NACHTRÄGLICHE AUFLAGE NACH DER BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Adelboden

Teilrevision Ortsplanung: BMBV und Gewässerräume

Anpassungen an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweise im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Gültiges Baureglement in schwarz: Genehmigung vom 14. Januar 2014 (*mit Änderungen per 01.01.2017), nachgeführt bis Dezember 2024

rot, resp. ~~rot und durchgestrichen~~: Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement

blau, resp. ~~blau und durchgestrichen~~: Änderungen durch die Gemeindeversammlung vom 28. November 2025

Baureglement (GBR)

Die Teilrevision besteht aus:
- Zonenplan Gewässerraum Nord
- Zonenplan Gewässerraum Mitte
- Zonenplan Gewässerraum Süd
- Baureglement

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

22. Dezember 2025

Impressum

Auftraggeberin:
Einwohnergemeinde Adelboden
Zelgstrasse 3
3715 Adelboden

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

Bearbeitung:
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Franziska Rösti, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Aufträge aktuell\Adelboden\ Gewässerraum/BMBV 06219\04 Resultate\
06219 BR Adelboden_251222_nAL.docx\fh

Inhalt

Zum Einstieg 5

A Nutzungszone 7

Art. 1 Erschliessung und Parkierung 7
Art. 2 Art der Nutzung 8
Art. 3 Mass der Nutzung 9
Art. 4 Zonen für öffentliche Nutzungen 11
Art. 5 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) 13
Art. 6 Grünzone 15
Art. 7 Landwirtschaftszone 15
Art. 8 Bauernhofzone 15
Art. 9 Bestandeszone 15
Art. 10 Zonen mit Planungspflicht 16
Art. 11 Rechtsgültige Überbauungsordnungen und Alignementspläne 21
Art. 12 Erstwohnungsanteilplan 22

B Qualität des Bauens und Nutzens 24

I Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild 24
Art. 13 Grundsatz 24
Art. 14 Gestaltung von Bauten und Anlagen in den Wohn-, Misch- und Landwirtschaftszonen 25
Art. 15 Gestaltung von Bauten und Anlagen in Sonderzonen 27
Art. 16 Reklamen 27
II Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden 27
Art. 17 Baudenkmäler 27
Art. 18 Landschaftsschutzgebiet I Bunder / Lohner 28
Art. 19 Landschaftsschutzgebiet II Engstligen / Allenbach 28
Art. 20 Gebiete mit besonderem Landschaftswert (LS) 29
Art. 21 Trockenmauern (T) 29
Art. 22 Einzelbäume und Baumgruppen (B) 29
Art. 23 Weiher/Bach (W) und Lischen (L) 30
Art. 24 Naturobjekte 30
Art. 24a Wildruhezonen 30
Art. 25 Schutzgebiet Moosweide 32
Art. 26 Amphibienstandorte 32
Art. 27 Archäologische Bodenfunde 33
Art. 28 Bauen in Gefahrengebieten 33

C Masse und Messweise 34

Art. 29 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund 34
Art. 30 Gebäudeabstand 35

Art. 31 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen ~~traufseitig~~ und Gebäudelänge 35
Art. 32 Geschosse 36
~~Art. 33 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden~~ 37
Art. 34 Gewässerraum Fliessgewässer 37
Art. 35 Bauabstand von Strassen 38
Art. 36 Bauabstand vom Wald 39

D Schlussbestimmungen 39

Art. 37 Widerhandlungen 39
Art. 38 Inkrafttreten 39
Art. 39 Aufhebung von Vorschriften 39
Genehmigungsvermerke OP 2013 41
Genehmigungsvermerke Änderungen 2017 42
Genehmigungsvermerke Anpassung BMBV und Gewässerräume 2025 43
Abkürzungen 44
Verzeichnis wichtiger Web-Adressen 45

E Anhang 46

Anhang 1: Richtprojekt Alpenbad (a) 46
Anhang 2: Basiserschliessungsstrassen 50
Anhang 3a: Gebiete mit besonderem Landschaftswert (Art. 20) 51
Anhang 3b: Trockenmauern (Art. 21) 52
Anhang 3c: Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 22) 53
Anhang 3d: Weiher / Bach (W) und Lischen (L) (Art. 23) 54
Anhang 3e: Naturobjekte (Art. 24) 55
Anhang 3f: Amphibienstandorte (Art. 26) 56
~~Anhang 4: Bauabstand von Gewässern (Art. 34)~~ 57
~~Anhang 4: Bauabstand von Gewässern (Art. 34)~~ 58
Anhang 4: Skizzen Gewässerraum (Art. 34) 59
~~Skizzen Bauabstände~~ 60
~~Anhang 5: Skizzen Gebäudeabstand und Gebäudehöhe~~ 61
Anhang 5: Skizzen Geschosse 62
Anhang 6: Skizzen ~~Gebäudehöhe bei gestaffelten Geäuden~~
Fassadenhöhe traufseitig und Gebäudelänge 65
Anhang 7: Skizzen: Geschossflächen oberirdisch 67
Anhang 8: Skizzen Proportionen 68

Zum Einstieg

Lesehilfe

Die~~r~~ Kommentare in den~~r linken Spalte~~Fussnoten des Baureglements dienen~~t~~ der Verständlichkeit, erläutern~~t~~ Begriffe und liefern~~t~~ die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar:

a. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles[1]. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

b. Voranfrage

Den Bauwilligen wird empfohlen, bei der Bauverwaltung eine Voranfrage einzureichen[2]. Damit kann frühzeitig geprüft werden, ob die Bauabsichten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement:

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit den Zonenplänen «Siedlung 1» und «Siedlung 2», «Naturgefahren 1» und «Naturgefahren 2» und den Zonenplänen Landschaft «Teilgebiet Süd» und «Teilgebiet Nord» sowie den Zonenplänen Gewässerraum «Nord», «Mitte» und «Süd» bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet[3]. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

---

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

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

[3] Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemein-verbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten[4]. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Fussnote ~~der Kommentarspalte~~ hingewiesen.

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

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

e. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt[5]. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

f. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, die durch ein Elementarereignis wie Erdbeben, Feuer, usw. ganz oder teilweise zerstört wurden, dürfen innert fünf Jahren nach dem Ereignis in ihrem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

g. Zuständigkeit

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

---

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

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

A Nutzungszone

Art. 1 Erschliessung und Parkierung

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

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

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

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

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

Art. 2 Art der Nutzung

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

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Wohnzone[6]	W2	Wohnen, stilles Gewerbe	II *1)
Mischzone	M3A / M3B	Wohnen, stilles bis mässige störendes Gewerbe, Dienstleistungen	III
Arbeitszone	A	Arbeitsnutzungen; die Erstellung betriebsnotwendiger Wohnungen ist gestattet. Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen auf den Wohn- und Ferienort wirken oder das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören, sind nicht zugelassen[7].	IV
Sonderzone		siehe Art. 4-11 GBR	

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

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

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

Art. 3 Mass der Nutzung

[1] Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone[8]	Abk.	k~~G~~A [c]	g~~G~~A [c]	~~GH~~ FH tr	GL	~~GZ~~VG	~~AZ~~GFZo [b]
		in m	in m	in m	in m		
Wohnzone	W2	4.00	~~8~~6.00	7.~~20~~50	20.00	2	~~0.8~~ 0.9
Mischzone	M3A	5.00	~~8~~6.00	8.~~20~~50	20.00	3	~~0.9~~ 1.0
	M3A	4.00 [a]	~~8~~6.00 [a]	7.~~20~~50 [a]	20.00	2	~~0.9~~ 1.0
Mischzone	M3B	2.00	6.00	8.~~20~~50	20.00	3	~~1.0~~ 1.1
Arbeitszone	A	4.00	-	12.~~00~~30	-	-	-
Landwirtschaftszone, für landwirtschaftliche Bauten	LWZ	4.00	~~8~~6.00	7.~~20~~50	30.00	2	-
Landwirtschaftszone, für nichtlandwirtschaftliche Bauten	LWZ	4.00	~~8~~6.00	7.~~20~~50	20.00	2	-
Landwirtschaftszone, für freistehende Ökonomiegebäude	LWZ	4.00	-	9.~~00~~30	30.00	-	-
Sonderzone		siehe Art. 4-11 GBR					

~~*Bauten, die das massgebende Terrain um mehr als 1.20 m überragen haben unter Vorbehalt von Abs. 2 dort die in Abs. 1 festgelegten Grenzabstände einzuhalten.*~~

[a] Gilt, falls nur ~~2-geschossig~~ 2 Vollgeschosse gebaut ~~wird~~ werden.
[b] GFZo nach Art. 11c Abs. 3 BauV. Wird ein Energielabel angestrebt, das höher ist als der Minergiestandard, erhöht sich das Mass der GFZo um das Mass der ~~so müssen die~~ zusätzlich notwendigen Konstruktionsflächen ~~Maueranteile. nicht der AZ angerechnet werden. Bei bestehenden Bauten, die auf Minergielabel nachgerüstet werden, müssen die zusätzlich notwendigen Maueranteile ebenfalls nicht der AZ angerechnet werden.~~
~~[c] Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) sowie Windfänge gemäss Art. 29 Abs. 5 dürfen in den Grenzabstand oder in die Strassenabstandslinie hineinragen. Der minimale Grenzabstand, gemessen vom äussersten vorspringenden~~

---

[8] k~~G~~A = minimaler kleiner Grenzabstand
g~~G~~A = minimaler grosser Grenzabstand
~~GH = maximale Gebäudehöhe, siehe auch Art. 31 GBR (Messweise der GH)~~
Fh tr _ Fassadenhöhe traufseitig
GL = maximale Gebäudelänge
~~GZ = maximale Geschosszahl~~
VG = maximale Anzahl Vollgeschosse
~~AZ = maximale Ausnützungsziffer gemäss Art. 93 BauV~~
GFZo = maximale Geschossflächenziffer oberirdisch

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

~~Gebäudeteil bis zur Grundstücksgrenze, muss jedoch mindestens 2.0 m betragen. Vorbehalten bleibt Art. 35.~~

[2] Zudem gelten die folgenden Masse für:

a) ~~Unbewohnte~~ An- und Klein~~Neben~~bauten[9]:

– Grenzabstand ~~G~~A	mind. in m	2.00
– ~~mittlere Gebäudehöhe GH~~ Fh tr	max. in m	4.~~00~~30
– anrechenbare G~~rund~~ebäudefläche aGbF ~~GF~~	max. in m2	60.00

b) Unterirdische Bauten nach Art. 5 BMBV: Grenzabstand A mind. 1.00 m
~~Bauten und Bauteile unter und bis 1.20 m über dem gewachsenen Boden:~~
~~– Grenzabstand GA mind. in m 1.00~~

c) Unterniveaubauten und Untergeschosse
– im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen
– Grenzabstand (A) mind. in m 1.00
~~– Dort wo sie mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain ragen, haben sie den Grenzabstand nach Abs. 1 m einzuhalten.~~

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

d) Vorspringende (geschlossene und offene) Gebäudeteile:
– maximal 2.80 m über die Fassadenflucht hinausragen,
– mit Ausnahme der Dachvorsprünge maximal einen Anteil von 50 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts.

[3] Bei ~~unbewohnten~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten sowie bei unterirdischen Bauten ~~unter dem gewachsenen Boden~~ ist der Grenzanbau gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.~~, oder wenn an eine nachbarliches, an der Grenze stehendes An- oder Kleinbaute Nebengebäude angebaut werden kann.~~

---

[9] ~~Unbewohnte~~ An- und Klein~~Neben~~bauten sind eingeschossige Gebäude, die ~~nicht der BGF angerechnet werden~~ nur Nebennutzflächen enthalten (Art. 3 und 4 BMBV).

~~Für nachbarrechtliche An- und Nebenbauten, vorspringende Bauteile, Einfriedungen, Bepflanzungen, Stützmauern und Böschungen gelten des Weitern die Regelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGzGB~~ EG ZGB). Unter Nachbarn sind überdies die Regelungen des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB; BSG 211.1) zu beachten (Art. 79 ff EG ZGB).

Art. 4 Zonen für öffentliche Nutzungen

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

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

Nr.	Zweckbestimmung	Grundsätze der Überbauung + der Gestaltung	ES
01	Talstation Tschenten	Ergänzungs- + Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmungen + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B.	III
02	Kirche Dorf	Bauliche Massnahmen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Kirche. Grenzabstände gemäss der Zone M3B.	II
03	Gemeindehaus, Turnhalle, Zivilschutzanlage, Abwartswohnung Zelgstrasse	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B.	III
04	Schulanlage, Sportanlage, Spielplatz, Abwartswohnung Zelgstrasse	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B. Die Gebäudelänge ist frei. Die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig beträgt 12.3~~0~~0 m.	III
05	Alters- + Pflegeheim Ausserschwand	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B. Die Gebäudelänge ist frei, keine ~~AZ~~ Beschränkung der GFZo.	II
06	Schulhaus Dorf mit Abwartswohnungen	Das best. Gebäude kann auf eine max. Länge von 46.0 m erweitert werden. Grenzabstand gemäss der Zone W2.	II
07	Friedhof mit Abdankungshalle Oey	Erweiterung der Abdankungshalle im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone W2.	–
08	Winterparkplatz Chuenisbärgli	Der Winterparkplatz dient im Winter als Parkplatz zum Skigebiet Chuenisbärgli. Die temporäre Befestigung bis spätestens Ende März ist gestattet. In der übrigen Zeit ist die landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt. Es dürfen keine Vorkehrungen getroffen werden, die die vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen. Während dem Weltcup können für den Betrieb notwendige Fahrnisbauten erstellt werden.	–
09	Kapelle Boden	Erweiterungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung. Grenzabstände gemäss der Zone M3B.	II
10	Öffentlicher Parkplatz, Wendeplatz, WC,	Die oberirdischen Bauten können erweitert, unterhalten + zeitgemäss erneuert werden.	–

	Magazin, Schwingkeller Schlössliplatz	Unterirdische Zivilschutz- + Parkierungsanlagen sind gestattet. Oberirdisch gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2.	
11	Schulhaus Boden mit Sportanlage, Abwarts- + Lehrerwohnungen	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten der Zweckbestimmung entsprechend; und im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Zone M3B. Ein Erneuerungsbau im Rahmen des bestehenden Volumens ist zulässig. Die max. Gebäudelänge beträgt 50.0 m.	II
12	Talstation Adelboden-Silleren-Bahn, Parkplatz, Parkhaus, Restaurant	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Zone M3B. Oberirdisch gilt eine max. Gebäudelänge von 130.00 m. Erstellung von max. 8 ~~oberirdischen~~ VollgGeschossen möglich.	III
13	Bergstation Zubringerbahn BAAG inkl. Trassee	Das bestehende Gebäude kann im Rahmen der Zweckbestimmung genutzt und zeitgemäss erneuert werden. Neue Hochbauten im Bereich des Trassees sind nicht gestattet.	III
14	Winterparkplatz Wäflermatte	Das Gelände kann im Winter als Parkplatz genutzt werden. Ansonsten landwirtschaftliche Nutzung.	–
15	Mehrzweckhalle Fuhrenweidli, Parkplatzmöglichkeiten / Parkhaus	Mehrzweckhalle: Das Konzept „Touristische Planung Fuhrenweidli“ ist richtungsweisend. Max. Gebäudelänge 60.0 m. Die max. ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig beträgt 15.30 m. Grenzabstände gemäss der Zone M3B. Parkhaus: Max. Gebäudelänge 95.0 m, max. Gebäudebreite 45.0 m, max. ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig: 15.30 m	III
16	Freibad Gruebi	Geschützte Anlage. Änderungen wie Zugänge und neue Infrastrukturanlagen haben in Zusammenarbeit mit der Kant. Denkmalpflege zu erfolgen.	III
17	Fernwärmeversorgung Fuhrenweidli	Zugelassen ist ein eingeschossiges Gebäude mit max. ~~550 m2 BGF~~ 600 m2 GF. Der Grenzabstand beträgt min. 4.0 m. Die max. ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig beträgt 12.30 m. Ein Flachdach ist zulässig.	III

18	Bahnen und Pisten Chuenisbärgli	Die ZöN dient der Sicherstellung der Bahnanlagen sowie - vom 1. November bis 30. April - zur Sicherung der Pisten. Es dürfen nur die für die Bahnanlage sowie die Sicherung der Pisten zwingend erforderlichen Bauten und Einrichtungen (insbesondere Berg- und Talstation sowie Masten) errichtet und betrieben werden. Für die Beschneiung von Pistenabschnitten gilt die ÜO Nr. 29 / Nr. 29a ergänzend. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Es dürfen keine Vorkehrungen getroffen werden, die die vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen. Während dem Weltcup können für den Betrieb Fahrnisbauten erstellt werden.	III
19	ARA Neuweg	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	III
20	Kirchliches Versammlungslokal Liimerweg	Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung mit Gruppen- und Arbeitsräumen sowie einer Wohnung. Max. Gebäudelänge 30.0 m, max. ~~Firsthöhe~~ Gesamthöhe 10.00 m, Fassadenhöhe traufseitig 8.20 m ~~1333.50 müM~~. Grenzabstände nach W2.	II
21	Pfadfinderinnenzentrum Eggetli	Erweiterungs- + Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung + der baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	III
22	Werkhof, Feuerwehrmagazin und Versammlungslokal Schützenmatte	Bauten und Anlagen im Rahmen der Zweckbestimmung + baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A.	IV
24	Kirchliches Versammlungslokal Ahornweg	Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung mit Gruppen- und Arbeitsräumen, Jugendtreffpunkt sowie einer Wohnung + Studio. Zulässig sind Bauten innerhalb des bestehenden Volumens sowie An- und ~~Neben~~Kleinbauten.	II

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

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

A) und B) Campingplätze

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

[3] Im Übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde Adelboden.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

C) Wintercampingplatz Dürrenegga

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

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

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

[8] Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

[9] Im Übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde Adelboden.

[10] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

D) Sport- und Freizeitarena «Norromatte»

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

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

- Gebäudebreite: 45.00 m
- Gebäudelänge: 95.00 m
- ~~Gebäudehöhe~~Fassadenhöhe traufseitig: 14.~~03~~0 m
- östlicher Grenzabstand: 11.50 m
- Grenzabstand zur Grünzone: 0 m
- Strassenabstand: 5.00 m

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

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

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

[16] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Grünzone

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

Art. 7 Landwirtschaftszone

[1] In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.[10]

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

[3] Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 8 Bauernhofzone

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

Art. 9 Bestandeszone

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

[2] Die bestehenden Gebäude inklusive An- und ~~Neben~~Kleinbauten dürfen im Rahmen der Nutzungsbestimmungen umgenutzt, erneuert oder ersetzt werden.

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

---

[10] Art. 16 f und 24 ff sowie Art. 37a RPG; Art. 34 bis 43a ~~ff und 39 ff RPV~~ ; Art. 80 ff BauG.

[4] Die Nutzung des bestehenden Daches darf durch folgende Massnahmen erhöht werden:
- Ersatz des Daches durch eine andere Dachform im Rahmen der Bestimmungen dieses Reglements.
- Veränderungen des Daches durch Erhöhung des~~r Kniewand~~ Kniestocks auf max. 1.~~509~~080m Höhe.
- Dachaufbauten gemäss Art. 14 Abs. 4 GBR.

Art. 10 Zonen mit Planungspflicht

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

[2] Für die einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

a) ZPP a «Gruebi»

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

Art und Mass der Nutzung:
Es gelten die Bestimmungen der Zone M3A, wobei arealinterne Gebäudeabstände unterschritten werden können.

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

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Gestaltungsgrundsätze:
Die Bauten sind nach einem architektonischen Gesamtkonzept anzuordnen, sodass sie ein gutes Gesamtbild mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild ergeben. Die einzelnen Bauten müssen kubisch und höhenmässig differenziert sein. Deren Firstrichtungen sind nicht allesamt parallel, sondern unter Berücksichtigung des gekrümmten Hangs und der Fliessrichtung des angrenzenden Schrenzigrabens voneinander abgedreht anzuordnen. Die wesentlichen Elemente dieses Landschaftsraums (Ebene, Mulde, Hangkante) müssen bei der Überbauung ablesbar bleiben. Zwischen den Gebäuden ist eine für diese Lage ortsbildprägende Durchgrünung vorzusehen. Die Grundsätze nach Art. 13 + 14 GBR sind zu berücksichtigen.

b) ZPP b «Alpenbad» *(Hinweis: Änderung laufend)*

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

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

Mass der Nutzung:
- ~~Ausnützungsziffer~~Geschossflächenziffer oberirdisch: ~~1.0~~ 1.1
- ~~Max. Sockelhöhe: 20.0 m~~
- ~~Anzahl Vollgeschosse im Sockel: 5~~
- ~~Gewässerabstand Uelisgraben: 9.0 m gemessen von dem weitgehend vegetationsfreien Böschungsfuss (Mittelstandslinie)~~
- ~~Min. Gebäudefuss für Sockel: 1322.0 m.ü.M.~~
- ~~Max. Gebäudekante für Sockel: 1342.0 m.ü.M~~
- ~~Max. Findlingshöhe: 1352 m.ü.M.~~
- Strassenabstand Steinmattliweg: 3.6 m
- Grenzabstand (Süd) ~~südliche Hangkante~~: 5.0 m
- ~~nördlicher~~ Grenzabstand (Nord): 10.0 m

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

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

Lärm:
Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV: III

Gestaltungsgrundsätze:
Die Bauten sind nach einem architektonischen Gesamtkonzept zu erstellen. Die Dachgestaltung ist frei, die Proportionsregeln des Gemeindebaureglements kommen nicht zur Anwendung. Folgende Gestaltungsgrundsätze müssen berücksichtigt werden:
- Max. Sockelhöhe: 20.0 m
- Anzahl Vollgeschosse im Sockel: 5
- Min. Gebäudefuss für Sockel: 1322.0 m.ü.M.
- Max. Gebäudekante für Sockel: 1342.0 m.ü.M

– Max. Findlingshöhe: 1352 m.ü.M.

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

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

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

c) ZPP c «Lismi»
Planungszweck:
– Zweckmässige Erschliessung
– Integration der Neubauten in die bestehende Siedlung

Art und Mass der Nutzung:
Es gelten, ohne Gebäude- und Grenzabstände, die Bestimmungen der Zone W2.

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

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

d) ZPP d «Hotelzone»
Planungszweck:
Nutzung als Hotelbetrieb mit Mantelnutzungen

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

~~Als Geschossfläche im Sinne dieser Bestimmung gelten die Hauptnutzflächen, die Verkehrsflächen und die Konstruktionsflächen. Nicht~~

~~angerechnet werden Verkehrsflächen für die Parkierung von Fahrzeugen sowie Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind.~~

Mass der Nutzung
- Anzahl Vollgeschosse ~~Geschosszahl~~: max. 5
- Fassadenhöhe traufseitig ~~Gebäudehöhe~~: max. 16.30 m
- Gebäudelänge: max. 50.0 m
- kleiner Grenzabstand: min. 6.0 m
- grosser Grenzabstand: min. 12.0 m

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

~~** Änderung per 01.01.2017~~

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

e) ZPP d1 «Hotelzone Wildstrubel»
Bezüglich den Planungszweck, die Art der Nutzung und die Umgebungsgestaltung gelten die Vorschriften der ZPP d «Hotelzone».

Mass der Nutzung:
Es gelten die Bestimmungen der Zone W2, ohne ~~AZ~~-Beschränkung der GFZo.

f) ZPP e «Weidli»
Planungszweck:
Die ZPP e soll eine Überbauung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes ermöglichen.

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

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

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

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

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

g) ZPP f «Hirschen»

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

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

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

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung.

h) ZPP g (alt B) «Eggetli»

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

Art und Mass der Nutzung:
Es gelten die Bestimmungen der Zone W2

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

Art. 11 Rechtsgültige Überbauungsordnungen und Alignementspläne

[1] Zonen mit bestehender Überbauungsordnung sind Zonen, für die rechtskräftige Überbauungsordnungen bestehen[11]:

Nr.	Gebiet	Geltung	in Kraft seit	ES
06	Höreliweg / Ob. Schlegeli	c	23.01.80	–
09	Steinmattli	a	13.05.82	–
12	Boden	c	20.03.86	–
14	Schönegg	a	23.08.88	
15	Hotel Viktoria	a	23.07.91	III
16	Alpenrose	a	11.05.12	III
19	Hohenfels (Adlersitz)	b	12.06.91	
20	Paradies	a	14.02.96	III
23	Dorfkern	d	06.06.94	
24	Areal Hotel Pension Hari Schlegeli AG	a	16.11.92	III
25	Post	a	15.09.92	III
27	Zelgstrasse	a	24.03.09	–
28	Mühleport Gebrüder Hari	a	11.08.98	III
29	Pisten mit Anlagen zur technischen Beschneiung mit Änderung und Ergänzungen	a	29.04.99 08.11.04	–
29a	Tourismusgebiet Chuenisbärgli-Silleren-Hahnenmoos	a	22.08.2013	–
30	Hirschen Teil Süd	a	24.04.02	IV
30	Hirschen Teil Nord	a	12.11.10	IV
31	Alpina	a	06.09.99	II
34	Eggetli	a	10.11.03	II
35	Bellevue	a	22.10.02	II
37	Lismi Süd	a	09.03.05	II
40	Pochten	a	03.03.08	

[11] Zudem gelten folgende Überbauungsordnungen:
32) Kanalisation Aebi
38) Kanalisation Hirzboden 1
38A) Kanalisation Hirzboden, Teilstück Merzenegga
39) Kanalisation Hirschen und Hirzboden 2, Neuweg, Holzachseggen
42) Kanalisation Engstlige - Fuhre
45) Bestehende öffentliche Abwasserleitungen
46) Erschliessung Baugebiet Eggetli
47) Kanalisation Ausserschwand
48) Kanalisation Mühleport - Zelgstrasse - Norromatte
51) Kanalisation Zelgstrasse – Dorfstrasse
52) Kanalisation Stude – Schlegeli
53) Abwasserentsorgung Mühli
58) Regenabwasserleitung Gilbach
60) Kanalisation Risetensträssli
61) Mischabwasserkanal und Wasserleitung Büdemli
63) Erschliessung Walezube

43	Obere Dorfstrasse	a	28.08.05	–
50	Lismi Nord	a	09.08.12	II
54	Berghotel Engstligenalp	a	11.12.2019	III
62	Kreuzgasse-Dürrenegga	a	03.04.2024	-
66	Bad	a	04.10.2023	III
69	Talstation und Hotel Oey	a	25.06.2025	III
	Alignementsplan «Teilbereich B» (Haltestrasse bis Einmündung Senggistrasse)		18.09.35	

[a] Die bestehende Überbauungsordnung bleibt als Ganzes in Kraft.
[b] Die bestehende Überbauungsordnung bleibt mit Ausnahme der Vorschriften über den Erstwohnungsanteil, die gestrichen werden, in Kraft. Regelung des Erstwohnungsanteils neu gemäss Art. 12 GBR. Anstelle der bisherigen Regelung zur ~~Ausnützungsziffer~~ Geschossflächenziffer gelten neu die Bestimmungen zur ~~AZ~~ GFZo der Wohnzone W2.
[c] Der geltende Überbauungsplan bleibt als Erschliessungsplan in Kraft. Es gelten die Bauvorschriften gemäss Zonenplan.
[d] Die bestehende Überbauungsordnung bleibt in Kraft.

Art. 12 Erstwohnungsanteilplan

[1] In den folgenden Zonen sind bei Neubauten oder bei neubauähnlicher Umgestaltung pro Gebäude mindestens 40% der ~~Bruttogeschossfläche i.S. von Art. 93 BauV~~ der Hauptnutzflächen[12] nach Art. 28 BMBV für Erstwohnungen sicherzustellen:
- Wohn- und Mischzonen
- Campingplätze A) und B) gemäss Art. 5 Abs. 2
- Landwirtschaftszone gemäss Art. 7
- Bauernhofzone gemäss Art. 8
- Bestandeszone gemäss Art. 9
- ZPP a «Gruebi», ZPP c «Lismi», ZPP e «Weidli»~~,~~ und ZPP g „Eggetli“ ~~und ZPP h „Busbahnhof“~~, gemäss Art. 10
- Zonen mit rechtskräftiger Überbauungsordnung: Nr. 19, 23, 25, 28, 34, 37, 43, 50.

Die Bestimmungen des übergeordneten Bundesrechts bleiben vorbehalten.

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

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

---

[12] Flächendefinition gemäss SN 504 416.

[4] Baugesuche, welche vor der öffentlichen Auflage dieses Reglements voll-ständig eingereicht wurden, werden nach dem zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Recht beurteilt.

[5] Es steht dem Eigentümer frei, sich vom Zweckentfremdungsverbot bezüglich Erstwohnung nach Absatz 11 durch die Leistung einer Ersatzabgabe abzulösen. Diese beträgt Fr. 200.– bis Fr. 1'000.– pro m^2 ~~BGF~~ Hauptnutzflächen[13], die von der Hauptleistungspflicht gemäss Abs. 1 befreit wurde. Ungeachtet dessen muss die Wohnungsnutzung den Bestimmungen des übergeordneten Rechts genügen.

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

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

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

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

[9] Eine geleistete Ersatzabgabe wird nicht zurückerstattet.

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

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

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

---

[13] Flächendefinition gemäss SN 504 416.

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

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

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

[15] Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte einzufordern, insbesondere von den Grundeigentümern, den Vermietungs- und Tourismusorganisationen und den Werken für die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung, sowie auf sämtliche bei der Gemeinde verfügbaren Daten zuzugreifen.
[16] Die Baupolizeibehörde der Gemeinde, die Steuerbehörde der Gemeinde und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch.

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

B Qualität des Bauens und Nutzens

I Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 13 Grundsatz

[1] Es gilt die offene Bauweise[14]. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist mit Ausnahme der Überbauungsordnung Dorfkern zugelassen.

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

---

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

Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.

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

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

Der Baugesuchsteller hat in der Baueingabe darzulegen, dass das Projekt diesen Punkten Rechnung trägt[15].

[4] Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen[16]. Dieser Plan muss die zum Baugesuch gehörige Parzelle und die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken und zum Strassenraum enthalten. Es sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

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

[1] Der traditionelle Chaletstil gilt als Beurteilungsgrundlage. Dabei ist der Sockelbereich (Fassade des ersten sichtbaren Unter- oder

---

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

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

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

Vollgeschosses) massiv und unauffällig auszugestalten, die weiteren Vollgeschosse ~~Hauptgeschosse~~ sind als Lochfassade mit ortsüblicher Befensterung und in Holzkonstruktion auszuführen. ~~Vor~~Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, Aussenkamine sowie aussen liegende Abluftanlagen sind gut ins Gebäude zu integrieren. Sockelgeschosse sind in weissen Farbtönen, die weiteren Vollgeschosse ~~Obergeschosse~~ in naturbelassener Farbe auszubilden, vorvergraute Fassaden sind untersagt. Grelle Farbtöne und glänzende Materialien (inkl. Fenster und Rollladen, Türen etc.) an Fassaden und Dach sind untersagt.

[2] ~~Die sichtbare giebelseitige Fassadenhöhe, gemessen ab fertigem Terrain bis oberkant Firstpfette, darf nicht mehr als 100% der giebelseitigen Fassadenlänge betragen~~. Die Fassadenhöhe giebelseitig nach Art. 15 BMBV darf nicht mehr als 100% der Länge, bzw. der Breite des dazugehörigen Fassadenabschnitts betragen.

[3] Als Hauptdächer sind nur Satteldächer gestattet, deren Dachneigung nicht weniger als 18° und nicht mehr als 25° beträgt. Profilblechdächer sind vorbehältlich Abs. 8 untersagt.
[4] Als Dachaufbauten sind Giebel (max. 2/3 ~~Fassaden~~Gebäudebreite) und Dachflächenfenster gestattet. Diese dürfen max. 50 cm in der Schräge gemessen an den Hauptfirst oder an eine Gratlinie heranreichen. Wenn vor dem Dachgiebel kein Balkon erstellt wird, ist das Hauptdach durchzuziehen. Dachaufbauten und ihre Bedachung sollen sich in Material und Farbe der Dachfläche angleichen. Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.20 m^2 sein.

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

[6] Dachvorsprünge an Hauptgebäuden müssen mind. 1.20 m betragen.

[7] ~~Neben~~An- und Kleinbauten sind in den gleichen Materialien und Farben auszuführen wie das Hauptgebäude. Bei ~~Neben~~An- und Kleinbauten mit einer anrechenbaren ~~Grund~~Gebäudefläche von max. 60.00 m^2 ist die Dachform frei. Wintergärten werden bewilligt, wenn sie das Gesamterscheinungsbild der Baute nicht stören und sich dieser unterordnen.

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

Art. 15 Gestaltung von Bauten und Anlagen in Sonderzonen

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

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

Art. 16 Reklamen

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

[2] Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten, insbesondere zum Schutz der Wohnbevölkerung, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sowie blinkende oder flackernde Reklamen sind verboten.
[3] In oder auf Dachflächen sind Reklamen nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild eingliedern und dürfen 25% der ~~Fassadenfläche~~ Fläche des jeweiligen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

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

[5] Vorbehalten bleibt die Regelung weiterer Reklamestandorte in Überbauungsordnungen.

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

II Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 17 Baudenkmäler

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

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

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

Art. 18 Landschaftsschutzgebiet I Bunder / Lohner

[1] Das im Zonenplan Landschaft bezeichnete Landschaftsschutzgebiet I dient der Bewahrung der Landschaft in ihrer besonderen Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart und Schönheit sowie dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere.
[2] Im Schutzgebiet soll die traditionelle Nutzung weitergeführt werden. Die natürlichen und naturnahen Lebensräume und ökologisch wertvollen Pflanzengesellschaften sind naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen. Die nicht nutzbaren Bereiche sind zusammenhängend zu erhalten.

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

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

Art. 19 Landschaftsschutzgebiet II Engstligen / Allenbach

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

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

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

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

[5] Für die genaue Abgrenzung zum Baugebiet gilt der Zonenplan.

Art. 20 Gebiete mit besonderem Landschaftswert (LS)

[1] Die im Anhang 3a aufgeführten und im Zonenplan Landschaft ein-getragenen Gebiete mit besonderem Landschaftswert sind geschützt.

[2] Sie dienen der Bewahrung der Landschaft in ihrer besonderen Vielfalt, Natürlichkeit, Eigenart und Schönheit sowie dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere.
[3] Die traditionelle Nutzung soll weitergeführt werden. Die natürlichen und naturnahen Lebensräume und ökologisch wertvollen Pflanzengesellschaften sind naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen. Die nicht nutzbaren Bereiche sind zusammenhängend zu erhalten.

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

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

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

Art. 21 Trockenmauern (T)

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

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

Art. 22 Einzelbäume und Baumgruppen (B)

[1] Die im Anhang 3c aufgeführten und im Zonenplan Siedlung oder Zonenplan Landschaft eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Sie dürfen nicht gefällt oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden und sind bei Abgang am ursprünglichen Ort durch

Exemplare der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu ersetzen. Über den Abgang entscheidet die Bau-, Planungs- und Landschaftskommission.

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

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

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

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

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

Art. 24 Naturobjekte

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

Art. 24a Wildruhezonen

[1] Wildruhezonen dienen der Erhaltung von störungsarmen Wildeinständen.

[2] Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist ganzjährig uneingeschränkt gewährleistet.

[3] Der Zutritt zu Privateigentum bleibt jederzeit gestattet.

[4] Im Zonenplan Wildruhezonen als «Wanderwege: Betreten ganzjährig gestattet» gekennzeichnete Wege dürfen ganzjährig begangen werden. Die Benutzung dieser Wege zur Ausübung von Wintersport-Aktivitäten wie

Schneeschuhwandern, Langlaufen, Skifahren ist jedoch nicht gestattet. Diese Wege dürfen zudem weder geräumt, präpariert noch für Winteraktivitäten beworben werden.

[5] Im Zonenplan Wildruhezonen mit «Durchgang Wintersport gestattet» gekennzeichnete Routen dürfen ganzjährig, auch mit Sportgeräten, begangen werden.

[6] Die Gemeinde kann bei schneefreier Lage in Absprache mit dem Wildhüter den Zutritt auf zusätzlichen markierten Wegen innerhalb der Wildruhezonen gestatten.

[7] Folgende touristische Anlagen und Vorhaben werden durch die Schutzbestimmungen der Wildruhezonen nicht eingeschränkt, wobei anderweitige Einschränkungen durch die Raum- oder Umweltschutzgesetzgebung vorbehalten bleiben:
- Ersatzneubau Sillerenbahn: Direttissima und Ersatz der Sektion Bergläger – Sillerenbühl (Ersatzpflicht für den Wildtierschutz bereits erfüllt)
- Bestehende Seilbahn Adelboden - Tschentenalp inkl. allfälligem Ersatzneubau (Ersatzpflicht für den Wildtierschutz bereits erfüllt)
- Neue Seilbahn Aebi – Schwandfälspitz (Ersatzpflicht nach Art. 18 NHG im Rahmen der Plangenehmigungs- und Baubewilligungsverfahren zu klären)
- Hängebrücke zwischen Sillerenbühl und Höchsthorn mit Verankerung auf dem Höchsthorn (Ersatzpflicht nach Art. 18 NHG im Rahmen der Plangenehmigungs- und Baubewilligungsverfahren zu klären)

[8] Bau-, Ersatz- und Instandhaltungsarbeiten bei Anlagen sowie Rettungsübungen der Bergbahnen sind jederzeit gewährleistet.

[9] Sprengungsarbeiten zur Sicherung von Pisten und Strassen sind innerhalb der Wildruhezonen erlaubt. Sie sind unter grösstmöglicher Rücksichtnahme und Zurückhaltung durchzuführen.

[10] Der Betrieb von zivilen, unbemannten Luftfahrzeugen ist ganzjährig verboten.

[11] Für die einzelnen Wildruhezonen gelten die folgenden spezifischen Schutzbestimmungen:

a) Wildruhezone Nr. 1: Holzberg
- Zutrittsverbot vom 20. Dezember – 30. April. Davon ausgenommen sind die im Plan gekennzeichneten Routen.
- Eisklettern bei den Eisfällen ist erlaubt.

b) Wildruhezone Nr. 2: Fitzer
- Zutrittsverbot vom 20. Dezember – 30. April. Davon ausgenommen sind die im Plan gekennzeichneten Routen.

c) Wildruhezone Nr. 3: Höchsthore

- Zutrittsverbot vom 20. Dezember – 30. April. Davon ausgenommen sind die im Plan gekennzeichneten Routen.
- Hunde sind vom 20. Dezember – 31. Juli an der Leine zu führen.

d) Wildruhezone Nr. 4: Hüendersädel

- Zutrittsverbot vom 20. Dezember – 30. April. Davon ausgenommen sind die im Plan gekennzeichneten Routen.
- Hunde sind vom 20. Dezember – 31. Juli an der Leine zu führen.

e) Wildruhezone Nr. 5: Gilbachegga

- Zutrittsverbot vom 20. Dezember – 30. April. Davon ausgenommen sind die im Plan gekennzeichneten Routen.
- Hunde sind vom 20. Dezember – 31. Juli an der Leine zu führen.

f) Wildruhezone Nr. 6: Sattli

- Zutrittsverbot vom 20. Dezember – 30. April

g) Wildruhezone Nr. 7: Bawald

- Zutrittsverbot vom 20. Dezember – 30. April. Davon ausgenommen sind die im Plan gekennzeichneten Routen.
- Hunde sind vom 20. Dezember – 31. Juli an der Leine zu führen.

Art. 25 Schutzgebiet Moosweide

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

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

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

Art. 26 Amphibienstandorte

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

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

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

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

Art. 27 Archäologische Bodenfunde

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

Art. 28 Bauen in Gefahrengebieten

[1] Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG[17].

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

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

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

---

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

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

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt. Sensible Bauten sind:
- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und computeranlagen, Trinkwasserversorgung, Kläranlage)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

C Masse und Messweise

Art. 29 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

[1] Bei der Erstellung von Bauten, welche ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die im vorliegenden Baureglement festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Für Bauten nach Art. 3 Abs. 2 gelten die besonderen Abstandsvorschriften.

[2] Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeteile. ~~[18]~~

[3] Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. ~~gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Er kann bei gestaffelten Gebäuden ausgemittelt werden~~. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die andern und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

[4] Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste ~~waagrechte~~ Entfernung ~~der Fassade (Umfassungswand) von der~~ zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. ~~Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken.~~

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

- ~~Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstückgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen).*~~
- ~~Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten.*~~
- ~~Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können höchstens bis zum kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen. *~~

~~[18] vgl. Anhang 5~~

~~Vorspringende geschlossene und offene BauGebäudeteile dürfen maximal 2.80 m über die Fassadenflucht hinausragen. Sie dürfen mit, Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Anteil von 50 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.~~

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

Art. 30 Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. ~~Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden [19].~~

[2] Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

[3] Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

[4] Für ~~unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten im Sinne von Art. 3 Abs. 2 Bst. a), kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. *

~~** eingefügt per 01.01.2017*~~

Art. 31 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen ~~traufseitig~~ und Gebäudelänge

~~[1] Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Kniewandpfette, bei Flachdächern bis oberkant Dachfläche.~~

[1] Die Fassadenhöhe (traufseitig und giebelseitig) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.

[1a] Die Fassadenhöhe traufseitig wird auf den Traufseiten des Gebäudes, bei Flachdächern auf allen Seiten gemessen.

~~[19] vgl. Anhang 5~~

[2] Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu einer Breite von 6.0 m werden auf maximal einer Gebäudeseite nicht angerechnet. ~~Dachgiebel ab einer Breite von 6.0 m sind der Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig anzurechnen, wenn diese mehr als ½ der Länge des darunterliegenden Fassadenbreiteabschnittes betragen.~~

[3] ~~Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.~~ Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite auf allen Seiten ~~talseits~~ eine Mehrhöhe ~~von 1 m~~ ~~wie folgt~~ gestattet. ~~Als~~ ~~Bei einem Hang~~ ~~gilt~~ ~~mit einer Neigung des~~ ~~gewachsenen Bodens~~ ~~natürlich gewachsenen Geländeverlaufs, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen~~ ~~wenigstens 20% beträgt:~~ Es wird die Neigung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen. Abhängig von der Hangneigung beträgt der Hangzuschlag [20]:

- weniger als 10 Prozent ~~beträgt~~: kein Hangzuschlag
- 10 Prozent ~~bis 20 Prozent beträgt~~: 0.5 m
- 11 bis 19 Prozent: Der Hangzuschlag wird von 0,5 m aus linear erhöht, mit einem Zuschlag von 0,1 m pro zusätzlichem Prozentpunkt über 10 Prozent Hangneigung.
- 20 und mehr Prozent ~~beträgt:~~ max. 1.5 m

[4] Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig darf nicht durch nachträgliche Abgrabung überschritten werden.

[5] ~~Unbewohnte~~ An- und ~~Neben~~Kleinbauten sind nicht der Gebäudelänge anzurechnen.[21]

Art. 32 Geschosse

[1] ~~Als~~ Vollg~~G~~eschosse ~~zählen~~ sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der ~~das~~ Unter- ~~Erdgeschoss~~ und Dach~~die Ober~~geschosse.[22]

[2] ~~Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn:~~

~~a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohnräume und gewerblichen Arbeitsräume mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht;~~
~~b) es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossfussboden gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.2 m~~

Beim Untergeschoss ragt die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m Mass über die Fassadenlinie hinaus, ~~c)~~

---

[20] Wer den Hangzuschlag beanspruchen will, hat die Hangneigung nachvollziehbar nachzuweisen.
[21] vgl. Anhang ~~7~~6
[22] vgl. Anhang ~~6~~5

Abgrabungen für Hauseingänge sowie Garageneinfahrten werden angerechnet, falls diese eine Breite von mehr als 6.0 m, bei Fassaden von über 18.0 m Länge mehr als ein Drittel dieser Länge aufweisen.

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

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

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.80~~90~~ m ~~nicht~~ überschreiten.

~~Art. 33 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden~~

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

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

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

Art. 34 Gewässerraum Fliessgewässer

~~[1] Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen die Bauabstände gemäss Anhang 4. Sie entsprechen dem geschützten Uferbereich gemäss Art. 4a WBG, erhöht um einen Zuschlag (Z) gemäss Punkt III Ziffer 1 dieser Richtlinie (= $U_{korr.}$).[23]~~
~~[2] Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.~~

~~[3] Innerhalb des Bauabstandes dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann~~

~~[23] vgl. Anhang 4~~

~~die zuständige Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.~~

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

[1] Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:
a. die natürliche Funktion der Gewässer;
b. Schutz vor Hochwasser;
c. Gewässernutzung.

[2] Der Gewässerraum wird im «Zonenplan Gewässerraum» ~~entweder~~ als flächige Überlagerung (Korridor) mit Massangabe~~, oder mittels Gewässerachse und Farbcodierung~~ festgelegt~~. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen~~.[24]

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

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

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

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

Art. 35 Bauabstand von Strassen

[1] Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, gelten für Bauten und Anlagen die folgenden Abstände:
a) entlang Strassen und Wegen der Basiserschliessung 5.0 m ab Fahrbahnrand ~~(vgl. Anhang 2)~~[25].

---

[24] vgl. Anhang 4; wird teilweise oder ganz auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet, so ist Art. 39 WBV zu berücksichtigen.
[25] vgl. Anhang 2

b) entlang den übrigen Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch 3.60 m ab Fahrbahnrand.

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

Art. 36 Bauabstand vom Wald

[1] Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt für bewohnte Bauten grundsätzlich mindestens 30 m[26].

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

D Schlussbestimmungen

Art. 37 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes und der Jagd- und Wildtierschutzgesetzgebung geahndet[27].

Art. 38 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und den Zonenplänen, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Werden Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen, treten diese am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 39 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
- das Baureglement vom 22.5.1998
- der Zonenplan vom 22.5.1998
- der Schutz- und Gefahrenzonenplan vom 22.5.1998
- die Überbauungsordnung Ausserschwand vom 27.3.1974
- die Überbauungsordnung Huldi vom 15.8.1988
- die Überbauungsordnung Engstligenstrasse vom 12.7.1993

---

[26] Art. 25 Kantonales Waldgesetz (KWaG), Art. 34 Kantonale Waldverordnung (KWaV)
[27] Art. 50 BauG

Genehmigungsvermerke OP 2013

Mitwirkungen vom	01. Juli 2008 bis 31. Juli 2008
	07. April 2009 bis 07. Mai 2009
	21. Juni 2011 bis 07. Juli 2011
Vorprüfung	28. August 2012 bis 24. Juli 2013

1. Auflage

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

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

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

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23. Nov. 2013

Name der Einwohnergemeinde Adelboden:

Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ort / Datum: Die Gemeindeschreiberin

Adelboden,

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Genehmigungsvermerke Änderungen 2017

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

GEMEINDERAT ADELBODEN

Markus Gempeler — Jolanda Lauber
Gemeindepräsident — *Gemeindeschreiberin*

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

Innert der gesetzlichen Frist sind keine Beschwerden eingegangen.

Adelboden, im Oktober 2016 **Gemeindeschreiberei Adelboden**

Jolanda Lauber
Gemeindeschreiberin

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

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Genehmigungsvermerke Anpassung BMBV und Gewässerräume 2025

Mitwirkung vom	02. – 19. Oktober 2018
Vorprüfung vom	3. Juni 2019
Zweite Vorprüfung vom	27. November 2024
Publikation im Anzeiger vom	2. September 2025
Publikation im Amtsblatt vom	3. September 2025
Öffentliche Auflage vom	2. September bis 3. Oktober 2025
Einspracheverhanldungen am	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrung	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 28. Oktober 2025
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 28. November 2025

Nachträgliche öffentliche Auflage

Publikation im Anzeiger vom	…
Publikation im Amtsblatt vom	…
Öffentliche Auflage vom	…
Einspracheverhandlungen am	…
Erledigte Einsprachen	
Unerledigte Einsprachen	
Rechtsverwahrung	

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am …

Namens der Einwohnergemeinde Adelboden:

Der Präsident:	Die Gemeindeschreiberin:
Roger Galli-Burn	Mara Mazzarella

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ort / Datum:	Die Gemeindeschreiberin
Adelboden,	Mara Mazzarella

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung:

Abkürzungen

A	=	Arbeitszone
aGbF	=	Gebäudefläche
BauG	=	Baugesetz
BauV	=	Bauverordnung
BewD	=	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
~~BGF~~	~~=~~	~~Bruttogeschossfläche~~
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Fh tr	=	Fassadenhöhe traufseitig
~~GH~~	~~=~~	~~Gebäudehöhe~~
GFo	=	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	=	Geschossflächenziffer oberirdisch
g~~G~~A	=	grosser Grenzabstand
GF	=	Geschossfläche
GZ	=	Grünzone
k~~G~~A	=	kleiner Grenzabstand
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
UeO	=	Überbauungsordnung
W	=	Wohnzone
WBG	=	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

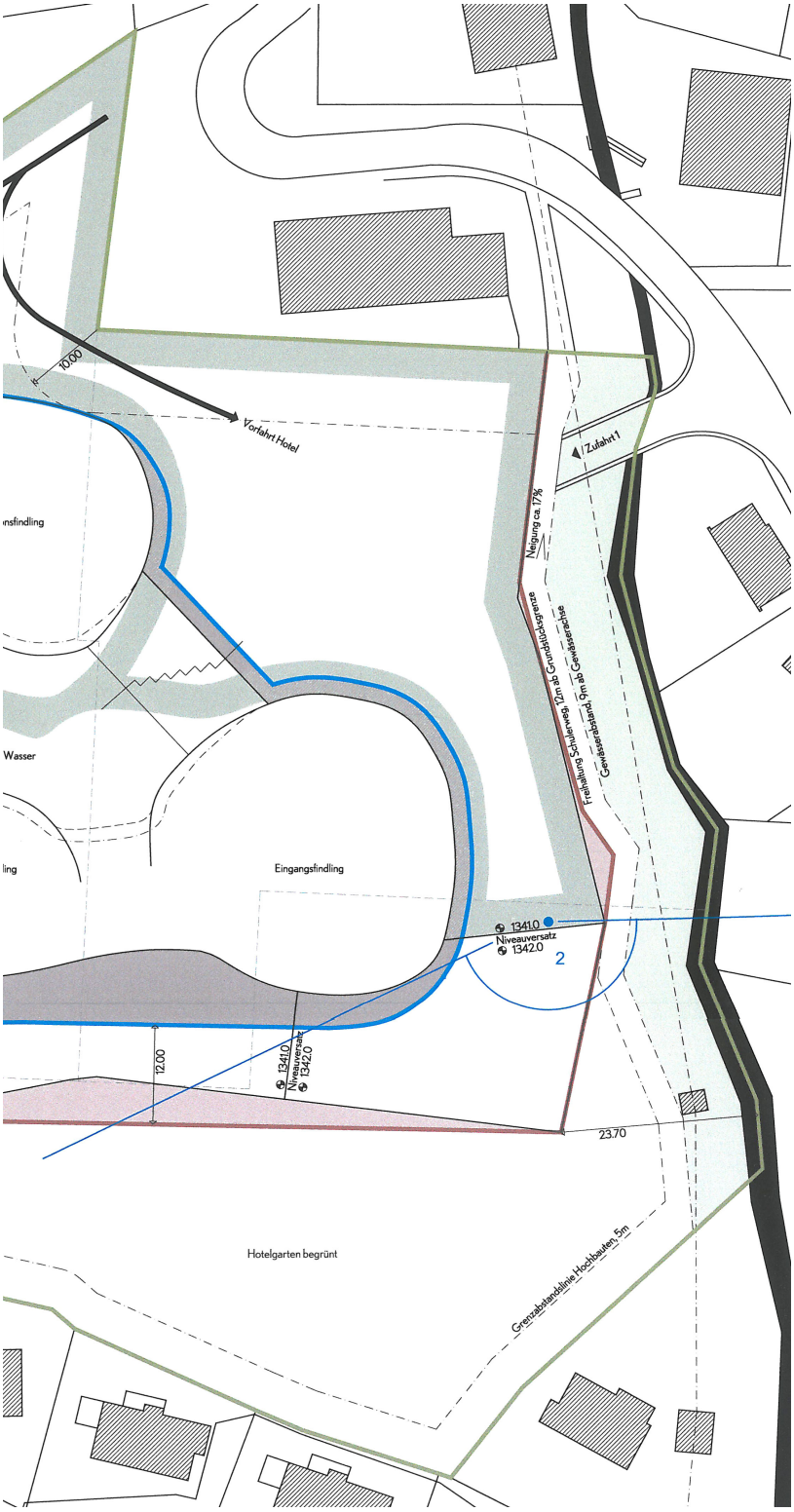
Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand November 2010

Adelboden	
Gemeinde Adelobodne	www.3715.ch
Region	
Region	
Kanton Bern	
Amt für Gemeinden und Raumordnung	www.be.ch/agr
Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft	www.be.ch/awa
Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit	www.vol.be.ch
Amt für Wald	www.vol.be.ch/kawa
Berner Wirtschaft	www.be.ch/beco
Kantonale Denkmalpflege	www.be.ch/denkmalpflege
Amt für Umweltkoordination und Energie	www.be.ch/aue
Tiefbauamt	www.be.ch/tba
Wasser- und Energiewirtschaftsamt	www.wea.bve.be.ch
Portal Naturgefahren	www.be.ch/naturgefahren
Bernische Systematische Gesetzessammlung	www.sta.be.ch/belex/d/
Bund / weitere Stellen	
Bundesamt für Raumentwicklung	www.are.admin.ch
Bundesamt für Umwelt	www.bafu.admin.ch
Staatssekretariat für Wirtschaft	www.seco.admin.ch
Fachverband Schweizer RaumplanerInnen	www.f-s-u.ch
Kantonale Planungsgruppe Bern	www.planning.ch
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein	www.sia.ch
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung	www.vlp-aspan.ch
Schweiz. Verband der Umweltfachleute	www.svu-asep.ch
Bund Schweizerische Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen	www.bsla.ch
System. Sammlung des Bundesrechts	www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70

E Anhang

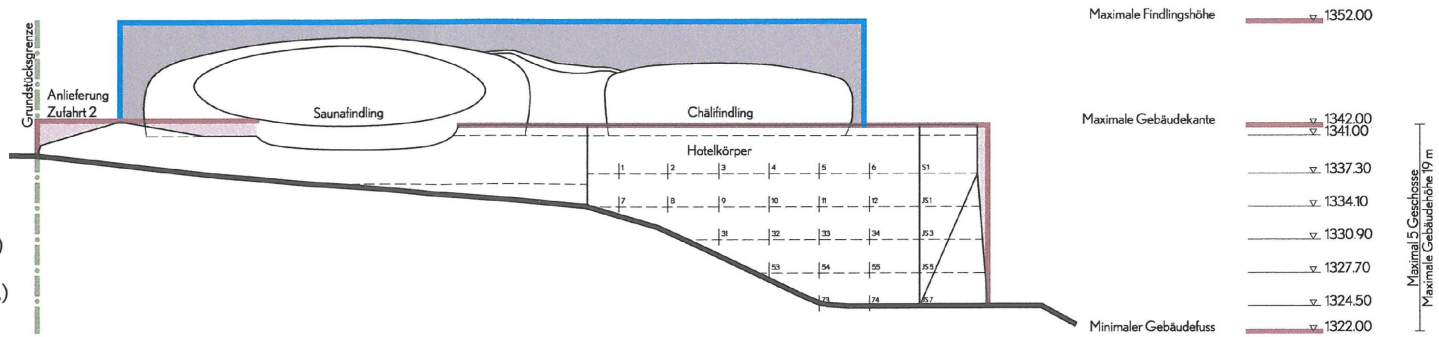
Anhang 1: Richtprojekt Alpenbad (a)


10.00
Vorfahrt Hotel
Zufahrt 1
Neigung ca. 17%
Freihaltung Schulerweg, 12m ab Grundstücksgrenze
Gewässerabstand, 9m ab Gewässerachse
Wasser
Eingangsfindling
1341.0
Niveauversatz
1342.0
2
12.00
1341.0
Niveauversatz
1342.0
23.70
Hotelgarten begrünt
Grenzabstandslinie Hochbauten, 5m

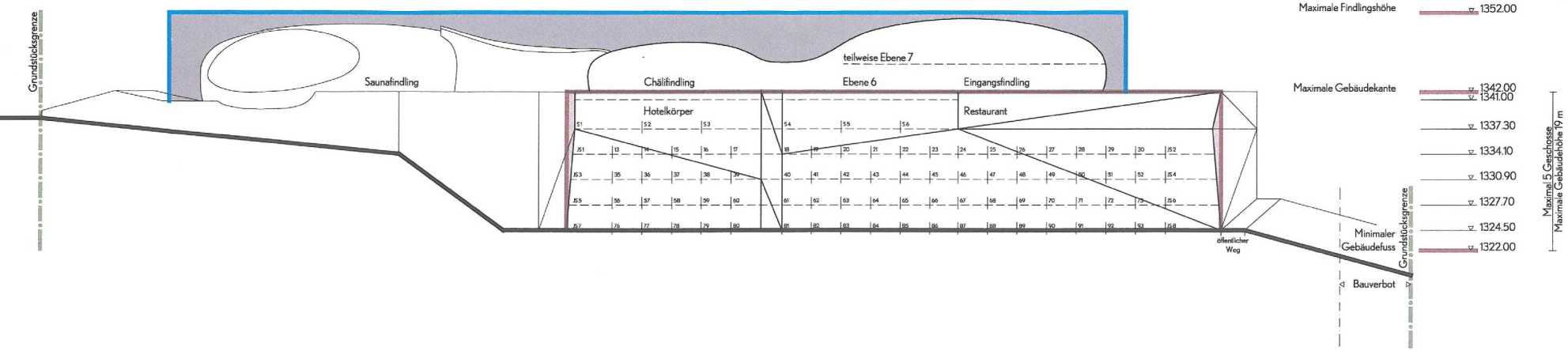
Legende

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

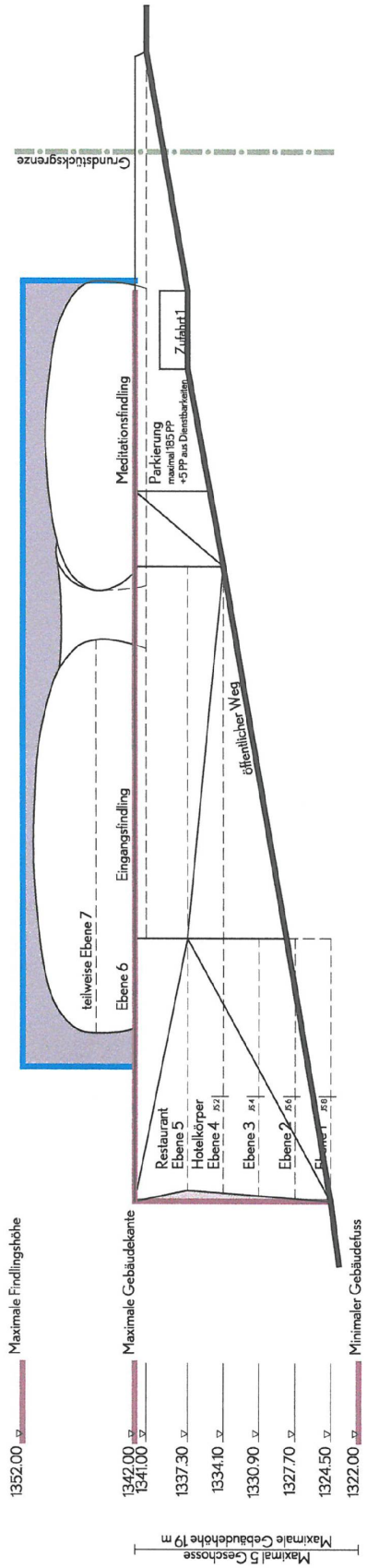
Ansicht Süd-West



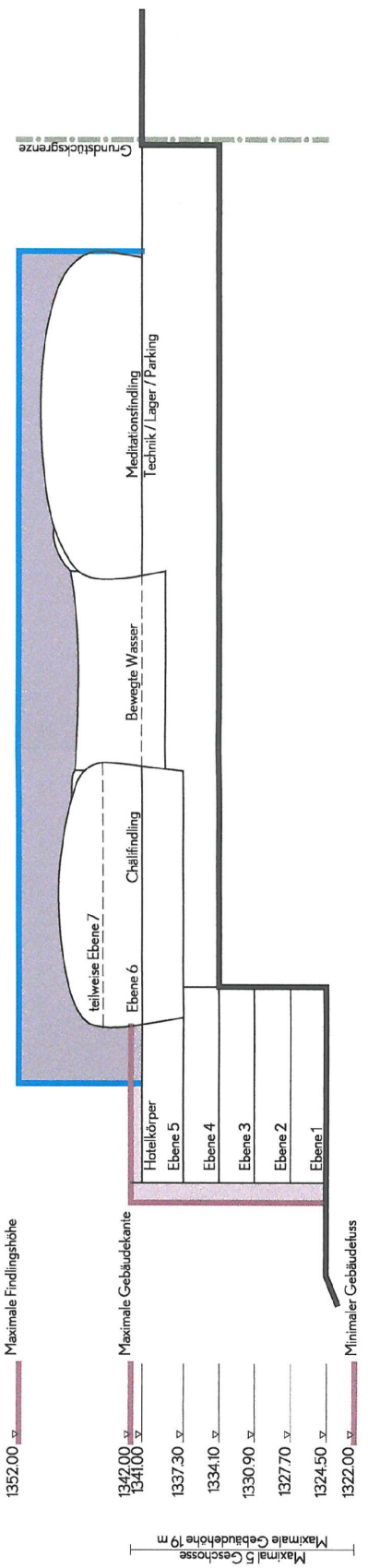
Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-Ost



Schnitt Quer



Anhang 2: Basiserschliessungsstrassen

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

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

~~*LS 1: entfällt*~~

LS 2: Chlusi (östlicher Teil)

LS 3: Groppetli

Anhang 3b: Trockenmauern (Art. 21)

T 1: Geils

T 2: Geils, Site

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

B 1: Baumgruppen Walezube mit Feuchtgebiet (2Ahorne, 2 Birken, 3 Fichten, 1 Sal-Weide, Feuchtgebiet mit Pfeifengras und Bächlein)

B 2: Ahorn Mescheregge – Antieweid

B 3: Ahorngruppe Allenbach

B 4: Ahorngruppe Uelisgraben

B 5: Ahorn Boden

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

W 1: Dossenseelein

W 2: Chalitümpel

W 3: 2 Nassbergseelein

W 4: Sillerenseelein

W 5: 3 kleine Gilbacheggseelein

W 6: Weiher Stiegelschwand

W 7: Weiher Moosweid

W 8: Tümpel Lischa

W 9: Seewlisweidseelein

W 10: 2 Seelein oberhalb Hahnenmoosstafel

W 11: Krumme Wasser (Luegli)

W 12: Bollersgraben

W 13: Hahnenmoosseelein

W 14: Tümpel Stand

W 15: Tümpel Trunig

W 16: Weiher Sillerenbühl / Hahnenmoos

W 17: Weiher Neuweg

W 18: Weiher oberhalb Sennhütte Gempeler / Wäfler

W 19: Tosse

L 1: Moos

L 2: Aebi Hirzboden

L 3: Schilfbestand Dürrenegge

L 4: Tümpel am Wanderweg Unterbirg

Anhang 3e: Naturobjekte (Art. 24)

N 1: Gränigerstein

N 2: Röhrlistein

N 3: Chessistein

N 4: Lägerstein Bunderle

N 5: Lägerstein Engstligen

N 6: Chälistein

Anhang 3f: Amphibienstandorte (Art. 26)

AM 1: Rossweidli

AM 2: Oberes Hahnenmoosseeli

AM 3: Engstligenalp

AM 4: Bollersgraben

AM 5: Raufmattebrügg

AM 6: Ufem Stand

AM 7: Sillerebühl-Gilbachegg

AM 8: Gilbachegg

AM 9: Stigelschwand

AM 10: Seewlisweid

AM 11: Chäli

AM 12: Trunig-Antisbärgli

AM 13a: Nassberg 1

AM 13b: Nassberg 2

~~*AM 14a: entfällt*~~

AM 14b: Hahnenmoos 2

AM 14c: Hahnenmoos 3

AM 15: Neuweg

AM 16: bei ARA

~~Anhang 4: Bauabstand von Gewässern (Art. 34)~~

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

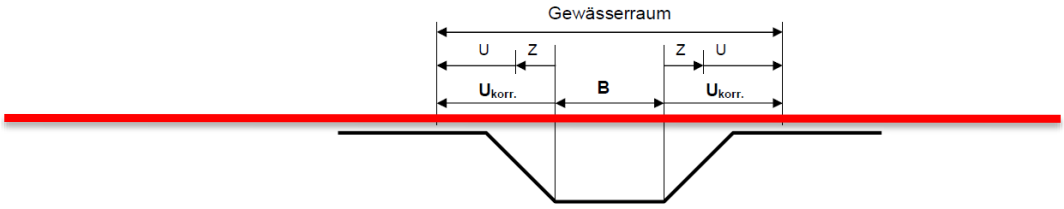
~~Anhang 4: Bauabstand von Gewässern (Art. 34)~~

~~Gewässer~~	~~Abstand in m~~
~~Bonderlen / Hirzboden~~	
~~Walezubegräbli~~	~~5.5~~
~~Bunderlebächli~~	~~17.5~~
~~Ronigrabe~~	~~7.5~~
~~Chüebächligrabe~~ [28]	~~15.0~~
~~Heuzungegrabe~~	~~9.0~~
~~Tannegrabe~~	~~7.0~~
~~Marchgrabe~~	~~12.5~~
~~In allen Gebieten~~	
~~Abstand für eingedolte Abschnitte~~	~~5.0~~
~~Nicht aufgeführte Gewässer~~	~~15.0~~

[28] ~~Im Bereich der Überbauungsordnung Hirschen ist Gewässerabstand separat mit Baufeldern geregelt.~~

Anhang 4: Skizzen Gewässerraum (Art. 34)

Skizze: Festlegung des Gewässerraums

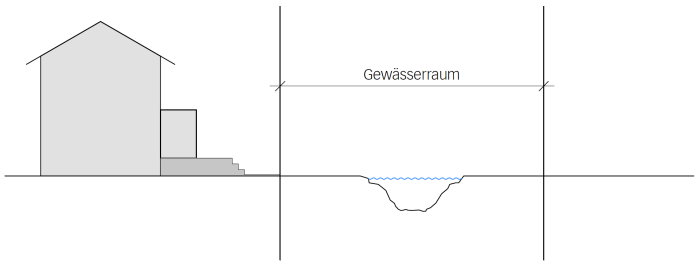


Legende

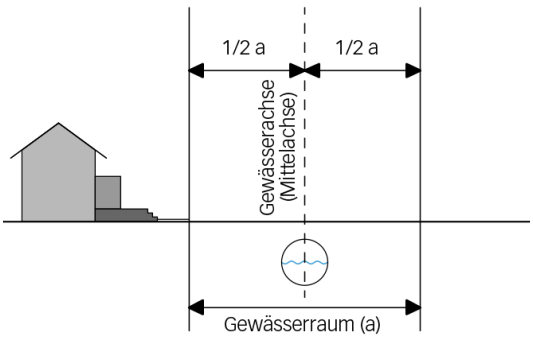
B	gemessene **Sohlenbreite** bzw. Sohlenbreite aus Ökomorphologiekarte
$U_{korr.}$	**geschützter Uferbereich korrigiert** ($U_{korr.}$ = U + Z)
U	**geschützter Uferbereich** gemäss WBV, Anhang I, 3. Schlüsselkurve
Z	**Zuschlag** gemäss Ziffer 1 (Gewässer der Klasse 1: kein Zuschlag; Gewässer der Klasse 2: ¼ Sohlenbreite; Gewässer der Klasse 3, ½ Sohlenbreite)

~~*Die Gewässerabstände wurden gemäss der Richtlinie zur Einführung des Gewässerraums nach Artikel 36a Gewässerschutzgesetz (Richtlinie Einführung Gewässerraum) vom 1. Juni 2012 ermittelt.*~~
~~*Besitzstandsgarantie:*~~
~~*Für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum / Gewässerabstand gilt die Besitzstandsgarantie nach Art 3 BauG (+ nach Art. 41 c GSchV).*~~

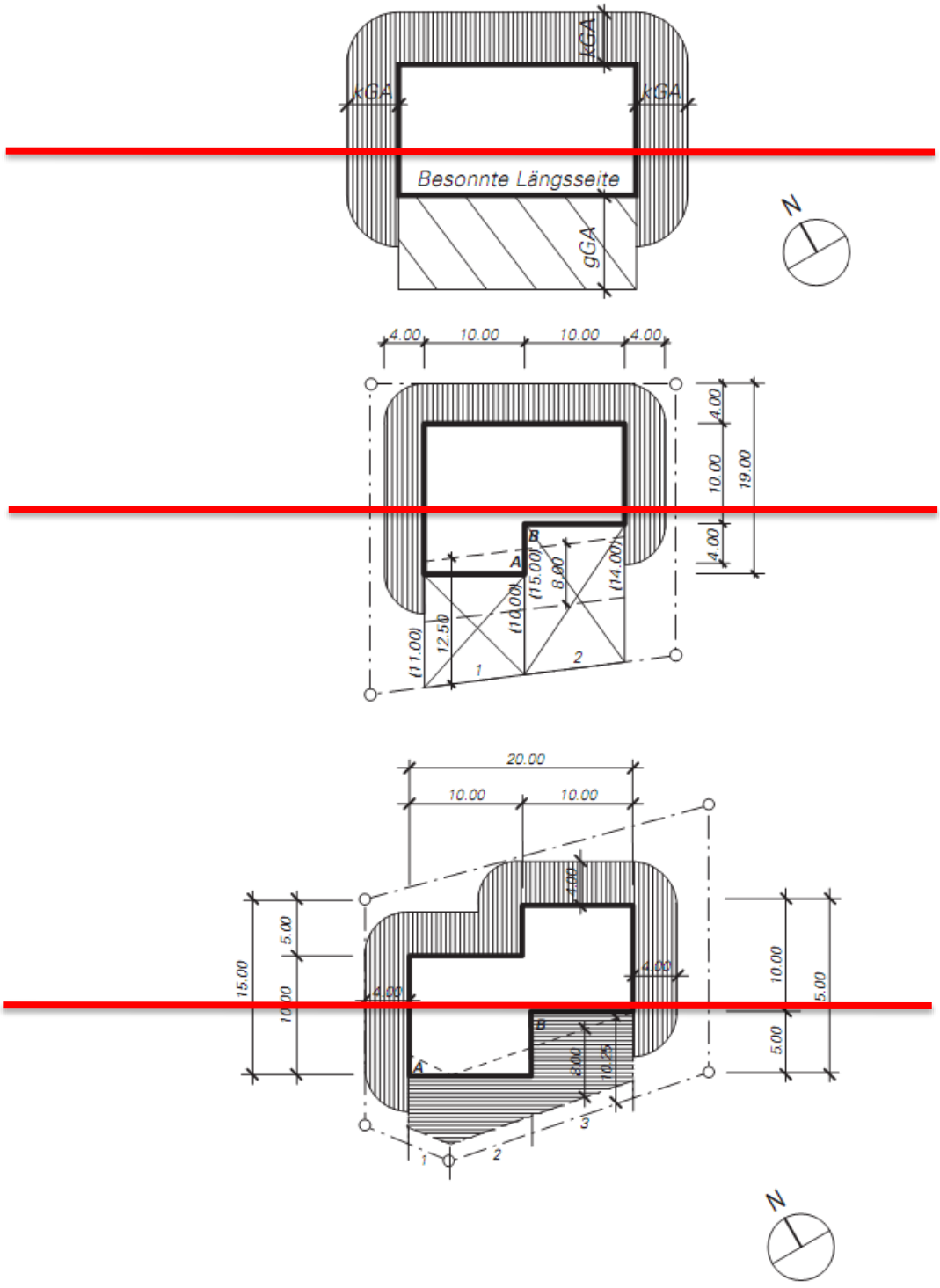
[1] Bei offenen Gewässern (als Korridor):



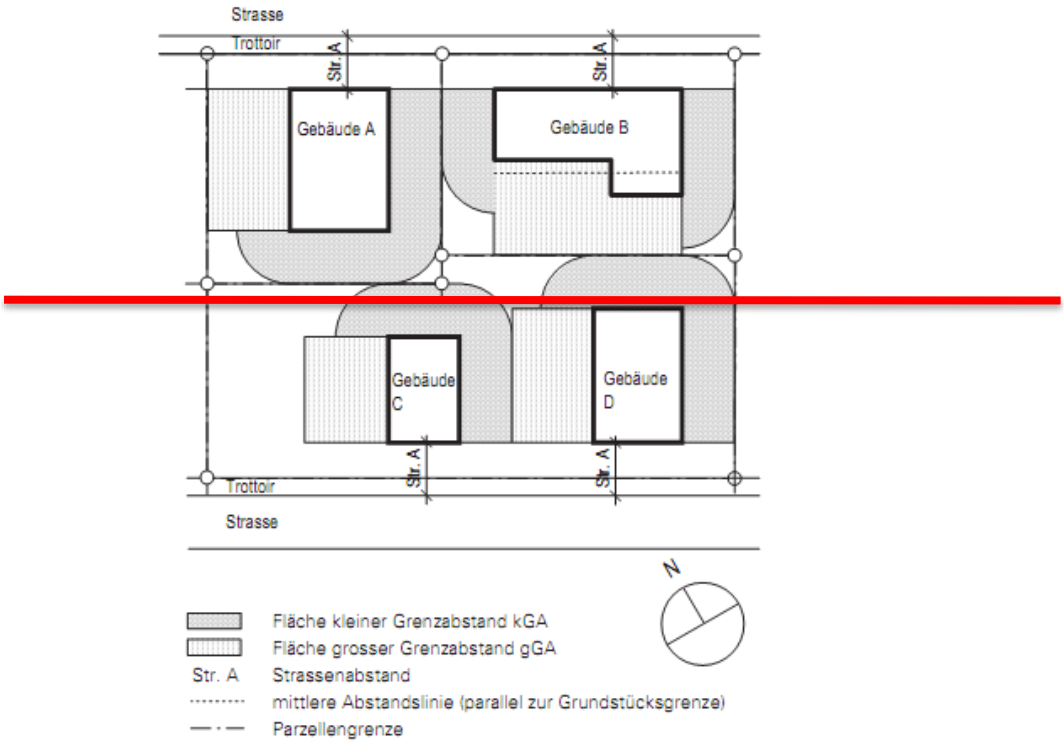
[2] Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand ab der Rohrachse zu messen:

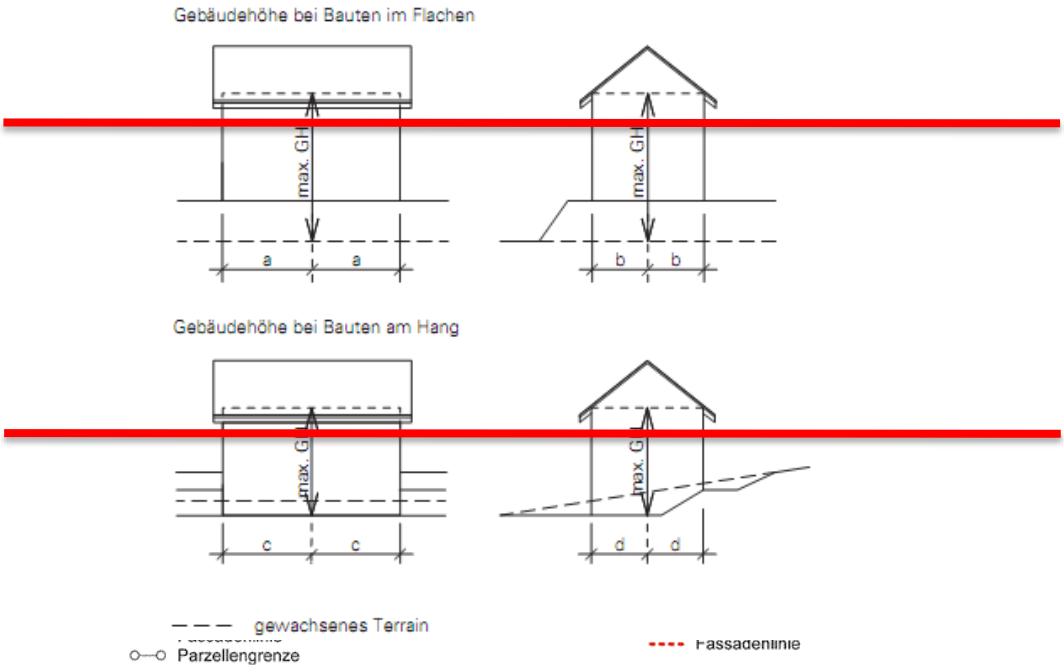


~~Skizzen Bauabstände~~

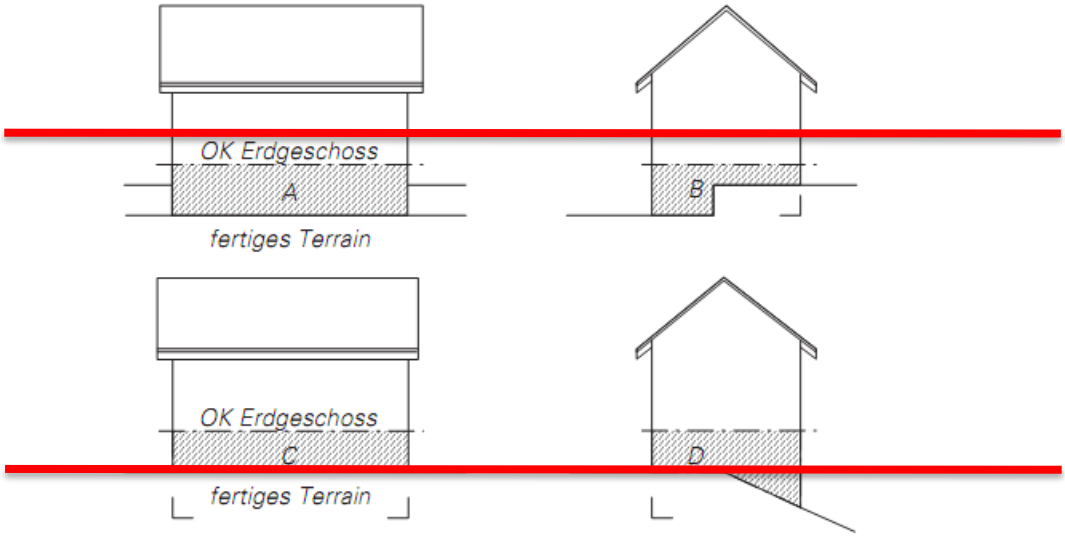


~~Anhang 5: Skizzen Gebäudeabstand und Gebäudehöhe~~



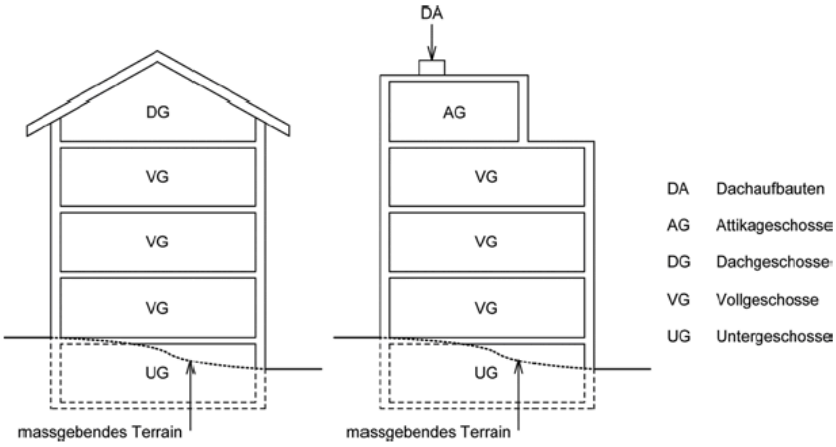


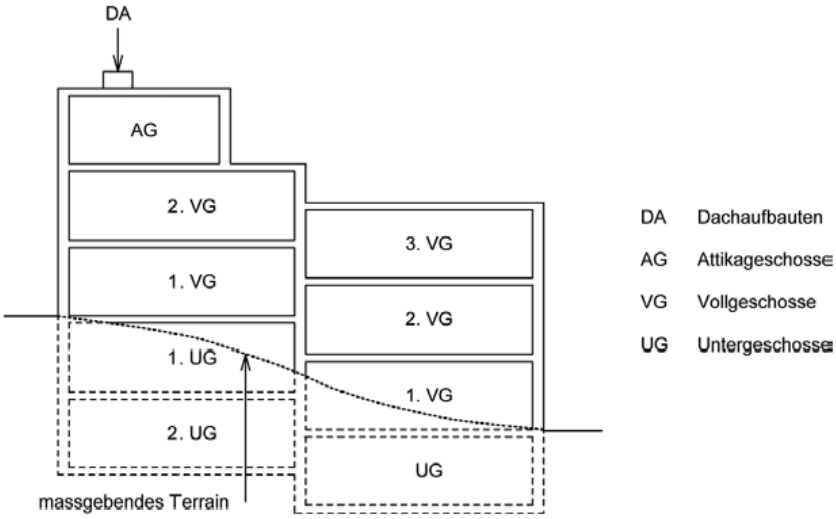
Anhang 5: Skizzen Geschosse

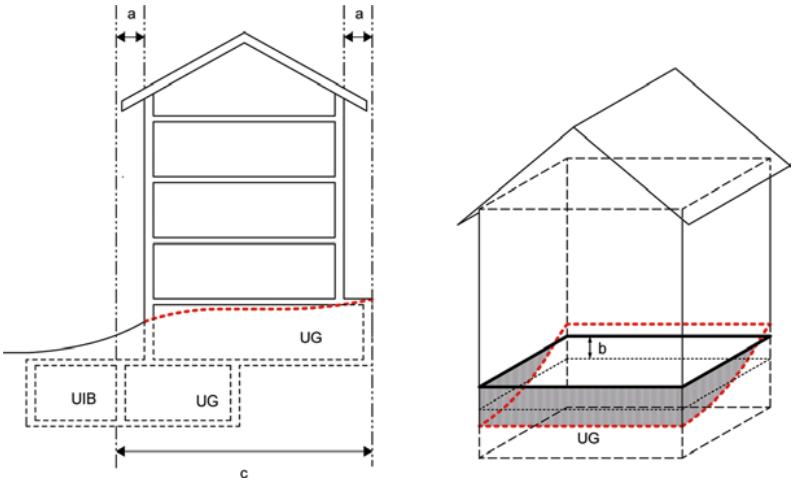


Mittlere Höhe zwischen OK Erdgeschossfussboden und fertigem Boden.

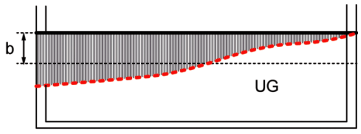
$$\frac{\text{Flächen } A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} < 1.20 \text{ m}$$


DA
DG
VG
VG
VG
UG
massgebendes Terrain
DA
AG
VG
VG
VG
UG
massgebendes Terrain
DA Dachaufbauten
AG Attikageschosse
DG Dachgeschosse
VG Vollgeschosse
UG Untergeschosse


DA
AG
2. VG
1. VG
1. UG
2. UG
massgebendes Terrain
3. VG
2. VG
1. VG
UG
DA Dachaufbauten
AG Attikageschosse
VG Vollgeschosse
UG Untergeschosse

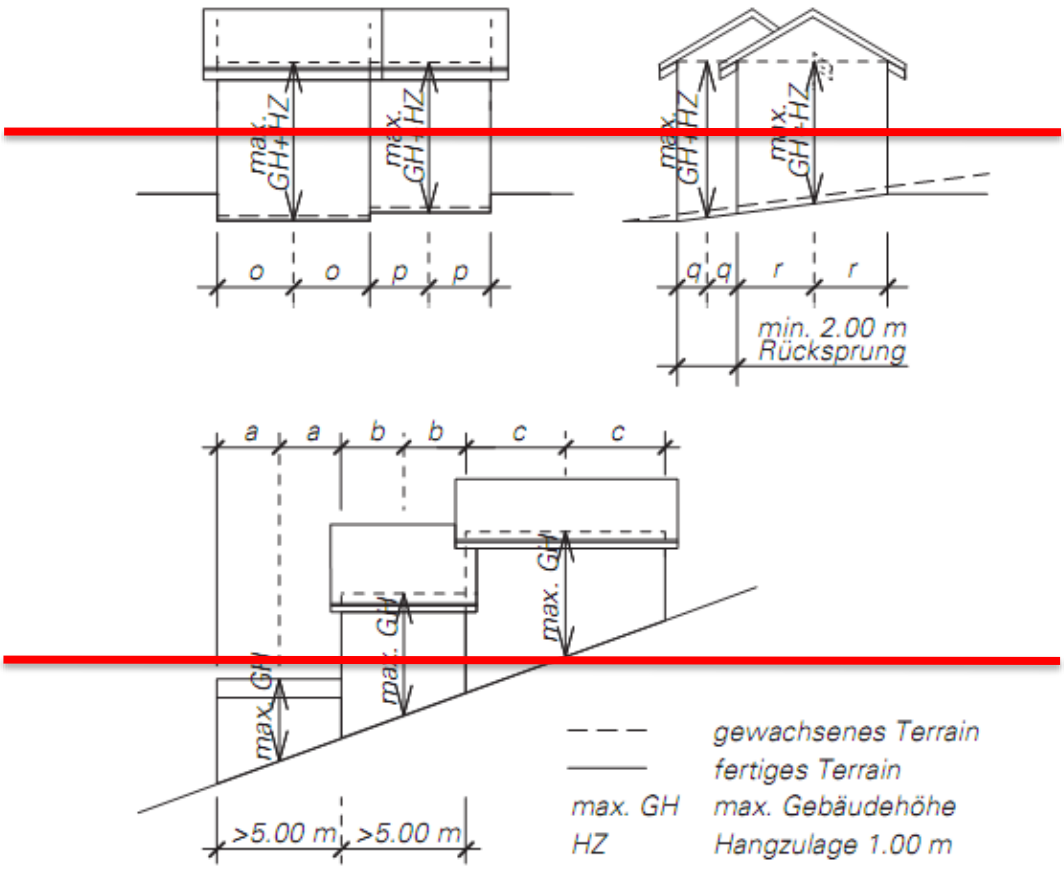

a
a
UG
UIB
UG
c
b
UG

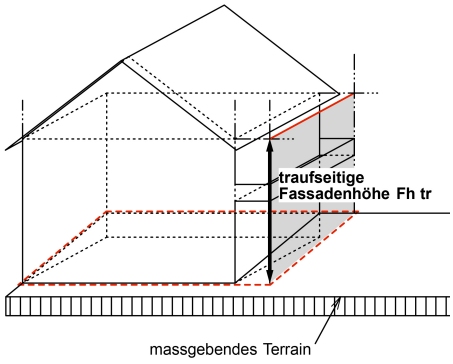
	Fassadenlinie
a	zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
b	zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
c	zulässiges Mass für Untergeschosse
	Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
UG	Untergeschoss
UIB	Unterirdische Baute

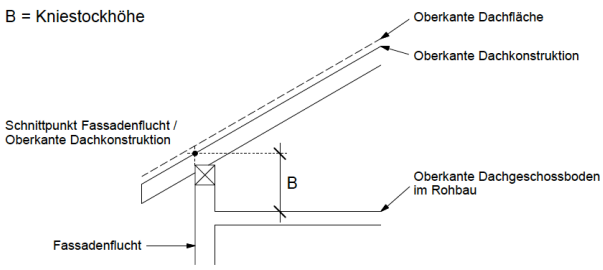


$$UG = \frac{\text{Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie}}{\text{Umfang des betroffenen Geschosses}} < 1.2\ \text{m}$$

Anhang 6: Skizzen ~~Gebäudehöhe bei gestaffelten Geäuden~~
Fassadenhöhe traufseitig und Gebäudelänge



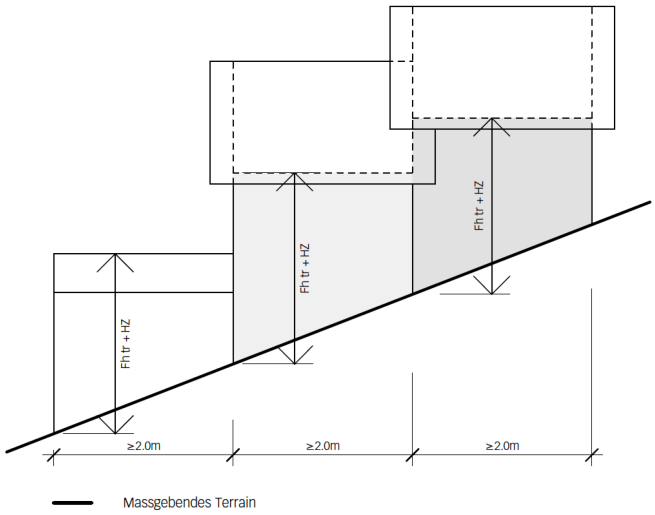


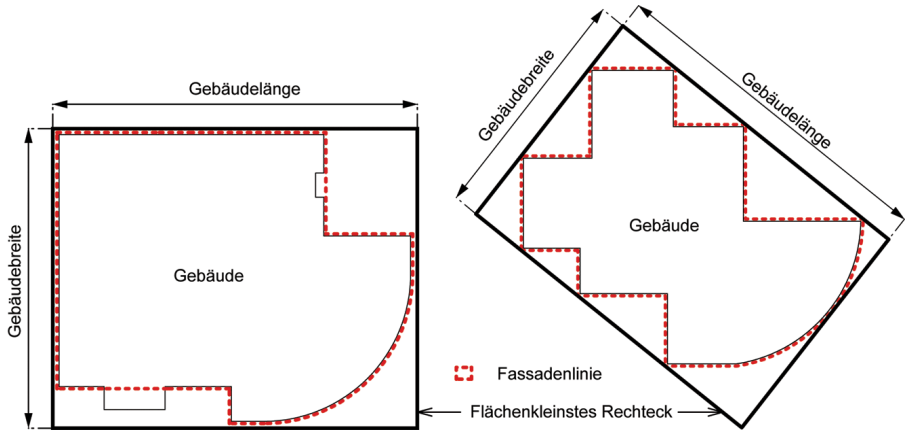


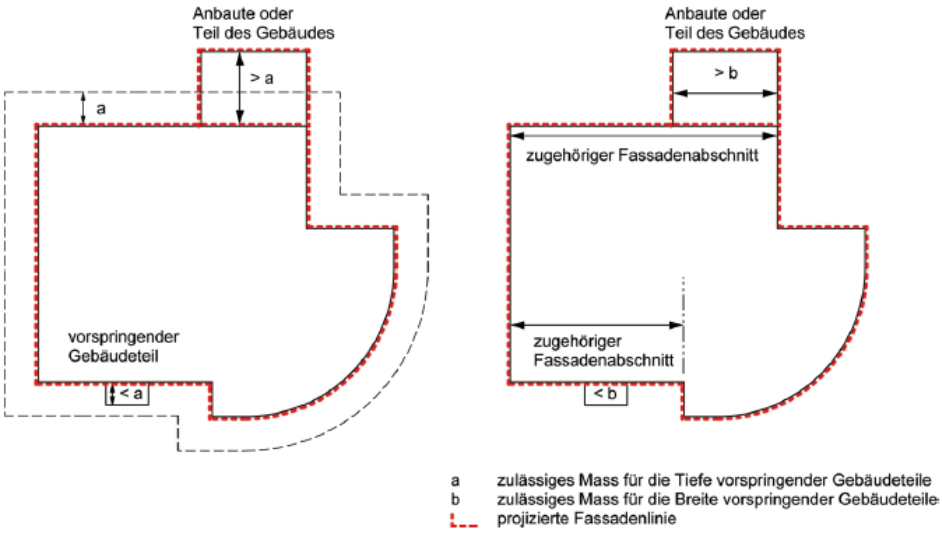
Fassadenlinie

Fassadenflucht

Schnittlinie Fassadenflucht mit
Oberkante Dachkonstruktion



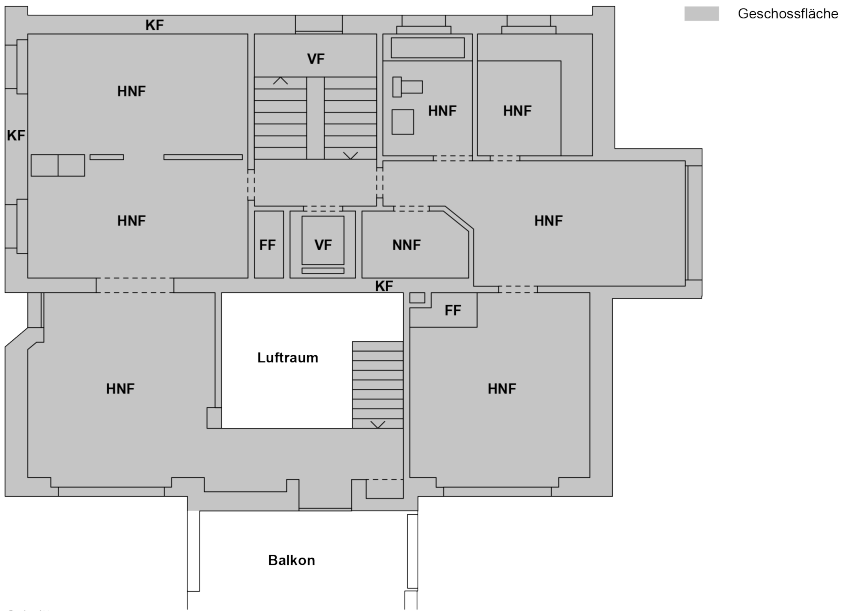




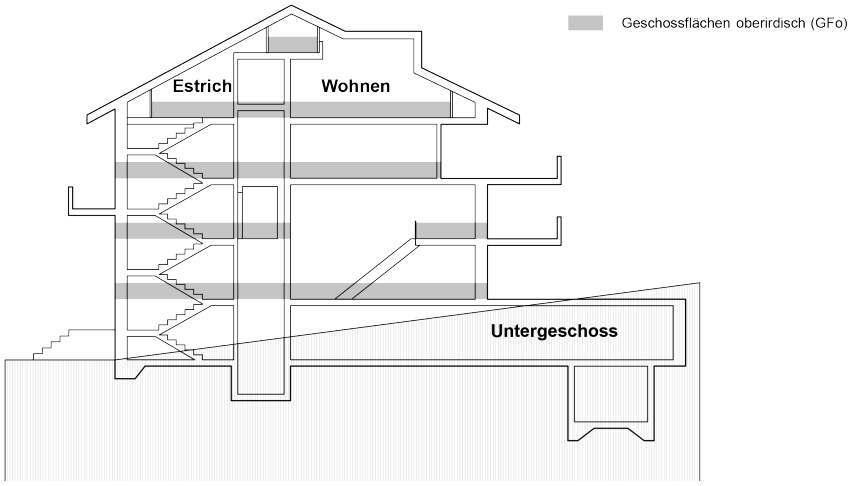
Anbauten weisen nach Fig. 2.1 BMBV eine eigene Fassadenlinie und somit eine eigene Gebäudelänge auf (Vgl. dazu auch Fig. 1.1 - 1.2 BMBV)

Anhang 7: Skizzen: Geschossflächen oberirdisch

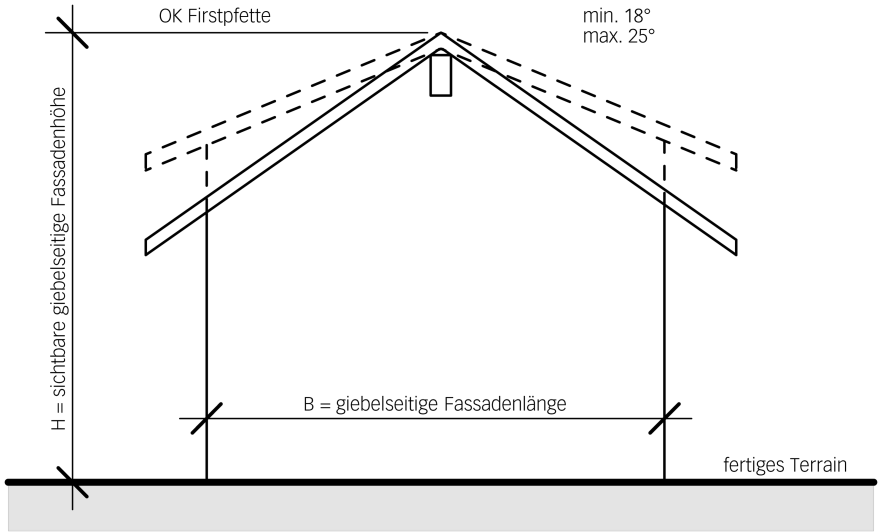
Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Anhang 8: Skizzen Proportionen



H : B = max. 1 : 1