GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Frutigen

Umsetzung BMBV und Gewässerräume, Aktualisierung Zonenplan Naturgefahren und Nachführung Bauzonenplan

Änderungen sind rot und ~~rot durchstrichen~~ dargestellt

Baureglement

Die Revision des Baureglements besteht aus:

- Zonenplan Naturgefahren
- Zonenplan Gewässerraum
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Bauzonenplan: Nachführung 2023
- Mitwirkungsbericht

18. Juni 2023

Hinweis: Von den Stimmberechtigten beschlossene Änderungen Arbeitszone IV und ZPP 4 (Stand neu) wurden grau dargestellt sofern sie nicht geändert werden. Allfällige Änderungen von Amtes wegen sowie die Genehmigungsvermerke sind nach Genehmigung zu ergänzen.

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Inhalt

0 Einleitung 7

1 Geltungsbereich 11

101 Sachlich 11
102 Räumlich 11

2 Nutzungszonen 11

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen 11

211 Art der Nutzung 11
212 Mass der Nutzung 14

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen 17

221 Zonen für öffentliche Nutzungen 17
222 Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) 20

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet ~~und Übergangsnutzungen~~ 20

231 Erhaltungszone (EZ) 20
232 Bauernhofzone 21
233 Grünzonen 21

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet 22

241 Landwirtschaftszone 22

3 Besondere baurechtliche Ordnungen 22

31 Zonen mit Planungspflicht 22

311 ZPP 1 «Lindenmatte» 22
312 ZPP 2 «Zündhölzlifabrik», 24
313 ZPP 3 «Unders Widi», 25
314 ZPP 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen» 26

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen 27

321 Überbauungsordnungen 27

4 Qualität des Bauens und Nutzens 29

41 Bau- und Aussenraumgestaltung 29

411 Gestaltungsgrundsatz 29
412 Bauweise, Stellung der Bauten 29
413 Fassadengestaltung 30
414 Dachgestaltung 30
415 Terrainveränderungen 32
416 Aussenraumgestaltung 32
417 Reklamen und Plakatierung 33
418 Antennenanlagen 33

419 Gestaltungsspielraum 34

42 Qualitätssicherung 35

421 Fachberatung 35
422 Qualifizierte Verfahren 36

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen 36

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet 36
432 Energie; Allgemeine Bestimmungen 36
433 Energie (Gemeinsames Heizwerk) 37
434 Lichtemissionen 37

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen 38

51 Ortsbildpflege 38

511 Ortsbildschutzgebiet 38
512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen 38

52 Pflege der Kulturlandschaft 39

521 Baudenkmäler 39
522 Historische Verkehrswege 39
523 Archäologische Schutzgebiete 40
524 Hecken, Feld- und Ufergehölze 40
525 Einzelbäume und Baumreihen 40
526 Trockenstandorte und Feuchtgebiete 41
527 ~~Fliessgewässer~~ Gewässerraum 41

53 Schutz der naturnahen Landschaft 43

531 Landschaftsschutzgebiete 43
532 Lebensräume 44
533 Naturschutzgebiete 45
534 Landschaftsschongebiete 45

54 Massnahmen 46

541 Ersatzmassnahmen 46
542 Förderungsmassnahmen; Entschädigungen 46
543 Fördermassnahmen; Ortsbild- und Landschaftsschutzfonds 47

55 Gefahrengebiete 47

551 Bauen in Gefahrengebieten 47

6 Verschiedene Bestimmungen 49

61 Detailplanpflicht 49

62 Parkierung 49

621 Grundsatz und Ersatzabgabe 49
622 Bemessung der Ersatzabgabe 50
62~~4~~3 Verwendung der Ersatzabgabe 50

63 Mehrwert~~ausgleich~~abgabe 50

64 Zuständigkeiten 51

7 Straf- und Schlussbestimmungen 52

701 Widerhandlungen 52
702 Inkrafttreten (Ortsplanungsrevision 2012) 52
703 Aufhebung von Vorschriften (Ortsplanungsrevision 2012) 52
704 Anpassung von Überbauungsordnungen (Ortsplanungsrevision 2012) 53
705 Inkrafttreten (Anpassung ~~an BMBV~~ 2021, insbesondere BMBV, Gewässerräume und sonstige Anpassungen) 53

Genehmigungsvermerke 54

Genehmigungsvermerke ZöN P Kanderspitz 57
Genehmigungsvermerke Mobilfunkanlagenplanung 59

Anhang 62

A Definitionen und Messweisen 62

A11 Terrain und Nutzungsziffern 62

A111 Massgebendes Terrain 62
A112 Geschossflächenziffer oberirdisch 62

A12 Gebäude und Gebäudeteile 64

A121 An- und ~~Neben~~ Kleinbauten 64
A122 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 65
A 123 Projizierte Fassadenlinie 65
A12~~3~~4 Vorspringende Gebäudeteile 66
A12~~4~~5 Dachaufbauten 66

A13 Gebäudemasse 67

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite 67
~~A132 Gebäudehöhe~~ 67
~~A133 Attikageschoss~~ 70
~~A 134 Besondere Dachformen mit Dachterrasse; Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig und Dachform~~ 70

A14 Bauabstände 71

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen 71
A142 Kleiner Grenzabstand 71
A143 Grosser Grenzabstand 71
A144 Gebäudeabstand 73
~~A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen~~ 74
A14~~7~~5 Abstände gegenüber Strassen und Wegen 75
A14~~8~~6 ~~Abstand gegenüber~~ Gewässerraum Fliessgewässer~~n~~ 76
A151 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen 77
A152 Pflanzabstände von Strassen 78

A16 Antennenanlagen 79

A161 Übersicht bestehende Antennenstandorte 79
A162 Übersicht Standorte mit Priorisierung 80
A163 Ausschnitte Standorte mit Priorisierung 81
82
B Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch) 83

I. Bauten und Pflanzungen **84**

Art. 79 1. Grenzabstände 84
Art. 79a 2. An- und Nebenbauten 84
Art. 79 3. Vorspringende Gebäudeteile 84
Art. 79 c 4. Abort- und Düngergruben 84
Art. 79 d 5. Hofstattrecht 85
Art. 79 e 6. Brandmauern a) Pflicht 85
Art. 79 f b) Mitbenützung 85
Art. 79 g c) Erhöhung 85
Art. 79 h 7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung 85
Art. 79i b) Eigentum 86
Art. 79 k 8. Einfriedungen 86
Art. 79 l 9. Bäume und Sträucher 86
Art. 79 m 10. Entzug für Licht und Sonne 87
Art. 79 n 11. Benützung von Mauern an der Grenze 87
Art. 79 o 12. Betreten des nachbarlichen Bodens 87

C Abkürzungsverzeichnis 88

D Stichwortverzeichnis 90

0 Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Frutigen bildet zusammen mit dem Bauzonenplan, dem Zonenplan Gewässerraum, dem Zonenplan Naturgefahren ~~Gefahrenhinweise~~, dem Zonenplan Landschaft mit Richtplaninhalten und dem Zonenplan Schutzgebiete und Schutzobjekte – einschliesslich Anhänge – die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Kommentar

Bauzonenplan 1:5000

Im Bauzonenplan 1: 5'000 sind die einzelnen Nutzungszonen, die Aufstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufe, die verbindlichen Waldgrenzen und die Gefahrenstufe dargestellt. Als Hinweis sind die schützens- und erhaltenswerten Bauten und die Baugruppen gemäss Bauinventar sowie die Abbau- und Deponiegebiete und Freihaltekorridore für die Umfahrung nach Adelboden im Plan aufgenommen.
Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen) und Verkehrserschliessungsanlagen sowie dem nicht kultivierbaren Land, das gesamte Gemeindegebiet ab.

Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 1:5000

Mit ~~dem Zonenplan~~ den Zonenplänen Naturgefahren und Gewässerraum werden die bekannten Naturgefahren nach den Stufen "erhebliche", "mittlere" und "geringe" Gefährdung den summarisch dargestellten Bauzonen überlagert sowie die Gefahrenbereiche mit nicht bestimmter Gefahrenstufe dargestellt.

Weiter sind im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum die nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) erforderlichen Gewässerräume festgelegt.

Zonenplan Landschaft ~~Schutzzonenplan~~

Im Zonenplan Landschaft (Schutzzonenplan) sind die Landschaftsschutzgebiete ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.

Kommentar

Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements (GBR) dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf

andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand:
Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone
Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen
Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall sowie im Zusammenhang mit den baupolizeilichen Begriffen und Messweisen der Fall.

Gestaltungsfreiheit, Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD), Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG-zZGB

Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD und insbesondere Art. 7 BewD.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmebewilligung.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV

Bauvoranfrage

In den nachfolgenden Fällen empfiehlt die Gemeinde den Bauwilligen vor der Einreichung eines Baugesuchs eine Bauvoranfrage einzureichen:

- wenn schützens- oder erhaltenswerte Bauten betroffen sein könnten,
- bei Bauten und Vorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten, in Erhaltungszonen, in Landschaftsschutz- oder Landschaftsschongebieten oder im Bereich von Naturobjekten
- In Gebieten mit „blauen" und „roten" Naturgefahren
- in der Landwirtschaftszone.

Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG und Art. 511 GBR

Qualitätssicherung

Das GBR 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 GBR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

vgl. Art. 419 und 512 GBR

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Recht (BauG) sowie in der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Frutigen festgelegt.

Nach Art. 50 Abs. 2 GO fallen alle Aufgaben für die nicht nach übergeordnetem Recht oder nach Baureglement einem anderen Organ zugewiesen sind in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Anhang 2 GO über die ständigen Kommissionen verweist auf die Aufgaben und Zuständigkeiten nach Baureglement

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

Das Baureglement inklusive Anhang I umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Bau- und Planungsrecht findet sich in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321 GBR)

102 Räumlich

Das Baureglement inklusive Anhang I gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart
Wohnzonen	W	[2] – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliches – stille Gewerbe – ES II In den im Bauzonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt die ES III

ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone wegen ihren Immissionen unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

Mischzonen:

~~Wohn-/Gewerbezone~~ M

[3] – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen
– Gastgewerbe
– ~~Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche~~ Verkauf bis 500 m² Geschossfläche
– Kleingewerbe
– Dienstleistungen

– ES III

In den Mischzonen sind Werkhöfe und Lagerplätze sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen oder quartierfremdem Verkehr verursachen, nicht zugelassen.

In den Mischzonen M3 ist das ~~Erdgeschoss~~ 1. Vollgeschoss einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Bei Gebäuden mit Wohnnutzung muss zwischen der Strasse und den öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 23 dBA respektive zwischen Schiene und den öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 21 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- und Büronutzung (Räume in Betrieben) muss eine Schallpegeldifferenz zur Strasse von mindestens 18 dBA respektive zur Schiene von mindestens 15 dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend.

Arbeitszone AI und AIV

[4] – Alle Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten
– An den Standort gebundenes Wohnen bis maximal 1/3 der anrechenbaren Gebäudefläche, jedoch höchstens 220 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) pro Gebäude.

– ES IV

Pro 200 m² beanspruchter anrechenbarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Baum zu pflanzen und zu pflegen. Die unüberbauten Flächen sind angemessen zu begrünen.

Bei Gebäuden mit Büronutzungen muss zwischen der Strasse/Eisenbahn und öffenbaren Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 16dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Für Bauten mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von mehr als 12 m sind nur Flachdächer zulässig. Darüber hinaus ist ein Attikageschoss gestattet, wobei das Attikageschoss allseits um mind. 2 m zurückversetzt werden muss. Das Treppenhaus darf auf einer Fassadenseite bis an die Fassadenflucht des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

In den Arbeitszonen I III und IV sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen, soweit sie nicht publikumsintensiv sind. Die Arbeitszonen gelten nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG. Zulässig sind jedoch grössere Fachmärkte, sofern sie nicht zu einem überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen führen.
Bezüglich Risikobetriebe sind die entsprechenden Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der Störfallverordnung zu beachten.
Die Wohnnutzung kann z.B. als Attikageschoss realisiert werden.
Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): Art. 30 BMBV
Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF): Art. 27 BMBV
Geschossfläche oberirdisch: Art. 11 BauV, und Anhang A112

Arbeitszone AII

[5] – Gewerbe- und Lagerbetriebe
– Arbeitsräume soweit sie mit einem Produktionsbetrieb im Zusammenhang stehen
Vorbehalten bleiben Nutzungseinschränkungen in Folge Lärmvorbelastung durch die Bahn gemäss Eintrag im Zonenplan sowie anderer Immissionen.

– ES IV

Wohnräume, betriebsunabhängige Büros und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zugelassen.

Bei Gebäuden mit Büronutzungen muss zwischen der Strasse/Eisenbahn und öffenbaren Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 10dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Die Arbeitszone AII ist Gewerbe mit lokalem Bezug und mässigem Verkehrsaufkommen ohne lärmempfindliche Nutzungen vorbehalten. Zulässig sind namentlich Werkhöfe, Reparaturbetriebe, etc.
Im Lärm vorbelasteten Gebiet entlang der Bahnlinie ist für Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen die Einhaltung der Planungswerte mit baulichen (Lärmschutzbauten, wie z.B. Lärmschutzwände) oder gestalterischen (Lärm abgewandte Anordnung der Räume) Massnahmen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Längs der Strasse und der Bahnlinie ist eine angemessene Sichtschutzbepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Gegenüber angrenzenden Zonen ist ein Lebhag von mind. 1.5 m Höhe zu pflanzen und ständig zu pflegen.

Arbeitszone AIII

[6] – Mässig störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten
– Wohnungen bis maximal 1/3 der anrechenbaren Gebäude~~grund~~fläche, jedoch höchstens ~~200~~ 220 m² ~~BGF~~ Geschossfläche oberirdisch (GFo) pro Gebäude.

– ES III

Gebäudefläche (aGbF): Art. 30 BMBV
Geschossfläche oberirdisch: Art. 11 BauV, und Anhang A112

Bei Gebäuden mit Wohnnutzung auf der Parzelle Nr. ~~358~~5135 muss zwischen der Strasse und den öffenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von mindestens 10 dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.

Pro 400 m² beanspruchter anrechenbarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Baum zu pflanzen und zu pflegen. Die unüberbauten Flächen sind angemessen zu begrünen.

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse

[1] Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	~~kGA~~	kA	~~gGA~~	gA	~~GH~~	Fh tr	Fh a	GL
Wohnzone 2 Hang	W2H	~~4.0 m~~	4.0 m	~~8.0 m~~	7.0 m	~~6.5 m~~	6.5 m	–	16 m
		für 1-geschossige Bauweise~~, bewohnte oder unbewohnte An- und KleinNebenbauten und Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von weniger als 60 m² (inkl. Zusammenbau mit HauptGebäude)~~ gilt eine ~~Gesamt~~Gebäudelänge gemäss W2E							
Wohnzone 2 Ebene	W2E	~~4.0 m~~	4.0 m	~~9.0 m~~	8.0 m	~~7.0 m~~	7.0 m	10.0 m	25 m
Wohnzone 3	W3	~~4.0 m~~	4.0 m	~~10.0 m~~	9.0 m	~~10.0 m~~	10.0 m	–	30 m
Mischzone	M2	~~4.0 m~~	4.0 m	~~8.0 m~~	7.0 m	~~8.0 m~~	8.0 m	11.0 m	30 m
Mischzone	M3	~~4.0 m~~	4.0 m	~~6.0 m~~	5.0 m	~~12.0 m~~	12.0 m	15. 0 m	–
		wird an ein Gebäude in der Zone A1 angebaut, kann an die Zonengrenze gebaut werden							
Arbeitszone	AI	~~4.0 m~~	4.0 m	~~6.0 m~~	6.0 m	~~12.0 m~~	12.0 m	15.0 m	–
		ausgenommen die M3 gegenüber anderen Zonen k~~G~~A mind. ½ ~~GH~~FH tr							
Arbeitszone	AII	~~5.0 m~~	5.0 m	~~5.0 m~~	5.0 m	~~10.0 m~~	10.0 m	13.0 m	–
Arbeitszone	AIII	~~4.0 m~~	4.0 m	~~6.0 m~~	6.0 m	~~9.0 m~~	9.0 m	12.0 m	–

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512 GBR

kA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142 GBR)
gA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A143 GBR
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A 132~~a~~ GBR)
Fh a: Fassadenhöhe Attika (s. Anhang A 132 GBR)
GL: Gebäudelänge (s. Anhang A131 GBR)

Zone	Abk.	~~kGA~~	kA	~~gGA~~	gA	~~GH~~	Fh tr	Fh a	GL
Arbeitszone[1]	AIV		4.0 m		6.0 m		15.0 m	18.5 m	–

Grenz- und Gebäudeabstände

[2] Bauten, die ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.

Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen. (vgl. Anhang A144 [insb. Abs. 4])

Hangzuschlag

[3] Bei Bauten am Hang ist ~~talseitig~~ ausser hangseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mind. 10 % beträgt.

[4] Zudem gelten die folgenden Masse

~~Bewohnte An- und Nebenbauten~~ Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

a) ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche

– Grenzabstand mindestens:		4.0 m
– anrechenbare G~~rund~~ebäudefläche	maximal:	60 m²
– ~~mittlere Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig	maximal:	4.0 m

Als ~~bewohnte An- und Nebenbauten~~ Gebäude mit kleiner anrechenbarer Grundfläche gelten u. a. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen u. dgl. (vgl. Anhang A121 Abs. 2 GBR)

~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten

b) ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten sowie ~~bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen~~:

– Grenzabstand mindestens:		2.0 m
– anrechenbare G~~rund~~ebäudefläche	maximal:	60 m²
– ~~mittlere Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig	maximal:	4.0 m

vgl. Anhang A121 Abs. 1 GBR

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

c) Unterirdische Bauten ~~sind Gebäude~~, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen ~~Unter und bis 1.2 m über dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile~~ und Gebäude, die höchstens bis 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen (Unterniveaubauten) dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Tiefbauten

d) ~~Den Boden nicht~~ Das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze u. dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m, Schwimmbecken einen solchen von 3.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder

[1] Die Arbeitszone wurde mit Beschluss der Stimmberechtigten vom 5. Juli 2020 eingefügt und befindet sich zur Zeit (Stand Oktober 2020) beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung.

durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr, etc.).

~~Anlagen und Bauteile im Grenzabstand~~ Vorspringende Gebäudeteile

e) Vorspringende, offene Gebäudeteile und Erker sowie eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile ~~ab dem ersten Obergeschoss~~ zulässiges Mass:

- über die Fassadenflucht hinausragen maximal: 4.0 m
- Fassadenanteil 50 Prozent
- im grossen Grenzabstand maximal: 2.0 m
- im kleinen Grenzabstand maximal: 1.5 m

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone.

Nach Art. 79b EGzZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.

~~Gestaffelte Gebäude~~

~~f) Gestaffelte Gebäude:~~
~~- Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m~~
~~- Staffelung im Grundriss mindestens: 2.0 m~~
~~wobei jeder Bauteil mind. 3.0 m lang sein muss.~~

~~vgl. Anhang A132 Abs. 2~~

Abgrabungen

~~g~~ f) Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite zulässig. Die zulässige Breite von Abgrabungen beträgt 1/3 des~~r~~ zugehörigen Fassaden~~längen~~abschnitts jedoch höchstens 5.0 m.

Vgl. Anhang A132 Abs. 3 und A132 Abs. 2: ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig und Abgrabungen

Attikageschoss

~~h~~ g) Unter Vorbehalt von Art. 211 Abs. 4 und den Bestimmungen über die Dachgestaltung, muss ~~D~~das Attikageschoss ~~darf auf der besonnten Längsseite im Umfang von maximal 40 % der Fassadenlänge unter Einhaltung eines Abstands von mind. 2.5 m zu den Seitenfassaden auf die Gebäudeflucht gestellt werden, im Übrigen sind Attikageschosse längsseitig um mind. 2.5 m zurückzusetzen. Auf der Längsseite des kleinen Grenzabstands darf nur das Treppenhaus mit Lift auf die Gebäudeflucht gestellt werden. Pergolen, Dachvorsprünge etc. dürfen nicht in den 2.5 m Bereich ragen und auf der Attika dürfen nur Sonnenkollektoren, Oberlichter sowie technisch notwendige Rauch- und Lüftungskamine erstellt werden. Oberkant Attikageschoss darf die Gebäudehöhe höchstens 3 m übersteigen.~~ auf mindestens zwei Seiten einen Abstand von mindestens 2.5 m von der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Die Geschossfläche des Attikageschosses darf nicht mehr als 65 Prozent der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Vgl. Art. 211 Abs. 4 Arbeitszone IV
Vgl. Art. 414 Dachgestaltung
Vgl. Anhang A133: Attikageschoss

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen	[1] Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen gelten bezüglich der maximal zulässigen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig und den nachbarlichen Grenzabständen die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone I nach Art. 212 Abs. 1 sofern in der einzelnen Zone keine abweichenden Bestimmungen festgelegt sind. [2] Die Gebäudelängen und –abstände innerhalb der Zone richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Nutzung.		Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind Zonen nach Art. 77 BauG. Die allgemeinen Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie für Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und für An- und Klein~~Neben~~bauten sind zu beachten, sofern in den einzelnen ZöN keine anderslautenden Bestimmungen gelten.
Einzelne ZöN	[3] In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:		
Bezeichnung/Abkürzung	Zweck	ES	Normativ: Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Dorf A	Dorfplatz mit Parkplatz und unterirdische Zivilschutzanlage	III	Multifunktionaler Dorfplatz mit eingeschossigem Infrastrukturbau, geeignete Bepflanzung, z.B. mit Laubbäumen
B	Parkplatz		Parkplatz bestehend, geeignete Bepflanzung, z. B. mit Laubbäumen, keine Bauten
C	Gemeindeverwaltung mit Parkplatz / öffentlicher Platz	II	bestehend, Gestaltung gemäss Richtplan Kern vom 11. März 1992
D	Kirchgemeindehaus	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
E	Altes Gewerbeschulhaus mit Bibliothek, Kindergarten und Spielgruppe	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
F	Pfarrhaus mit altem Unterweisungshaus	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1

G		Friedhof mit Aufbahrungshalle	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
H		Reformierte Kirche Frutigen	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
I		Altersheim In den im Bauzonenplan dargestellten Bereichen gilt die ES III	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
K		Spital mit Helikopterlandeplatz	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
L		Oberstufenzentrum Vordorf mit Turnhalle und Aussenanlagen	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
M		Neue und alte Schulanlage Widi Primarschule, Gewerbeschule, Turnhalle, Aussenanlagen und Parkplätzen	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
		3-fach Turnhalle, Sportanlagen, Parkplätze, / öffentlicher Platz	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Weechla	N	Primarschule	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Kanderbrück	O	Primarschule mit Turnhalle, Kindergarten und Parkplatz	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Kanderspitz	P	Gemeindebetriebe, Werkhof, Abfallentsorgungs- und Abfallverwertungsstelle, Abwasserreinigungsanlage und Schlachthaus	IV	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
		Minimale ÜZ Parzellenteil Nr. 3887: 0.25		
Oberfeld	Q	Primarschule	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Vorderhasli	R	Schulanlage bestehend aus Primarschule und altes Schulhaus mit Kindergarten	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Reinisch	S	Primarschule mit Kinderarten, Lehrerwohnung	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Höchst	T	Talstation Skilift	III	bestehend, technisch bedingte Erneuerung zulässig
Gufer	U	Katholische Kirche, Pfarrhaus	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1

Grassi	V	Kirchliches Zentrum Pfingstgemeinde	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Rybrügg	W	Parkplatz Freie Missionsgemeinde	III	bestehend, Schotterrasen, kein dauerndes Abstellen von Fahrzeugen, keine Materiallagerung, Abstellplätze ausserhalb des Viadukts mit Hochstamm-Laubbäumen bepflanzen; Entwässerung über Sickermulden; der Gewässerraum ~~ist naturnah zu bepflanzen~~ richtet sich nach Art. 527
Wengmatti	X	Viehschauplatz mit Halle und Nebennutzungen sowie Sportplätze	III	Neubauten gemäss Absatz 1 Bei Gebäuden mit Büronutzungen muss zwischen der Strasse/Eisenbahn und öffenbaren Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 16dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.
Flugplatz	Y	Mehrzweckplatz mit Unterstand	III	Bestehend; keine Neubauten
Ferienheim Achseten	Z	Ferienheim mit Aussenanlagen für Spiel und Sport	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1; Aussenanlagen sind ins Landschaftsbild mit einer geeigneten Baumbepflanzung zu integrieren

222 Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)

Allgemeine Bestimmungen

[1] Für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendige Bauten haben sich bestmöglich in die bestehende Situation einzufügen.

ZSF sind Zonen nach Art. 78 BauG. Die Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 411 sind zu beachten.

[2] Es gelten die baupolizeilichen Masse der M2 und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV.

Campingzone Grassi

[3] In der Campingzone Grassi gelten zudem die Bestimmungen des Campingreglements. Für Platzbereiche die eine geringe, mittlere oder erhebliche Gefährdung aufweisen, ist zum Schutz vor Naturgefahren ein Evakuierungskonzept zu erstellen.

Spielfläche Parz. Nrn. 792 und 1444

[4] Die Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen ist auf den Parzellen Nrn. 792 und 1444 untersagt.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet ~~und Übergangsnutzungen~~

231 Erhaltungszone (EZ)

[1] Die Erhaltungszone bezweckt
a) eine ortsbildgerechte bauliche Erneuerung bzw. Verdichtung von Altbaugebieten;
b) die Erhaltung und Umnutzung von Altbauten, bzw. die Realisierung von Neubauten insbesondere für Gewerbebetriebe zur Stützung der ortsansässigen Bevölkerung in den Randgebieten.

Bauernhofzone nach Art. 85 BauG

[2] Es ist eine Nutzung nach den Bestimmungen der Mischzonen zulässig, wobei zusätzlich auch landwirtschaftliche Nutzungen wie sie auch nach den Bestimmungen der Bauernhofzone erlaubt sind.

[3] Umnutzungen bzw. allfällige Neubauten dürfen keinen Ausbau der bestehenden Strassen zur Folge haben.

[4] Es ist allseitig ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten, die maximale ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig

beträgt 6.5 m, die Gebäudelänge 20 m. Es sind ~~zweigeschossige~~ ~~Bauten~~ Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen und es gilt die ES II nach LSV.

232 Bauernhofzone

[1] In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften der Landwirtschaftszone.

[2] Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.

[3] Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.

233 Grünzonen

[1] Die Grünzonen sind Zonen nach Art. 79 BauG. Sie bezwecken im Ortsinnern Grünräume frei zu halten und dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen sowie der Sicherung des Gewässerraums.

[2] Gestattet sind Bauten und Anlagen die der Bewirtschaftung der Grünfläche dienen oder wasserbaulich erforderlich sind, einfache Zufahrten und Wege sowie Erholungs- und Versorgungseinrichtungen.

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone

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

[2] Für Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone M2.

[3] Es geltend die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Nach Art. 19 Abs. 4 des kantonalen Normalbaudekrets dürfen landwirtschaftliche Silobauten nur bis 13.0 m hoch sein. Dabei dürfen sie aber die Grundfläche von 60 m^2 nicht überschreiten.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer ÜO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998.

311 ZPP 1 «Lindenmatte»

Planungszweck

[1] Die ZPP 1 «Lindenmatte» bezweckt
a) die Erhaltung der ehemaligen Dependance des Hotels Bellevue,
b) die Erhaltung der wertvollen Einzelbäume,

c) eine der Qualität und der historischen Bedeutung angemessene bauliche, etappenweise Verdichtung des Areals.

Art der Nutzung

[2] Wohnen nach Art. 211 Abs. 2, wobei entlang der Spiezstrasse auch andere Nutzungen wie Büro, Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, Ateliers etc. möglich sind. Entlang der Lindenmatte ist eine verdichtete, individuelle Wohnnutzung wünschbar.

Mass der Nutzung

[3] Als Planungswert geltend folgende Masse

– max. ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig: entlang Spiezstrasse 10 m
  entlang Lindenmatte 7 m
– max. Gebäudelänge: 20 m
– max. ~~AZ~~ Geschossflächenziffer oberirdisch 0.~~6~~7 vgl. Art. A112

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] ES II; auf einem Streifen von 30 m ~~eine Bautiefe~~ entlang der Spiezstrasse ES III

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[5] Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:

a) Die Qualität und der architektonische Ausdruck der Neubauten haben der örtlichen Situation Rechnung zu tragen (Topographie, Umgebung Altbau, Baumbestand). Die bauliche Verdichtung soll im Wesentlichen entlang der Spiezstrasse und der Lindenmattstrasse erfolgen.
b) Eine verdichtete, individuelle Wohnüberbauung entlang der Lindenmattstrasse darf den Altbau nicht beeinträchtigen und hat der räumlichen Situation am Hang Rechnung zu tragen. ~~Es sind nur 2-geschossige Bauten mit zwei Vollgeschossen gestattet.~~ Flach-, Pult- oder Tonnendächer sind möglich.
c) Neubauten entlang der Spiezstrasse haben sich ins Ortsbildschutzgebiet einzufügen und dürfen die schützenswerten Bauten (Nrn. 320, 322 und 316) mitsamt ihrer Umgebung nicht beeinträchtigen (Stellung im Strassenraum, Bauvolumen). ~~Zwischen dem Altbau und dem Leimbach ist ein mindestens 3- bis maximal 4-geschossiger Bau Gebäude mit mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschossen möglich.~~
d) Als Grundlage für die zukünftige Überbauung soll mittels eines Gutachtens Bedeutung, Zustand und Schutzwürdigkeit des Baumbestandes abgeklärt werden.

e) Der innenliegende Grünraum ist von Bauten freizuhalten und dient als
   – Umgebungsschutz des Altbaus,
   – privater Gartenbereich der Bauten entlang der Lindenmattstrasse,
   – Spiel- und Aufenthaltsbereich der Arealüberbauung (Endausbau).
f) Entlang der Spiezstrasse sind Hochstammbäume zu pflanzen (Wiederherstellung der vorbestehenden Allee). Die übrige Bepflanzung richtet sich nach dem Baumgutachten, bzw. dem Bebauungskonzept.

Für die Erschliessung gelten folgende Grundsätze:
a) Sie erfolgt über die Lindenmattstrasse, zumindest bezüglich einer gemeinschaftlichen Garagierung im Endausbau.
b) Ein allfälliger Neubau entlang der Spiezstrasse zwischen dem Altbau und dem Leimbach kann über die Spiezstrasse erschlossen werden.

312 ZPP 2 «Zündhölzlifabrik»,

Planungszweck

[1] Die ZPP 2 «Zündhölzlifabrik» bezweckt die Umnutzung und bauliche Erneuerung der ehemaligen Zündhözlifabrik in Kanderbrück.

Art der Nutzung

[2] Zentrumsnutzung im Bereich Tourismus, Kultur, Handwerk, evtl. auch Wohnen, die die Nutzungen des Entwicklungsschwerpunkts ESP Bahnhof nicht beeinträchtigen.

Mass der Nutzung

[3] Altbauten dürfen vollumfänglich zu einer der zulässigen Nutzung umgenutzt werden.
Für Neubauten gelten als Planungswert die folgenden Masse

- max. ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig:	7 m	
- max. Gebäudelänge:	25 m	
- max. Überbauungsziffer:	~~30~~ 40 %	Überbauungsziffer vgl. Art. 30 BMBV

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] ES III

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[5] Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten: Bei der Umnutzung und Erneuerung darf der Charakter der erhaltenswerten Bausubstanz nicht beeinträchtigt werden. Im Falle eines Abbruches der Altbauten hat

die Neubebauung dem empfindlichen Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen (Siedlungsrand alter Dorfteil, Kanderbrück, Flusslauf Kander). Bei einer Neubebauung ist entlang der Kander durchgehend ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen von Bauten freizuhalten. Die fehlende Uferbestockung ist wiederherzustellen.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über das bestehende Strassennetz. Die zukünftigen Nutzungen dürfen nicht zu einem Ausbau des bestehenden Strassennetzes führen. Entlang der Kander ist ein öffentlicher Fussweg zu realisieren.

313 ZPP 3 «Unders Widi»,

Planungszweck

[1] Die ZPP 3 «Unders Widi» bezweckt die Schaffung eines Verkaufsgeschäfts.

Art der Nutzung

[2] Gestattet sind Verkaufsnutzungen – u.a. Güter des täglichen Bedarfs für die Quartierversorgung – die kein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen und gewerbliche Nutzungen.

Mass der Nutzung

[3] ~~Die~~ Maximal zulässige Geschossfläche Verkauf ~~Verkaufsfläche ist auf maximal~~ ~~beträgt~~ 1'500 m^2 ~~beschränkt~~. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone III, wobei die internen Abstände frei sind und 30 m ab der Rollstrasse eine ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig von 11 m gestattet ist.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[4] ES III

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[5] Offene Parkplätze sind angemessen mit Hochstammbäumen zu bepflanzen. Die Langsamverkehrsverbindung und die Bepflanzung entlang der Rollstrasse richten sich nach der UeO Nr. 17. Mit dem Vorhaben ist die Langsamverkehrsverbindung Rollstrasse – Bahnhof zu erstellen. Die Anlieferung und die Zufahrt haben über die Flugplatzstrasse zu erfolgen.

314 ZPP 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen»

Planungszweck

[1] Die ZPP 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen» bezweckt die Weiterentwicklung des Freizeit-, Sport- und Beherbergungs-Areals um das Sportzentrum, das Frutighus und den Campingplatz.

Art der Nutzung

[2] Gestattet sind Sport- und Freizeitanlagen, Beherbergung in Form von Camping, Familien- und Gruppenunterkünften sowie Hotelzimmer mit dazugehörenden Nebennutzungen.

Mass der Nutzung/ Sektoren

[3] Der Sektor I ist für ein Hallen- und Aussenbad mit Spiel- und Freizeitanlagen bestimmt. Entlang dem Bahndamm sind auf eine Tiefe von 15 m keine neuen empfindlichen Nutzungen zulässig. Vorbehalten bleibt der Nachweis einer genügenden Sicherheit mittels Gutachten.

Der Sektor II ist für Gäste-Unterkünfte, Restauration und Betriebsgebäude bestimmt. Es ist eine Mindestnutzung von GFZo 0.6 auszuweisen.

Der Sektor III ist für Campingnutzung bestimmt.

Der Sektor IV ist für Parkierungsanlagen bestimmt, wobei entlang dem Bahndamm auf eine Tiefe von 15 m nur offene Parkplätze auf sickerfähigem Untergrund gestattet sind.

Die Sektorgrenzen können im Rahmen der Überbauungsordnung +/- 5 m verschoben werden.

[4] Die Fassadenhöhe beträgt maximal 12.5 m. Die Gebäudelänge ist frei, wobei mit der Überbauungsordnung eine ortsbildverträgliche Baugestaltung sicherzustellen ist. Maximal 3 Vollgeschosse. Grenzabstand gegenüber Grundstücken Dritter mindestens 5 m.

[5] Für Anlagen, Nebenbauten und eingeschossige Gebäude von maximal 4 m Fassadenhöhe und 60 m^2 Grundfläche zu Sport- und Freizeiteinrichtung wie Sprungturm, Umkleidekabinen, Camping-Service, etc. ohne Wohn- und Aufenthaltsräume gilt ein Grenzabstand von mindestens 3 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe

[6] ES III; soweit erforderlich sind die Massnahmen gemäss Lärmschutzgutachten Bahnlärm vom 10. Februar 2020 mit der Überbauungsordnung zu festzulegen.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

[7] Neue Gebäude mit einer Dachfläche ab 40 m² sind mit begrüntem Flachdach zu erstellen.
Die Erschliessung von Camping- und Beherbergung erfolgt über den Sportweg. Parkplätze für Besucher der Sport- und Freizeitanlagen sind über die Schwandistrasse zu erschliessen. Zusätzliche Besucher-Parkplätze an der Schwandistrasse sind auf mindestens zwei Ebenen zu erstellen.

Weitere Bestimmungen

[8] Bei Bauvorhaben im 20 m-Bereich über dem Engstligentunnel sind die Auflagen im Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag zu berücksichtigen und die BLS ist frühzeitig zu kontaktieren.
Der Überflutungsgefahr durch die Engstlige ist gemäss dem Gutachten vom 5.2.2018 Rechnung zu tragen.
Im Rahmen der weiteren Planung sind die Massnahmen zur Störfallrisikominderung gemäss Gutachten vom 21.2.2020 zu beachten.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig:

- UeO Nr. 3 «Höchst» UeP mit SBV Ferienhauszone F1 vom 14. Februar 1978; ES II
- UeO Nr. 10 «Elsigbach» UeP mit SBV Ferienhauszone F4 vom 11. Oktober 1979; ES II
- UeO Nr. 4 «Thönenmatte» UeP mit SBV vom 31. Oktober~~.~~ 1979; ES II, Aufstufung gemäss Bauzonenplan
- UeO Nr. 8 «Rybrügg» UeO vom 22. Mai 1991, Ergänzungen vom 5.11.1992
- UeO Nr. 10 «Elsi~~i~~sgbach» vom 27. Mai 1991, Ergänzungen vom 13.07.2004 und 10.09.2004; ES III
- UeO Nr. 11 «Grassi» UeO vom 17. Aug. 1995, Ergänzungen vom 08.07.1999; ES II
- UeO «Kern» UeO vom 19. Aug. 2002, Ergänzungen vom 28.02.1995, 09.04.1998, 01.12.1998 und 19.08.2002; ES gemäss UeV
- UeO «Beschneiung Skizentrum Elsigen–Metsch» vom 13. Juli 2004, Ergänzungen vom 18.12.2015

- UeO «Bohnymatte» UeO (Detailerschliessung) vom 6. Nov. 2006
- UeO Nr. 16 «Ausbau Zeughausstrasse», Strassenplan vom 26. Mai 2009
- UeO Nr. 17 «Erschliessung Underes Widi», Strassenplan vom 20. Mai 2009, Ergänzungen vom 16.09.2016
- UeO Nr. 18 «Achern» (Detailerschliessung) vom 26.10.2010
- UeO «Widimärit» vom 7. Juli 2011
- UeO «Unders Widi» zur ZPP 3 vom 13. April 2012
- UeO «Aussenmattweg» (Strassenplan) vom 9. Oktober 2012
- UeO Nr. 19 «Gufergasse/Winklenstrasse» (Strassenplan) vom 27. November 2015
- UeO Nr. 17a «Erschliessung Underes Widi, Zusammenschluss Süd», (Strassenplan) vom 16. September 2016

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

[1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Frutigen verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen.
vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415 GBR.

Beurteilungskriterien

[2] Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, ~~Erdgeschoss~~ und Fassadenplänen sowie Plänen des ersten Vollgeschosses, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD)
vgl. Abschnitt 51

[3] Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

412 Bauweise, Stellung der Bauten

[1] Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

vgl. Art. 212 GBR und Anahng A141 ff. GBR

[2] Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich der Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

vgl. Art. 212 GBR und Anhang A131 GBR

[3] Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:
- Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise
- Parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Strasse, resp. zur Falllinie des Hanges

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 419 GBR.

413 Fassadengestaltung

[1] Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 419 GBR.

[2] In der W2H ist mindestens die talseitige Fassade über dem Gebäudes~~S~~ockel~~geschoss~~ in Holz zu gestalten. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist in der Falllinie des Hangs vorzusehen.

414 Dachgestaltung

[1] Die Dachgestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Parabolantennen und andere ähnlich störende Anlagen sind auf dem Dach unzulässig.

Für das Dorfschutzgebiet sind die besonderen Vorschriften nach Kapitel 5 zu beachten.

[2] Die Baupolizeibehörde kann zur Erhaltung eines einheitlichen Quartierbildes Dachform und Hauptfirstrichtung vorschreiben.

[3] Vorbehältlich anderer Festlegungen in Überbauungsordnungen sowie unter Vorbehalt von Abs. 4 und 5 hienach sind mit Ausnahme von An- und Kleinbauten sowie Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudeflächen, ~~sind für Hauptbauten~~ nur Sattel-, Walm- und

An- und ~~Neben~~Kleinbauten haben grundsätzlich dieselbe Dachform und Eindeckung aufzuweisen, wie das Hauptgebäude.

Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 18° bis maximal 35°, in der Landwirtschaftszone maximal 25°, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 24° erlaubt. ~~Bei An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer zulässig~~.

[4] In Zonen für öffentliche Nutzungen sowie in Arbeitszonen sind auch Flachdächer zulässig.

[5] Ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete und unter Vorbehalt einer guten Gesamtwirkung nach Art. 411 sind bei Neubauten in den Zonen W2E und M2 Dachterrassen und besondere Dachformen (Flachdächer, Pultdächer u. dgl.) ~~unter den nachfolgenden Voraussetzungen~~ zulässig.

~~a) Die maximale Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig für Bauten nach Abs. 5 erhöht sich für Brüstungen, Geländer und auf der rückwärtigen Längsseite um 1 m~~

~~b) Das Dachprofil für Satteldächer nach Abs. 3 aber mit einer Fh tr nach Abs. 5 Bst. a darf nicht überschritten werden, davon ausgenommen sind Vordächer über der Hauptfassade.~~

~~c) Der Kleine Grenzabstand erhöht sich um die Mehrhöhe, die gegenüber der in Art. 212 Abs. 1 festgelegten Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig beansprucht wird.~~

~~d) Die Dachterrasse ist nur auf der besonnten Längsseite gestattet und hat eine minimale Tiefe von 3.00 m aufzuweisen. Der höchste Dachpunkt darf – Die realisierte Fassadenhöhe Attika, ausgenommen bei Satteldächern – darf die realisierte Fh tr um nicht mehr als 3.20 3.5 m überragen OK fertig Dachgeschossboden ragen.~~

[6] Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/2, in Ortsbildschutzgebieten nicht mehr als 1/3, der ~~darunterliegenden~~ Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses ausmachen und dürfen in keinem Teil näher als 1.0 m an Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Nicht zu den Dachaufbauten zählen bewilligungsfreie Dachflächenfenster.
Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Firstoblichtern nicht gestattet.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden (vgl. Anhang A124). Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden.

[7] Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First und in der Dachschräge gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 1.0 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

Vgl. Anhang A124 GBR
Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

[8] Dachflächen sind – sofern nicht technische, gestalterische oder ortsbildpflegerische Gründe entgegenstehen – so zu orientieren und zu gestalten, dass sie möglichst zur Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden können.

[9] Das Vordach soll in der Regel nicht kleiner als 10% der entsprechenden Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses bzw. –breite sein.

415 Terrainveränderungen

[1] Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Eine Voranfrage bei der Gemeinde wird auch bei bewilligungsfreien Terrainveränderungen empfohlen.

[2] Terrainveränderungen und Stützmauern dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die traditionelle Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigen.

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch baubewilligungsfreie Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr (erhältlich beim Gewässerschutzamt oder unter Internetz; http://www.bve.be.ch/site/index/gsa/bve_gsa_boden/bve_gsa_bod_riweme.htm)

416 Aussenraumgestaltung

[1] Die Gestaltung der privaten Aussenräume sowie der Umgebung– insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den prägenden Merkmalen gehören:
- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
- die Durchgrünung mit Bäumen
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürlichen Übergänge zu Nachbargrundstücken.

[2] Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

[3] Die Baupolizeibehörde kann die ganze oder teilweise Übergrünung von unterirdischen Bauteilen verlangen.

417 Reklamen und Plakatierung

[1] Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gelten Art. 6a und 7 BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

[2] Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung (Reklame- oder Baubewilligung) zuständigen Behörde.

[3] Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

418 Antennenanlagen

[1] Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Mobilfunk u.a. dienen. Amateurfunkanlagen gelten nicht als Antennenanlagen nach Art. 418.

[2] Unter Art. 418 Abs. 3 – 9 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

[3] Antennen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung

von Antennenanlagen daher einer Interessenabwägung.

[4] Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung gelten in Gebieten mit Wohnnutzung.

[5] Neue Antennen sind in erster Linie mit den bestehenden Antennenstandorten zu koordinieren. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[6] Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, ist ein neuer Standort gemäss Priorisierung im grundeigentümerverbindlichen Anhang A16 zu suchen. An Standorten untergeordneter Priorität kann eine Antennenanlage nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung an Standorten übergeordneter Priorität nicht möglich ist.

[7] In der übrigen Bauzone ohne Priorisierung sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet.

Ergänzung gemäss Entscheid des Bundesgerichts vom 19. März 2012 (1C_449/2011 / 1C_451/2011)

[8] Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen sowie die Vorschriften des Gemeindebaureglements über die Ortsbildschutzgebiete und Schutzobjekte bleiben vorbehalten.

Vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. c BewD

Vgl. Art. 511 bis 534

[9] Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

419 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 41~~5~~6 abweichen.

Vgl. Art. 421 GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 GBR entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

[1] Das zuständige Organ der Gemeinde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Fachleute – Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 64 in Verbindung mit dem Organisationsreglement bei der Baukommission

[2] Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

Vgl. Art. 418 und Art. 511 ff. GBR

– Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;

Vgl. Art. 418 GBR
Insbesondere auch bei Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 GBR)

– Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG

– Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor Erlass der Überbauungsordnung;

Vgl. Art. 75 BauG

– Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
– Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, die in einem Dorfschutzgebiet gemäss Art. 511 GBR liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

422 Qualifizierte Verfahren

[1] Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Planungswettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerben sowie so genante Workshop- oder Gutachterverfahren.

[2] Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

z.B. Bauverwaltung, Ortsplaner oder Ortsplanerin für Verfahrensberatung

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

[1] Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind u.a.:

vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 31 Abs. 4 NSchG.

- Terrainanpassungen, Böschungen u. dgl. ökologisch wirksam zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefällte oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

[2] Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

432 Energie; Allgemeine Bestimmungen

[1] Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

[2] Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und Fenstergrösse, Wintergarten, etc.).

[3] Vorbehältlich übergeordnetem Recht, hat bei Neubauten die Erzeugung von Brauchwarmwasser mit vorwiegend erneuerbaren Energien (z.B. Sonne, Holz, Wärmepumpe) zu erfolgen. Bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Brauchwarmwasser ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.

[4] Werden mehr als sechs Wohnungen oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein dem Bauvorhaben angemessenes Energiekonzept zu erstellen.

[5] Weitergehende Vorschriften in Überbauungsordnungen bleiben vorbehalten.

433 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

[1] Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

[2] Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben, die ein MINERGIE-P-Label tragen oder an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden.

434 Lichtemissionen

[1] Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig. Die Beleuchtung von Bauten im öffentlichen Interesse kann gestattet werden.

[2] Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Skybeamern ist nicht zulässig.

[3] Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung

notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

[4] In der Nähe von Naturräumen (z.B. Siedlungsränder, Grünzonen) darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Änderungen dieses Kapitels sind zum Teil Gegenstand der beim Kanton laufenden zweiten Vorprüfung der Landschaftsplanung. Diese geplanten Änderungen werden vorläufig nicht dargestellt. Je nach Ergebnis der zweiten Vorprüfung werden sie später hier dargestellt.

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiet

[1] Das Ortsbildschutzgebiet bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

[2] Die Hauptgebäude innerhalb des Ortsbildschutzgebietes sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Form, Farb- und Materialwahl sowie Strassen-, Platz- und Aussenraumgestaltung zu übernehmen.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.
Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuchs, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen (vgl. auch Art. 421 betreffend die Fachberatung).

512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

[1] Im Dorfschutzgebiet kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der

Fachberatung: Art. 421 GBR

Grundlage eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

[2] Bauten, Anlagen und Vorkehren haben sich im Dorfschutzgebiet in der Regel an die vorherrschende Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Dorfschutzgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

[1] Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind in den Zonenplänen als Hinweise dargestellt.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Einwohnergemeinde Frutigen.
Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Bauzonenplan).

[2] Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

522 Historische Verkehrswege

[1] Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamts für Strassen (ASTRA) geführt wird.

[2] Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern

523 Archäologische Schutzgebiete

[1] Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen sicherzustellen.
[2] Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder den archäologischen Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

524 Hecken, Feld- und Ufergehölze

[1] Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

[2] Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten

[3] Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)
Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).
Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträuche.
Der Schutz der Ufervegetation richtet sich nach Art. 21 NHG, NSchG Art. 8 (Zuständigkeit ANF).
Ausnahmebewilligungen für Ausreutungen erteilt die ANF oder die Regierungsstatthalterin (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

525 Einzelbäume und Baumreihen

[1] Die im Schutzzonenplan bezeichneten Bäume und Baumreihen sind erhaltenswert. Sie dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates gefällt werden und sind bei Abgang (krankheitshalber, Überalterung, bauliche Massnahme) an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzten.

[2] Der Gemeinderat befindet über das Fällen bzw. die Ersatzpflanzung.

Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn öffentliches Interesse überwiegt, eine bauliche Verdichtung im Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen erreicht werden kann oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellen und angemessener Ersatz geleistet wird.

526 Trockenstandorte und Feuchtgebiete

[1] Die im Schutzzonenplan bezeichneten Feuchtgebiete und Trockenstandorte sowie die Trockenwiesen und -weiden sind geschützt und zum Teil von nationaler Bedeutung.

[2] Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushalts, das Erstellen von Bauten und Anlagen oder die Bewirtschaftung beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben weitergehende Vorschriften des Bundes.

[3] Für die Bewirtschaftung gelten die Verträge mit der Abteilung Naturförderung (ANF).

527 ~~Fliessgewässer~~ Gewässerraum

~~[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 folgenden Bauabstände:~~

Messweise siehe Anhang A14~~86~~ GBR

	~~Geschützter Uferbereich~~	
~~Fliessgewässer~~	~~Gewässerabstand ausserhalb der Bauzone~~	~~Gewässerabstand innerhalb der Bauzone~~
~~Kander~~	~~17 m~~	~~17 m~~
~~Entstlige~~	~~16 m~~	~~16 m~~
~~Gempelegrabe~~ ~~Chratzeregrabe~~	~~16 m~~	
~~Gunggbach~~	~~15 m~~	~~9 m~~
~~Leimbach~~	~~15 m~~	~~8 m~~
~~Elsigbach~~	~~15 m~~	~~6 m~~
~~Bräschgegrabe~~ ~~Gantebach~~ ~~Zwüschebächgrabe~~ ~~Lintergrabe~~ ~~Ladholzgrabe~~ ~~Bettbach~~ ~~Otterebach~~	~~15 m~~	
~~Bäreneggbach~~ ~~Marchgrabe~~	~~12 m~~	
~~Loogräbli~~ ~~Rieslisgräbli~~	~~10 m~~	

~~Trogweidgräbli~~	~~9 m~~	
~~Stapfibach~~ ~~Teufitalbach~~	~~8 m~~	
~~Wuer~~	~~7 m~~	~~5.5 m~~
~~Chäligrabe~~ ~~Eggegräbli~~ ~~Oeyeligräbli~~ ~~Widlisgräbli~~ ~~Fluegräbli~~	~~7 m~~	
~~Alle übrigen und eingedolte~~	~~5.5 m~~	~~5.5 m~~

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

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

~~Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus nach Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen nach Art. 11 Abs. 2 BauG.~~

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

~~vgl. Art. 532 Abs. 1 GBR, Lebensraum Fliessgewässer und Quellen~~

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- Schutz vor Hochwasser;
- Gewässernutzung.

[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung (Korridor) oder mittels Farbcodierung (Achse) festgelgt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemässen.

Messweise siehe Anhang A146 GBR

[3] Der Gewässerraum für den Elsigsee beträgt 15 m. Er wird ab der Uferlinie gemessen. Für das künstliche Speicherbecken «Ernelis Läger» gilt kein Gewässerraum.

[4] Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse lie-

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus nach Art. 6, 7 und 15 WBG

gen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

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

Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG.

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

Vgl. Art. 532 Abs. 1, Lebensraum Fliessgewässer und Quellen
Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV
Vgl. Art. 41 c Abs. 6 Bst. b GSchV

[7] Die im Zonenplan Gewässerraum bezeichneten Abschnitte gelten als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41a Abs. 4 bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV.

Art. 39 WBV ist zu berücksichtigen, auch wenn teilweise auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet wird.

[8] Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tief-bauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Artikel 48 WBG nötig ist.»

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

Allgemeine Bestimmungen

[1] Die Landschaftsschutzgebiete A, B und Kander umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit. Sie sind in ihrer Erscheinung zu erhalten und sollen von störenden Eingriffen freigehalten werden. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15 bis 18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG.

Landschaftsschutzgebiet A

[2] Die Landschaftsschutzgebiete A umfassen die reich strukturierte Natur- und traditionelle Kulturlandschaften mit einem charakteristischen Vegetationsbild (Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume), kleinteiligen Gelän-

dekammern, markanten Dolinen. Es sind nur standortgebunde Bauten und Anlagen gestattet. Diese haben sich bezüglich ihrer Stellung, Volumen und Gestaltung (Materialwahl und Farbgebung) bestmöglich in die Kulturlandschaft einzufügen.

Landschaftsschutzgebiete B

[3] Die Landschaftsschutzgebiete B umfassen ökologisch besonders wichtige, extensiv bewirtschaftete Gebiete (Umgebung von Feuchtgebieten) und dienen auch als Pufferzone.

[4] In den Landschaftsschutzgebieten B dürfen keine baubewilligungspflichtigen Bauten erstellt werden. Zulässig sind Anlagen wie Wege und Aufenthaltsplätze für eine sanfte touristische Nutzung. Bestehende Bauten können unterhalten, erneuert und wiederaufgebaut werden. Der Baumbestand (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze) ist geschützt. Der Wald-Weidecharakter ist zu erhalten; Aufforstungen und Drainagen sind nicht gestattet.

532 Lebensräume

[1] Für die im Schutzzonenplan bezeichneten und innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften.

Waldränder

[2] Die Gemeinde kann geeignete Pflege- und Unterhaltsmassnahmen vorschlagen und fördert in Koordination mit der Waldabteilung die Aufwertung der offenen Waldränder zu geschlossenen und stufigen Waldrändern.

Wildruhezonen

[3] Die Wildruhezonen bezwecken den Schutz aller wildlebenden Vögel und Säuger. Massnahmen, welche den bezeichneten Lebensraum der Tiere gefährden sind zu unterlassen. Die alp- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Im Übrigen geltend die entsprechenden Schutzbeschlüsse und -bestimmungen.

Trockenmauern

[4] Die als Hinweis bezeichneten Trockensteinmauern sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Sie dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde verändert oder beseitigt werden. Bei Beseitigung ist für Ersatz zu sorgen.

Auenschutzgebiet Engstligen

[5] Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Schutzbeschlusses.

Schutzbeschluss NSG 196 vom 2. Juni 2014

Amphibienlaichgebiete

[6] Die im Schutzzonenplan bezeichneten Amphibienlaichgebiete sind geschützt. Sie bezwecken den Schutz der Lebensräume bedrohter Amphibien (Grasfrosch, Bergmolch) sowie die Schaffung einer Pufferzone zwischen den bezeichneten Gebieten und dem Alpwirtschaftsgebiet.

533 Naturschutzgebiete

[1] Der Elsigsee mit seiner näheren Umgebung steht unter dem Schutz der Gemeinde (kommunales Naturschutzgebiet).

[2] Ziele ist die Erhaltung des Sees als landschaftliche Schönheiten und als naturnaher Erholungsraum.

[3] Der Seespiegel unterliegt grossen natürlichen Schwankungen. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden.

[4] Das Ufer des Elsigsees (Teil der Alp obere Elsige), inkl. ein 20 m breiter, landseitiger Streifen, darf nicht verändert werden.

534 Landschaftsschongebiete

Landschaftsschongebiet

[1] Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen.

[2] Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die land- oder forstwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, sowie Freileitungen und Antennen.

[3] Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

vgl. Art. 421 BR

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

[1] Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

[2] Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Abteilung Naturförderung für für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

542 Förderungsmassnahmen; Entschädigungen

[1] Die Gemeinde kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern Entschädigungen ausrichten, wenn

a) die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird,
b) im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen,
c) bei Bauten denkmalpflegerisch bedingte Mehraufwendungen geleistet werden,
d) besondere Leistungen zur Gestaltung des Ortsbildes (z.B. Aussenraumgestaltung) erbracht werden.

[2] Die Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien.

[3] Der Gemeinderat erlässt die nötigen Reglemente und Grundlagen zwecks Abschluss von Vereinbarungen mit den Betroffenen.

Beitragsreglement und Vollzugsreglement mit Erläuterungen vom 28. Juli 1997

543 Fördermassnahmen; Ortsbild- und Landschaftsschutzfonds

[1] Zur Erfüllung der Aufgaben im Bereich der Ortsbildpflege, der P~~l~~flege der Kulturlandschaft und dem Schutz der naturnahen Landschaft richtet die Gemeinde einen Fonds ein. Dieser ist jährlich zu speisen, wobei das Fondsvermögen einen gewissen Betrag nicht übersteigen soll. Die Beträge sind im Beitragsreglement festgeschrieben. ~~Der Fonds soll unter anderem mit einem Teil der Gelder aus der Mehrwertabschöpfung gespiesen werden.~~ Soweit es mit Art. 5 Absatz 1ter RPG vereinbar ist, können auch Mittel aus der Mehrwertabgabe zur Förderung von Massnahmen zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes eingesetzt werden.

Beitragsreglement zur Erfüllung von Aufgaben im Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Vollzugsreglement über die Entschädigungsmassnahmen von schützenswerten Naturobjekten vom 9. April 1998

[2] Der Gemeinderat erlässt die Ausführungsbestimmungen für den Vollzug in einem Reglement.

55 Gefahrengebiete

551 Bauen in Gefahrengebieten

~~[1] In den im Zonenplan Gefahrenhinweise bezeichneten Gefahrengebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.~~

~~[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.~~

~~Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gefahrenhinweise und im Landschaftsrichtplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 6 BauG).~~

[1] Bei Bauvorhaben in den im Zonenplan Naturgefahren bezeichneten Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde 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 wird der Baugesuchssteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

[4] Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG 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 (z.B. Schalt- und Telefonzentralen,
- Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (z.B. Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstatten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Detailplanpflicht

[1] Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

[2] Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:
a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Nach Art. 43 SG ist für den Neubau und die Änderung einer Gemeindestrasse eine Überbauungsordnung erforderlich und die Gemeinden können für kleine Strassenbauvorhaben, zu denen auch die Detailerschliessungsstrassen gehören (Art. 23 SV), den Erlass einer Überbauungsordnung fordern.

Nach Art. 63 GBR in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

62 Parkierung

621 Grundsatz und Ersatzabgabe

[1] Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

[2] Im Perimeter der Überbauungsordnung Kern muss mindestens die Hälfte der erforderlichen Autoabstellplätze überdacht angeordnet sein.

[3] Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

[4] Die Baupolizeibehörde kann, wenn es die Platzverhältnisse erlauben, Nachbarn verpflichten, gemeinsame Parkplätze zu realisieren.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.
Gestützt auf Art. 512 GBR und Art. 55 BauV kann die Gemeinde in den Ortsbildschutzgebieten aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

622 Bemessung der Ersatzabgabe

[1] Die Parkplatzersatzabgabe beträgt in der Kernzone pro fehlenden offenen Abstellplatz CHF 8'000.00, pro fehlenden gedeckten Abstellplatz CHF 16'000.00 ausserhalb der Kernzone beträgt die Ersatzabgabe CHF 5'000.00 pro fehlenden Parkplatz (Preisbasis ~~1. Januar~~ April 20~~09~~18).

[2] Der Gemeinderat kann die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren dem neuen Index entsprechend neu festsetzen. Die Anpassung hat im Rahmen des Berner WohnbB~~B~~aukostenindex~~es~~ Hochbau zu erfolgen. ~~(Indexstand, April 2017, Indexstand = 98.5; Oktober 2017 = 100)~~

(Indexstand, April 2017, Indexstand = 98.5; Oktober 2017 = 100)

[3] Die Anzahl Parkplätze von deren Erstellung der Bauherr befreit wird sowie der Betrag, der zu leistenden Ersatzabgabe wird in der Baubewilligung festgehalten.

62~~4~~3 Verwendung der Ersatzabgabe

[1] Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds anzulegen. Sie sind wie folgt zu verwenden:

a) Bau, Betrieb- und Unterhalt öffentlicher Parkplätze, Parkhäuser sowie Park&Ride-Anlagen
b) zur Finanzierung von Massnahmen, welche die Entlastung von Quartieren vom Privatverkehr bezwecken oder den öffentlichen Verkehr fördern,
c) zur Finanzierung von Massnahmen, die der Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer dienen.

[2] Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

63 Mehrwert~~ausgleich~~abgabe

Die Erhebung der Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 142 ff BauG in Verbindung mit dem Mehrwertabgabereglement der Gemeinde.

vgl. Art. 5 RPG und Art. 142 BauG sowie das Mehrwertabgabereglement vom 1. Dezember 2018.

~~[1] Durch planerische Massnahmen erzielte Mehrwerte werden zu 30 Prozent abgeschöpft.~~

~~[2] Zur Wahrung einer rechtsgleichen Praxis erlässt der Gemeinderat Richtlinien.~~

~~[3] Der Gemeinderat ist verpflichtet mit Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen denen durch Planungsmassnahmen besondere Vorteile zukommen Verhandlungen über den Abschluss eines Vertrages über die Abgeltung eines angemessenen Anteils des Planungsmehrwerts für bestimmte öffentliche Zwecke aufzunehmen.~~

~~[4] Ausgangslage für die Berechnung des Mehrwerts und dessen Ausgleich ist die Wertdifferenz zwischen der nach bisherigem Recht zulässigen und der nach neuem Recht zulässigen Nutzung.~~

~~[5] Nach Abschluss der Vertragsverhandlungen entscheidet der Gemeinderat über die Einleitung der öffentlichen Auflage~~.

64 Zuständigkeiten

[1] Die Hochbau- und Raumplanungskommission ist Baupolizei- und Baubewilligungsbehörde der Gemeinde, sofern das übergeordnete Recht und die nachfolgenden Bestimmungen keine andere Zuständigkeitsordnung treffen.

[2] Die Zuständigkeiten der Hochbau- und Raumplanungskommission sowie der Bauverwaltung richten sich im Übrigen nach den organisationsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde.

[3] Die Bauverwaltung führt das Baubewilligungsverfahren durch und entscheidet über kleine Baugesuche, sofern keine Einsprachen vorliegen. Die Bauverwaltung erlässt Baueinstellungsverfügungen und Benützungsverbote.

Nach dem OgR stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht oder dem OgR einem anderen Organ zugewiesen werden.
Demnach ist die Hochbau- und Raumplanungskommission für die Bauentscheide, Baukontrollen, allfällige Strafanzeigen und Bussen zuständig.
Sie bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderats vor und ist Baupolizeibehörde der Gemeinde.
Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

[1] Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

vgl. Art. 50 ff. BauG

~~[2] Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5000.00 bestraft.~~

~~vgl. Art. 58 GG~~

702 Inkrafttreten (Ortsplanungsrevision 2012)

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Bauzonenplan 1:5000 tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Aufhebung von Vorschriften (Ortsplanungsrevision 2012)

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan vom 9. April 1998
- Teilzonenplan «Elsigbach–Höchst» vom 9. April 1998
- Baureglement vom 9. April 1998
- Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte vom 9. April 1998
- Zonenplan Landschaft mit Richtplaninhalten vom 9. April 1998

- Überbauungsordnungen:
- UeO Nr. 6 «Ausbau Bodenweg» vom 19. Aug. 1981
- UeO «Feldweg» vom 31.12.1992
- UeO Nr. 12 «Grassi–Küenzisteg» vom 20. Mai 1997
- Überbauungsplan Nr. 17 «Ried Lee–Linter Wältiweidli» vom 20. Juli 1994
- Überbauungsordnung Nr. 5 «Bodenweg» vom 24. Juli 1986/18. Juni 1990

- Überbauungsplan Nr. 4.5 mit SBV «Küenzisteg» vom 15. April 1982
- Detailerschliessungsplan «Tellenfeld» vom 20. Sept. 1977
- Überbauungsplan Nr. 2 mit SBV «Achern» vom 26. Sept. 1975
- Überbauungsplan «Gemeindehaus–Vordorf–Oberfeld» (Strassenplan) vom 20. Juni 1975
- Baulinien- und Teil-Bebauungsplan mit SBV vom 7. August 1970
- Alignementenplan «Obere und Untere Bahnhofstrasse» vom 10. April 1907

704 Anpassung von Überbauungsordnungen (Ortsplanungsrevision 2012)

Mit Inkrafttreten dieses Baureglements wird die Baulinie in der W3 an der oberen Bahnhofstrasse gemäss UeO Kern vom 19. August 2002 aufgehoben.

705 Inkrafttreten (Anpassung ~~an BMBV~~ 2021, insbesondere BMBV, Gewässerräume und sonstige Anpassungen)

Die Anpassung 2021, bestehend aus Anpassungen an die BMBV, Festlegung der Gewässerräume und sonstige Anpassungen des Baureglements, ~~an die BMBV~~ tritt einen Tag nach Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Genehmigungsvermerke (Ortsplanungsrevision 2012)

Mitwirkung vom	16. Dez. 2008 – 27. Jan. 2009
2. Mitwirkung vom	27. Okt. – 16. November 2019
Vorprüfung vom	14. Oktober 2009 / 30. April 2010
Publikation im Amtsblatt vom	19. Mai 2010 / 21. Sept. 2011 / 25. Jan. 2012
Publikation im Anzeiger vom	18.+25. Mai 2010/ 20.+27. Sept. 2011/ 24.+31. Januar 2012
Öffentliche Auflage vom	18. Mai – 18. Juni 2010
1. Nachträgliche öffentliche Auflage	22. Sept. – 21. Okt. 2011
2. Nachträgliche öffentliche Auflage	24. Januar – 23. Februar 2012

Einspracheverhandlungen vom	28. Juni 2010
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Sept. 2010/
17. Febr./31. März 2011/
22. Sept. 2011 / 15. Dez. 2011
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 28. November 2010

Präsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Ruedi Egger	Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen, 2. März 2012

Der Gemeindeschreiber Sig. P. Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. April 2012, Sig. A. Stierli

Genehmigungsvermerke (Arbeitszone AIII Vorderhasli)

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. Mai 2014
Öffentliche Auflage vom	20. Mai – 19. Juni 2014
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. Juni 2014

Präsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Ruedi Egger	Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen

Der Gemeindeschreiber	Sig. P. Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

09. September 2014

Genehmigungsvermerke (Ergänzung Mischzone M3)

Vorprüfung vom	21. Oktober 2015
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	15. + 22. Dezember 2015
Öffentliche Auflage vom	15. Dez. 2015 – 14. Jan. 2016
Schriftliche Bekanntmachung der nachträglichen Änderung	26. Juli 2016
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. Feb. 2016/22. Sept. 2016

Präsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Ruedi Egger	Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen, 10. Oktober 2016

Der Gemeindeschreiber	Sig. P. Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

27. Dezember 2016, Sig. S. Ghioldi

Genehmigungsvermerke (ZöN P Kanderspitz)

Mitwirkung vom	23. Juli – 23. Aug. 2019
Vorprüfung vom	02. Sept. – 18. Dez. 2019
Publikation im amtl. Anzeiger vom	24. Dez. 2019
Öffentliche Auflage vom	27. Dez. 2019 – 27. Jan. 2020
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30. Jan. 2020
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 05. Juli 2020

Gemeinderatspräsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Hans Schmid	Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen, 20. Juli 2020

Der Gemeindeschreiber

Sig.

Peter Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

25. August 2020, Sig. S. Ghioldi

Genehmigungsvermerke (OPR Teil 2 Landschaft 2020)

Mitwirkung vom	05. April – 06. Mai 2019
Vorprüfung vom	19. Sept. 2011 / 25. Juni 2019
Publikation im Amtsblatt vom	03. Januar 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	07. Januar 2020
Öffentliche Auflage vom	08. Januar – 07. Februar 2020
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Februar 2020
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 05. Juli 2020

Präsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Hans Schmid	Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen, 20. Juli 2020

Der Gemeindeschreiber	Sig. P. Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

10. November 2020, Sig. M. Gugger

Genehmigungsvermerke (Mobilfunkanlagenplanung)

Mitwirkung vom	17. Juni – 17. Juli 2020
Vorprüfung vom	29. Januar 2021
Publikation im Amtsblatt	24. Februar 2021
Publikation im amtl. Anzeiger vom	23. Februar 2021
Öffentliche Auflage vom	23. Februar – 25. März 2021
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. April 2021
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 13. Juni 2021

Gemeinderatspräsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Hans Schmid	Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen, 05. Juli 2021

Der Gemeindeschreiber

Sig.

Peter Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

30. März 2022, Sig. S. Ghioldi

Genehmigungsvermerke (Arbeitszone AIV)

Mitwirkung vom	16. Oktober – 11. November 2019
Vorprüfung vom	3. Februar 2020
Publikation im amtl. Anzeiger vom	11. + 18. Februar 2020
Öffentliche Auflage vom	11. Februar – 12. März 2020
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Februar 2020
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 5. Juli 2020

Präsident	Sekretär
Sig.	Sig.
Faustus Furrer	Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen,

Der Gemeindeschreiber Sig. Peter Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Genehmigungsvermerke (Anpassung 2023)

Mitwirkung vom	11. Dez. 2018 – 14. Jan. 2019
Vorprüfung vom	9. September 2019
abschliessende Vorprüfung vom	28. September 2020

1. Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom	09. Dez. 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	08. Dez. 2020
Öffentliche Auflage vom	09. Dez. 2020 bis 07. Jan. 2021

2. Auflage:

Publikation im Amtsblatt vom	21. Sept. 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. und 27. Sept. 2022
Öffentliche Auflage vom	21. Sept. bis 21. Okt. 2022

Einspracheverhandlungen vom	23. Dezember 2022
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	12
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. April 2023
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 18. Juni 2023

Präsident	Sekretär
Hans Schmid	Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen,

Der Gemeindeschreiber

Peter Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

A Definitionen und Messweisen

A11 Terrain und Nutzungsziffern

A111 Massgebendes Terrain

[1] Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der ~~Bauverordnung~~ Verordnung über die Begriffe und Messweisen.

Vgl. Art. ~~97 BauV~~ 1 BMBV

[2] Bei altrechtlichen Abgrabungen gilt für Neubauten das ~~fertige~~ abgegrabene Terrain bis höchstens zum natürlichen Geländeverlauf ~~ursprünglichen Terrainverlauf~~ als massgebendes Terrain.

Als ursprünglicher Terrainverlauf gilt das Terrain, welches mit der ersten Baubewilligung nachgewiesen werden kann.

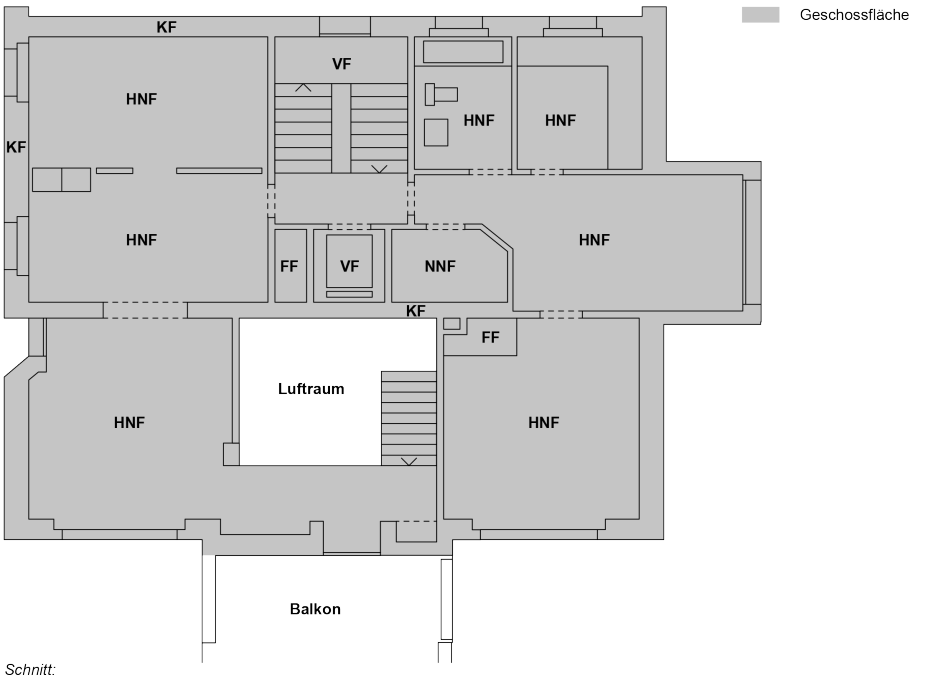
A112 Geschossflächenziffer oberirdisch

[1] Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

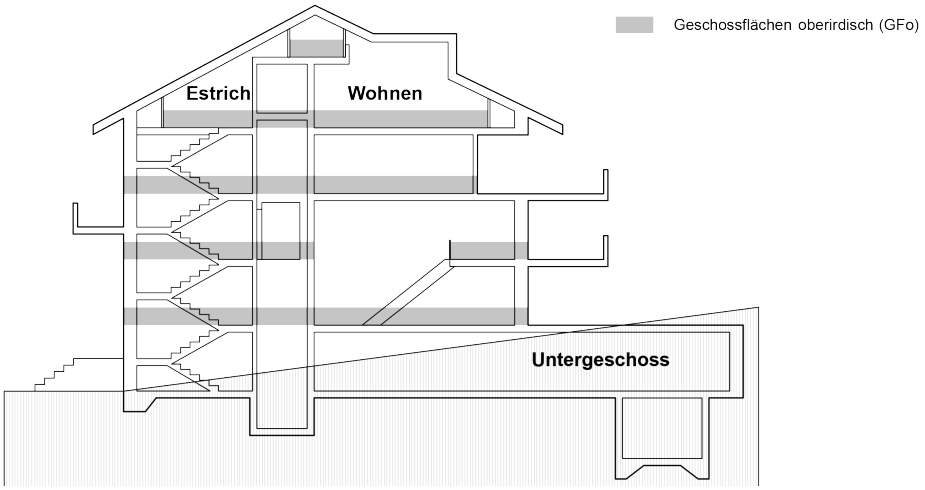
[2] An die Geschossflächenziffer oberirdisch werden alle Geschossflächen angerechnet mit Ausnahme derjenigen in Unterniveaubauten und Geschossen, die im Mittel aller Fassaden nicht mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Vgl. Art. 11 c BauV

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und ~~Neben~~ Kleinbauten

~~1 Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.~~

1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

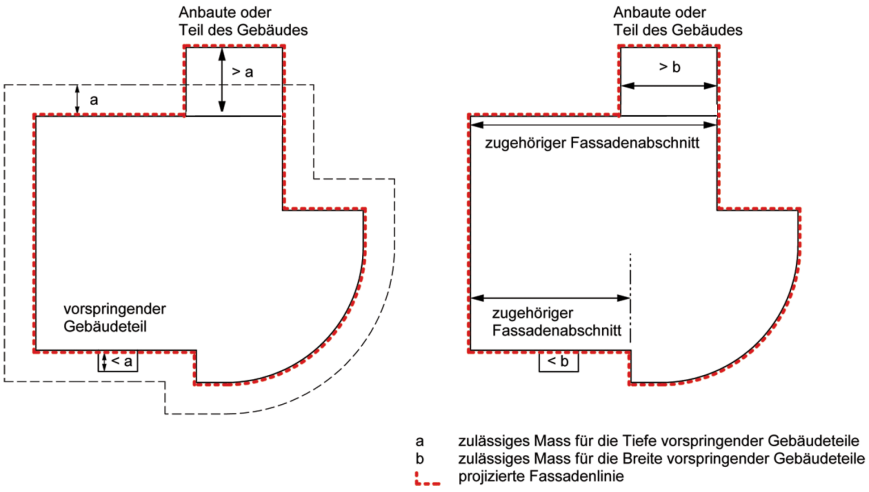
~~2 Bewohnte An- und Nebenbauten dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.~~

~~3 Gebäude mit kleiner anrechenbarer Nutzfläche übersteigen die nach GBR geltenden Masse nicht und dürfen auch Hauptnutzflächen enthalten.~~

~~Unbewohnte An- und Nebenbauten sind~~ z.B. ~~Garten- und~~ Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. b GBR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus ~~(vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. c und A 123).~~ Vgl. Art. 3 BMBV

Vgl. Art. 4 BMBV

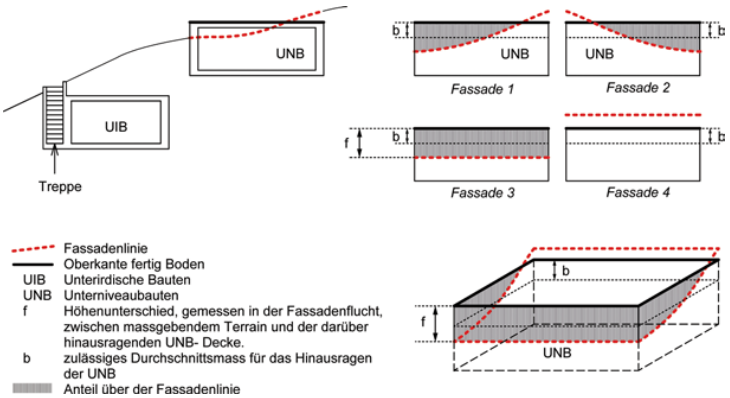
~~Als bewohnte An- und Nebenbauten geltende Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus(vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. c und A 123).~~



A122 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

~~Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.~~

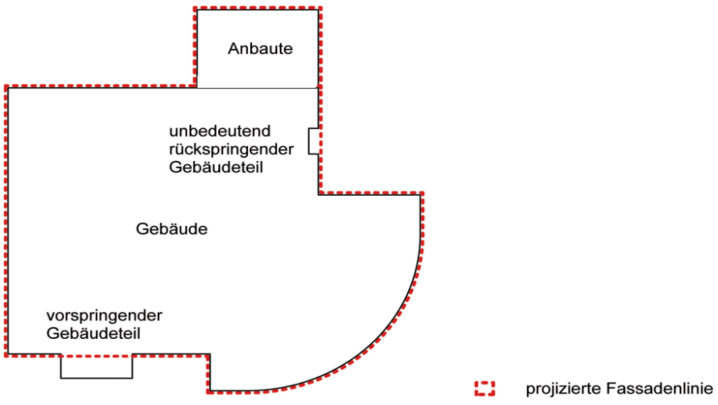
~~Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2 und Abs. 4 Bst. c und GBR.~~



f = 1.20 m (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst c).

A 123 Projizierte Fassadenlinie

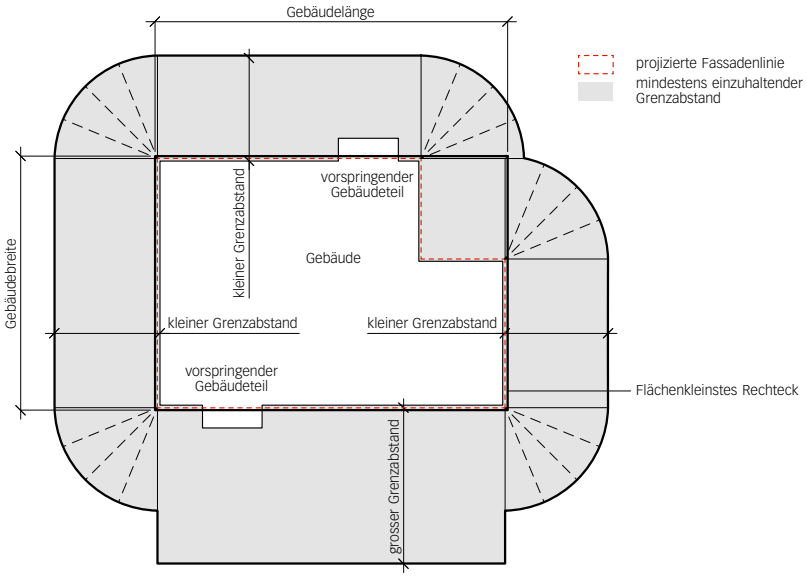
Vgl. Figur 2.1 der BMBV
Anbauten haben eine eigene projizierte Fassadenlinie, Vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.



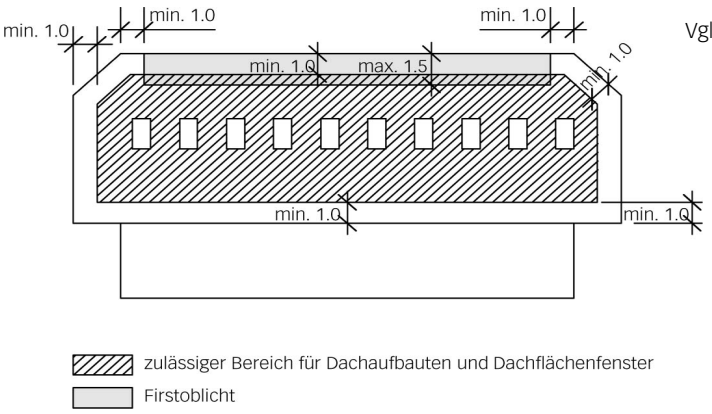
A12~~34~~ Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile überschreiten den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts ~~die zulässige Breite~~ nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und ragen max. über das zulässige Mass über die Fassadenflucht hinaus. ~~überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht.~~

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. e GBR.



A12~~45~~ Dachaufbauten



Vgl. Art. 414 Abs. 3 bis 5 GBR.

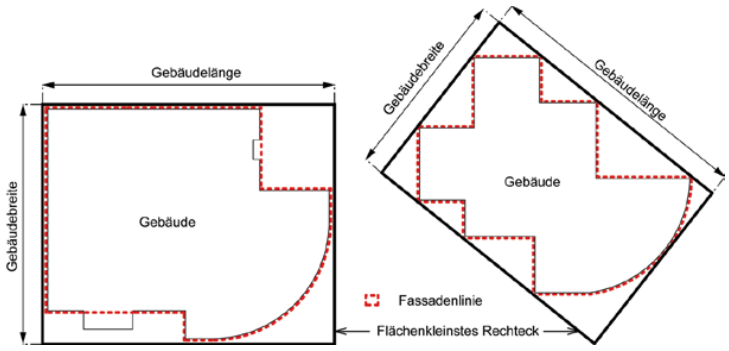
A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

[1] Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die ~~Gebäudefläche~~ projizierte Fassadenlinie um~~schliesst~~fasst. Art 12 BMBV

[2] Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die ~~Gebäudefläche~~ projizierte Fassadenlinie um~~schliesst~~fasst. Art. 13 BMBV

[3] Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet.



~~A132 Gebäudehöhe~~

~~[1] Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und~~
~~— der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,~~
~~— der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.~~ Vgl. Art. A111 GBR

~~[4] Wurde das Terrain früher abgegraben, so wird für das Vorhaben ab dem neuen Terrain gemessen, sofern dieses das ursprüngliche Terrain nicht überragt.~~

~~[5] Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.~~

~~[6] Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.~~

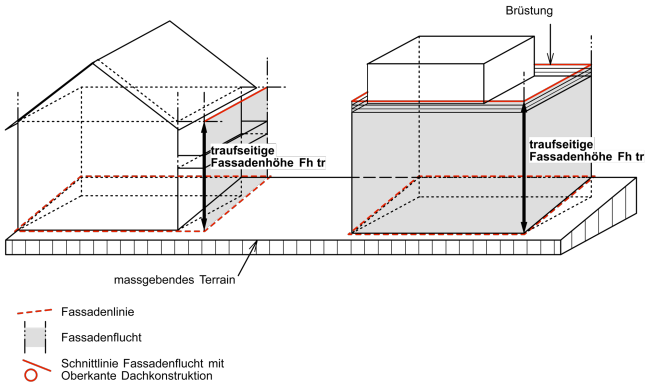
~~Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 4 Bst. g GBR.~~

A132~~a~~ Fassadenhöhe und Fassadenhöhe traufseitig ~~sowie Fassadenhöhe giebelseitig bei Gebäuden mit Flachdach~~

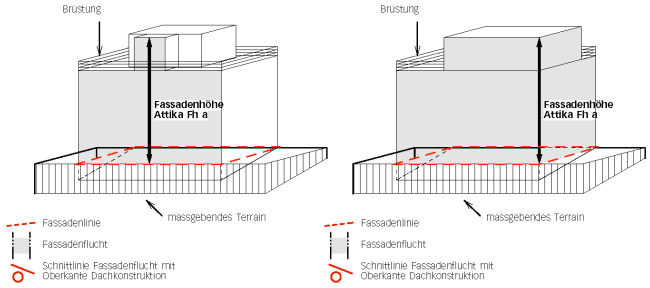
[1] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

[2] Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) wird
a) bei Gebäuden mit Schrägdach auf der Traufseite,
b) bei Gebäuden mit Flachdächern, deren oberstes Geschoss den Anforderungen an ein Attikageschoss entspricht auf zwei Seiten
c) bei Gebäuden mit Flachdach deren oberstes Geschoss die für ein Attikageschoss zulässigen Masse nicht einhält auf allen Seiten gemessen.

Vgl. Anforderungen an ein Attikageschoss: Art. 212 Abs. 4.

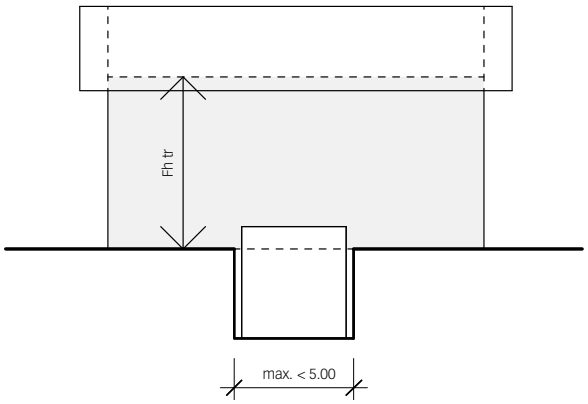


[3] Bei Bauten mit Flachdach ~~in der Arbeitszone IV~~ gilt zudem eine Fassadenhöhe Attika. ~~Für Gebäude in der Arbeitszone IV mit einer FH tr von >12.0 m gilt die Skizze links.~~



[4] Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 4 Bst. ~~f~~ g GBR.



resp. max. 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts.

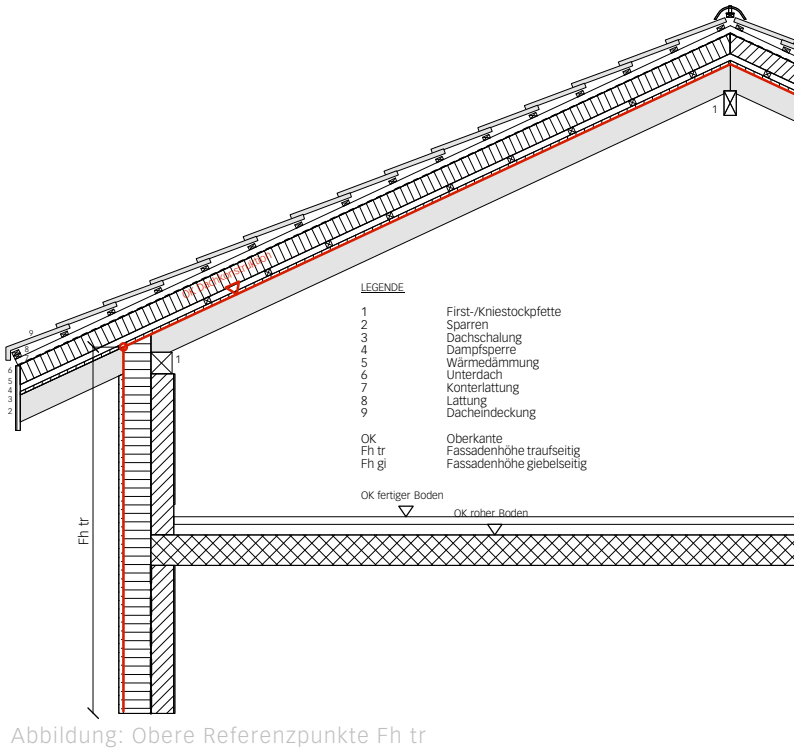


Abbildung: Obere Referenzpunkte Fh tr

~~A133 Attikageschoss~~

~~1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.~~

~~Zulässige Höhe Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR~~

~~2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.2 m ab Oberkant Attika und Oberlichter bleiben unberücksichtigt.~~

~~3 Das Attikageschoss muss wenigstens um die im GBR festgelegten Masse gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden und sich deutlich von diesem abheben.~~

~~Vorgeschriebene Masse: Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR.~~

A133~~a~~ Attikageschoss

1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässigen Masse nicht übersteigt.

Zulässige Masse: Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR

2 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.2 m ab oberkant Attika und Oberlichter bleiben unberücksichtigt.

3 Das Attikageschoss muss wenigstens um die im GBR festgelegten Masse gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden, darf das maximale Mass im Verhältnis zum darunterliegenden Vollgeschoss nicht überschreiten und muss sich gestalterisch deutlich von diesem abheben.

Vorgeschriebene Masse: Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR.

~~A 134 Besondere Dachformen mit Dachterrasse; Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig und Dachform~~

~~Besondere Dachformen gemäss Art. 414 Abs. 5~~

A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

[1] Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

[2] Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 GBR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144 Abs. 4 GBR). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

A142 Kleiner Grenzabstand

[1] ~~Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.~~
Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

[2] Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

~~[3] Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.~~

~~Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. c und Anhang A123 GBR.~~ Nach Art. BMBV werden

A143 Grosser Grenzabstand

[1] ~~Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.~~
Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie ~~der besonnten Längsseite des Gebäudes~~ der Orientierung der Wohn- und Schlafräume (Nordfassade ausgenommen) und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

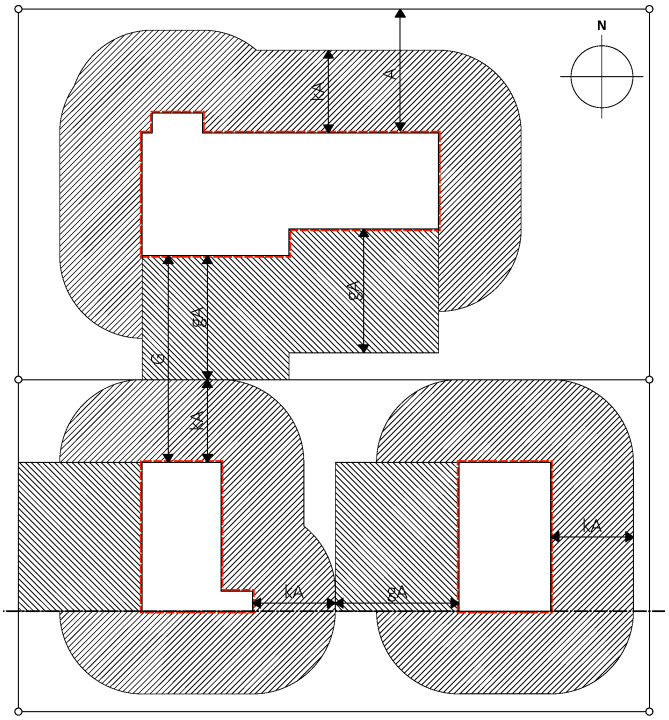
[2] Ist die Orientierung der Wohn- und Schlafräume ~~besonnte Längsseite~~ nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung des ~~der~~ Baugesuchstellers auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

~~[3] Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.~~

A144 Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die ~~kürzeste~~ Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude~~n~~.

[2] Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3, 4 und 5 bleiben vorbehalten.



G	Gebäudeabstand
A	Grenzabstand
gA	grosser Grenzabstand
kA	kleiner Grenzabstand
	Fläche grosser Grenzabstand
	Fläche kleiner Grenzabstand
	Baulinie (tritt anstelle der Abstandsvorschrift)
	Fassadenlinie
	Parzellengrenze

[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. 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] Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von ~~Hauptgebäuden~~ Gebäuden auf maximal 6 m, resp. auf 9 m reduzieren wenn ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden liegt.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

[5] Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von An- und Nebenbauten (auch gegenüber Hauptbauten) auf 2 m, für Tiefbauten auf 0.0 m reduzieren.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

~~**A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen**~~

~~[1] Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.~~

~~[2] Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen.~~

~~[3] Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs , bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.~~

~~[4] Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.~~

~~*Skizze Messweise*~~

A14~~75~~ Abstände gegenüber Strassen und Wegen

[1] Der Strassenabstand wird vom ~~öffentlichen Verkehrsraum~~ Fahrbahnrand aus gemessen und beträgt gegenüber Kantonsstrassen 5.0 m, gegenüber Gemeindestrassen der Strassenabstand ~~für Hauptbauten~~ 3.6 m und für Garagen mit Ausfahrt senkrecht zur Strasse 5.0 m.

Weitere Bestimmungen zum Verhältnis öffentlicher Strassen und benachbartem Grundeigentum vgl. Art. 73ff SG und Art. 55ff SV

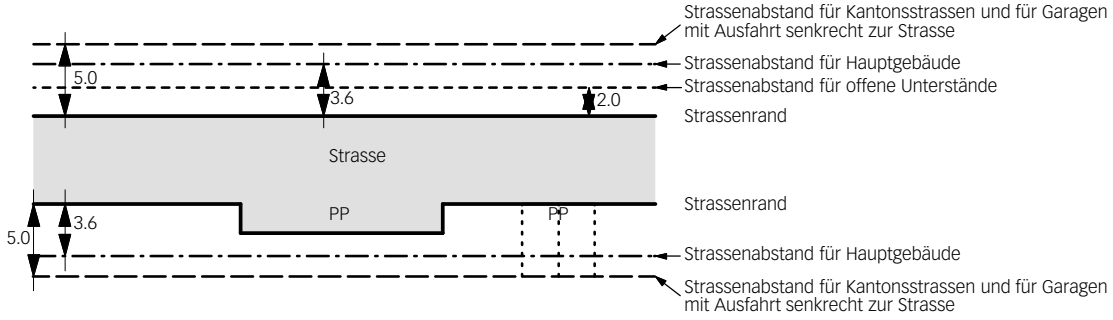
[2] Der Abstand gegenüber selbständigen Fuss- und Radwegen beträgt 2.0 m.

[3] In der Bauverbotszone (Vorland) sind gestattet:

1. freitragende Gebäudeteile, welche in einer Höhe von mindestens 4.5 m über der Strassenfahrbahn bis maximal 2 m in den ~~Lichtraum des Vorlandes~~ Strassenabstand hereinragen;
2. offene Terrassen, welche höchstens 2 m ins Vorland hereinragen und nicht höher als 1.2 m, an unübersichtlichen Stellen (Kurven, Strassenkreuzungen, Bahnübergängen und dergleichen) nicht höher als 0.8 m sind;
3. Stütz- und Futtermauern unter Berücksichtigung eines Freibords von 0.5 m;
4. Unterkellerungen und andere unterirdische Anlagen bis auf 2 m an den Fahrbahnrand;
5. Stangen und Maste für Leitungen aller Art;
6. Hauszugänge und offene Abstellplätze.
7. Der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen wie Kehricht- und Wendeplätze, etc.

[4] Wird für die Verbreiterung einer öffentlichen Strasse der Erwerb von Grund und Boden des Bauverbotsstreifens notwendig, so sind in diesem Bereich erstellte Bauten und Anlagen einschliesslich der Leitungen, auf Kosten ihrer Eigentümer anzupassen resp. zu entfernen.

Strassenabstände

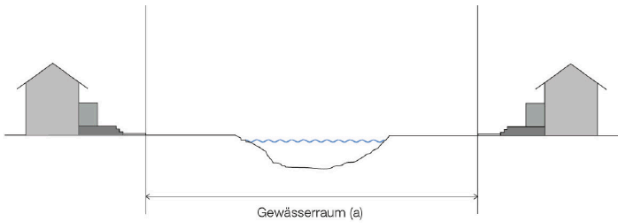


A14~~86~~ ~~Abstand gegenüber~~ Gewässerraum Fliess-gewässer~~n~~

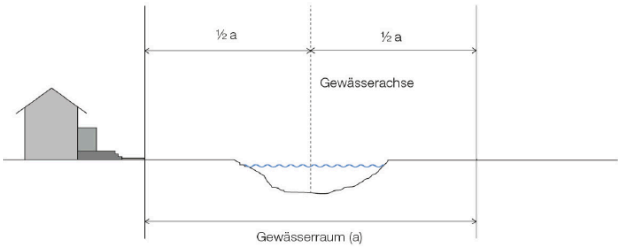
~~*Skizze Messweise*~~

~~* Anmerkung: Die hier dargestellte Skizze zur Messweise umfasst auch sämtliche Anlagen wie Parkplätze, Terrassen und Terrainveränderungen.~~

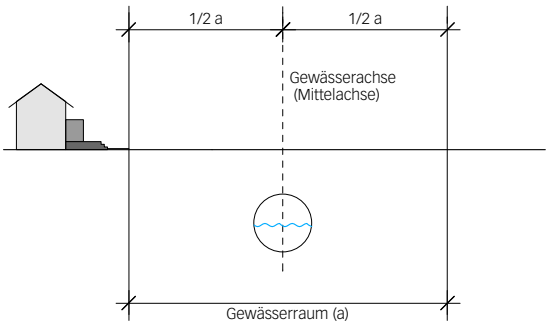
~~Der Abstand von Fliessgewässern (vgl. Art. 527 GBR), abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.~~



Vgl. Art. 41a GSchV Flächige Darstellung des Gewässerraums



Messweise bei farblicher Codierung der Gewässerachse



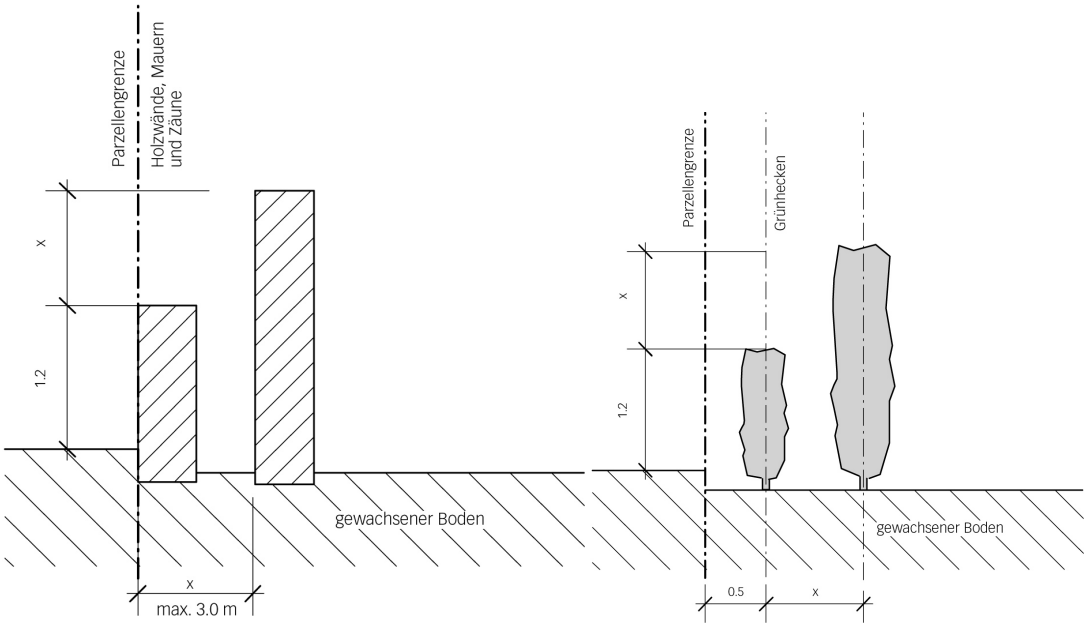
Messweise bei eingedolten Gewässern

A151 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

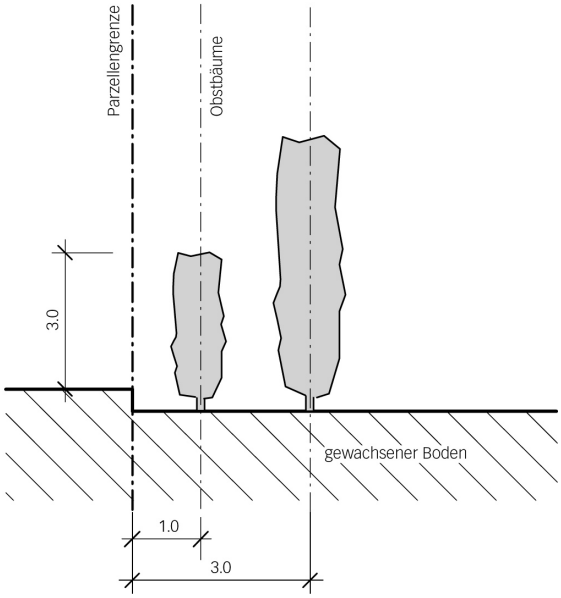
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäume, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 687 und 688 ZGB
Art. 79 l und 79 m EG ZGB

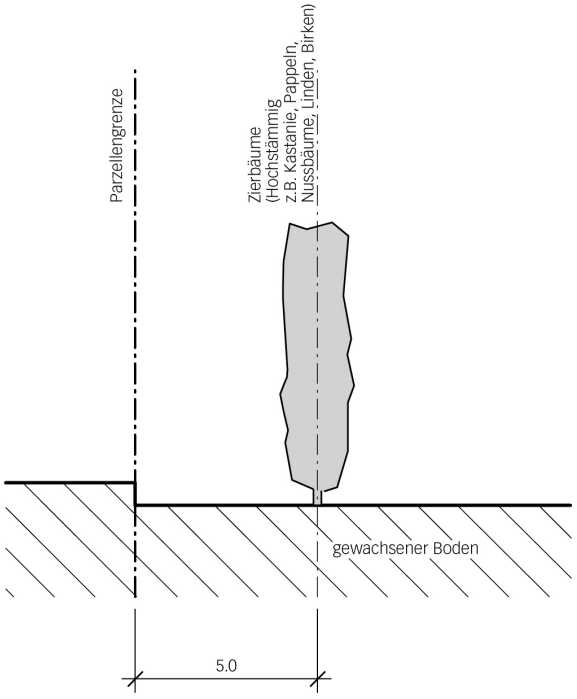
Feste Einfriedungen und Grünhecken



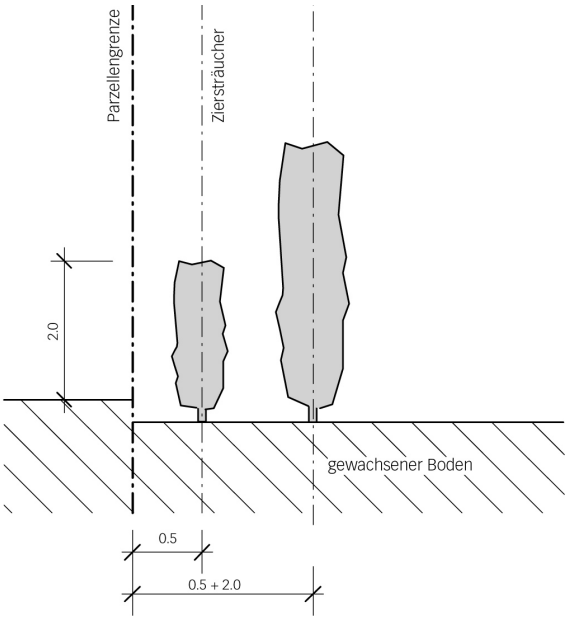
Obstbäume



Zierbäume



Ziersträucher



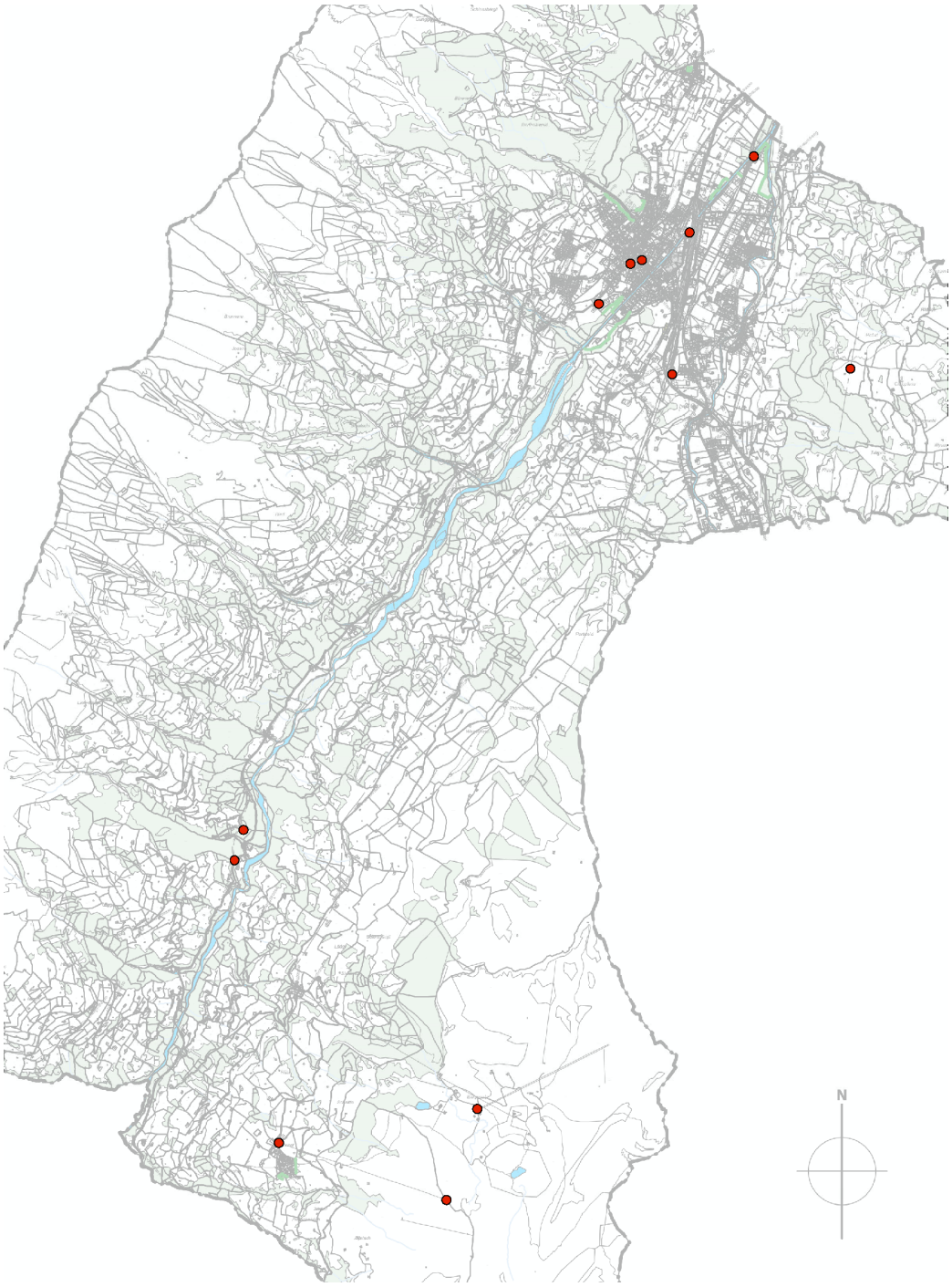
A152 Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung.

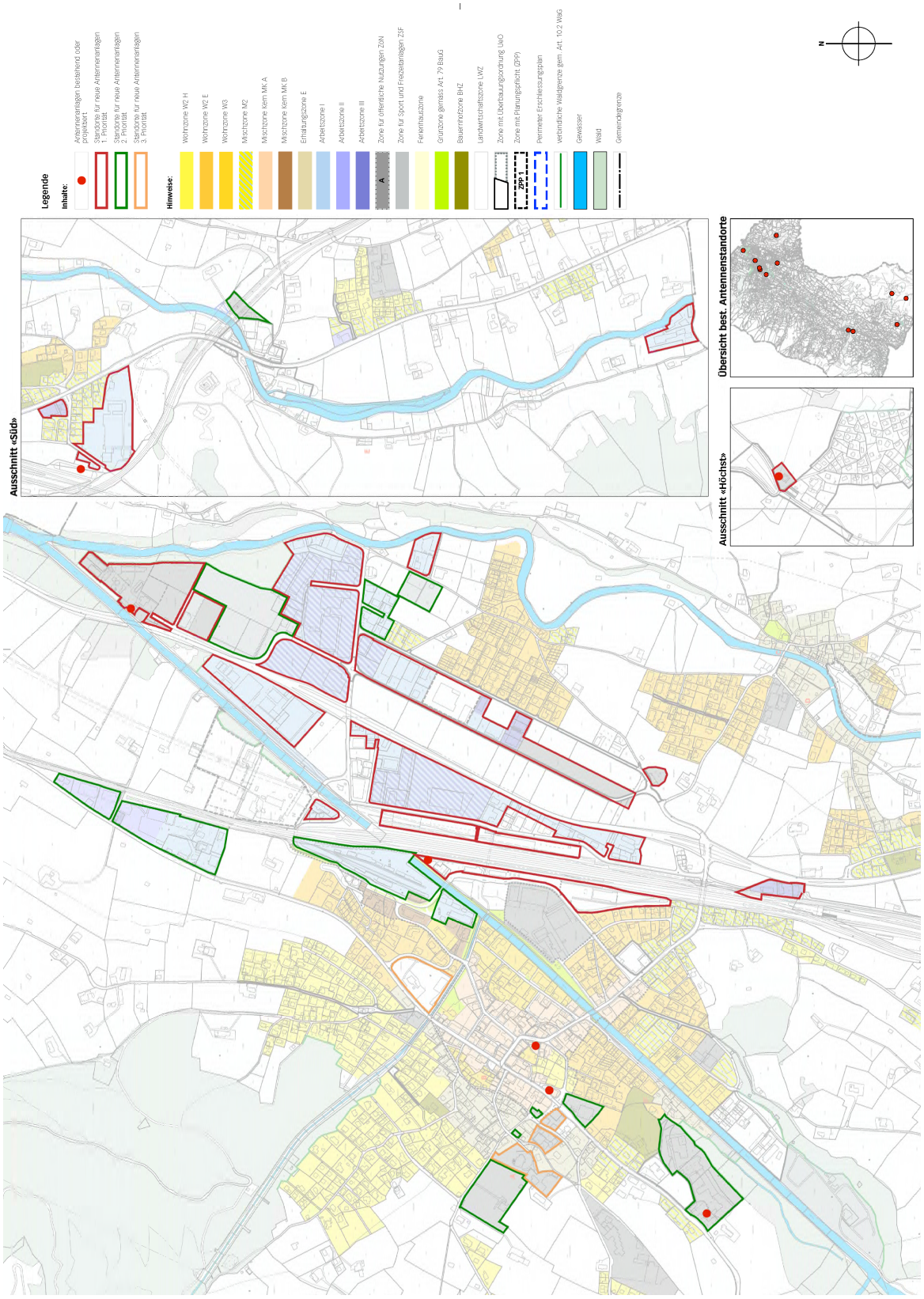
Art. 80 SG und Art. 57 SV

A16 Antennenanlagen

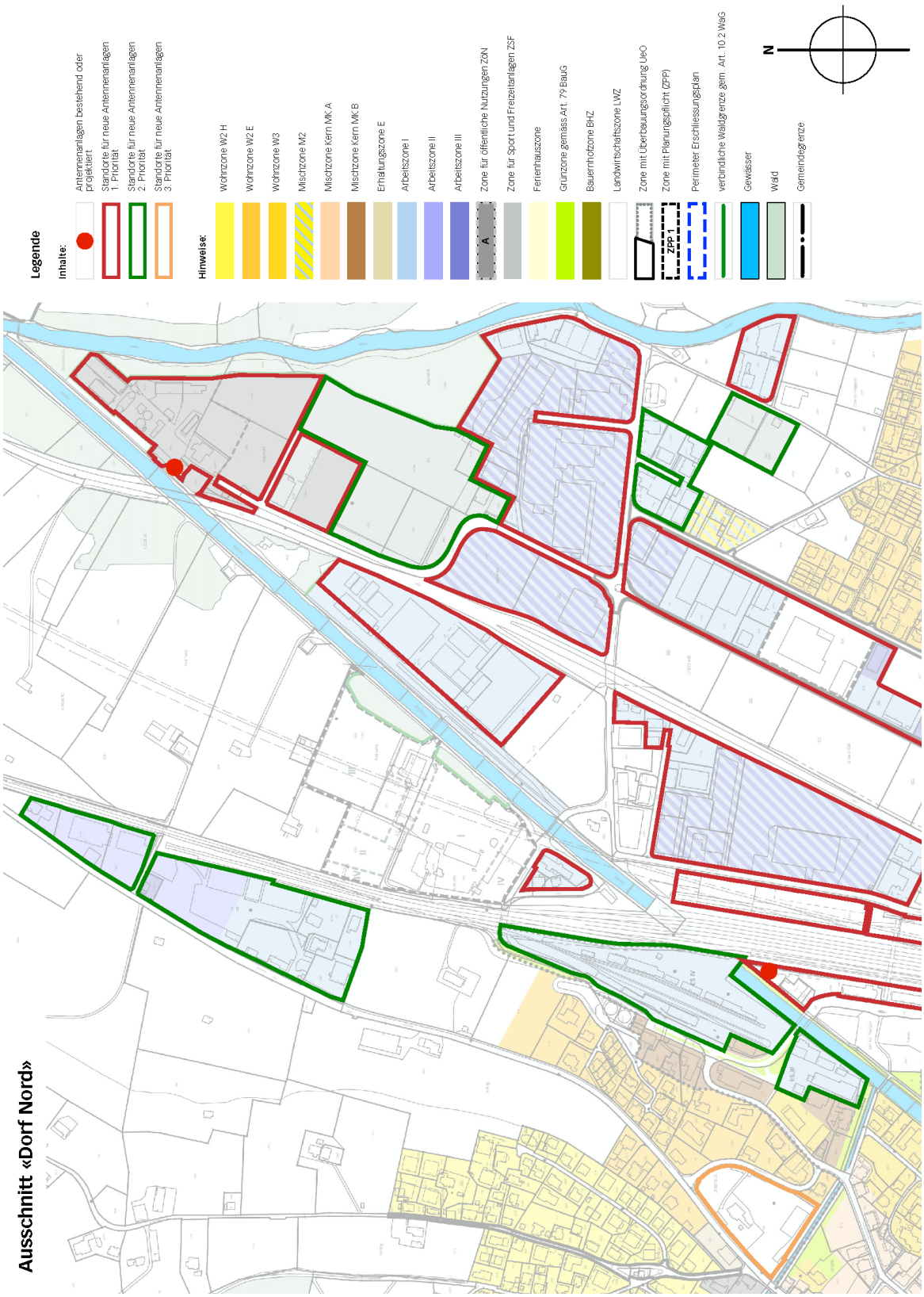
A161 Übersicht bestehende Antennenstandorte



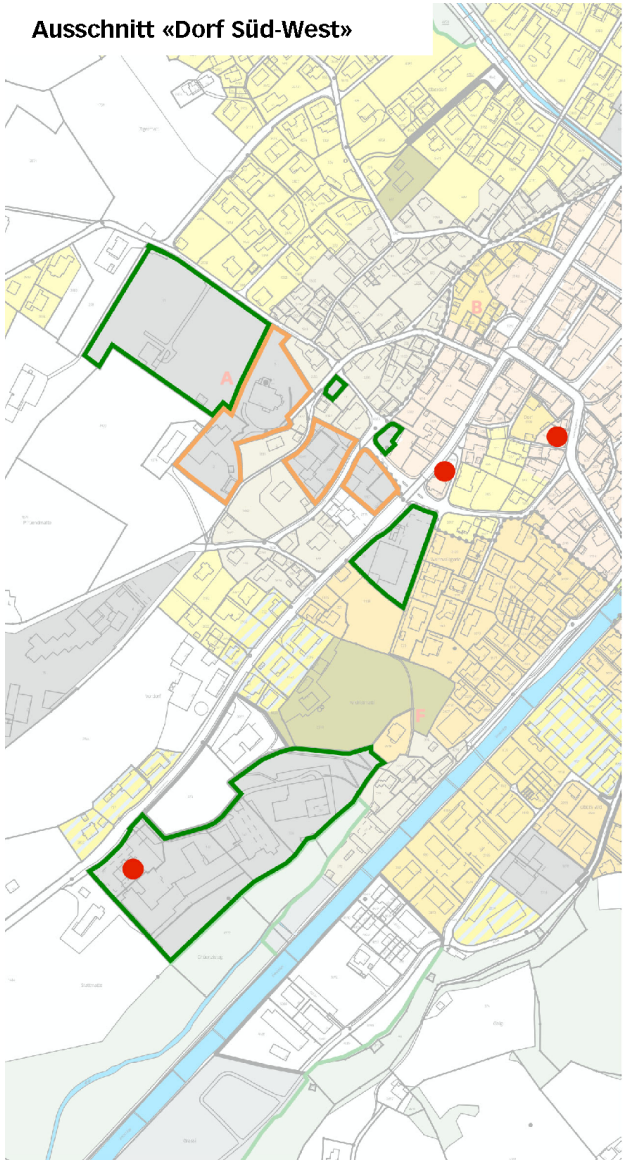
A162 Übersicht Standorte mit Priorisierung



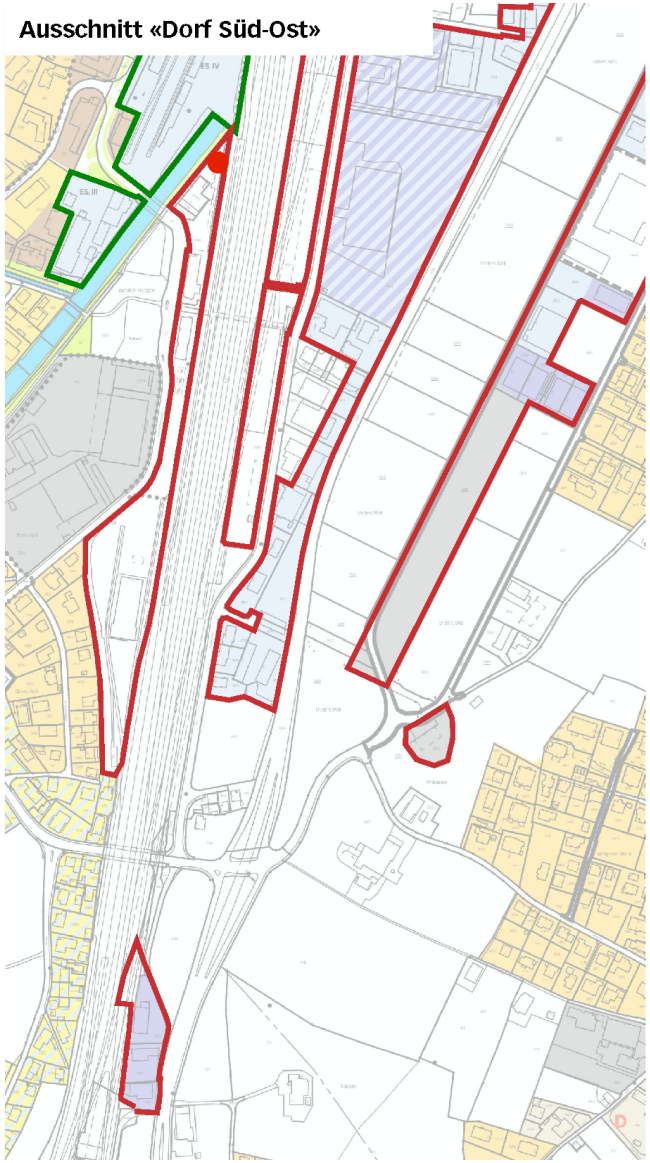
A163 Ausschnitte Standorte mit Priorisierung



Ausschnitt «Dorf Süd-West»



Ausschnitt «Dorf Süd-Ost»



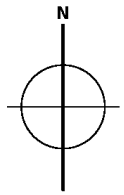
Legende

Inhalte:

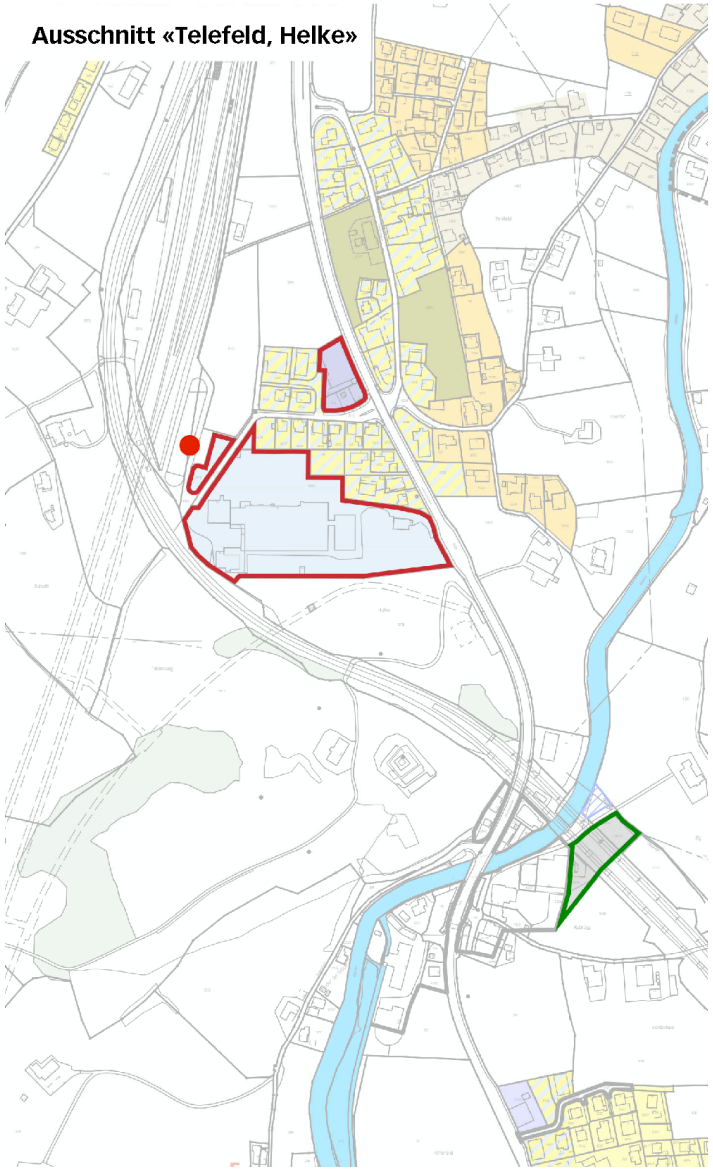
- Antennenanlagen bestehend oder projektiert
- Standorte für neue Antennenanlagen 1. Priorität
- Standorte für neue Antennenanlagen 2. Priorität
- Standorte für neue Antennenanlagen 3. Priorität

Hinweise:

- Wohnzone W2 H
- Wohnzone W2 E
- Wohnzone W3
- Mischzone M2
- Mischzone Kern MK A
- Mischzone Kern MK B
- Erhaltungszone E
- Arbeitszone I
- Arbeitszone II
- Arbeitszone III
- A — Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
- Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF
- Ferienhauszone
- Grünzone gemäss Art. 79 BauG
- Bauernhofzone BHZ
- Landwirtschaftszone LWZ
- Zone mit Überbauungsordnung UeO
- ZPP 1 — Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Perimeter Erschliessungsplan
- verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10.2 WaG
- Gewässer
- Wald
- Gemeindegrenze



Ausschnitt «Telefeld, Helke»



Ausschnitt «Zrydsbrügg»



Ausschnitt «Höchst»



Legende

Inhalte:

- Antennenanlagen bestehend oder projektiert
- Standorte für neue Antennenanlagen 1. Priorität
- Standorte für neue Antennenanlagen 2. Priorität
- Standorte für neue Antennenanlagen 3. Priorität

Hinweise:

- Wohnzone W2 H
- Wohnzone W2 E
- Wohnzone W3
- Mischzone M2
- Mischzone Kern MK A
- Mischzone Kern MK B
- Erhaltungszone E
- Arbeitszone I
- Arbeitszone II
- Arbeitszone III
- A — Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
- Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF
- Ferienhauszone
- Grünzone gemäss Art. 79 BauG
- Bauernhofzone BHZ
- Landwirtschaftszone LWZ
- Zone mit Überbauungsordnung UeO
- ZPP 1 — Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Perimeter Erschliessungsplan
- verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10.2 WaG
- Gewässer
- Wald
- Gemeindegrenze

N

B Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)

I. Bauten und Pflanzungen

Art. 79 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. 79a 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 4 m und ihre Grundfläche 60 m2 nicht übersteigen.

Art. 79 3. Vorspringende Gebäudeteile

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 mitzubenützen, 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 angemerkt werden.

Art. 79 g **c) Erhöhung**

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

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

Art. 79 o 12. Betreten des nachbarlichen Bodens

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.

C Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
~~AZ~~	~~Ausnützungsziffer~~
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BMBV	Verordnung vom 25.05.2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (721.3)
~~BGF~~	~~Bruttogeschossfläche~~
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EGzZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Gemeinde-Baureglement
GF	Geschossfläche
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
g~~G~~A	Grosser Grenzabstand
~~GH~~	~~Gebäudehöhe~~
GL	Gebäudelänge
~~GZ~~	~~Geschosszahl~~
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (741.111)
k~~G~~A	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG 724.1)

KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flussufer (BSG 704.111)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.1)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
~~VASR~~	~~Verordnung vom 17. November 1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51)~~
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WG	Mischzone Wohn-/Gewerbe
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

D Stichwortverzeichnis

Stichwort Seite

Abgrabungen 16
Abstände
  Strassenabstände 75
  Zivilrechtliche 77
An- und ~~Neben~~Kleinbauten 15, 64
  ~~Bewohnte ..... 15~~
  ~~Unbewohnte ..... 15~~
Antennenanlagen 33, 79, 80, 81, 82, 83
Arbeitszonen 13
Archäologische Schutzgebiete 40
Attikageschoss 16, 70
Aussenbeleuchtungen 37
Aussenraumgestaltung 32
Bau- und Aussenraumgestaltung 29
Bau- und Nutzungsbeschränkungen 38
Bauabstand
  gegenüber nachbarlichem Grund 71
Bauabstände 71
  Näherbaurecht 71
Baubewilligungsverfahren 8
Baudenkmäler 39
Bauernhofzone 21
Bäume 40
Baumgruppen 40
Baupolizeiliche Masse 14
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen 38
Bauverbotszone 75
Bauvoranfrage 9
Bauweise 29
Bauzonenplan 7
Besitzstandsgarantie 9
~~Besondere Dachformen~~ 70
Dachaufbauten 66
Dachgestaltung 30
~~Dachterrasse~~ 70
Detailplanpflicht 49
Energie 36
  Allgemeine Bestimmungen 36
  Gemeinsames Heizwerk 37
Erhaltungszone 20
Ersatzabgabe 49
Ersatzmassnahmen
  Natur 46

Fachberatung 35
Fassadengestaltung 30
Feldgehölze 40
Feuchtgebiete 41
Fliessgewässer 41
Förderungsmassnahmen 46
Gebäudeabstand 73
Gebäudebreite 67
Gebäudelänge 67
Gebäudemasse 67
Gefahrengebiete 47
~~Gestaffelte Gebäude~~ 16
Gestaltungsgrundsatz 29
Gestaltungsspielraum 34
Grenz- und Gebäudeabstände 15
Grenzabstand
  Grosser 71
  Kleiner 71
~~Grundrisse~~
  ~~unregelmässige~~ 74
Grünzonen 21
Hangzuschlag 15
Hecken 40
Historische Verkehrswege 39
Landschaftsschutzgebiete 43
Landwirtschaftszone 22
Lebensräume 44
Lichtemissionen 37
Mass der Nutzung 14
Massgebendes Terrain 62
Mehrwertausgleich 50
Mischzonen 12
Nachbarrecht 84
Naturschutzgebiete 45
Ökologischer Ausgleich 36
Ortsbild- und Landschaftsschutzfonds 47
Ortsbildpflege 38
Ortsbildschutzgebiet 38
Parkierung 49
Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte 7
~~Planungsvorteile~~ 51
private Baurecht 8
Projizierte Fassadenlinie 65
Qualifizierte Verfahren 36
Qualitätssicherung 9, 35
Reklamen und Plakatierung 33
Schutz der naturnahen Landschaft 43
Stellung der Bauten 29

stilles Gewerbe 11
Strafbestimmungen 52
Strassenabstände 8, 75
Terrainveränderungen 32
Tiefbauten 15
Trockenstandorte 41
Überbauungsordnungen 27
Unterirdische Bauten 15, 65
Unterniveaubauten 15
Vorland 75
Vorspringende Gebäudeteile 16, 66
Waldabstand 8
Widerhandlungen 52
~~Wohn-/Gewerbe~~ 12
Wohnzonen 11
Zonen für öffentliche Nutzungen 17
Zonen für Sport und Freizeitanlagen 17, 20
Zonen mit Planungspflicht 22
Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 7
ZPP 1 22
ZPP 2 24
ZPP 3 25
ZPP 4 26
Zuständigkeiten 10, 51