5
- Gewässerabstand Uelisgraben: 9.0 m gemessen von dem weitgehend vegetationsfreien Böschungsfuss (Mittelstandslinie)
- Min. Gebäudefuss für Sockel: 1322.0 m.ü.M.
- Max. Gebäudekante für Sockel: 1342.0 m.ü.M
- Max. Findlingshöhe: 1352 m.ü.M.
- Strassenabstand Steinmattliweg: 3.6 m
- Grenzabstand südliche Hangkante: 5.0 m
- nördlicher Grenzabstand: 10.0 m

Erschliessung und Parkierung:

Die Erschliessung erfolgt über die ausgebaute Zelgstrasse. Die Ver- und Entsorgung kann zusätzlich über die Dorfstrasse erfolgen. Die Parkplätze für Badegäste im Normalbetrieb werden auf den bestehenden Anlagen der Anlagen der BAAG bereitgestellt. Für Hotelgäste und Angestellte sowie für die Abdeckung von Spizentagen können auf dem Areal maximal 185 Parkplätze erstellt werden.

Die Lage und Dimension der Zelgstrasse in der ZPP und die Erschliessung der Einstellhalle über den Uelisgraben sind in der Überbauungsordnung Nr. 27 „Zelgstrasse (bis Alpenbad)“ festgelegt.

Lärm:

Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV: III

Gestaltungsgrundsätze:

Die Bauten sind nach einem architektonischen Gesamtkonzept zu erstellen. Die Dachgestaltung ist frei, die Proportionsregeln des Gemeindebaureglements kommen nicht zur Anwendung.

Von der Dorfstrasse her werden der Zugang und ein öffentlich zugänglicher Raum mit einer Plateau-Situation gebildet. Die südliche Hangkante muss ablesbar bleiben.

Der hohe Anspruch an die gestalterische Qualität ist durch eine Begleitgruppe, bestehend aus 3 ausgewiesenen Fachexperten sowie 2 Vertreter der Gemeinde, bis zur Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

Richtprojekt:

Das Richtprojekt (Anhang 1) zeigt die Grundzüge der Gestaltung auf und definiert die Handlungsspielräume für die Detailprojektierung.

ZPP c «Lismi»

Planungszweck:

- Zweckmässige Erschliessung
- Integration der Neubauten in die bestehende Siedlung

Art und Mass der Nutzung:

Es gelten, ohne Gebäude- und Grenzabstände, die Bestimmungen der Zone W2.

Gestaltungsgrundsätze:

Die vorhandene kleinmassstäbliche Siedlungsstruktur soll in einer verdichteten Form aufgenommen werden.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

ZPP d «Hotelzone»

Planungszweck:

Nutzung als Hotelbetrieb mit Mantelnutzungen

Art der Nutzung:

- Hotelnutzung mit dazugehörigen Hotelzimmern, Restaurationsbetrieben, Schulungs- und Kongressräumlichkeiten, Wellness- und Sportbereich u.ä. (insgesamt min. 60% der gesamten Bruttogeschossfläche)
- Mantelnutzung wie Wohnnutzungen mit 100% Erstwohnungsanteil und Dienstleistungsbetriebe. Für Angestelltenwohnraum gilt ein Erstwohnungsanteil von 100%, der nicht auskäuferlich ist.
- ~~Qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen~~ **Zweitwohnungen, soweit im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zulässig (insgesamt max. 25% der gesamten Bruttogeschossfläche). ***
- Qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen (insgesamt max. 25% der gesamten Bruttogeschossfläche)

Mass der Nutzung

- Geschosszahl: max. 5
- Gebäudehöhe: max. 16.0 m
- Gebäudelänge: max. 50.0 m
- kleiner Grenzabstand: min. 6.0 m
- grosser Grenzabstand: min. 12.0 m

Bezüglich Gebäude- und Grenzabstände gilt die folgende erweiterte Besitzstandsgarantie: bestehende Bauten dürfen abgebrochen und auf demselben Grundriss durch eine Neubaute ersetzt werden.

** Änderung per 01.01.2017*

Umgebungsgestaltung:

Durch eine attraktive Umgebungsgestaltung ist eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Die Aussenraumgestaltung kann einen eigenständigen, landschaftsprägenden Charakter aufweisen und bildet mit den Gebäuden eine gestalterische Einheit.

ZPP d1 «Hotelzone Wildstrubel»

Bezüglich den Planungszweck, die Art der Nutzung und die Umgebungsgestaltung gelten die Vorschriften der ZPP d «Hotelzone».

Mass der Nutzung: es gelten die Bestimmungen der Zone W2, ohne AZ-Beschränkung.

ZPP e «Weidli»

Planungszweck:

Die ZPP e soll eine Überbauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes ermöglichen.

Art und Mass der Nutzung: Es gelten die Bestimmungen der Zone W2, wobei arealinterne Gebäudeabstände unterschritten werden können.

Gestaltungsgrundsätze: Bei der Planung der Bauten und Anlagen ist darauf zu achten, dass bei der Realisierung möglichst wenig Terrainveränderungen vorgenommen werden müssen.

Das Feldgehölz im südöstlichen Bereich des Geländes ist in seinem Bestand zu erhalten.

Naturgefahr «Murgang»: Die Bauten sind mit einer armierten bergseitigen Hauswand zu erstellen, die einem Druck von rund 50 kN/m² standhalten. Zudem dürfen bergseitig unterhalb von 2 m keine Türen und Fenster angebracht werden. Sind Öffnungen unumgänglich, sind diese entsprechend zu schützen bzw. auf die erwartete Belastung zu dimensionieren.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

ZPP f «Hirschen»

Planungszweck.

Die ZPP f bezweckt die haushälterische Nutzung, die zweckmässige, landschaftsverträgliche Gestaltung, Erschliessung und Etappierung eines Gewerbegebietes mit integrierter Waldfestlegung nach Art. 10 des Waldgesetzes.

Art und Mass der Nutzung:

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone.

Gestaltungsgrundsätze:

Entlang der Staatsstrasse sind unter Berücksichtigung der technischen Erschliessungsanforderungen (Sichtbermen) geeignete gestalterische Massnahmen vorzusehen, damit die Eingangssituation zum Wohn- und Ferienort nicht beeinträchtigt wird.

Es sind Flachdächer zugelassen.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung.

ZPP g (alt B) «Eggetli»

Planungszweck:

Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung. Etappierung: Ermöglichung einer Planung in Etappen.

Art und Mass der Nutzung:

Es gelten die Bestimmungen der Zone W2

Gestaltungsgrundsätze:

- Optimale Eingliederung der Überbauung in den Hang,
- interessante und naturnahe Gestaltung der Aussenräume

~~ZPP h «Busbahnhof»~~

~~Planungszweck:~~

~~Die ZPP bezweckt die Modernisierung und den Ausbau der bestehenden Busstation. Zusätzlich sollen an zentraler Lage Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen werden.~~

~~Art der Nutzung:~~

~~Sockelgeschoss: Busbahnhof, Parkierung, Dienstleistung, Ladennutzung, Restauration, Werkstatt und Wohnen~~

~~Obergeschosse: Dienstleistung, Restauration und Wohnen~~ **AGR**

*Anderungen gemäss
Beschwerdeentscheid
JGK vom 29.4.2016*

In der geplanten Überbauung sind mind. 2'000m² öffentliche Nutzung vorzusehen, wobei die Fläche des Busbahnhofs angerechnet wird.

Mass der Nutzung:

Sockelgeschoss:

Innerhalb der folgenden baupolizeilichen Masse frei:

- Kleiner Grenzabstand: 4.00m (nordseitig)
- Grenzabstand zu Parzelle Nr. 490: 2.00m
- Grenzabstände zu Strassenparzelle Nr. 67 (ersetzt Strassenabstand):
erste 60.00 m westlich 1.50 m, restliche ca. 32.50 m östlich 0.50 m
- Sockelhöhe: am Anschluss an die Post max. 7.00m, am nordöstlichen Punkt max. 4.00m
- Erstwohnungsanteil: Gemäss Baureglement. Wobei nur die BGF Wohnen dem Erstwohnungsanteil angerechnet werden darf.

Obergeschosse:

- Maximale BGF: 3'100 m²
- Geschosszahl: 3
- Kleiner Grenzabstand: 4.00m
- Sockelabstand: 5.00m
- Maximale Firsthöhe: 16.00m ab Dorfstrasse
- Gebäudelänge: max. 20.00m
- Gebäudeabstand: im Rahmen der ÜO zu regeln
- Erstwohnungsanteil: Gemäss Baureglement.

Der Erstwohnungsanteil wird für Sockel und Obergeschosse getrennt berechnet.

Die Gestaltung der Wohnbauten inkl. Proportionen ab OK Sockel richtet sich nach dem Gemeindebaureglement.

Erschliessung:

Die Erschliessung erfolgt von der Dorfstrasse. Hauszugänge und die Erstellung von max. 8 Besucherparkplätzen können auch von der oberen Kurhausstrasse erfolgen.

Gestaltungsgrundsätze:

Die Bebauung soll einen qualitätsvollen Bezug zu den bestehenden grossmasstäblichen Hotelbauten und zum öffentlichen Raum schaffen. Dabei ist das Sockelgeschoss sorgfältig auszugestalten.

Lärmschutz:

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

AGR

Zudem gelten folgende Überbauungsordnungen:

- 32) Kanalisation Aebi*
- 38) Kanalisation Hirzboden 1*
- 38A) Kanalisation Hirzboden, Teilstück Merzenegga*
- 39) Kanalisation Hirschen und Hirzboden 2, Neuweg, Holzachseggen*
- 42) Kanalisation Engstlige - Fuhre*
- 45) Bestehende öffentliche Abwasserleitungen*
- 46) Erschliessung Baugebiet Eggetli*
- 47) Kanalisation Ausserschwand*
- 48) Kanalisation Mühleport - Zelgstrasse - Norromatte*
- 49) Abwasserentsorgung Bächen*
- 51) Kanalisation Zelgstrasse – Dorfstrasse*
- 52) Kanalisation Stude - Schlegeli*

Art. 11 Rechtsgültige Überbauungsordnungen und Alignementspläne

¹ Zonen mit bestehender Überbauungsordnung sind Zonen, für die rechtskräftige Überbauungsordnungen bestehen:

Nr.	Gebiet	Geltung	in Kraft seit	ES
03	Falkiport / Egghusmatte	c	04.08.76	--
06	Höreliweg / Ob. Schlegeli	c	23.01.80	--
09	Steinmattli	a	13.05.82	--
12	Boden	c	20.03.86	--
14	Schöneegg	a	23.08.88	
15	Hotel Viktoria	a	23.07.91	III
16	Alpenrose	a	11.05.12	III
19	Hohenfels (Adlersitz)	b	12.06.91	
20	Paradies	a	14.02.96	III
23	Dorfkern	d	06.06.94	
24	Areal Hotel Pension Hari Schlegeli AG	a	16.11.92	III
25	Post	a	15.09.92	III
27	Zelgstrasse	a	24.03.09	--
28	Mühleport Gebrüder Hari	a	11.08.98	III
29	Pisten mit Anlagen zur technischen Beschneigung mit Änderungen und Ergänzungen	a	29.04.99 08.11.04	--
30	Hirschen Teil Süd	a	24.04.02	IV
30	Hirschen Teil Nord	a	12.11.10	IV
31	Alpina	a	06.09.99	II
34	Eggetli	a	10.11.03	II
35	Bellevue	a	22.10.02	II
37	Lismi Süd	a	09.03.05	II
40	Pochten	a	03.03.08	
43	Obere Dorfstrasse	a	23.08.05	--
50	Lismi Nord	a	09.08.12	II
	Alignementsplan «Teilbereich B» (Haltestrasse bis Einmündung Senggistrasse)		18.09.35	

a Die bestehende Überbauungsordnung bleibt als Ganzes in Kraft.

b Die bestehende Überbauungsordnung bleibt mit Ausnahme der Vorschriften über den Erstwohnungsanteil, die gestrichen werden, in Kraft. Regelung des Erstwohnungsanteils neu gemäss Art. 12 GBR. Anstelle der bisherigen Regelung zur Ausnützungsziffer gelten neu die Bestimmungen zur AZ der Wohnzone W2.

c Der geltende Überbauungsplan bleibt als Erschliessungsplan in Kraft. Es gelten die Bauvorschriften gemäss Zonenplan.

d Die bestehende Überbauungsordnung bleibt in Kraft ~~mit Ausnahme der Zone für öffentliche Nutzung g) „Auto AG“, die neu in die ZPP „h“ Busbahnhof gemäss Art. 10 GBR überführt wird.~~

Änderungen gemäss Beschwerdeentscheid JGK

Vom 29.4.2016

AGR

Art. 12 Erstwohnungsanteilplan

¹ In den folgenden Zonen sind bei Neubauten oder bei neubauähnlicher Umgestaltung pro Gebäude mindestens 40% der Bruttogeschossfläche i.S. von Art. 93 BauV für Erstwohnungen sicherzustellen:

- Wohn- und Mischzonen
- Campingplätze A) und B) gemäss Art. 5 Abs. 2
- Landwirtschaftszone gemäss Art. 7
- Bauernhofzone gemäss Art. 8
- Bestandeszone gemäss Art. 9
- ZPP a «Gruebi», ZPP c «Lismi», ZPP e «Weidli», ZPP g „Eggetli“ und ZPP h „Busbahnhof“, gemäss Art. 10
- Zonen mit rechtskräftiger Überbauungsordnung: Nr. 19, 23, 25, 28, 34, 37, 43, 50.

Die Bestimmungen des übergeordneten Bundesrechts bleiben vorbehalten.

² Die Begriffe „Erstwohnung“ und „Zweitwohnung“ richten sich nach Bundesrecht.

³ Umnutzungen von Wohnungen, die bei öffentlicher Auflage dieses Reglements bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, sind von der Erstwohnungsanteilpflicht gemäss Abs. 1 befreit. Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung betreffend Zweitwohnungen.

⁴ Baugesuche, welche vor der öffentlichen Auflage dieses Reglements vollständig eingereicht wurden, werden nach dem zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Recht beurteilt.

⁵ Es steht dem Eigentümer frei, sich vom Zweckentfremdungsverbot bezüglich Erstwohnung nach Absatz 11 durch die Leistung einer Ersatzabgabe abzulösen. Diese beträgt Fr. 200.- bis Fr. 1'000.- pro m² BGF, die von der Hauptleistungspflicht gemäss Abs. 1 befreit wurde. Ungeachtet dessen muss die Wohnungsnutzung den Bestimmungen des übergeordneten Rechts genügen.

⁶ Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden zu verwenden für die Sicherstellung eines ausreichenden und zeitgemässen Ansprüchen genügenden Wohnungsangebots für die ansässige Bevölkerung, insbesondere für:

- a) die Finanzierung von gemeindeeigenen Erstwohnungen zur Vermietung an ortsansässige Personen, inkl. den hierfür erforderlichen Erwerb von Grundstücken
- b) den Unterhalt und die Erneuerung gemeindeeigener Erstwohnungen
- c) den Erwerb von Grundstücken und deren Abgabe im Baurecht ausschliesslich zur Erstellung von Erstwohnungen.

⁷ Der Gemeinderat beschliesst abschliessend über die Verwendung der Erträge aus der Ersatzabgabe. Er achtet darauf, dass auch an attraktiven Lagen Wohnraum für die ansässige Bevölkerung zur Verfügung steht.

⁸ Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug der Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil sowie die Ersatzabgabe notwendigen Vorschriften mittels Verordnung.

⁹ Eine geleistete Ersatzabgabe wird nicht zurückerstattet.

¹⁰ Mit der Baueingabe ist ein Grundrissplan über die vorgesehene Aufteilung der Erst- und Zweitwohnungsanteile vorzulegen. In den zugehörigen Flächenberechnungen sind diese separat aufzuführen. Dabei sind die anrechenbaren Erschliessungsflächen anteilmässig an die Flächen der einzelnen Wohnungen anzurechnen.

¹¹ In der Baubewilligung sind Erstwohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteilplan zu Gunsten der Gemeinde zu belegen (Auflage).

¹² Die Baubewilligungsbehörde weist in der Bewilligung das Grundbuchamt an, das Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteilplan im Grundbuch anzumerken.

¹³ Die Baupolizeibehörde der Gemeinde stimmt auf Gesuch hin der Löschung dieses Zweckentfremdungsverbots zu, sofern kumulativ:

- a) der nach Absatz 1 vorgesehene Erstwohnungsanteil pro Gebäude erfüllt bleibt bzw. bei dessen Unterschreiten die entsprechenden Ersatzabgaben nach Absatz 4 geleistet wurden;
- b) für die Umnutzung eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt;
- c) die Miteigentümer des Gebäudes dem Gesuch zustimmen.

¹⁴ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der grundbuchlich gesicherten Erstwohnungen. Das Verzeichnis mit Grundstücksnummer, Wohnungsidentifikation und Fläche der Wohnungen ist öffentlich.

¹⁵ Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte einzufordern, insbesondere von den Grundeigentümern, den Vermietungs- und Tourismusorganisationen und den Werken für die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung, sowie auf sämtliche bei der Gemeinde verfügbaren Daten zuzugreifen.

¹⁶ Die Baupolizeibehörde der Gemeinde, die Steuerbehörde der Gemeinde und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch.

¹⁷ Die Baupolizeibehörde verfügt bei Wohnungen, die trotz eines im Grundbuch angemerkten Zweckentfremdungsverbots nach Erstwohnungsanteilplan als Zweitwohnungen genutzt werden, die erforderliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, mit zwischenzeitlichem Benützungsverbot.

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen zusätzliche detailliertere Regelungen. Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 3 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Der Aussenraum kann - zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Abstellflächen für Fahrräder, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrachtsammelstellen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kommt neben den ästhetischen Aspekten auch den funktionalen Aspekten sehr hohe Bedeutung zu.

Zur Definition der schädlichen Arten siehe Eidgenössische Forschungsanstalt Agroscope Changins/Wädenswil www.acw.admin.ch

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 13 Grundsatz

¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist mit Ausnahme der Überbauungsordnung Dorfkern zugelassen.

² Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.

³ Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen und Farbgebung eines Gebäudes in Bezug auf die nähere gebaute Umgebung und die vorhandene Topografie.
- Aussenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke und dergleichen sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen.
- Die sorgfältige Anordnung von Eingängen, Ein- und Ausfahrten sowie Abstellplätzen für Motorfahrzeuge.
- Aussenräume, insbesondere die sorgfältige Gestaltung des Vorlandes und die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum.
- Das gewachsene Terrain ist zu respektieren und möglichst nicht zu verändern. Neubauten müssen so gesetzt werden, dass Terrainveränderungen minimiert werden.

Der Baugesuchsteller hat in der Baueingabe darzulegen, dass das Projekt diesen Punkten Rechnung trägt¹.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Straßenraum enthalten. Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

¹ Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

Art. 14 Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Wohn-, Misch- und Landwirtschaftszonen

¹ Der traditionelle Chaletstil gilt als Beurteilungsgrundlage. Dabei ist der Sockelbereich massiv und unauffällig auszugestalten, die Hauptgeschosse sind als Lochfassade mit ortsüblicher Befensterung und in Holzkonstruktion auszuführen. Vorbauten, Aussenkamine sowie aussen liegende Abluftanlagen sind gut ins Gebäude zu integrieren. Sockelgeschosse sind in weissen Farbtönen, die Obergeschosse in naturbelassener Farbe auszubilden. Grelle Farbtöne und glänzende Materialien (inkl. Fenster und Rollläden, Türen etc.) an Fassaden und Dach sind untersagt.

² Die Fassadenhöhe, gemessen ab fertigem Terrain bis oberkant Firstpfette, darf nicht mehr als 100% der giebelseitigen Fassadenlänge betragen.

³ Als Hauptdächer sind nur Satteldächer gestattet, deren Dachneigung nicht weniger als 18° und nicht mehr als 25° beträgt. Profilblechdächer sind vorbehältlich Abs. 8 untersagt.

⁴ Als Dachaufbauten sind Giebel (max. 2/3 Fassadenbreite) und Dachflächenfenster gestattet. Diese dürfen max. 50 cm in der Schräge gemessen an den Hauptfirst oder an eine Gratlinie heranreichen. Wenn vor dem Dachgiebel kein Balkon erstellt wird, ist das Hauptdach durchzuziehen. Dachaufbauten und ihre Bedachung sollen sich in Material und Farbe der Dachfläche angleichen. Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.20 m² sein.

⁵ Dachschepper sind nur bei bestehenden Gebäuden gestattet, bei welchen bereits ein Schlepper vorhanden ist. Ihre Neigung ist bestehenden Schlepfern anzupassen und hat mind. 10° zu betragen.

⁶ Dachvorsprünge an Hauptgebäuden müssen mind. 1.20 m betragen.

⁷ Nebenbauten sind in den gleichen Materialien und Farben auszuführen wie das Hauptgebäude. Bei Nebenbauten mit einer Grundfläche von max. 60.00 m² ist die Dachform frei. Wintergärten werden bewilligt, wenn sie das Gesamterscheinungsbild der Baute nicht stören und sich dieser unterordnen.

⁸ Dunkelbraun matt einbrennlackiertes Profilblech ist ausser bei Wohnbauten gestattet, wobei Sennhütten und Weidhäuser nicht als Wohnbauten gelten. Bei Bauernhäusern darf der Ökonomieteil nur mit Profilblech eingedeckt werden, wenn sich dieser höhenmässig wesentlich vom Wohnanteil unterscheidet.

Art. 15 Gestaltung von Bauten und Anlagen in Sonderzonen

¹ Als Sonderzonen werden die Zonen mit Planungspflicht, die Zonen für öffentliche Nutzungen, die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen und die Arbeitszonen verstanden.

² Die Bauten werden grundsätzlich nach Art. 13 beurteilt. Die Dachform, Dachaufbauten und die Wahl der Materialien sind vorbehältlich besonderer Regelungen frei. Bei Zonen mit Planungspflicht, Zonen für öffentliche Nutzungen und Bauvorhaben nach Art. 75 BauG ist nach Bedarf eine Fachgruppe beizuziehen.

Art. 16 Reklamen

¹ Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutz der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sowie blinkende oder flackernde Reklamen sind verboten.

³ In oder auf Dachflächen sind Reklamen nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild eingliedern und dürfen 25% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

⁴ Fremdreklamen im Baugebiet sind nur auf den bewilligten Plakatanschlagstellen gestattet. Als zulässige Plakatierungsformate gelten die Formate F4 (89.5 x 128 cm), F200 (117.5 x 170 cm) und F12 (265.5 x 128 cm) sowie kulturelle Kleinplakate. Die Plakatträger dürfen nur parallel oder rechtwinklig zum generellen Strassenverlauf stehen; in Kurvenlagen sind sie ausgeschlossen. Es ist für Plakate ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Regelung weiterer Reklamestandorte in Überbauungsordnungen.

⁶ In Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) werden die Reklamevorschriften separat im jeweiligen, dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegenden Konzept festgelegt.

Siehe Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Adelboden. Das Bauinventar ist behördenverbindlich.

siehe Art. 10a - 10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 17 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Das Bauinventar der Gemeinde Adelboden beschränkt sich weitgehend auf das Dauersiedlungsgebiet. Ausserhalb des Bearbeitungsperimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

³ Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).

Art. 18 Landschaftsschutzgebiet I Bunder / Lohner

¹ Das im Zonenplan Landschaft bezeichnete Landschaftsschutzgebiet I dient der Bewahrung der Landschaft in ihrer besonderen Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart und Schönheit sowie dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere.

² Im Schutzgebiet soll die traditionelle Nutzung weitergeführt werden. Die natürlichen und naturnahen Lebensräume und ökologisch wertvollen Pflanzengesellschaften sind naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen. Die nicht nutzbaren Bereiche sind zusammenhängend zu erhalten.

³ Für standortgebundene Bauten und Anlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Realisierung nur am vorgeschlagenen Standort möglich ist und der Schutzzweck dadurch nicht massgeblich beeinträchtigt wird. Bestehende Bauten und Anlagen sollen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung unterhalten und erneuert werden können.

⁴ Alle Vorkehrungen, die dem Schutzzweck widersprechen, wie Auffüllungen und Ablagerungen, Eingriffe in Wasserhaushalte und das Entfernen von landschaftsprägenden, wertvollen und typischen Elementen, sind nicht gestattet.

Art. 19 Landschaftsschutzgebiet II Engstligen / Allenbach

¹ Das im Zonenplan Landschaft bezeichnete Landschaftsschutzgebiet II dient der Erhaltung der landschaftlichen Vielfalt, der Qualität des Oberflächen- und Grundwassers sowie der angrenzenden Lebensräume.

² Die Flussläufe und ihre Uferbereiche sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten bleiben. Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen sind soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen. Die bestehende Uferbestockung ist zu erhalten. Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Pflegerische Massnahmen, insbesondere zur Verjüngung des Bestandes, sind gestattet.

³ Innerhalb des Schutzgebietes sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig.

⁴ In einem Abstand von mindestens 3.0 m zu Gewässern (ab oberer Böschungskante) ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

⁵ Für die genaue Abgrenzung zum Baugebiet gilt der Zonenplan.

Art. 20 Gebiete mit besonderem Landschaftswert (LS)

¹ Die im Anhang 3a aufgeführten und im Zonenplan Landschaft eingetragenen Gebiete mit besonderem Landschaftswert sind geschützt.

² Sie dienen der Bewahrung der Landschaft in ihrer besonderen Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart und Schönheit sowie dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere.

³ Die traditionelle Nutzung soll weitergeführt werden. Die natürlichen und naturnahen Lebensräume und ökologisch wertvollen Pflanzengesellschaften sind naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen. Die nicht nutzbaren Bereiche sind zusammenhängend zu erhalten.

⁴ Für standortgebundene Bauten und Anlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Realisierung nur am vorgeschlagenen Standort möglich ist und der Schutzzweck dadurch nicht massgeblich beeinträchtigt wird. Bestehende Bauten und Anlagen sollen im Rahmen ihrer Zweckbestimmung unterhalten und erneuert werden können.

⁵ Alle Vorkehrungen, die dem Schutzzweck widersprechen, wie Auffüllungen, Ablagerungen oder andere Geländemodulationen, Eingriffe in Wasserhaushalte und das Entfernen von landschaftsprägenden, wertvollen und typischen Elementen, sind nicht gestattet.

⁶ Die Schwellenkorporation kann ihre Aufgaben im Rahmen der Wasserbaugesetzgebung ausüben. Die Massnahmen sind soweit möglich auf den Schutzzweck abzustimmen.

Art. 21 Trockenmauern (T)

¹ Die im Anhang 3b aufgeführten und im Zonenplan Landschaft eingetragenen Trockenmauern sind geschützt und dürfen nicht entfernt werden.

² Sie sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten oder aufzuwerten.

Art. 22 Einzelbäume und Baumgruppen (B)

¹ Die im Anhang 3c aufgeführten und im Zonenplan Siedlung oder Zonenplan Landschaft eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Sie dürfen nicht gefällt oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden und sind bei Abgang am ursprünglichen Ort durch Exemplare der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu ersetzen. Über den Abgang entscheidet die Bau-, Planungs- und Landschaftskommission.

Art. 23 Weiher/Bach (W) und Lischen (L)

¹ Die im Anhang 3d aufgeführten und im Zonenplan Siedlung oder Zonenplan Landschaft eingetragenen Weiher, Seelein, Lischenbestände und umgebende Feuchtgebiete sind geschützt und sind in ihrem heutigen Bestand zu erhalten. Sie dürfen nicht entfernt, zugeschüttet oder auf eine andere Weise zerstört werden.

² Die Bewirtschaftung darf den charakteristischen Pflanzenbestand weder durch Düngung, Entwässerung, Aufforstung noch durch andere Massnahmen beeinträchtigen. Die Nutzung als Skipiste ist zulässig.

³ Feuchtgebiete sind zu mähen und dürfen nicht beweidet werden. Späte Schnitttermine (ab 1. August) vergrössern die Artenvielfalt. Mähaufbereiter sind nicht zugelassen, das Schnittgut ist abzuführen. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht gestattet. Im Bereich des Feuchtgebietes 1 auf Parz. Nr. 799 ist am bisherigen Standort die Errichtung der Zeitanzeige, Grossleinwand und Technikerhäuschen (für den Weltcupbetrieb) zulässig unter der Voraussetzung, dass es nicht beeinträchtigt wird. Weitergehende Nutzungen sind nicht zulässig.

⁴ Die Bau-, Planungs- und Landschaftskommission organisiert in Absprache mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern die notwendige Pflege. Die Schwellenkorporation kann ihre Aufgaben im Rahmen der Wasserbaugesetzgebung uneingeschränkt ausüben.

Art. 24 Naturobjekte

Die im Zonenplan Siedlung oder Zonenplan Landschaft eingetragenen Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht entfernt oder beschädigt werden. Sie sind im Anhang 3e aufgelistet.

Art. 25 Schutzgebiet Moosweide

¹ Für das Schutzgebiet Moosweide gilt Art. 23 sowie die nachfolgenden Bestimmungen.

² Die Arbeiten zur Pflege des Waldrandes und der Bestockung müssen ausschliesslich mechanisch erfolgen und im Spätherbst / Winter durchgeführt werden. Dabei ist auf eine Durchmischung von offenem Grünland und Gebüsch zu achten. Bestehende Strukturelemente wie Lesesteinhaufen, Steinblöcke, Ameisenhaufen etc. dürfen nicht entfernt werden.

³ Der Wald ist naturnah auszubilden und muss einen hohen Laubholzanteil (mit einheimischen Bäumen) aufweisen. Aufforstungen sind nicht zugelassen. Das Einwachsen des Waldes muss verhindert werden.

Art. 26 Amphibienstandorte

¹ Schutzziel ist das Aufwerten als Lebensraum für standorttypische Pflanzen und Tierarten.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz und Unterhalt des Standortes dienen.

³ Das Beweiden ist untersagt. In einem Abstand von 6 m ab Gebietsrand ist das Ausbringen von Dünger aller Art verboten.

⁴ Die Standorte sind im Zonenplan Siedlung oder Zonenplan Landschaft eingetragen und im Anhang 3f aufgelistet.

Art. 27 Archäologische Bodenfunde

Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Ausserhalb des Perimeters A des Zonenplans Landschaft mit Gefahreninhalten bestehen praktisch flächendeckend Gefahrenhinweise. Bei Baugesuchen in diesem Gebiet sind die kantonalen Naturgefahrenfachstellen beizuziehen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt. Sensible Bauten sind:

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

Art. 28 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

C Masse und Messweisen

Art. 29 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeteile.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden. 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.

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 Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.

~~⁵ Bei unregelmässigem Grundriss von Parzelle oder Gebäude kann der grosse Grenzabstand nach folgenden Regeln ausgemittelt werden:
— bei unregelmässigen Gebäudegrundrissen ist die mittlere Abstandslinie parallel zu der Fassade zu ziehen, *~~

~~Die mittlere Abstandslinie ist derart zu ziehen, dass die über die Linien vorspringenden Flächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Flächen. Dabei ist der kleine Grenzabstand in jedem Fall einzuhalten. *~~

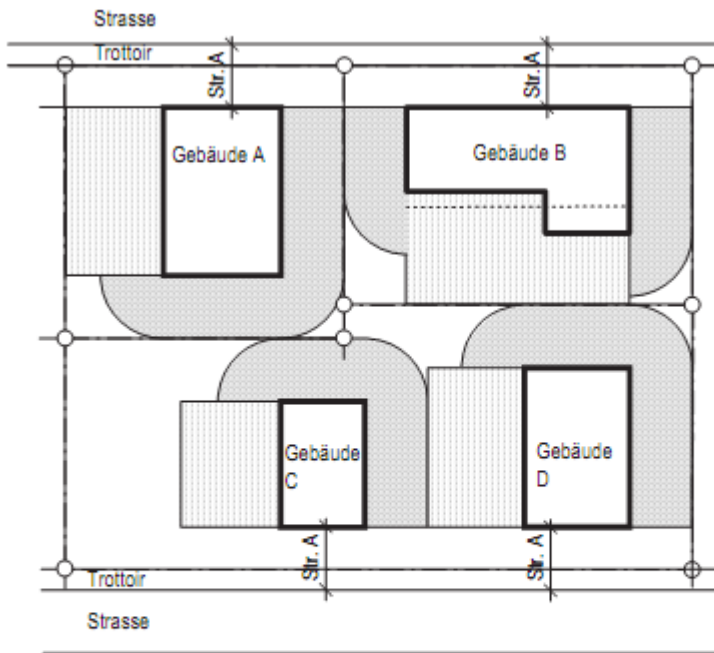
⁵ Der grosse Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite aus nach den folgenden Regeln gemessen: *

- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen). *
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten. *

- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen. *

⁶ Bei nachträglicher Isolation eines Gebäudes dürfen die Grenzabstände um das Mass der Mehrisolation unterschritten bzw. zusätzlich unterschritten werden.

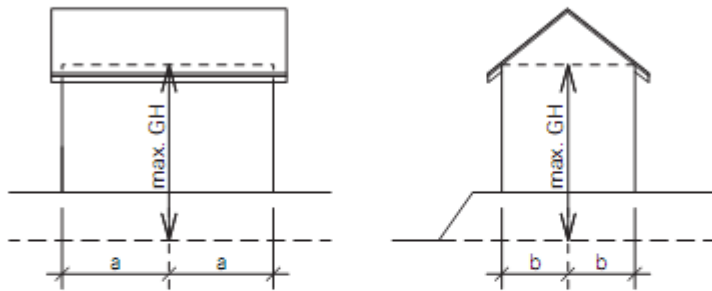
** Änderungen per 01.01.2017*



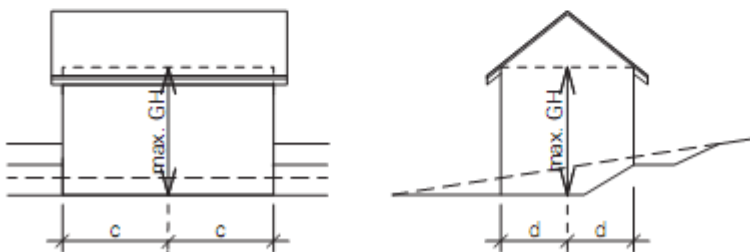
- Fläche kleiner Grenzabstand kGA
- Fläche grosser Grenzabstand gGA
- Str. A Strassenabstand
- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
- - - Parzellengrenze



Gebäudehöhe bei Bauten im Flächen



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



- - - gewachsenes Terrain

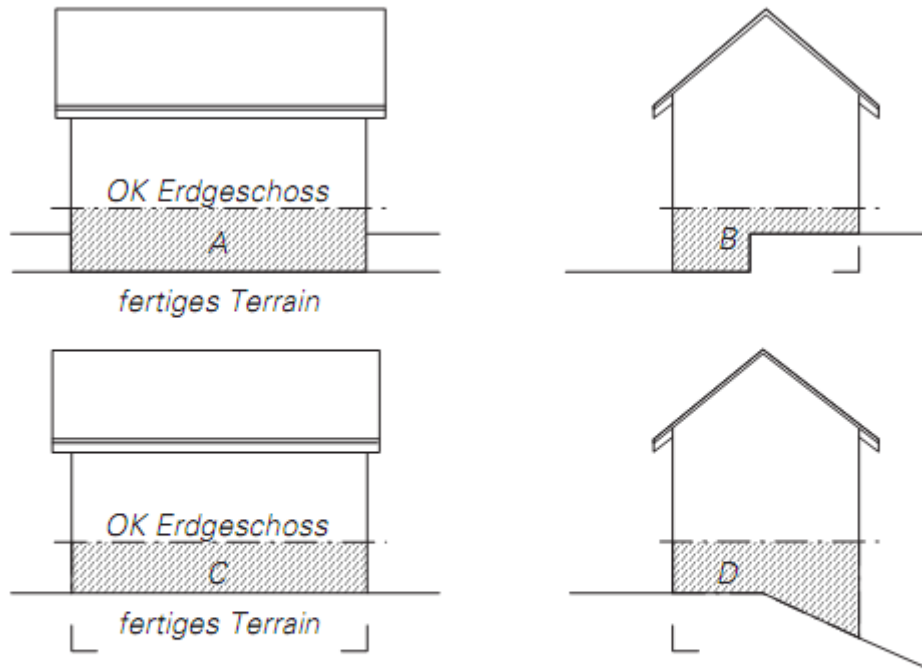
Art. 30 Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.
- ² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.
- ³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.
- ⁴ Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 3 Abs. 2 Bst. a), kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. *

Art. 31 Gebäudehöhe und Gebäudelänge

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Kniewandpfette, bei Flachdächern bis oberkant Dachfläche.
- ² Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu einer Breite von 6.0 m werden nicht angerechnet. Dachgiebel ab einer Breite von 6.0 m sind der Gebäudehöhe anzurechnen, wenn diese mehr als $\frac{1}{2}$ der darunterliegenden Fassadenbreite betragen.
- ³ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wenigstens 20% beträgt.
- ⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabung überschritten werden.
- ⁵ Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht der Gebäudelänge anzurechnen.

* eingefügt per 01.01.2017



Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfußboden und fertigem Boden.

$$\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$

Art. 32 Geschosse

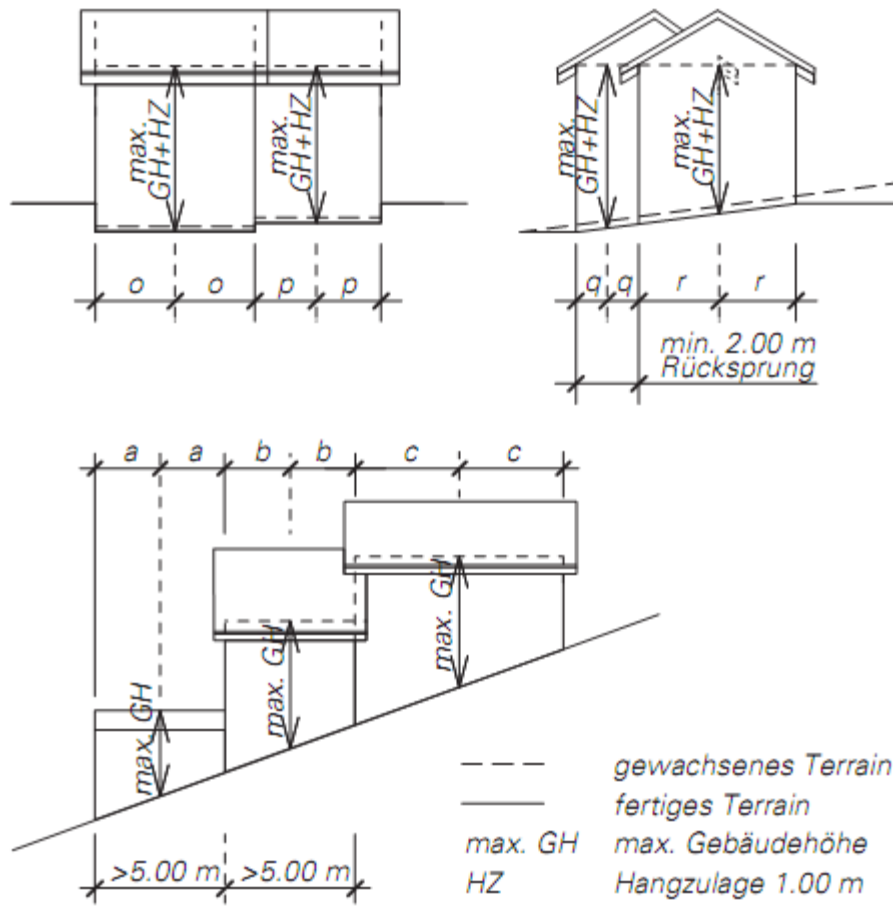
¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn:

- a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohnräume und gewerblichen Arbeitsräume mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;
- b) es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossfußboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m überragt;
- c) Abgrabungen für Hauseingänge sowie Garageneinfahrten werden angerechnet, falls diese eine Breite von mehr als 6.0 m, bei Fassaden von über 18.0 m Länge mehr als ein Drittel dieser Länge aufweisen.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff Bauverordnung) vorbehalten.

⁴ Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewand 1.5 m gemessen ab fertigem Boden bis oberkant Kniewandpfette übersteigt.



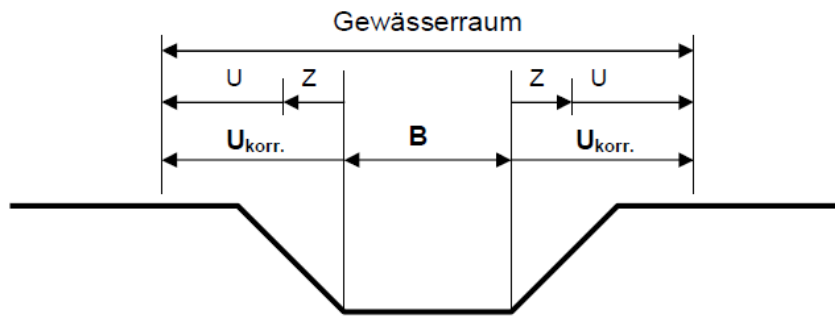
Art. 33 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Kniewandpfette (bei Flachdachbauten oberkant Dachfläche) in der Höhe gestaffelt ist, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Wintergärten, Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Stützmauern und Garagenvorbauten werden der Gebäudehöhe zugerechnet, sofern der Abstand zum Hauptgebäude weniger als 5.0 m beträgt.

Skizze: Festlegung des Gewässerraums



Legende

- B** gemessene **Sohlenbreite** bzw. Sohlenbreite aus Ökomorphologiekarte
U_{korr.} **geschützter Uferbereich korrigiert** ($U_{korr.} = U + Z$)
U **geschützter Uferbereich** gemäss WBV, Anhang I, 3. Schlüsselkurve
Z **Zuschlag** gemäss Ziffer 1 (Gewässer der Klasse 1: kein Zuschlag; Gewässer der Klasse 2: $\frac{1}{4}$ Sohlenbreite; Gewässer der Klasse 3, $\frac{1}{2}$ Sohlenbreite)

Die Gewässerabstände wurden gemäss der Richtlinie zur Einführung des Gewässerraums nach Artikel 36a Gewässerschutzgesetz (Richtlinie Einführung Gewässerraum) vom 1. Juni 2012 ermittelt.

Besitzstandsgarantie:

Für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum / Gewässerabstand gilt die Besitzstandsgarantie nach Art 3 BauG (+ nach Art. 41 c GSchV).

Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Waldverordnung (KWaV)

Art. 34 Bauabstand von Gewässern

¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die Bauabstände gemäss Anhang 4. Sie entsprechen dem geschützten Uferbereich gemäss Art. 4a WBG, erhöht um einen Zuschlag (Z) gemäss Punkt III Ziffer 1 dieser Richtlinie (= $U_{\text{korr.}}$).

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

³ Innerhalb des Bauabstandes dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die zuständige Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

Art. 35 Bauabstand von Strassen

¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gelten für Bauten und Anlagen die folgenden Abstände:

- a) entlang Strassen und Wegen der Basiserschliessung 5.0 m ab Fahrbahnrand (vgl. Anhang 2).
- b) entlang den übrigen Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch 3.60 m ab Fahrbahnrand.

² Vorbehältlich entstehender Verkehrsgefährdung sind innerhalb des vorgeschriebenen Strassenabstandes freitragende Gebäudeteile, welche in einer Höhe von wenigstens 4.50 m über der Strassenfahrbahn bis 2 m in den Lichtraum des Vorlandes hereinragen gestattet.

Art. 36 Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt für bewohnte Bauten grundsätzlich mindestens 30 m.

² Ausnahmen können aus wichtigen Gründen von der zuständigen kantonalen Behörde bewilligt werden.

Art. 50 BauG

D Schlussbestimmungen

Art. 37 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art. 38 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 39 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- das Baureglement vom 22.5.1998
- der Zonenplan vom 22.5.1998
- der Schutz- und Gefahrenzonenplan vom 22.5.1998
- die Überbauungsordnung Ausserschwand vom 27.3.1974
- die Überbauungsordnung Huldi vom 15.8.1988
- die Überbauungsordnung Engstligenstrasse vom 12.7.1993

Genehmigungsvermerke

Mitwirkungen vom 01. Juli 2008 bis 31. Juli 2008
07. April 2009 bis 07. Mai 2009
21. Juni 2011 bis 07. Juli 2011

Vorprüfungen 28. August 2012 und 24. Juli 2013

1. Auflage:

Publikation im Anzeiger vom	27. August 2013 und 10. September 2013
Publikation im Amtsblatt vom	28. August 2013
Öffentliche Auflage vom	27. August 2013 bis 26. September 2013
Einspracheverhandlungen am	14., 15., 16. und 21. Oktober 2013
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	1

2. Auflage (Änderungen zu Auflage von August bis September 2013):

Publikation im Anzeiger vom	03. Dezember 2013 und 10. Dezember 2013
Publikation im Amtsblatt vom	04. Dezember 2013
Öffentliche Auflage vom	03. Dezember 2013 bis 03. Januar 2014
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23. November 2013

Namens der Einwohnergemeinde Adelboden:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ort / Datum:

Die Gemeindeschreiberin:

Adelboden, _____

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Genehmigungsvermerke

Die mit * gekennzeichneten Änderungen wurden am 27. September 2016 vom Gemeinderat Adelboden im gemischt-geringfügigen Verfahren angenommen.

GEMEINDERAT ADELBODEN

Markus Gempeler Jolanda Lauber
Gemeinderatspräsident *Gemeindeschreiberin*

Auflagezeugnis

Diese Änderungen des Reglements wurden vom 4. Oktober 2016 bis 3. November 2016 auf der Gemeindeschreiberei öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Anzeiger von Frutigen Nr. 40 vom 4. Oktober 2016 bekannt gemacht.

Innert der gesetzlichen Frist sind keine Beschwerden eingegangen.

Adelboden, im Oktober 2016

Gemeindeschreiberei Adelboden

Jolanda Lauber
Gemeindeschreiberin

Diese Änderungen wurden vom Gemeinderat mit Beschluss vom 24. Januar 2017 auf den 1. Januar 2017 in Kraft gesetzt.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
BGF	=	Bruttogeschossfläche
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
GH	=	Gebäudehöhe
gGA	=	grosser Grenzabstand
GZ	=	Grünzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
UeO	=	Ueberbauungsordnung
W	=	Wohnzone
WBG	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand November 2010

Adelboden

Gemeinde Adelboden

www.3715.ch

Region

Region

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung

www.be.ch/agr

Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft

www.be.ch/awa

Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit

www.vol.be.ch

Amt für Wald

www.vol.be.ch/kawa

Berner Wirtschaft

www.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege

www.be.ch/denkmalpflege

Amt für Umweltkoordination und Energie

www.be.ch/aue

Tiefbauamt

www.be.ch/tba

Wasser- und Energiewirtschaftsamt

www.wea.bve.be.ch

Portal Naturgefahren

www.be.ch/naturgefahren

Bernische Systematische Gesetzessammlung

www.sta.be.ch/belex/d/

Bund / weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung

www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt

www.bafu.admin.ch

Staatssekretariat für Wirtschaft

www.seco.admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen

www.f-s-u.ch

Kantonale Planungsgruppe Bern

www.planning.ch

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein

www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute

www.svu-asep.ch

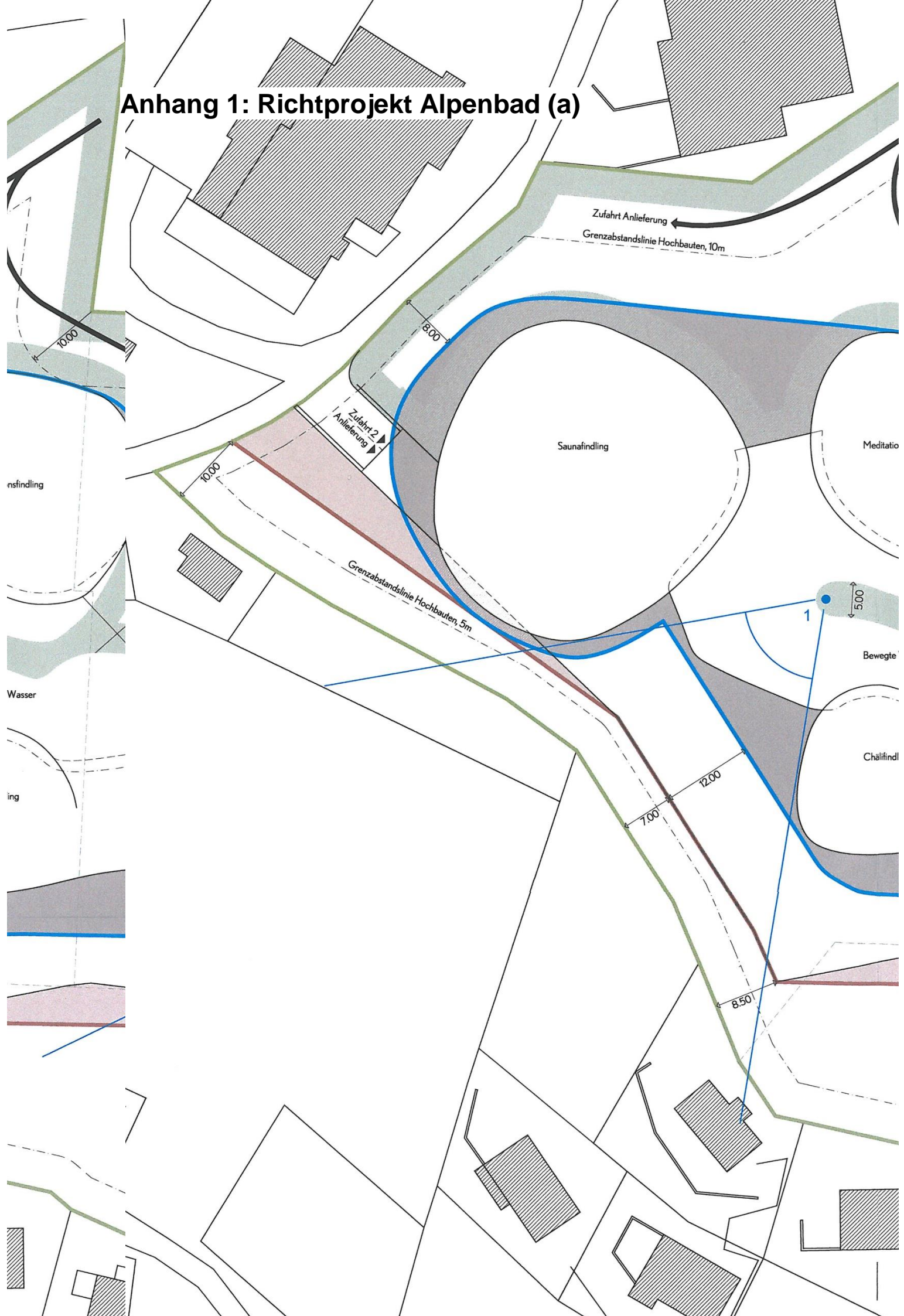
Bund Schweizerischer Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen

www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts

www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70

Anhang 1: Richtprojekt Alpenbad (a)

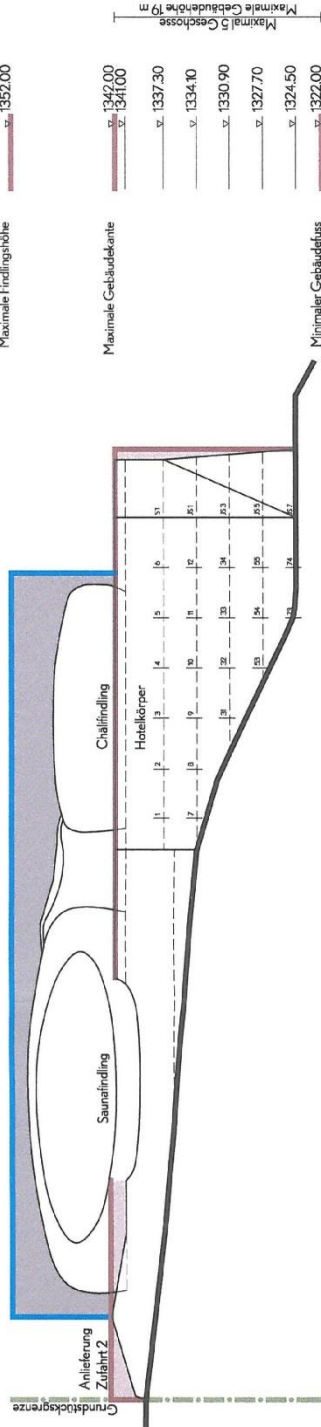


Anhang 1: Richtprojekt Alpenbad (a)

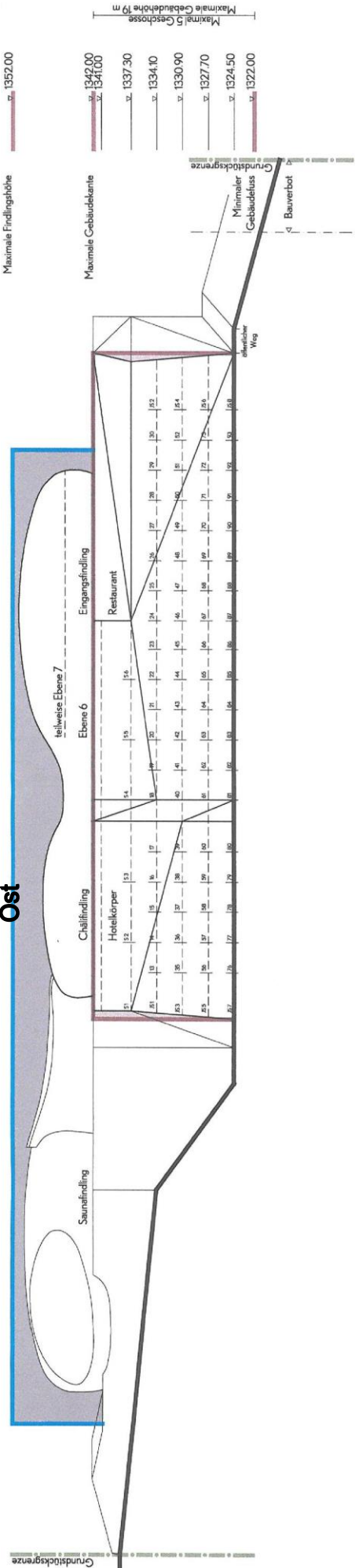
Legend

- Richtprojekt
- Toleranzbereich für Überarbeitung Alpenbad
- Toleranzbereich für Überarbeitung Hotel
- Grenze Toleranzbereich für Sockel
- Grenze Toleranzbereich für Findlinge
- Grundstücksgrenze
- Öffentliche Parkanlage: teilweise befahrbar, teilweise begrünt, öffentlich jederzeit begehbar
- Gewässerschutz, Uferböschung
- Aussichtswinkel 1 mit Standpunkt (siehe Anhang A)
- Aussichtswinkel 2 mit Standpunkt (siehe Anhang A)
- Treppenaufgang
- Zufahrt
- 6.25
alle Masse in Metern

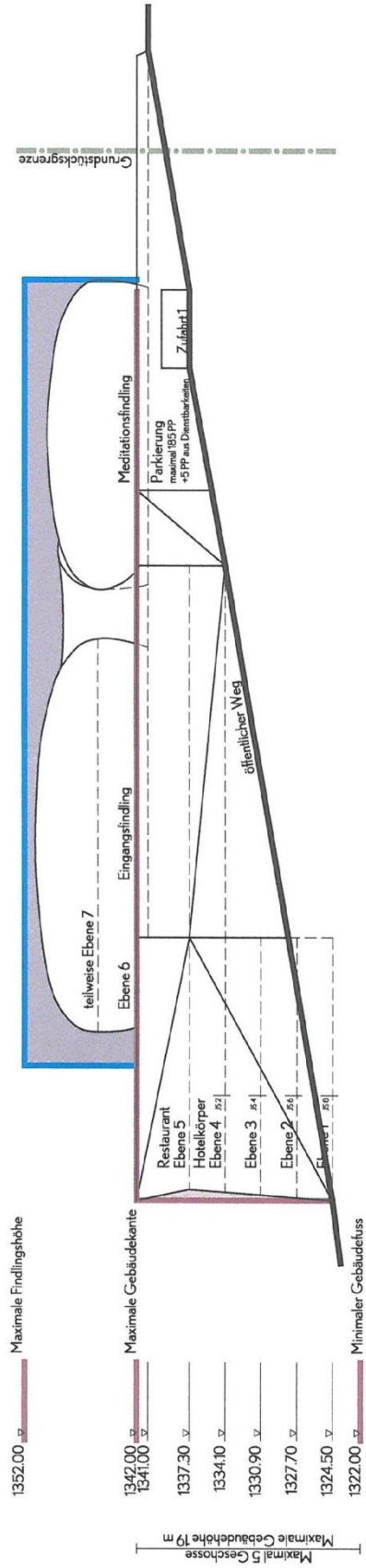
Ansicht Süd-West



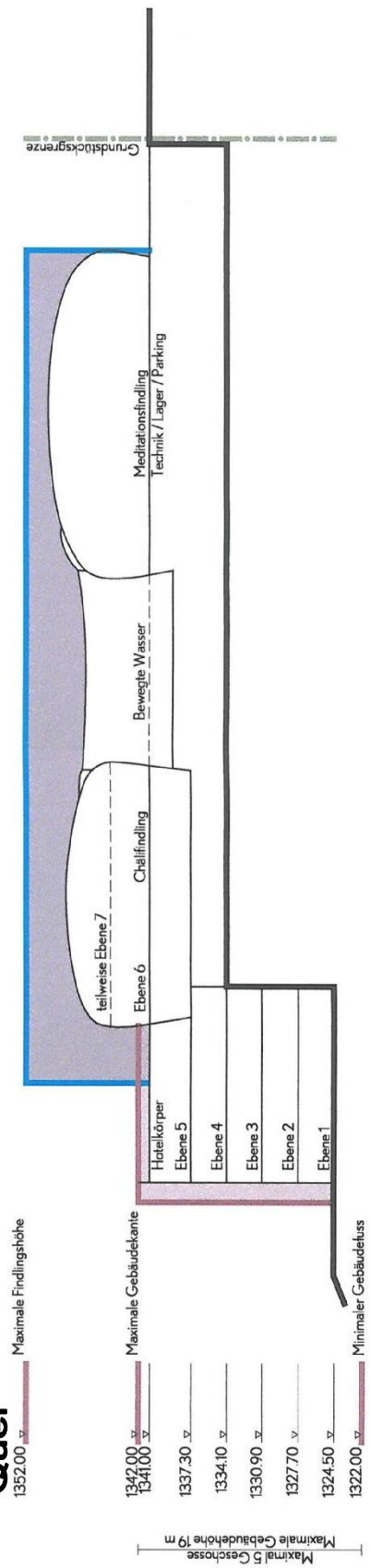
Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-Ost



Schnitt Quer



Anhang 2: Basiserschliessungsstrassen

- a. Zelgstrasse
 - b. Landstrasse (Einmündung Zelgstrasse bis Kirche / Rest Staat)
 - c. Dorfstrasse
 - d. Senggistrasse
 - e. Haltenstrasse (bis Abzweigung Platzmatte)
 - f. Hahnenmoosstrasse (bis Bergläger)
 - g. Stiegelschwandstrasse (bis Schärmtanne)
 - h. Schlegelistrasse
 - i. Hörnliweg (bis Chlyne Grabe)
 - j. Ausserschwandstrasse (bis Schulhaus)
 - k. Bodenstrasse (Oey bis Kreuzgasse)
 - l. Engstligenstrasse (bis Raufmatte)
 - m. Obere Bodenstrasse
 - n. Fuhrenstrasse
 - o. Kreuzgasse
 - p. Flecklistrasse
 - q. Walezubenstrasse
 - r. Bonderlenstrasse (bis Abzweigung Bonderlengraben)
 - s. Alte Strasse
 - t. Neuweg (bis Abzweigung Holzachseggenweg)
 - u. Oeysträssli
-

Anhang 3a: Gebiete mit besonderem Landschaftswert (Art. 20)

LS 1: *entfällt*

LS 2: Chlusi (östlicher Teil)

LS 3: Groppetli

Anhang 3b: Trockenmauern (Art. 21)

T 1: Geils

T 2: Geils, Site

Anhang 3c: Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 22)

- B 1: Baumgruppe Walezube mit Feuchtgebiet (2 Ahorne, 2 Birken, 3 Fichten, 1 Sal-Weide, Feuchtgebiet mit Pfeifengras und Bächlein)
- B 2: Ahorn Mescheregge - Antieweid
- B 3: Ahorngruppe Allenbach
- B 4: Ahorngruppe Uelisgraben
- B 5: Ahorn Boden

Anhang 3d: Weiher/Bach (W) und Lischen (L) (Art. 23)

W 1:	Dossenseelein
W 2:	Chälitümpel
W 3:	2 Nassbergseelein
W 4:	Sillereenseelein
W 5:	3 kleine Gilbacheggseelein
W 6:	Weiher Stiegelschwand
W 7:	Weiher Moosweid
W 8:	Tümpel Lischa
W 9:	Seewlisweidseelein
W 10:	2 Seelein oberhalb Hahnenmoosstafel
W 11:	Krumme Wasser (Luegli)
W 12:	Bollersgraben
W 13:	Hahnenmoosseelein
W 14:	Tümpel Stand
W 15:	Tümpel Trunig
W 16:	Weiher Sillerenbühl / Hahnenmoos
W 17:	Weiher Neuweg
W 18:	Weiher oberhalb Sennhütte Gempeler / Wäfler
W 19:	Tosse
L 1:	Moos
L 2:	Aebi Hirzboden
L 3:	Schilfbestand Dürrenegge
L 4:	Tümpel am Wanderweg Unterbirg

Anhang 3e: Naturobjekte (Art. 24)

- N 1: Gränigerstein
- N 2: Röhrlistein
- N 3: Chessistein
- N 4: Lägerstein Bunderle
- N 5: Lägerstein Engstligen
- N 6: Chälistein

Anhang 3f: Amphibienstandorte (Art. 26)

AM 1:	Rossweidli
AM 2:	Oberes Hahnenmoosseeli
AM 3:	Engstligenalp
AM 4:	Bollersgraben
AM 5:	Raufmattebrügg
AM 6:	Ufem Stand
AM 7:	Sillerebühl-Gilbachegg
AM 8:	Gilbachegg
AM 9:	Stigelschwand
AM 10:	Seewlisweid
AM 11:	Chäli
AM 12:	Trunig-Antisbärgli
AM 13a:	Nassberg 1
AM 13b:	Nassberg 2
AM 14a:	<i>entfällt</i>
AM 14b:	Hahnenmoos 2
AM 14c:	Hahnenmoos 3
AM 15:	Neuweg
AM 16:	bei ARA

Anhang 4: Bauabstand von Gewässern (Art. 34)

Gewässer	Abstand in m
Tschenttal	
Otterebach	15.0
Tschentbach	20.0
Egegrabe, Schafwidgräbli	5.5
Ausserschwand / Dorf	
Chlyne Grabe	7.0
Schmittengrabe	14.5
Suterbächli	5.0
Uelisgrabe	7.0
Oberhalb Baugebiet Dorf	11.0
Schrenzigrabe Bereich Baugebiet Dorf / Risetensträssli bis Senggistrasse	5.5
Übrige Abschnitte	9.5
Stiegelschwand	
Allenbach	23.5
Rehärtibrücke bis Einmündung in Engstlige	21.5
Rehärtibrücke aufwärts bis Stiegelbach	15.0
Oberhalb Stiegelbach	15.0
Rösttalbächli	5.5
Fingersbächli	6.5
Eselgrabe	7.0
Stiegelbach	21.0
Äbigräbli, Gürmschgräbli, Zahlergräbli, Rosswidgräbli, Skiheimbächli	5.5
Gilbach / Geils	
Gilsbach	17.5
ab Geilsbrüggli abwärts	20.0
Bütschibach	15.0
ab Einmündung in Gilsbach bis Hahnenmoosstrasse	10.0
Gilswidgräbli, Hellerebächli, Chlusibächli, Nassberggräbli, Forstgartegräbli, Ribistaldegräbli, Hangilubgräbli, Fahrnislägergräbli	5.5
Boden / Schattsite	
Engstlige	19.0
Engstligenalp bis Gewerbezone Schützenmatte	24.0
Ab Gewerbezone bis Einmündung Allenbach	19.5
Ab Einmündung Allenbach bis Unterstation LWA	18.5
Ab Unterstation LWA bis Margelibrücke	27.5
Unterhalb Margelibrücke (Exkl. ARA)	15.0
Bereich ARA	5.5
Bollergrabe, Chälibächli, Schnittegräbli I und II, Ruessigrabe, Huserweidgrabe, Roufmattebach, Stiwidgräbli, Hubelgräbli, Dürewaldgräbli, Röstmadgrabe, Hohliebagrabe	5.5

Anhang 4: Bauabstand von Gewässern (Fortsetzung)

Gewässer	Abstand in m
Bonderlen / Hirzboden	
Walezubegräbli	5.5
Bunderlebächli	17.5
Ronigrabe	7.5
Chüebächligrabe ¹	15.0
Heuzungrabe	9.0
Tannegrabe	7.0
Marchgrabe	12.5
In allen Gebieten	
Abstand für eingedolte Abschnitte	5.0
Nicht aufgeführte Gewässer	15.0

¹ Im Bereich der Überbauungsordnung Hirschen ist Gewässerabstand separat mit Baufeldern geregelt.