

Einwohnergemeinde Gsteig

---

# BAUREGLEMENT

Vom 29. Oktober 2010

## Änderungen

Artikel

Gültig ab:

---

60 Ziffer 3 Campingzone CZ

01.01.2013

## INHALTSVERZEICHNIS

### A Allgemeine Bestimmungen

#### 1. Geltungsbereich

Art. 1 Geltungsbereich

#### 2. Vorbehalte kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen  
Rechts

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

#### 3. Besitzstandsgarantie

Art. 4 Besitzstandsgarantie

Art. 5 Planungsmehrwert

### B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

#### 4. Baubewilligungspflicht / Bauentscheid

Art. 6 Baubewilligungspflicht / Baubeginn

Art. 7 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung

#### 5. Erschliessung

Art. 8 Hinreichende Erschliessung; Abgrenzung Basis-  
und Detailerschliessung

Art. 9 Erstellung durch Grundeigentümer

Art. 10 Alp- und Forsterschliessungsstrassen

#### 6. Gestaltungsgrundsätze

Art. 11 Strassenraumgestaltung

Art. 12 Umgebungsgestaltung

Art. 13 Bepflanzung

Art. 14 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

#### 7. Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Art. 15 Flächen für die Parkierung

Art. 16 Neben- und Abstellräume

### C Baupolizeiliche Vorschriften

#### 8. Bauweise

Art. 17 Offene Bauweise

Art. 18 Gestaltungsfreiheit

#### 9. Mass der Nutzung

Art. 19 Allgemeines

#### 10. Bauabstände

Art. 20 Allgemeines / Verhältnis zu Baulinie

- Art. 21 Bauabstand von öffentlichen Strassen
- Art. 22 Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen
- Art. 23 Bauabstand von öffentlichen Gewässern
- Art. 24 Bauabstand vom Wald
- Art. 25 Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund
- Art. 26 Bauabstände für An- und Nebenbauten
- Art. 27 Bauabstände für unterirdische Bauten
- Art. 28 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen
- Art. 29 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile
- Art. 30 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand
- Art. 31 Gebäudeabstand

#### 11. Baugestaltung

- Art. 32 Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes
- Art. 33 Firsthöhe
- Art. 34 Dachgestaltung
- Art. 35 Fassadengestaltung und Befensterung
- Art. 36 Gestaltung von An- und Nebenbauten
- Art. 37 Proportionen, Firsthöhe, Verschiebung der First für Gebäude mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung

#### 12. Gesundheit

- Art. 38 Besonnung / Belichtung
- Art. 39 Lärmschutz

#### 13. Energie

- Art. 40 Energieträger

### D Zonen- und Gebietsvorschriften

#### 14. Bedeutung und Uebersicht

- Art. 41 Bedeutung

#### 15. Bauzonen

- Art. 42 Baupolizeiliche Masse (Übersicht)
- Art. 43 Erstwohnungsanteil
- Art. 44 Wohnzone W2 und W2a
- Art. 45 Wohnzone W3 und W3a
- Art. 46 Wohn- / Gewerbezone WG3
- Art. 47 Gewerbe-/Wohnzonen GW3
- Art. 48 Gewerbezone G und Ga
- Art. 49 Dorfschutzzone DS
- Art. 50 Dorfzone D
- Art. 51 Hotelzone H
- Art. 52 Ländliche Dorfzone LD
- Art. 53 Zone für öffentliche Nutzung ZöN
- Art. 54 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 92 Abs. 3a, i.V. mit Art. 93/94 des Baugesetzes
- Art. 55 ZPP Nr. 1 "Lädi"
- Art. 56 ZPP Nr. 3 "Zelg"
- Art. 57 ZPP Nr. 4 "Ferienhauszone Heiti 1" und ZPP Nr. 5 "Ferienhauszone Heiti 2"
- Art. 58 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF
- Art. 59 Ferienheimzone Heiti FHH
- Art. 60 Campingzone CZ

## 16. Landwirtschaftszonen

- Art. 61 Landwirtschaftszone
- Art. 62 Mast- und Zuchtbetriebe / Bienenhäuser

## 17. Andere Nutzungen

- Art. 63 Materialabbau und Materialablagerungen
- Art. 64 Abbruchbetriebe

## 18. Gefahrengelände, Schutzgebiete, Gewässer

- Art. 65 Gefahrengelände (GG)
- Art. 66 Quellwasserschutzzone
- Art. 67 Gemeindebeiträge
- Art. 68 Schützens- und erhaltenswerte Objekte
- Art. 69 Ortsbilderhaltungsgebiet
- Art. 70 Natur- und Landschaftsschutzobjekte und -gebiete
- Art. 71 Geologische Objekte (Dolinen)
- Art. 72 Gewässer und Uferbereiche, Tümpel, kleine Weiher
- Art. 73 Feuchtgebiete und Trockenstandorte
- Art. 74 Uferbestockungen, Feldgehölze, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume
- Art. 75 Moorlandschaft von nationaler Bedeutung
- Art. 76 Natur- und Pflanzenschutzgebiet Martisberg
- Art. 77 Wildschutzgebiete
- Art. 78 BLN-Teilgebiet Wittenberg-Primelod Nr. 1510
- Art. 79 Landschaftsschutzgebiete
- Art. 80 Landschaftsschutzgebiet Olden-Reusch
- Art. 81 Schwemmlandebene Oldenalp
- Art. 82 Landschaftsschutzgebiet "Fure - Egg"
- Art. 83 Archäologische Objekte/Gelände
- Art. 84 Historische Verkehrswege

## E Verfahrensvorschriften

### 19. Bau- und Ausnahmegenehmigungsverfahren

- Art. 85 Baueingabe / 1. Allgemeine Anforderungen
- Art. 86 Baueingabe / 2. Besondere Anforderungen
- Art. 87 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde
- Art. 88 Zuständigkeiten Gemeinderat
- Art. 89 Zuständigkeiten Baukontrolle

### 20. Planerlassverfahren

- Art. 90 Information und Mitwirkung
- Art. 91 Zuständigkeiten Gemeinderat
- Art. 92 Zuständigkeiten Gemeindeversammlung

### 21. Baupolizei

- Art. 93 Zuständigkeit / Gemeinderat
- Art. 94 Zuständigkeit / Baukommission
- Art. 95 Zuständigkeit Umsetzung Landschaftsplanung

## F Straf-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 96 Widerhandlungen
- Art. 97 Inkrafttreten
- Art. 98 Fortbestand von bestehenden Plänen und Vorschriften
- Art. 99 Aufhebung bestehender Pläne und Vorschriften

## ANHANG

- I. Messweise
- II. Bauinventar
- III. Definitionen betr. Erst- und Zweitwohnungen sowie Erstwohnungsanteil

---

# BAUREGLEMENT

---

2010

In der Absicht, eine gesunde Bauweise zu gewährleisten, eine wirtschaftliche und zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Baulandes zu fördern, die Schönheit und charakteristische Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren, erlässt die Gemeinde Gsteig das nachstehende Baureglement (BauR).

Kapital A: **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

1. Abschnitt: Geltungsbereich

Art. 1 **Geltungsbereich**

1 Das BauR mit dem Anhang I „Messweise“ bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Teil Landschaft, dem Zonenplan Gefahrengebiete, dem Landschafts-, Schutzzonenplan Olden-Reusch und dem Teilzonenplan Moorlandschaft Nr. 19 „Lauenensee“ die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

2 Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

3 Soweit die Gemeinde mit Überbauungsplänen, Gestaltungsplänen oder Überbauungsvorschriften eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das BauR als ergänzendes Recht anwendbar.

2. Abschnitt: **Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht**

Art. 2 Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

1 Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten.

2 Für Voraussetzungen zur Erteilung von Ausnahmen ist das kantonale Recht massgebend (BauG Art. 26).

Art. 3 Verhältnis zum Privatrecht

1 Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB), zu beachten.

2 Die Vorschriften des BauR sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

3. Abschnitt: **Besitzstandsgarantie und Planungsmehrwert**

Art. 4 **Besitzstandsgarantie**

1 Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 84 SG, Art. 90 BauV).

2 Unter Vorbehalt des jeweils geltenden kantonalen und eidgenössischen Rechts ist die bauliche Erneuerung eines Gebäudes in seinen bisherigen Ausmassen und an seinem bisherigen Standort (Grundmauern) ohne Ausnahmegewilligung gestattet, auch wenn die baupolizeilichen Vorschriften nicht eingehalten sind (Besitzstandsgarantie).

Eine Überschreitung der bisherigen Ausmasse (Verstärkung des Ausnahmezustandes) bedarf der entsprechenden Ausnahmegewilligungen und der Zustimmung der Anstösser, sofern diese durch die Veränderung zusätzlich betroffen sind.

3 Vorbehalten bleiben die in Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte.

Art. 5 **Planungsmehrwert**

1 Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, so nimmt der Gemeinderat Verhandlungen auf mit dem Ziel, einen angemessenen Planungsmehrwert abzuschöpfen.

2 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.

Kapitel B: **ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**

4. Abschnitt: **Baubewilligungspflicht / Baumentscheid**

Art. 6 **Baubewilligungspflicht / Baubeginn**

1 Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind. Die genauen Bestimmungen sind im Baubewilligungsdekret aufgeführt.

2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG).

3 Für bewilligungsfreie Bauten gelten Art. 5 bis Art. 7 BewD.

4 Die Grenzabstände gemäss Art. 26 ff und gemäss EG ZGB (79ff) sind bei den bewilligungsfreien Bauten gemäss Bst. e, g, h und m einzuhalten, sofern diese als geschlossene Bauten in Erscheinung treten.

Mit Zustimmung des Nachbarn können die Grenzabstände unterschritten werden.

Art. 7 **Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung**

1 Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

- 2 Insbesondere müssen sie
- die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
  - den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
  - den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);
  - über eine hinreichende Erschliessung; die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG, 49 ff BauV) und - wo vorgeschrieben - über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
  - allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen;

3 Für die Voraussetzungen für Ausnahmegewilligungen ist das kantonale Recht massgebend (Art. 26ff und 81ff BauG).

5. Abschnitt: **Erschliessung**

Art. 8 Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung

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

2 In Gebieten für welche eine Abwassersanierung innert fünf Jahren vorgesehen ist, können Baubewilligungen verbunden mit befristeten provisorischen Überbauungslösungen für die Abwasserentsorgung erteilt werden. Die Gemeinde kann zur Sicherstellung des ordentlichen Anschlusses eine Bankgarantie verlangen.

3 Bei Ueberbauung mit mehreren Häusern kann der Gemeinderat eine Etappierung der Erschliessung festlegen.

4 Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten der Richtplan der Strassenkategorien, das Kanalisationssanierungsprojekt, der Wasserversorgungsrichtplan und die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

5 Der Gemeinderat kann für unerschlossene „hinterliegende“ Bauparzellen oder für mögliche spätere Erweiterungen von Bauzonen Freihaltebereiche für die Erschliessung derselben verlangen.

Art. 9 Erstellung durch Grundeigentümer

1 Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür die Grundsätze der Kant. Baugesetzgebung Art. 109 BauG ff:

- Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Überbauungsordnung zu erstellen.
- Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil müssen rechtskräftig festgelegt sein.
- Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

2 Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde/Weggenossenschaft zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat hält den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese



- den bisherigen Eigentümern und meldet - sobald die Verfügung rechtskräftig ist - die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch an.
- Art. 10 Alp- und Forsterschliessungsstrassen
- 1 Alp- und Forsterschliessungsstrassen sind Erschliessungsstrassen zur rationalen Nutzung von Wald und Alpgebiet.
- 2 Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend die folgenden Bestimmungen:
- a) Alp- und Forstwirtschaftsstrassen dienen grundsätzlich der land-, alp- oder forstwirtschaftlichen Nutzung. Ausnahmen können durch den kantonalen Forstdienst erteilt werden.
- b) Alp- und Forstwirtschaftsstrassen haben sich in die Landschaft einzufügen und dürfen die geschützten Standorte, Biotope und Objekte nicht tangieren.
- c) Bewirtschaftungswege sind - insbesondere dort, wo sie als Wanderwege dienen - wo immer möglich mit einem Naturbelag zu versehen. Notwendige Terrainveränderungen sind naturnah zu sichern und zu gestalten.

6. Abschnitt: **Gestaltungsgrundsätze**

Art. 11 Strassenraumgestaltung

- 1 Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs und der weiteren Nutzungen auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.
- 2 Bei allen Projekten im Strassenraum ist darauf zu achten, dass das Ausmass der bestehenden Grünsubstanz (Einzelbäume, Baumreihen, Niederhecken) soweit zumutbar erhalten oder ersetzt wird.
- 3 Beim Neubau oder Änderung von Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkflächen ist grundsätzlich ein möglichst hoher Anteil an unversiegelter Oberflächengestaltung anzustreben.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten und Anlagen welche diese Bedingungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Bezüglich Bau- und Fassadengestaltung gilt zudem Art. 32 ff.
- 2 Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen (Art. 12-15 und 32-37):
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
  - Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach; Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
  - Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
  - Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
  - Terrainveränderungen / Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

3 Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt. Bezüglich Anforderungen an die Baueingabe-Unterlagen siehe Art. 85.

Art. 13 Bepflanzung

1 Bei der Gestaltung der Bepflanzung ist sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild, als auch auf die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft (Beschattung und Aussicht) angemessen Rücksicht zu nehmen.

2 Zur Bepflanzung sind standortheimische Bäume zu verwenden.

3 Bäume, deren Höhe grösser als ihr doppelter Abstand zur Nachbargrenze ist, bedürfen der Zustimmung des betroffenen Nachbarn. Hievon ausgenommen sind unter Schutz stehende Bäume, sowie solche, die bereits vor 1970 am betreffenden Ort standen.

4 Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen. Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsvorschrift (FrSV) sind anwendbar

Art. 14 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

1 Terrainveränderungen, die das Ortsbild und die Landschaft beeinträchtigen oder der traditionellen Umgebungsgestaltung nicht entsprechen, sind untersagt.

2 Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 (66 %) aufweisen.

3 Stützmauern dürfen nur erstellt werden, wenn die bauliche Nutzung des Terrains dies zwingend erfordert. Falls sie das fertige Terrain um mehr als 1,20 m überragen, sind sie ab Terrain zu bepflanzen oder die Sichtflächen mit einer Struktur zu versehen.

4 Übereinander liegende Stützmauern sind im Ausmass einer Staffelung und nur in besonderen Baulagen gestattet. Die Flächen sind zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind die Sichtflächen von Stützmauern, welche über 1,2 m hoch sind, mit einer Struktur zu versehen.

Die zivilrechtlichen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch bleiben vorbehalten. Die Baubewilligungsbehörde kann für die Beurteilung präzise Terrainschnitte und/oder Terrainmodelle verlangen.

5 Seitliche Stützmauern in der Verlängerung des Sockelgeschosses dürfen insgesamt im Maximum die halbe Länge der entsprechenden Fassade aufweisen.

6 Stützmauern und Pflanzen längs von Strassen dürfen nur so hoch erstellt werden, dass sie die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen. Im Interesse der Verkehrssicherheit kann eine angemessene Zurücksetzung verlangt werden. Für den Abstand zur Strasse ist Artikel 21 massgebend.

7. Abschnitt: **Neben- und Gemeinschaftsanlagen**

Art. 15 Flächen für die Parkierung

1 Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gilt die Parkplatznorm gemäss Art. 50ff der kantonalen Bauverordnung, wobei pro Wohnung mindestens ein gedeckter oder ungedeckter Abstellplatz vorhanden sein muss.

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen und für klar bezeichnete Gebiete von diesen Werten abweichen.

2 Für alle Autoparkplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

3 Wer mittels einer Dienstbarkeit den gesicherten Nachweis erbringt, dass er über Autoparkplätze auf einem in der näheren Nachbarschaft liegenden Grundstück verfügt - ohne dass dadurch auf diesem Grundstück die Norm unterschritten wird - wird im Umfang der gesicherten Plätze von der Ersatzabgabe befreit. Die Ersatzabgabe ist im Sinne der Bauverordnung (Art. 56 Abs. 2) zu verwenden.

4 Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.--. Die Abgabe kann um max. 50 % hinauf- oder herabgesetzt werden, je nach dem Vor- oder Nachteil, der für den Grundeigentümer mit dem Fehlen der Parkplätze verbunden ist.

5 Die Ersatzabgabe ist **vor** Baubeginn der Gemeinde zu entrichten.

#### Art. 16

#### Neben- und Abstellräume

1 In Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind den Bewohnern im Hauptgebäude genügend Abstellräume (Reduits / abschliessbare Estrich- oder Kellerabteile) zur Verfügung zu stellen.

2 Die Gesamtfläche soll für 1- und 2-Zimmerwohnungen wenigstens 5 m<sup>2</sup>, für grössere Wohnungen mindestens 7 m<sup>2</sup> pro Wohnung betragen.

3 Garagen werden in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

4 In der Nähe des Hauseinganges sind besondere wettergeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen vorzusehen.

5 Die Neben- und Abstellräume dürfen nicht zweckentfremdet werden (Art. 48 Abs. 1 BauV).

#### Kapitel C:

#### **BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

#### 8. Abschnitt:

#### **Bauweise**

#### Art. 17

#### Offene Bauweise

1 Im ganzen Gemeindegebiet gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 20 ff, Art. 42 ff), gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie, bei deren Fehlen die Strassenabstände (Art. 21) einzuhalten.

2 Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 42 ff genannten Masse beschränkt.

3 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtbreite gestattet. Eine Überschreitung der Gesamtbreite ist in begründeten Fällen in der Dorfzone D zulässig. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist nicht erlaubt.

- Art. 18                    Gestaltungsfreiheit
- Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 75 BauG) ist bei den Zonen DS, D und LD ausgeschlossen. Bei der Anwendung der Gestaltungsfreiheit gilt für die Wohnzonen W2 und W2a eine ersatzweise maximale AZ von 0.5. für die W3 und W3a eine ersatzweise AZ von 0.65 sowie für die WG3 und GW3 je eine ersatzweise AZ von 0.65.
9. Abschnitt:            **Mass der Nutzung**
- Art. 19                    Allgemeines
- Art und Mass der Nutzung richtet sich nach den einzelnen Zonenvorschriften gemäss Art. 41 ff.
10. Abschnitt:          **Bauabstände**
- Art. 20                    Allgemeines / Verhältnis zu Baulinien
- 1 Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinie bestimmt sind.
- 2 Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.
- Art. 21                    Bauabstand von öffentlichen Strassen
- 1 Von Strassen der Basiserschliessung (Kantonsstrasse - Art. 80 SG) ist, sofern nicht durch Baulinien oder Überbauungsordnungen etwas anderes festgelegt wird, ein Bauabstand von 5,00 m und von solchen der Detailerschliessung (übrige öffentliche Strassen - Art. 80 SG) ist ein Abstand von 3,60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen. Innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes Dorf Gsteig können mit Zustimmung des Strasseneigentümers zur Erhaltung und Pflege des Ortsbildes geringere Abstände im Sinne von Art. 69 bewilligt werden.
- Bei Detailerschliessungsstrassen kann mit Zustimmung des Strasseneigentümers der Bauabstand auf 1,00 m reduziert werden.
- 2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen (Art. 80 ff SG).
- Art. 22                    Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen
- 1 Von selbstständigen Fuss- und Radwegen ohne anderen Fahrzeugverkehr ist für Hauptgebäude ein Abstand von 2 m einzuhalten.
- 2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten genügt ein Abstand von 1,00 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- 3 In dem sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Bauverbotsstreifen dürfen unterirdische Bauten und Bauteile, Stütz- und Futtermauern derart hineinragen, dass ein Abstand von 1 m vom Wegrand frei bleibt. Freitragende Gebäudeteile und

offene Terrassen dürfen in einer Höhe von wenigstens 2,5 m über der Fahrbahn ebenfalls bis auf 1 m an diese heranreichen.

4 Bepflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass keine Äste in den Bereich des Weges hineinragen. Soweit nötig, ist das Hineinragen durch frühzeitiges Zurückschneiden zu verhindern (Vgl. Art. 58 SV).

#### Art. 23 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

1 Entlang der Fliessgewässer (offene und eingedolte) gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:

##### a) Offene Fliessgewässer

- Saane : 11,0 m Die Bestimmungen in diesem Artikel
- Tschärzibach 11,0 m sind nur bedingt anwendbar.
- Reuschbach: 11,0 m Im Anhang IV sind die korrekten
- Alle übrigen 5,0 m Informationen enthalten.

##### b) Eingedolte Fliessgewässer

Der Gewässerabstand beträgt mindestens 5,0 m.

2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 6 m zu wahren.

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

#### Art. 24 Bauabstand vom Wald

1 Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung.

2 Sind in einer genehmigten Überbauungsordnung Waldabstandslinien auf einem abweichenden Abstand festgelegt, gehen diese dem allgemeinen Waldabstand nach Abs. 1 vor.

#### Art. 25 Allgemeines zu Bauabständen gegenüber nachbarlichem Grund

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

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Traufseiten und die Rückseite eines Gebäudes. Für Gebäude und Gebäudeteile ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

3 Da die einzelnen Stämme bei einem Rundholzhaus in der Regel über das Sockelgeschoss hinausragen, ist bei diesem Bautyp der reglementarische Grenzabstand plus zusätzlich 15 cm einzuhalten, gemessen ab Sockelgeschoss.

#### Art. 26 Bauabstände für An- und Nebenbauten

1 Bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze und dgl., deren Grundfläche 25 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, sowie unbewohnte An- und Nebenbauten und Nebenanlagen von max. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche dürfen bis 3,0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3,0 m und die Firsthöhe 4,5 m nicht übersteigt.

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

3 Vorbehalten bleiben Art. 17 des BauR, sowie Art. 79a des EG-ZGB.

4 Für baubewilligungsfreie Nebenbauten zu einem Hauptgebäude im Sinne der aus Artikel 5 Bewilligungsdekret entstandenen Praxis gelten folgende Bestimmungen:

- a) Nebenbauten bis zu einer maximalen Grundfläche von 5,00 m<sup>2</sup> können in begründeten Fällen von ortsüblichen Gestaltungs- und Stilelementen abweichen.
- b) Nebenbauten bis zu einer maximalen Grundfläche von 10,00 m<sup>2</sup> haben die ortsüblichen Gestaltungs- und Stilelemente einzuhalten.
- c) Bauten über 10,00 m<sup>2</sup> bedürfen einer Baubewilligung.
- d) Zu einem Hauptgebäude darf maximal je eine baubewilligungsfreie Nebenbaute von 5,00 m<sup>2</sup> bzw. 10,00 m<sup>2</sup> erstellt werden. Diese haben unter sich mindestens einen Gebäudeabstand von 3,00 m einzuhalten.

Art. 27 Bauabstände für unterirdische Bauten

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

2 Unterirdische Bauten sind solche, welche das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1,2 m überragen und höchstens mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen sind. Weder Zugang noch Garagenzufahrt dürfen breiter als 5 m sein. Ausgenommen sind Reihengaragen bis zu drei Abstellplätzen mit einer Maximalbreite von total 9 m, wobei hier der Gestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Art. 28 Bauabstände für Tiefbauten und dergleichen

1 Den fertigen Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie Schwimmbecken und dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen.

2 Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen die in Abs. 1 genannten Bauten und Anlagen unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Gebäudeabstände sind keine zu berücksichtigen.

Art. 29 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

1 Die Unterschreitung des in diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 des kantonalen Baugesetzes.

2 Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaurecht).

3 Näherbaurechte dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

Art. 30 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

1 Unter Vorbehalt der Einhaltung der Abstände nach Art. 79 EGZGB dürfen:

a) Vorspringende offene Bauteile wie Schutzdächer über Hauseingängen (auch mit Seitenwänden abgestützte), Vortreppen, Balkone dürfen bis maximal in die Mitte des Grenzabstandes hineinragen, maximal aber 2,30 m und haben sich in der Regel in ihrer Grösse der betreffenden Fassade unterzuordnen.

Balkone müssen gegenüber den Dachvorsprüngen wenigstens 20 cm zurück versetzt sein.

b) Vordächer dürfen im Rahmen der reglementarischen Vorschriften (Art. 34) ganz in den Grenzabstand hineinragen auch wenn sie grösser sind als 2.00 m.

2 Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 31 Gebäudeabstand

1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Art. 29 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

2 Innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes beträgt der seitliche Gebäudeabstand zwischen neuen Hauptgebäuden entlang der Kantonsstrasse mind. 4, max. 8 m, dort wo sie durch die Erschliessungsstrasse getrennt werden max. 10 m. Eingeschossige Verbindungsbauten mit Flachdach sind gestattet, sofern sie frontseitig mind. 3 m und von der Rückseite mind. 2 m von der Hauptfassade zurück versetzt sind. Sie werden der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Bei den Parzellen Nr. 527 und 448 kann eine Verbindungsbaute über die rückwärtige Hauptfassade hinausragen, sofern sie unterirdisch ist. Es ist ebenfalls gestattet, zwei Hauptgebäude zusammenzubauen.

3 Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 26 kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 3 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

4 Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der kantonalen Bauverordnung überschritten würden.

5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gem. Art. 17 Abs. 3.

11. Abschnitt: **Baugestaltung**

Art. 32 Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes

1 Alle Bauten und Anlagen müssen architektonisch einwandfrei gestaltet werden. Sie sind vor allem hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszuhenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

2 Bauten müssen den typischen Charakter der ortsüblichen Bauart erhalten, namentlich bezüglich der Stellung des Gebäudes, seiner Form und seinen Fassaden, seiner Höhe und Dachgestaltung, der Verwendung der Baumaterialien. Benachbarte Gebäude sind hinsichtlich ihrer äusseren Erscheinung und Stellung genügend zu differenzieren.

3 Vollständig massiv gemauerte Bauten aus Stein, Beton, usw. sind ohne Holzverschalung nur gestattet, wenn sie sich ohne störende Wirkung in ihre Umgebung eingliedern lassen. Rundholzbauten sind nicht gestattet, wenn sie in einer Gebäudegruppe mit traditionellem Block- und Riegbau stehen oder aus anderen Gründen fremdartig wirken.

4 Auf schutzwürdige Objekte ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die Verunstaltung der Landschaft, Ortsbilder und Aussichtspunkte ist untersagt (Vgl. Art. 68).

5 Von der Hausfassade abstehende Reklame-Einrichtungen sind nicht gestattet. Ausgenommen sind kunsthandwerklich bearbeitete Reklameschilder in Holz oder Metall, sowie Reklamen, die an die Unterseite von Balkonen im ersten Obergeschoss gehängt werden, wenn sie nicht über die Brüstung herausragen. Der freie Raum zwischen Reklame und Boden (Trottoir / Vorplatz) soll mindestens 2,50 m betragen, der äussere Abstand bis zum Fahrbahnrand nicht weniger als 0,50 m. Im Übrigen sind die Bestimmungen der Reklameverordnung massgebend.

6 Bei Neubauten darf pro Wohnung nur ein Parabolspiegel installiert werden, jedoch pro Gebäude maximal drei. Andernfalls ist eine Gemeinschaftsanlage einzurichten. Die Parabolspiegel sind farblich der unmittelbaren Umgebung anzupassen.

7 Dachantennen sind nur für besondere Zweckbestimmungen gestattet (z.B. für eine öffentliche Übermittlungsanlage). Ausgenommen sind Radio- und Fernsehempfangsantennen. Sie sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen und dürfen weder das Erscheinungsbild des Gebäudes, noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

8 Der Gestaltung von Rauch- und Lüftungskaminen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Aussenkamine sind bei Neubauten untersagt. Bei An- und Umbauten sind sie nur in besonders begründeten Fällen gestattet. Die besonderen Richtlinien der Gemeinde sind zu beachten.

## Art. 33

### Firsthöhe

1 Das Mittel aller vier Gebäudeecken, gemessen im gewachsenen Terrain, ergibt den Messpunkt „X“, ab welchem in senkrechter Linie bis Oberkant Firstpfette die Firsthöhe gemessen wird. „X“ darf jedoch maximal 2,00 m über dem tiefsten Punkt aller Fassadenlinien liegen (siehe Skizze Anhang). Die daraus erfolgende Aufschüttung muss mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung unauffällig kaschiert werden.

Wird in Hanglage talseitig ein Baukörper mit Flachdach an die Hauptfassade angebaut, der optisch nicht vom Hauptgebäude getrennt erscheint, wird dieser zur Bestimmung der Firsthöhe angerechnet.

Wenn bei den traufseitigen Fassaden Teile des Untergeschosses oder des Fundamentes sichtbar sind und dadurch die Fassade unverhältnismässig hoch erscheint, kann die Gemeinde entsprechende Gestaltungsmaßnahmen verlangen.

2 Aufschüttungen sind gestattet. Die Höhe darf 0,00 m - 2,00 m gemäss Anhang I betragen.

3 Abgrabungen für Garagezufahrten, Hauseingänge und dergleichen sind in der giebelseitigen Hauptfassade nicht gestattet. An den übrigen drei Fassaden dürfen sie die halbe Fassadenlänge, im Maximum jedoch 5,0 m nicht überschreiten.





d) Konsolen Giebelaufbauten sind mit Konsolen zu versehen

Pultdachaufbauten und Dacheinschnitte:

a) Breite: höchstens 30 % der entsprechenden Fassadenlänge

b) Dachneigung: nicht weniger als 1/3 der Neigung des Hauptdaches

5 Bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar und Bauten innerhalb der Ortsbilderhaltungsgebiete dürfen Dachaufbauten unter Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Sie sind möglichst als Giebellukarnen zu gestalten. Schleppegauben, Pultdächer und Dacheinschnitte sind im Wirkungsbereich des Ortsbilderhaltungsgebiets nicht gestattet.

6 Glänzende und auffällige Bedachungsmaterialien sind bei Neubauten und Neueindeckungen untersagt. Unbehandelte Metalldächer, ausgenommen Kupfer, sind in einem dunklen unauffälligen Farbton zu streichen.

7 Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder privaten Grund weniger als 3.00 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen. In diesem Falle müssen zudem Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abflussrohre vorhanden sein.

8 Dachflächenfenster (DFF) gelten als Dachaufbauten. Sie sind im Hochrechteckformat einzubauen. Das Glaslicht eines Fensters darf nicht grösser als 1,20 m<sup>2</sup> sein. Die Gesamtfläche der DFF darf 6 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten. Die Rahmen müssen die gleiche Farbe wie das Dach aufweisen. Unter Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege kann bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar und Bauten innerhalb der Ortsbilderhaltungsgebiete der Gemeinderat die zulässige Glaslichtfläche des einzelnen Fensters, insbesondere bei kleinen Dachflächen, auf 0,80 m<sup>2</sup> beschränken.

9 Für das Anbringen von Sonnenkollektoren gilt Art. 6 des kantonalen Baubewilligungsdekretes vom 22.03.1994.

## Art. 35

### Fassadengestaltung und Befensterung

1 Für die Fassaden und Befensterung der Hauptgebäude von Wohnbauten sind folgende Konstruktions- und Gestaltungsgrundsätze einzuhalten:

- a) für Kellergeschosse: Massivbauweise;
- b) für den Oberbau: Holzbauweise;
- c) die Fenster sind in ortsüblicher Art, d.h. in hochrechteckigem oder quadratischem Format zu gestalten und sollen bezüglich Grösse und Anordnung eine pyramidenförmige Erscheinung darstellen. Sie sind mit Sprossen zu versehen. Hochrechteckige Fenster haben pro Fensterflügel mindestens drei, quadratische Fenster mindestens zwei Sprossenfelder aufzuweisen. Panoramafenster sind untersagt.
- d) Horizontale Schlitzfenster sind im Verhältnis 3/4 Holz, mindestens 18 cm Holzhöhe und 1/4 Glas, maximal 6 cm auszugestalten  
Vertikale Schlitzfenster sind im Verhältnis 2/3 Holz, mindestens 16 cm Holzhöhe und 1/3 Glas, maximal 8 cm auszugestalten  
Mit der Schlitzbefensterung ist mit einheitlichen Grössen und identischen Sturzhöhen der Verglasung eine ruhige Fassadenerscheinung anzustreben. Die Verbreiterung vor den Fensteröffnungen ist fest zu installieren und nicht als Fensterläden oder mit einem Schwenkmechanismus auszugestalten.

- e) Mindestens der unterste Viertel von ganz sichtbaren Balkontüren ist mit Holz zu versehen. Balkontüren dürfen maximal dreiflügelig eingebaut werden, wobei die einzelne Flügelbreite ein ortsübliches Mass (ca. 50 cm) aufzuweisen hat. Zwischen 2 zwei- und/oder dreiflügligen Balkontüren muss mindestens ein Abstand in der Breite einer zweiflügligen Balkontüre eingehalten werden. Unmittelbar an eine zwei- oder dreiflüglige Balkontüre darf ein zwei- oder dreiflügliges Fenster eingebaut werden. Nach dieser Kombination ist zwischen dem Fenster und der nächsten Balkontüre wiederum ein Mindestabstand in der Breite einer zweiflügligen Balkontüre einzuhalten.
- f) Bei allen Fassaden sind über den Fenstern des Erd- und Obergeschosses ortsübliche Bundverzierungen anzubringen – davon ausgenommen sind Rundholzbauten. Diese können schlicht mit beispielsweise einem Flachornament und einer Zahnleiste ausgestaltet werden.
- g) Die Balkonverkleidung darf nicht mit einer Verbretterung ohne Verzierungen ausgeführt werden. Bevorzugt werden Verzierungen in ortsüblicher Form und Grösse. An Stelle von Verzierungen können auch Elemente verbaut werden, die eine Tiefenwirkung ergeben (bspw. Balkonpfosten, in gewissen Abständen doppelte Balkonbretter, gestäbte oder gezahnte Gesimse, als Balkonabschluss integrierte Blumenkisten).  
Reicht die vertikale Vertäferung über die Stirnseite der Balkonplatte hinab, ist die dadurch hoch wirkende Balkonbrüstung mit bspw. einem Stab (Nagellatte) auf der Höhe OK Balkonplatte optisch zu unterbrechen.  
Wo Balkone nicht durchgehend eine Giebel- mit einer Traufseite verbinden, haben deren Ende zur Eckverbindung Giebel-/Traufseite einen Abstand von mindestens 0,50 m aufzuweisen.

2 Bei Zweckbauten, so z.B. bei Bauten der Landwirtschaft und Bauten innerhalb der Gewerbezone, kann die Baubewilligungsbehörde, in Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, davon abweichende Fassadenkonstruktionen und Materialien gestatten oder verlangen.

3 Die Baupolizei kann Material- und Farbmuster verlangen, bzw. deren Begutachtung am Rohbau unter die Auflage der Baubewilligung aufnehmen lassen.

4 Das Orts-, Landschafts- und Strassenbild störende Fassadenmaterialien und -anstriche sind untersagt.

5 Das Anbringen von Reklamen gemäss Reklameverordnung, von Warenautomaten, Schaukästen und ähnlichen Einrichtungen bedarf einer Bewilligung.

Art. 36 Gestaltung von An- und Nebenbauten

1 An- und Nebenbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

2 Die Vorschriften betreffend Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 34 und 35), sowie die Proportionsvorschriften (Art. 37 Abs. 3) sind unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit sinngemäss anzuwenden.

Art. 37 Proportionen, Firsthöhe, Verschiebung der First für Gebäude mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung

1 Dem Verhältnis der Firsthöhe zu den übrigen Abmessungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Ab Oberkant Firstpfette sind folgende Proportionen einzuhalten: Die Firsthöhe darf nicht weniger als 45 % und nicht mehr als 70 % der giebelseitigen Fassadenbreite (beim Sockelgeschoss) gemessen) betragen.

2 Für die Berechnung der Proportion eines Gebäudekörpers von mehr als einem Geschoss kann das breitere Sockelgeschoss als massgebende Breite herangezogen

gen werden, wenn der darüber liegende Gebäudekörper mindestens die Breite von 66 % des Sockelgeschosses aufweist. Andernfalls muss der darüber liegende Gebäudekörper um 2.00 m zurück versetzt sein. Dieser muss sich in jedem Fall für sich alleine die Proportionsvorschriften erfüllen.

3 Traufseitige Anbauten oder Rücksprünge werden bei der Ermittlung der Proportionen des Gebäudes nicht angerechnet, wenn sie von der Hauptfassade aus gemessen, mindestens 3,00 m von der Hauptfassade zurück versetzt sind. Die Baukommission kann in besonderen Fällen einen weiter zurück versetzten Rücksprung verlangen. Die Hauptfassade hat die erforderlichen Masse aufzuweisen.

4 Die Verschiebung der First aus der giebelseitigen Fassadenmitte darf nicht mehr als 15 % der Fassadenbreite (unter dem Hauptdach gemessen) betragen. In begründeten Fällen kann von dieser Bestimmung abgewichen werden, wenn dadurch eine ästhetisch bessere Wirkung erzielt wird.

12. Abschnitt: **Gesundheit**

Art. 38 Besonnung / Belichtung

1 Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten. Die Fensterfläche soll mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen und zu jeder Zeit zu einem genügend grossen Teil geöffnet werden können.

2 Nur in begründeten Ausnahmefällen ist es zulässig, Wohn- und Schlafräume ausschliesslich mit Dachflächenfenster zu belichten und belüften.

3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 64 ff BauV).

Art. 39 Lärmschutz

1 Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.

2 Soweit im Zonenplan oder in den Überbauungsordnungen nichts anderes festgelegt ist, gelten die in den Zonenvorschriften angegebenen Empfindlichkeitsstufen.

13. Abschnitt: **Energie**

Art. 40 Energieträger

Die Gemeinde kann im Rahmen der Nutzungsplanung oder in Baubewilligungsverfahren bestimmte Energieformen fördern oder einschränken und Koordinationsmassnahmen bei der Energieversorgung vorschreiben.

Kapital D: **ZONEN- UND GEBIETSVORSCHRIFTEN**

14. Abschnitt: **Bedeutung und Übersicht**

Art. 41 **Bedeutung**

1 Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

2 Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

3 Bei Parzellierungen zur offensichtlichen Umgehung der Mindestausnutzungsziffer ist die Fläche der nicht zum Überbauen verwendeten Parzelle bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer dazu zu zählen, sofern sich diese nicht mehr mit einem in der jeweiligen Zone konformen Hauptgebäude überbauen lässt.

15. Abschnitt: **Bauzonen**

Art. 42 **Baupolizeiliche Masse (Übersicht)**

Zone	gGA	kGA	GB	GT	FH	AZ min.	AW	ES	
W2	6	4	15.00 m	15.00 m	8.50 m	0.30	4/2 <sup>5)</sup>	II	
W2a	4	2	14.00 m		8.50	0.30	5/2 <sup>5)</sup>	II	
W3	8/6 <sup>1)</sup>	4	20.00 m	20.00 m	9.50 m	0.40	6/4 <sup>5)</sup>	II	
W3a	6	3	20.00 m		9.50	0.40	7/3 <sup>5)</sup>	II	
DS	entsprechend der bestehenden Bauten								III
D	4	2	15.00 m		9.50 m		5/2 <sup>5)</sup>	III	
H	5	5			12.00 m			III	
LD	5	5		14.00 m 20.00 m <sup>3)</sup>	8,50 m		5/2 <sup>5)</sup>	III	
WG3	8/6 <sup>1)</sup>	4	20.00 m	20.00 m	9.50 m 10.50 m <sup>4)</sup>	0.40	6/4 <sup>5)</sup>	III	
GW3	8/6 <sup>1)</sup>	4	20.00 m <sup>6)</sup>	20.00 m <sup>6)</sup>	10.50 m	0.40	6/4 <sup>5)</sup>	III	
G	4/5 <sup>2)</sup>	4/5	25.00 m <sup>6)</sup>	40.00 m <sup>6)</sup>	12.00 m	offen		IV	
Ga	5	5	25.00 m <sup>6)</sup>	40.00 m <sup>6)</sup>	12.00	offen		IV	
CZ	4	4	15.0 m	20.0 m	9.00 m	offen		II	
FHH	4	8	26	20	10.50	Offen		III	
LWZ	gemäss Artikel 61								III

- 1) Zweite Zahl bezieht sich auf Gebäude mit nur zwei Geschossen.
- 2) Erste Zahl = Bauten mit FH bis 10 m, zweite Zahl = Bauten FH bis 12 m
- 3) Erste Zahl = Wohnbauten; zweite Zahl = Oekonomiebauten
- 4) Sofern für gewerbliche Nutzung entsprechende Mehrhöhe gegenüber Wohnnutzung erforderlich ist.
- 5) Erste Zahl = max. Anzahl Wohneinheiten  
zweite Zahl = davon max. Anzahl Studios
- 6) GB und GT im EG frei

kGA: kleiner Grenzabstand  
 gGA: grosser Grenzabstand  
 GB: Gebäudebreite  
 GT: Gebäudetiefe  
 FH: Firsthöhe  
 AZ: Minimale Ausnützungsziffer  
 AW Anzahl Wohneinheiten  
 ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung  
 EG: Erdgeschoss

Art. 43

Erstwohnungsanteil

1 Der Erstwohnungsanteil ist im Zonenplan bei den betroffenen Bauzonen bezeichnet. Er wird auf Grund der Bruttogeschossfläche berechnet. Er hat den Charakter einer Nutzungsbeschränkung und wird auf jeweils 30 Jahre befristet.

2 Die Definition von Erst- und Zweitwohnungen sowie des Erstwohnungsanteils ist im Anhang aufgeführt.

3 Die Erstwohnungspflicht der damit belasteten Wohnungen ist im Grundbuch anzumerken.

4 Umgehungen des Erstwohnungsanteils mit Hilfe von Untermiet-, Gefälligkeits- oder fiktiven Mietverträgen und dergleichen sind unzulässig. In jedem Falle ist der Wohnsitz des / der die betreffende Wohnung tatsächlich Nutzenden massgebend.

5 Eigentumsrechtliche Änderungen sowie Änderungen von Mietverhältnissen, welche Erstwohnungen betreffen, sind unverzüglich und unaufgefordert der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Sachverhalt wird im Baubewilligungsverfahren verfügt.

Art. 44

Wohnzone W2 und W2a

1 Die Wohnzonen W2 und W2a sind der Wohnnutzung vorbehalten.

2 Zugelassen sind zudem:

- a) kleine gewerbliche oder Dienstleistungs-Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung,
- b) die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sowie die für den täglichen Bedarf notwendigen Ladengeschäfte ohne grossen Publikumsverkehr.

3 Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe.

4 Zulässige baupolizeiliche Masse

	W2	W2a
- grosser Grenzabstand:	min. 6,00 m	min. 4,00 m
- kleiner Grenzabstand:	min. 4,00 m	min. 2,00 m
- Gebäudebreite:	max. 15,00 m	max. 14,00 m
- Gebäudetiefe W2:	Gebäudebreite von 12 m und mehr max. 130% der Gebäudebreite, jedoch höchstens 15,00 m Gebäudebreite unter 12 m = 130% + 1% pro 20 cm => maximal jedoch 160%	
- Gebäudetiefe W2a:	max. 14,00 m Bei bestehenden Gebäuden kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Begrenzung abgewichen werden.	
- Firsthöhe:	max. 8,50 m	8,50 m

- Ausnützungsziffer: min. 0,30 min. 0,30
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude W2: 4, wovon 2 Studios, welche je als 1/2-Wohnung gelten
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude W2a: 5, wovon 2 Studios, welche je als 1/2-Wohnung gelten
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 45

Wohnzone W3 und W3a

1 Die Wohnzonen W3 und W3a sind der Wohnnutzung vorbehalten.

2 Zugelassen sind zudem:

- a) kleine gewerbliche oder Dienstleistungs-Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung,
- b) die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sowie die für den täglichen Bedarf notwendigen Ladengeschäfte ohne grossen Publikumsverkehr.

3 Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe.

4 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- grosser Grenzabstand W3: min. 8,00 m (Bauten unter 8,50 m Abstand 6,00 m)
- grosser Grenzabstand W3a: min. 6,00 m
- kleiner Grenzabstand W3: min. 4,00 m
- kleiner Grenzabstand W3a: min. 3,00 m
- Gebäudebreite W3 und W3a: max. 20,00 m
- Gebäudetiefe W3: Gebäudebreite von 12 m und mehr max. 130% der Gebäudebreite, jedoch höchstens 15,00 m  
Gebäudebreite unter 12 m = 130% + 1% pro 20 cm  
=> maximal jedoch 160%

Bei bestehenden Gebäuden kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Begrenzung abgewichen werden.

- Firsthöhe W3 und W3a: max. 9,50 m
- Ausnützungsziffer W3 und W3a: min. 0,40
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude W3: 6, wovon 4 Studios, welche je als 1/2-Wohnung gelten
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude W3a: 7, wovon 3 Studios, welche je als 1/2-Wohnung gelten
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Bei Gebäuden muss zwischen der Lärmquelle und den offenbaren Fenstern lärmempfindlicher Räume auf der Parz. Nr.190 eine Schallpegeldifferenz von > 18 dBA (Basis Tempo Kantonalstrasse 80 Km/h) eingehalten werden. Dies ist im Bauge-such durch einen Akustiker nachzuweisen.

Art. 46

Wohn-/Gewerbezone WG3

1 In der Wohn-/Gewerbezone WG3 sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen.

2 Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.

3 Ausgeschlossen sind Werkhöfe und reine Lagerplätze. Die Lagerung von Material, Werkstoffen, Geräten, Maschinen, usw. auf Parzellen mit einem Wohn- oder Wohn-/Gewerbegebäude hat grundsätzlich in Gebäuden zu geschehen. Das ausserhalb von Gebäuden gelagerte Material hat stets geordnet zu sein und darf die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

4 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- grosser Grenzabstand: min. 8,00 m (Bauten unter 8,50 m Abstand 6,00 m)

- kleiner Grenzabstand: min. 4,00 m
- Gebäudebreite: max. 20,00 m
- Gebäudetiefe: max. 120 % der Gebäudebreite, jedoch höchstens 20,00 m  
Bei bestehenden Gebäuden kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Begrenzung abgewichen werden.
- Firsthöhe: max. 9,50 m für reine Wohnbauten  
max. 10,50 m für Gebäude mit Gewerbenutzung  
(Eine Mehrhöhe über 9,50 m kann nur um jenes Mass in Anspruch genommen werden, als die Gewerberäume im Erdgeschoss die Raumhöhe von 2,30 m überschreiten).
- Ausnützungsziffer: min. 0,40
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude: 6, wovon 4 Studios, welche je als 1/2-Wohnung gelten
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Keine Maximalbeschränkung des Gewerbeanteils

Art. 47

Gewerbe-/Wohnzone GW3

1 Für die Gewerbe-/Wohnzone GW3 gelten grundsätzlich dieselben Vorschriften, wie für die Wohn-/Gewerbezone WG3.

2 Im Unterschied dazu dürfen im Erdgeschoss obligatorisch nur Arbeits-, Verkaufs- oder Lagerräume untergebracht werden. Die Wohnnutzung ist nur in den oberen Geschossen gestattet.

3 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- grosser Grenzabstand: min. 8,00 m (Bauten unter 8,50 m Abstand 6,00 m)
- kleiner Grenzabstand: min. 4,00 m
- Gebäudebreite und -tiefe: Erdgeschoss frei  
Obergeschosse wie WG 3 (Art. 46)
- Maximale Firsthöhe: 10,50 m  
(Eine Mehrhöhe über 9,50 m kann nur um jenes Mass in Anspruch genommen werden, als die Gewerberäume im Erdgeschoss die Raumhöhe von 2,30 m überschreiten).
- Ausnützungsziffer: offen
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude: 6, wovon 4 Studios, welche je als 1/2-Wohnung gelten
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Keine Maximalbeschränkung des Gewerbeanteils

Art. 48

Gewerbezone G und Ga

1 Die Gewerbezone G ist gewerblichen Bauten und Nutzungen, die Gewerbezone Ga für Bauten und Anlagen einer Heizzentrale (Fernwärme) vorbehalten.

2 Im Übergangsbereich, eine Parzellentiefe entlang der Zonengrenze, sind Betriebe, die zu stärkeren Einwirkungen führen, als sie in der Wohn- und Gewerbezone geduldet werden müssen, nicht zugelassen. Auf der Teilfläche der Parzelle 233, die innerhalb der roten Gefahrenzone gemäss Zonenplan Naturgefahren liegt, sind keine Bauten und Anlagen zugelassen.

3 Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

4 Zulässige baupolizeiliche Masse:



- Grenzabstand: 4,00 m für Bauten bis 10,00 m Firsthöhe  
5,00 m für Bauten mit grösserer Firsthöhe
- Für Gebäude, welche unmittelbar entlang einer anderen Zone erstellt werden, ist unter Umständen ein erhöhter Grenzabstand erforderlich, und zwar um jenes Mass, welches das Gewerbegebäude höher ist als die höchst zulässige Firsthöhe der angrenzenden Bauzone.
- Gebäudebreite: max. 25,00 m / Erdgeschoss frei
- Gebäudetiefe: max. 40,00 m / Erdgeschoss frei
- Firsthöhe: max. 12,00 m
- Ausnützungsziffer: offen
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude: eine, sofern betriebsnotwendig und wohnhygienisch tragbar
- Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

5 Für die Gebäudegestaltung gilt Art. 35. Bauten und Anlagen mit abweichender Gestaltung können nur bewilligt werden, sofern sie sich befriedigend ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. Die Aussenbereiche sind im Rahmen der Zweckbestimmung ordentlich zu gestalten. An Zonengrenzen kann die Baupolizeibehörde geeignete Abgrenzungsmassnahmen verlangen wie z.B. Bepflanzung gegenüber anderen Nutzungen.

Art. 49 Dorfschutzzone DS

Die Dorfschutzzone umfasst das Gebiet mit der ältesten und wertvollsten Bausubstanz des Dorfes. Bezüglich Nutzung gelten die Bestimmungen von Art. 44 und 45 BauR (Wohnzonen), wobei Tankstellen nicht gestattet sind. Das bestehende Bauvolumen darf nur erweitert werden, wenn die Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 50 Dorfzone D

1 Die Dorfzone umfasst das jüngere Siedlungsgebiet des Dorfes. Bezüglich Nutzung gelten die Bestimmungen von Art. 46 BauR (Wohn- und Gewerbezone).

2 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- grosser Grenzabstand: min. 2,00 m Traufseite / 4,00 m Giebelseite
- kleiner Grenzabstand: min. 2,00 m Traufseite / 4,00 m Giebelseite
- Gebäudebreite: max. 15,00 m
- Firsthöhe: max. 9,50 m
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude: 5, wovon 2 Studios, welche je als 1/2-Wohnung gelten
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 51 Hotelzone H

1 In der Hotelzone dürfen nur Hotel- und Restaurationsbetriebe sowie für den Hotelbetrieb notwendige Nebenbauten erstellt werden.

2 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- grosser Grenzabstand: min. 5,00 m
- kleiner Grenzabstand: min. 5,00 m
- Firsthöhe: max. 12,00 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 52

Ländliche Dorfzone LD

1 Die ländliche Dorfzone soll den Wohnbedürfnissen der landwirtschaftlichen Bevölkerung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Der Umbau und die Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlich nicht mehr benötigten An- und Nebenbauten, welche im Bauinventar bezeichnet sind, in nichtlandwirtschaftliche Wohn- und Gewerbegebäude, ist gestattet. Die Vorschriften von Abs. 2 sind zu berücksichtigen. Abbruch und Wiederaufbau sowie die zeitgemässe Erneuerung bestehender nichtlandwirtschaftlicher Bauten ist zugelassen.

2 Beim Umbau und der Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen An- und Nebenbauten muss der ursprüngliche Charakter der Bauten äusserlich gewahrt bleiben, und die Hauptbauten (Wohnteil) dürfen in keiner Art und Weise beeinträchtigt bzw. konkurrenziert werden. Im Konfliktfall geht der Schutz der Altbausubstanz vor. Fenster und Türausbrüche sind möglichst klein und gestalterisch diskret zu halten und haben in ihren Proportionen der Struktur des Bautypes Rechnung zu tragen. Balkone sind nicht gestattet. Der Gemeinderat kann im Einvernehmen mit der Kant. Denkmalpflege Abweichungen gestatten.

3 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- grosser Grenzabstand: min. 5,00 m
- kleiner Grenzabstand: min. 5,00 m
- Gebäudebreite: max. 14,0 m für Wohnbauten / 20,0 m für Ökonomiebauten
- Firsthöhe: max. 8,50 m
- Maximale Wohnungseinheiten pro Gebäude: 5, wovon 2 Studios, welche je als 1/2-Wohnung gelten
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 53

Zone für öffentliche Nutzung ZöN

1 Die Zonen für öffentliche Nutzung sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

2 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bez.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:	ES
A	Kirche, Pfarrhaus, Aussenanlagen, Friedhofanlage, Bauten und Anlagen des Bestattungswesens	Zweckgebundene Erneuerung und Ausbau  Grenzabstand: mind. 4,0 m	II
C	Post, Bushaltestelle; Der nicht überbaute Bereich dient als Wende- und Abstellplatz für Post- und autorisierte Privatautos. Neben dem bestehenden Post- und Wohngebäude sind keine weiteren Hochbauten gestattet.	Baupolizeiliche Masse gemäss Dorfzone D	III
D	Schulanlage mit Turnhalle und Aussenanlagen	Zweckgebundene Erneuerung und Ausbau  Grenzabstand: min. 4,0 m	II

E	Technische Bauten der Elektrizitätsgenossenschaft Gsteig (EGG)	Bei Neu- und Ersatzbauten ist bezüglich Volumetrie und Gestaltung auf die exponierte Lage am Siedlungsrand sowie auf die umgebenden geschützten Bauten besonders Rücksicht zu nehmen. GA: 6,0 m FH: 8,5 m GL: 14,0 m Grossflächige Hartplätze sind zu vermeiden. Mittels Baumbepflanzung soll das Areal gestalterisch verbessert und kaschiert werden	III
F	Märetplatz; dient auch als Viehschauplatz sowie als Abstellplatz für Autocars und Parkplatz.	Hochbauten sind nicht gestattet.	
G	Bau mit unterirdischen oder erdüberdeckten Garagen, resp. Autoeinstellhalle möglich	Hochbauten sind nicht gestattet. Entlang dem Rüschi Bach sind mittels einer durchgehenden Uferbestockung gestalterische Verbesserungen vorzunehmen.	
H	Schulanlage F'oey mit Aussensportanlagen	Ersatzbau für best. Schulanlage. Zonenabstand West 2,0 m - ansonsten 3,6 m Gebäuelänge: max. 28,0 m Gebäudetiefe max. 22,0 m Firsthöhe max. 13,0 m	II
I	Auffangbecken Heiti	bestehend	
K	Feuerwehrmagazin, Parkplatz / Viehschauplatz	Grenzabstand: min. 4,00 m Firsthöhe: max. 8,50 m	

Art. 54 Zonen mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 92 Abs. 3a i.V. mit Art. 93/94 des Baugesetzes

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Art. 55 ZPP Nr. 1 "Lädi"

1 Die ZPP Nr. 1 "Lädi" ist gewerblichen Bauten und Nutzungen gemäss Art. 48 BauR vorbehalten. Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal sind zulässig, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Eine vorwiegend passive Nutzung (Lager, Depot, Abstellflächen etc.) ohne die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde ist nicht zulässig. Dem Gebot der Nutzungsflexibilität ist gebührend Rechnung zu tragen.

2 Eine Ausnützungsziffer wird nicht vorgeschrieben.

3 Gegen aussen sind die Grenzabstände gemäss Gewerbezone G massgebend; arealsintern sind die Grenz- und Gebäudeabstände frei wählbar. Die Wald- und Gewässerabstände sind im Rahmen der Überbauungsordnung (UeO) zu regeln.

4 Die Parkierung der Fahrzeuge hat durch ein ausreichendes Angebot auf dem Areal der ZPP Nr. 1 zu erfolgen.

5 Bauvolumen, Dachgestaltung und Materialwahl der einzelnen Bauten sind aufeinander und auf die Umgebung abzustimmen. Die Gestaltungsvorschriften des BauR finden lediglich sinngemässe Anwendung. Es wird Wert auf eine einfache, funktionelle und unauffällige Gestaltung gelegt. Hauptgebäude sind mit Satteldächern einzudecken, vorbehältlich ästhetisch besserer Lösungsmöglichkeiten. Die Firstrichtung ist frei.

6 Die zulässigen Maximalmasse sind je nach Baufeld verschieden und sind in den Überbauungsvorschriften ersichtlich.

7 Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe IV. Bei den umliegenden bestehenden und künftigen Wohnhäusern dürfen keine unzumutbaren Lärm-, Geruchs- und Staub-Immissionen sowie Bodenerschütterungen entstehen.

8 Im östlichen Bereich von Parzelle 168 befindet sich eine ehemalige Kehrichtdeponie. Sie ist weder für ein Über-, noch ein Unterbauen geeignet. Jegliche Art von Störung der Deponie ist zu unterlassen. Haftung und Kosten, welche auf durch Bauarbeiten und/oder anderweitig bedingte Störung der Deponie zurückzuführen sind, gehen vollumfänglich zu Lasten der entsprechenden Verursacher. Bei Bauarbeiten am Rande der Deponie ist zu prüfen, ob Sicherungsmassnahmen erforderlich sind (Grundwasserschutz, Gasschutz, etc.)

Art. 56

ZPP Nr. 3 "Zelg"

1 In der ZPP Nr. 3 "Zelg" soll eine Wohnüberbauung von guter Qualität entstehen, unter Berücksichtigung der landschaftlich exponierten Hanglage einerseits und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden andererseits. Der Überbauungs-Richtplan für die ZPP "Zelg" ist wegleitend.

2 Der Erstwohnungsanteil beträgt 30 %. Dieser Prozentsatz muss bezogen auf den Perimeter der ZPP Nr. 3 im Mittel erfüllt werden. Das Abtreten von Anteilen im Sinne von Absatz 3.3.3 des EWAP vom 10. Juni 1983 ist somit auch unter nicht unmittelbar aneinander grenzenden Parzellen gestattet. Die Definition der Begriffe "Erstwohnung" und "Erstwohnungsanteil" geht aus Anhang V hervor. Dienstleistungen und Kleingewerbe sind zugelassen, sofern sie nur in ausgesprochen bescheidenem Ausmass Lärm, Verkehr und Immissionen verursachen. Es gilt die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

3 Für das Mass der Nutzung und die Gebäudemasse gelten folgende Vorschriften:

	Ebene:	Hang-Bereich:
- maximale Firsthöhe	10,5 m	9,0 m
- maximale Giebelfrontbreite	16,0 m	12,0 m
- Ausnützungsziffer	0,45 - 0,60	0,25 - 0,45

4 Die Siedlung ist verkehrsarm zu gestalten.

5 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze für Bauten und Aussenbereiche:

- Der Überbauungs-Richtplan "Zelg" ist wegleitend
- gegen aussen gelten folgende minimalen Grenzabstände, wobei bei Schrägstellung gemittelt werden darf:
  - . Nordseite: unterer Bereich 6,0 m, oberer Bereich 4,0 m
  - . Ostseite (Uferkante Bächli): 6,0 m
  - . Südseite (Uferkante Gräbli): 6,0 m
- der minimale Waldabstand beträgt 18,0 m
- für die allgemeine Gestaltung der Bauten gilt das BauR
- durchgrünte Aussenräume, wenig Bodenversiegelung

- ein Minimum an Terrainabgrabungen und -veränderungen

6 Die Realisierung der Überbauung hat in Etappen zu erfolgen. Sie soll sich über eine Zeitspanne von mindestens acht Jahren erstrecken.

Art. 57 ZPP Nr. 4 "Ferienhauszone Heiti 1" und ZPP Nr. 5 "Ferienhauszone Heiti 2"

1 Die ZPPs Nrn. 4 und 5 "Ferienhauszone Heiti 1 und Heiti 2" bezwecken die Realisierung einer Ferienhauszone nach Art. 76 BauG und die Festlegung einer Etappierung für den Perimeter ZPP Nr. 5 "Ferienhauszone Heiti 2".

2 Art und Mass der Nutzung: Ferienhauszone im Sinne Art. 76 BauG. Die Anzahl der Studios pro Gebäude ist auf 3 beschränkt. Ausnützungsziffer beträgt 0.30 - 0.50.

3 Grundsätze: Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich gut in die Landschaft einfügen. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Grenzabstand zu den Zonengrenzen min. 5,00 m. Natürlich gestaltete Siedlungsränder zur Landwirtschaftszone.

4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 58 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

1 In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportfelder, und die bestehende Kleinkaliberschiesanlage betrieben werden.

Art. 59 Ferienheimzone „Heiti“ FHH

1 Die Ferienheimzone dient dem Bau und Betrieb eines Ferienheims.

2 Nebst den Unterkünften für Feriengäste sind die betriebsnotwendigen Infrastrukturen gestattet, insbesondere Wohnungen und/oder Zimmer für die Betriebsleitung und die Angestellten.

3 Zulässige baupolizeiliche Masse:

- grosser Grenzabstand	min.	8,00 m
- kleiner Grenzabstand	min.	4,00 m
- Gebäudebreite	max.	26,00 m
- Gebäudetiefe	max.	20,00 m
- Firsthöhe	max.	10,50 m
- Ausnützungsziffer	offen	
- Lärmempfindlichkeitsstufe	III	

Art. 60 Campingzone CZ

1 In der Campingzone gilt das Campingreglement der Gemeinde Gsteig.

2 Für betriebsnotwendige Bauten gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 42 des BauR.

3 Im Betriebsgebäude ist die Erstellung von Wohnungen und Zimmer für touristische Zwecke sowie für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal gestattet. Bei Bedarf sind auch Massenlager und Büroräume für betriebsnotwendige Bedürfnisse gestattet.

4 Für Residenzobjekte gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Grenzabstand zur Zonengrenze	min.	3,00 m
- Geschosszahl	max.	1
- Firsthöhe	max.	3,80 m

- Gebäudegrundfläche max. 50 m<sup>2</sup> bzw. 70 m<sup>2</sup> bei grösseren Parzellen

5 Für die CZ gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

16. Abschnitt: **Landwirtschaftszone**

Art. 61 Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll.

2 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes und des BauG. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

3 Für landwirtschaftliche Wohnbauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Kleiner Grenzabstand: 4,00 m
- Grosser Grenzabstand: 8,00 m

Gebäudeabstand zu Oekonomiebauten:

- frontseitig 12,00 m
- traufseitig und Rückseite 8,00 m

Die übrigen Bestimmungen und baupolizeilichen Masse richten sich nach der Wohnzone W3.

4 Landwirtschaftliche Oekonomiegebäude und Gebäude mit gemischter Nutzung:

Oekonomiegebäude und Gebäude mit gemischter Wohn- und Landwirtschaftsnutzung sind architektonisch im Rahmen ihrer Zweckbestimmung einwandfrei zu gestalten und in das Landschaftsbild einzupassen

- Maximale Firsthöhe: 12,00 m
- Minimaler Grenzabstand: 8,00 m
- Gebäudeabstand von Oekonomiegebäude: 6,00 m
- Gebäudeabstand von Gebäuden mit gemischter Wohn- und Landwirtschaftsnutzung: 8,00 m

Bei grossen Bauten kann der Gemeinderat in Beachtung der jeweiligen Verhältnisse (Ortsbild, Erscheinung der Gebäudegruppe, Brandschutz) einen grösseren Gebäudeabstand verlangen.

5 Silobauten, Mistplätze, Gülle-Lagerbehälter

- Minimaler Grenzabstand:
  - . gegenüber anderen Zonen 20,00 m
  - . innerhalb der LWZ 2,00 m
- Abstand zu nachbarlichen Neubauten 10,00 m
- Silobauten haben sich in der Höhe dem bezüglichen Oekonomiegebäude anzupassen.
- Für den Bau und den Betrieb von Gülle-Lagerbehälter gelten die Eidg. und Kantonalen Weisungen über die lufthygienischen Massnahmen für den Bau von Gülleanlagen sowie die Richtlinien der Gemeinde für den Bau von Gülle-Lagerbehältern.

6 Für nichtlandwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3.

Art. 62 Mast- und Zuchtbetriebe / Bienenhäuser

1 Mast- und Zuchtbetriebe sind nur in der Landwirtschaftszone gestattet.

2 Mast- und Zuchtbetriebe (Tierhaltungsanlagen) haben bezüglich Lärm- und Geruchsmissionen die nach den jeweils geltenden Bestimmungen existierenden Abstände einzuhalten. Bestehen auf Gesetzesebene keine klaren Vorschriften, treten an Stelle die Empfehlungen der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) für neue und bestehende Betriebe.

3 Nicht unter diese Bestimmungen fällt die herkömmliche Viehhaltung.

4 Bienenhäuser müssen einen Abstand von min. 50 m zu den Bauten in den Bauzonen haben. Ist der Ausflug gegen öffentlichen Verkehrsraum gerichtet, so muss von diesem ein Abstand von min. 20 m eingehalten werden.

17. Abschnitt: **Andere Nutzungen**

Art. 63 Materialabbau und Materialablagerungen

Ausserhalb der im regionalen Richtplan bezeichneten Abbau- und Ablagerungszonen dürfen keine Materialentnahme- und Deponiestellen errichtet werden. Ausgenommen hievon sind kleine Abbau- und Ablagerungsstellen, welche der Bodenverbesserung dienen (z.B. Land- und Forstwirtschaft, vgl. Richtlinien zur Rekultivierung der kant. Bodenschutzfachstelle) und sich gut in die Landschaft einfügen.

Art. 64 Abbruchbetriebe

Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 ff BauV).

18. Abschnitt **Gefahrengebiete, Schutzgebiete, Gewässer**

Art. 65 Gefahrengebiete (GG)

1 Wer in einem Gefahrengebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

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 erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

5 Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

6 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

7 In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Art. 66 Quellwasserschutzzonen

1 Quellwasserschutzzonen bezwecken den Schutz des Grund- und Quellwassers vor Verunreinigungen und nachteiligen Einwirkungen.

2 Sämtliche Eingriffe und Störungen, welche Schutzziele widerlaufen, sind untersagt. Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss den entsprechenden Schutzreglementen des Regierungsrates.

Art. 67 Gemeindebeiträge

Die Gemeinde kann mit Bewirtschaftungsverträgen finanzielle Beiträge oder andere Leistungen (z.B. personelle oder technische) an Nutzungsausfälle oder natur- und landschaftspflegerische Aufwändungen leisten. Bei der Beitragsbemessung wird auf die Bedeutung des Objektes, den Umfang und die Beurteilung der geplanten Massnahmen, die Leistungsfähigkeit des Eigentümers und anderweitige Beiträge abgestellt. Der Gemeinderat kann nähere Ausführungsbestimmungen erlassen.

Art. 68 Schützens- und erhaltenswerte Objekte

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

2 Es gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.

3 K-Objekte sind: Entweder Objekte des kantonalen Inventars, die „schützenswert“ eingestuft sind, oder Objekte, die „erhaltenswert“ eingestuft sind und zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören sowie alle unter kantonalen oder eidgenössischen Schutz gestellten Objekte. Bei Baugesuchen zu K-Objekten zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

4 Das Bauinventar der Gemeinde Gsteig erstreckt sich nur auf den im Zonenplan dargestellten Bearbeitungssperimeter. Ausserhalb des Bearbeitungssperimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

Art. 69 Ortsbilderhaltungsgebiet

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

2 Innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes sind die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassen- und Platzverhältnisse zu erhalten.

3 Innerhalb des Ortsbilderhaltungsgebietes sind zur Erhaltung und Pflege des Ortsbildes die bestehenden geringen Strassenabstände beizubehalten.



- Art. 70 Natur- und Landschaftsschutzobjekte und -gebiete
- 1 Die im Landschafts- und Schutzzonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10 und 86 BauG. Sie dienen der Erhaltung einer vielfältigen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Landschaftselementen.
- 2 Die im Landschafts- und Schutzzonenplan als Schutzgebiete / Schutzobjekte bezeichneten Gebiete und Objekte sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz zu erhalten. In den nachfolgenden Schutzgebieten (Art. 71 bis 84) gelten folgende allgemeine Schutzbestimmungen:
- 3 Untersagt sind
- der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden sowie das Ausbringen von Dünger aller Art und Klärschlamm;
  - das Deponieren von Chemikalien, Abfällen, Gartenabfällen, Bauschutt und anderen Fremdgegenständen;
  - das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke sowie das Einschleppen von standortfremden Pflanzen.
- Art. 71 Geologische Objekte (Dolinen)
- Dolinen (Einsturztrichter) sind geschützt. Insbesondere sind Auffüllungen, Deponieren und Abgrabungen nicht gestattet.
- Art. 72 Gewässer- und Uferbereiche, Tümpel, kleine Weiher
- 1 Alle Fliessgewässer sind geschützt. Sie dürfen weder begradigt noch eingedolt, noch ihr Bachbett ausgebaut werden. Die für den Hochwasserschutz notwendigen Verbauungen sind naturnah auszuführen. Die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötigen Übergänge sind gestattet.
- 2 Als Pufferzone zu allen Gewässern ist in einem Abstand von 3 m die Verwendung von Herbiziden und Insektiziden sowie das Ausbringen von Kunstdünger, Gülle und Klärschlamm untersagt.
- 3 Sämtliche Eingriffe an Gewässern bedürfen einer fischereipolizeilichen Bewilligung gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Fischerei. Eingriffe in die Ufervegetation bedürfen einer Naturschutzbewilligung gemäss Art. 21 und 22 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz.
- 4 Die natürlichen Ufer und Uferbestockungen sind zu erhalten. Die Bestockung darf abschnittsweise im Winter ausgelichtet werden. Dabei sind für Insekten und Vögel wertvolle Dornensträucher zu fördern. Auf den Stock setzen, Abbrennen und chemische Bekämpfung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.
- 5 Stehende Gewässer wie Tümpel, Weiher und Seen sind mitsamt ihrer Feuchtgebietsumgebung geschützt. Sie dürfen weder entwässert, abgegraben, aufgefüllt, noch gedüngt werden. Sprengkörper dürfen in ihnen nicht zur Explosion gebracht werden. Unfachmännische Sanierungen sind nicht gestattet.
- Art. 73 Feuchtgebiete und Trockenstandorte
- 1 Feuchtgebiete: Weitere Entwässerungen sind untersagt, bestehende Drainagegräben dürfen unterhalten werden. Die landwirtschaftlich extensive Nutzung ist im bisherigen Rahmen weiterzuführen (keine Düngung, in Mähdern einmalige Mahd im Herbst, auf Weiden gelegentliches Schwenten). Bei fortschreitender Ver-

buschung kann die Gemeinde nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer auf eigene Kosten eine Entbuschung durchführen lassen.

2 Als Pufferzone zu Feuchtgebieten ist innerhalb eines 5 Meter-Bereiches die Verwendung von Herbiziden und Insektiziden, sowie das Ausbringen von Kunstdünger, Gülle und Klärschlamm untersagt.

3 Bestehende bzw. neue land- und forstwirtschaftliche Erschliessungen dürfen naturnah und bei minimaler Beeinträchtigung ausgebaut bzw. neu erstellt werden.

4 Trockenstandorte sind besonders wertvolle Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere und sollen durch die Beibehaltung der traditionellen Bewirtschaftung erhalten werden. Dabei darf der Pflanzenbestand weder durch Düngung, Bewässerung, Aufforstung, noch durch andere Massnahmen beeinträchtigt werden. Der früheste Schnitzeitpunkt wird jeweils durch die zuständige Fachstelle bestimmt.

5 Kantonale Beiträge können für die extensive Bewirtschaftung von Feuchtgebieten und Trockenstandorten in Anspruch genommen werden, falls die Grösse und die Pflanzenszusammensetzung den kantonalen Anforderungen entsprechen und Bewirtschaftungsverträge eingegangen werden.

#### Art. 74

Uferbestockungen, Feldgehölze, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume

1 Uferbestockungen, Feldgehölze und Hecken sind gemäss Art. 18 des Jagdschutzgesetzes (JSG), bzw. Art. 18 und 21 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) geschützt und dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

2 Baumgruppen und freistehende Einzelbäume gemäss Zonenplan Teil Landschaft sind in der bestehenden Ausdehnung zu erhalten. Eingegangene oder abgeholzte Objekte müssen am selben Ort ersetzt werden.

3 Die Pflege von Hecken und Feldgehölzen ist gestattet und darf abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Dabei sind für Insekten und Vögel wertvolle Dornensträucher zu fördern. Auf den Stock setzen, Abbrennen und chemische Bekämpfung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt.

4 Die Gemeinde kann die Pflanzung von neuen Hecken und Feldgehölzen fördern und unterstützen.

5 Die im Überbauungsplan zur Überbauungsordnung "Gsteig-Dorf", sowie im Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan gekennzeichneten besonderen Einzelbäume sind Einzelexemplare mit ganz spezieller Charakteristik. Sie sind geschützt und dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates nicht gefällt werden, solange sie lebensfähig sind. Mit der Fällbewilligung des Gemeinderates kann die Pflicht verbunden werden, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6 Im gemäss Art. 23 Abs. 1 begrenzten Uferbereich sind alle Vorkehren untersagt, welche:

- a) die Standfestigkeit der Uferböschung gefährden könnten;
- b) die Schönheit und Eigenart der Uferlandschaft, bestehend aus Flusslauf und Ufergehölz, in irgendeiner Weise gefährden könnten.

#### Art. 75

Moorlandschaft von nationaler Bedeutung

1 Der im Teilzonenplan Moorlandschaft Lauenensee eingezeichnete Perimeter bezeichnet die Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung Nr. 19 Lauenensee auf dem Gemeindegebiet von Gsteig. Die nachfolgenden

Bestimmungen entsprechen den am 22.02.2007 genehmigten Vorschriften zum Teilzonenplan.

## 2 Schutzziele

- a) Die Landschaft ist vor Veränderungen zu schützen, welche die Schönheit oder die nationale Bedeutung der Moorlandschaft beeinträchtigen.
- b) Die charakteristischen Elemente und Strukturen, namentlich geomorphologische Elemente, Biotope wie die Schwinggrasen in den Tümpeln, Kulturelemente sowie die vorhandenen Bauten und Siedlungsmuster sind zu erhalten.
- c) Die spezifischen Schutzziele für die Moorlandschaft Nr. 19 Lauenensee sind im Kantonalen Sachplan Moorlandschaften vom Januar 2001 verbindlich festgelegt.

## 3 Landwirtschaftliche Nutzung

- a) Die landwirtschaftliche Nutzung ist notwendig, um die Schutzziele zu erreichen, darf ihnen aber nicht widersprechen. Auf die Weiterführung der bisherigen extensiven land- und alpwirtschaftlichen Nutzung ist daher besonders zu achten.
- b) Die Weidenutzung in der Moorlandschaft ist so auszurichten, dass keine Übernutzung von Flächen stattfindet. Insbesondere sind sensible Bereiche wie die Umgebung der Tümpel auszuzäunen sowie steile Abhänge und die geomorphologischen Formationen (Dolinen) durch geeignete Weideunterteilung zu schonen.

## 4 Bauten und Anlagen

- a) Der Unterhalt und die Erneuerung von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen ist zulässig, soweit sie der Einhaltung der für die Moorlandschaften typischen Eigenheiten nicht widersprechen.
- b) Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, resp. Anlagen sind nur im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zulässig und haben sich bezüglich Grösse, Form, Farbe und Materialwahl gut in die Landschaft und in die bestehende Bausubstanz einzufügen.
- c) Dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 Abs. 1 Bst. D BewD) beizulegen, welcher aufzeigt, wie die neuen Bauten und Anlagen in die Landschaft eingefügt werden (Terrainveränderungen, Bepflanzung, Beläge, etc.).

## 5 Tourismus und Freizeit

- a) Die im Teilzonenplan Moorlandschaft Lauenensee bezeichneten Wege und Routen dürfen betrieben und unterhalten werden.
- b) Das Wandern, Reiten und Mountainbikefahren, resp. Tourenskifahren und Schneeschuhlaufen ist nur auf den im Teilzonenplan Moorlandschaft Lauenensee bezeichneten Wegen, resp. in den bezeichneten Gebieten gestattet.

## 6 Bodenveränderungen, Abbau, Deponie

Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Deponien u. dgl.) sind in der Moorlandschaft nicht zulässig. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen bewilligen für Terrainveränderungen, die zur Erhaltung, zur ökologischen Aufwertung oder zur Verschönerung der Landschaft beitragen.

## 7 Anhörung der kantonalen Fachstellen

Im Rahmen der materiellen Prüfung von Baugesuchen innerhalb des Moorlandschaftsperimeters lädt die zuständige Bewilligungsbehörde das Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie das Naturschutzinspektorat zur Stellungnahme ein (Art. 22 BewD).

- Art. 76 Natur- und Pflanzenschutzgebiet
- 1 Die kantonalen Natur- und Pflanzenschutzgebiete bezwecken die Erhaltung des Lebensraumes einer wertvollen Tier- und Pflanzenwelt.
- 2 Es gelten die Schutzbestimmungen gemäss Regierungsratsbeschluss.
- Art. 77 Wildschutzgebiete
- 1 Wildschutzgebiete dienen der Erhaltung von störungsarmen Wildeinständen.
- 2 Es dürfen keine Bauten und Anlagen neu errichtet werden, die erhebliche Störungen von Wildtieren zur Folge haben können. Dazu gehören insbesondere touristische Transportanlagen, Pisten für den Wintersport sowie Strassen und Wege, ausser für die Land- und Forstwirtschaft.
- 3 Variantenski fahren, Tourenski fahren, Schneeschuhlaufen, Winterwandern und Sportklettern sind nicht gestattet. Organisierte Veranstaltungen dürfen keine durchgeführt werden.
- 4 Die Betreiber von touristischen Transportanlagen haben in Absprache mit dem zuständigen Wildhüter mit geeigneten Mitteln (z.B. Information bei den Stationen, Signaltafeln an wichtigen Stellen im Gelände und örtliche Absperrseile) und auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Wildschutzgebiete von ihren Kunden nicht für den Wintersport genutzt werden.
- Art. 78 BLN-Teilgebiet Wittenberg-Primelod Nr. 1510
- 1 Im BLN-Teilgebiet Wittenberg-Primelod sind die Natur- und Kulturwerte grundsätzlich zu erhalten und die bisherige land- und forstwirtschaftliche Nutzungsart und -intensität ist zu gewährleisten. Für Bauvorhaben ist die kantonale Fachstelle beizuziehen.
- 2 Es gelten folgende besondere Bestimmungen:
- Bestehende bzw. neue land- und forstwirtschaftliche Erschliessungen dürfen naturnah und bei minimaler Beeinträchtigung ausgebaut bzw. neu erstellt werden
  - Massentouristische Anlagen sind nicht gestattet. Die touristische Nutzung ist im bisherigen Rahmen weiterhin gewährleistet
- Art. 79 Landschaftsschutzgebiete
- 1 Die im Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan bezeichneten Landschaftsschutzgebiete dienen der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes in seiner natürlichen Schönheit und dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere.
- 2 Alle in den Landschaftsschutzgebieten enthaltenen Bäume und Baumgruppen sind geschützt und dürfen nur mit der Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Mit der Fällbewilligung kann die Pflicht verbunden werden, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 3 Uferbestockungen, Feldgehölze und Hecken sind gemäss Art. 18 des Jagdschutzgesetzes (JSG), bzw. Art. 18 und 21 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) geschützt und dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert oder entfernt werden.

4 Findlinge sind mit ihrer unmittelbaren Umgebung geschützt. Jede Veränderung oder Verlegung des Blocks ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates erlaubt.

5 Moränenhügel sind mit ihrer unmittelbaren Umgebung geschützt. Insbesondere sind Terrainveränderungen (Abgrabungen, Deponien, Aufschüttungen) untersagt.

6 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nur zugelassen, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind, sich gut in das Landschaftsbild einfügen und nicht ausserhalb der Landschaftsschutzgebiete erstellt werden können.

## Art. 80

### Landschaftsschutzgebiet Olden-Reusch

#### 1 Schutzziel

Das Landschaftsschutzgebiet Olden-Reusch (Teilperimeter A, C und D) ist zusammen mit dem Pflanzenschutzgebiet Martisberg (Teilperimeter B) ein landschaftlich besonders schöner Teil der Gemeinde Gsteig mit wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Es soll als allgemein naturnahes, alp-, forstwirtschaftlich und teilweise ganzjährig touristisch genutztes Gebiet in seiner Schönheit erhalten werden. Die Nutzungen sollen Rücksicht auf die wertvollen Pflanzen- und Tierbestände nehmen.

#### 2 Zulässige Nutzungen und Aktivitäten

Im Landschaftsschutzgebiet sind folgende Nutzungen und Aktivitäten zulässig, die im Nutzungskonzept Oldenalp vom 3. November 2000 erwähnt und näher erläutert sind:

- a) Alp- und Forstwirtschaft auf den traditionell genutzten Flächen, insbesondere die Sömmerung von Nutztieren;
- b) Unterhalt, Erneuerung und Ersatz von bestehenden Bauten und Anlagen, inkl. begrenzter Bau, Betrieb und Unterhalt von touristischen Anlagen, namentlich ein Sessellift von der Oldenalp auf die Oldenegg, eine Skipiste inkl. den erforderlichen sicherheitstechnischen Anlagen und eine Beschneiungsanlage zwischen Oldensattel und Oldenalp, der Betrieb einer Verpflegungsstätte bei der Talstation Oldenalp, Wanderwege inkl. einzelne Netzergänzungen, eine Mountainbikestrecke auf dem Wanderweg zwischen Oldenegg, Oldenalp und Reusch, der Sommerbetrieb von einfachen Verpflegungsstätten (Sennenwirtschaften) und Unterkünften in alpwirtschaftlichen Gebäuden, nur in ungefährdeten Teilen des Teilperimeters C zudem Zeltlager, Schneeschuhlaufen und Schlitteln;
- c) Gewässerunterhalt und Wasserbau, im Teilperimeter A aber nur zum unmittelbaren Schutz der Talstation des Sessellifts und der Alpgebäude auf der Oldenalp;
- d) alpine Skitouren, ausser im Teilperimeter D (Wildruhegebiet);
- e) Trendsportarten und Trend-Freizeitaktivitäten sind nur zulässig, wenn sie die schöne Landschaft und die wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere nicht beeinträchtigen. Insbesondere dürfen sie keine grösseren Flächen oder Gewässer beanspruchen oder Lärm- namentlich Motorenlärm – verursachen,
- f) das Sammeln von Pilzen und Beeren sowie die Jagd und die Fischerei gemäss den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen,
- g) die militärische Nutzung gemäss den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen und den entsprechenden Schiessplatzdossiers.

#### 3 Verbotene Nutzungen und Aktivitäten

Im Landschaftsschutzgebiet sind folgende Nutzungen und Aktivitäten verboten:

- a) Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen; vorbehalten bleiben eine Beschneiungs- und eine Lawinensprenganlage, kleinere Ergänzungen des Wanderwegnetzes sowie für die Landwirtschaft erforderliche Bauten;
- b) Geländeänderungen, sowie die Gewinnung oder Ablagerung von Materialien, Stoffen und Flüssigkeiten aller Art; vorbehalten bleiben das Räumen von grösseren Steinblöcken auf der Skipiste aus Sicherheitsgründen sowie kleinere Seitenentnahmen für den allfälligen Bau von Erschliessungswegen;

- c) die Verwendung von Düngestoffen (ausser dem lokal anfallenden Hofdünger), Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden (ausser den in der Forstwirtschaft zulässigen Stoffen im Wald);
- d) das Aufstellen von Reklame, Beleuchtungs- und Lautsprecheranlagen, ausser für die unmittelbaren betrieblichen Bedürfnisse bei den Stationen der touristischen Transportanlagen;
- e) Hundesport, ausser die Ausbildung und der Einsatz von Lawinenhunden;
- f) Organisation und Durchführung von Sportanlässen, namentlich Orientierungsläufen, im Teilperimeter D (Wildruhegebiet) sowie in den Wäldern des Teilperimeters A;
- g) die Beherbergung von Personen im Winter (wegen Lawinengefahr).

Art 81 Schwemmlandebene Oldenalp

Die Schwemmlandebene Oldenalp (Teilperimeter E) ist geschützt und muss ungeschmälert erhalten werden. Die natürliche Dynamik der Landschafts- und Naturentwicklung ist zuzulassen. Es dürfen insbesondere keine Veränderungen des Gewässernetzes und des Wasserhaushalts vorgenommen werden. Massnahmen zur Kulturlandgewinnung und / oder -verbesserung sind untersagt

Art. 82 Landschaftsschutzgebiet "Fure - Egg"

1 In Abweichung von Art. 79 Abs. 5 BauR wird auf Grund der regionalen Abbau- und Deponierichtplanung in diesem Schutzgebiet die Deponie von Aushubmaterial nicht ausgeschlossen.

2 Im Übrigen gelten die in Art. 79 festgelegten Schutzziele und Vorschriften.

3 Bei der Ausarbeitung eines Deponieprojektes sowie bei dessen Beurteilung durch die Bewilligungsbehörden ist darauf zu achten, dass die Beeinträchtigung der Landschaft durch geschickte Rekultivierungsmassnahmen auf ein Minimum beschränkt werden kann, unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit und einer ausgewogenen Interessenabwägung.

Art. 83 Archäologische Objekte/Gebiete

1 Treten bei Bauarbeiten archäologische Funde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

2 Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan eingezeichneten archäologischen Objekte/Gebiete ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

Art. 84 Historische Verkehrswege

1 Die im Landschafts- und Schutzzonenplan eingetragenen historischen Verkehrswege (Schutzobjekte gemäss dem Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS) stehen wegen ihrer kulturhistorischen Bedeutung unter dem Schutz der Gemeinde. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, welche über den herkömmlichen Rahmen hinausgehen, sind mit der Fachstelle IVS abzusprechen (z.B. Einlage von Hartbelag, Verbreitern, Auffüllen von Hohlwegen, Löschen von Wegrechten).

## **E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN**

### **19. Abschnitt: Bau- und Ausnahmegewilligungsverfahren**

#### **Art. 85 Baueingabe**

##### **1. Allgemeine Anforderungen**

1 Für Form und Inhalt des Baugesuches, des Situations- und der Projektpläne sind die Bestimmungen des Bewilligungsdekretes massgebend.

2 Das amtliche Baugesuchsformular und weitere Gesuchsformulare (Gewässerschutz-, Zivilschutzgesuch usw.) können bei der Gemeindeschreiberei bezogen werden.

#### **Art. 86 Baueingabe**

##### **2. Besondere Anforderungen**

1 Bei Neubauten oder wenn im Zuge von Erneuerungen, Erweiterungen und Umbauten die Umgebung neu gestaltet wird, ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

2 Sämtliche Fenster- und Türöffnungen sind im Grundrissplan oder Fassadenplan zu vermessen.

3 Der Umgebungsgestaltungsplan ist im Massstab 1 : 100, bei grösseren Bauvorhaben im Massstab 1 : 200 auszuführen. Er umfasst die von der Baueingabe erfassten Grundstücke.

4 Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Umgebungsgestaltung mit Höhenangaben für den gewachsenen Boden und das fertige Terrain;
- In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise sollen in den Fassadenplänen die Silhouetten der Nachbarbauten eingezeichnet werden.

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

5 Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über

- Lage des gewachsenen und fertigen Terrains;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und grösseren Spielflächen;
- Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Grünflächen, Abstellplätze und Hauszufahrten;
- Lage, Gestaltung und Höhe der vorgesehenen Aufschüttungen, Stützmauern, Einfriedungen und dgl.;
- Lage und Art der vorgesehenen oder vorgeschriebenen Bäume, Büsche, Hecken und dgl.

6 Den Baugesuchsunterlagen sind die nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung ausgefüllten amtlichen Formulare für den Energienachweis beizulegen.

Die Berechnung des energietechnischen Nachweises kann auch zu einem späteren Zeitpunkt im Verlaufe des Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden.

7 Wo Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte überschritten werden könnten, kann die Gemeindebehörde ein Lärmgutachten verlangen.

Art. 87 Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde

Die Erstellung oder Änderung von Strassenanschlüssen sowie Einrichtungen in der Nachbarschaft öffentlicher Strassen bedürfen der Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde (Art. 85 SG).

Art. 88 Zuständigkeiten Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

2 Er beschliesst insbesondere:

- a über die Erteilung der in seiner Kompetenz liegenden Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekrets (Art. 9 Abs. 2 und 3 BewD);
- b über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35 Abs. 2c BauG) und über vorzeitige Baubewilligungen gemäss Art. 37 BauG.

3 Ihm obliegen insbesondere:

- c die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 27 BewD);
- d die Einholung der Amtsberichte im Baubewilligungsverfahren (Art. 8 Abs. 2 BewD, Art. 27 und 84 BauG, Art. 102 und 103 BauV).

Art. 89 Zuständigkeiten Baukontrolle

1 Der Baukommission obliegen:

- a die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 und 18 BewD);
- b die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 19 ff BewD);
- c die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 28 BewD);
- d die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im Baubewilligungsverfahren;
- e die Antragstellung an den Gemeinderat

2 Der Bausekretär:

- a unterstützt die Baukommission in insbesondere administrativen Belangen;
- b kann einfache und unbestrittene Bauvorhaben ohne vorgängige Beurteilung durch die Baukommission dem Gemeinderat zum Entscheid vorlegen.

20. Abschnitt: **Planerlassverfahren**

Art. 90 Information und Mitwirkung

1 Für Information und Mitwirkung sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung massgebend (Art. 58 und 59 BauG).

2 Die Unterlagen werden wenigstens während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.



3 Die Grundeigentümer sind bei der Ausarbeitung von Überbauungsordnungen beizuziehen.

4 Die Grundeigentümer erhalten Gelegenheit sich zu äussern:

- a zu Beginn der Planung, über die Planungsziele
- b vor Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Bevölkerung, über die Ergebnisse der Planung.

Art. 91                      Zuständigkeiten Gemeinderat

1 Der Gemeinderat nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Reglement einem anderen Gemeindeorgan obliegen.

2 Er entscheidet insbesondere über:

- a den Erlass von Planungszonen
- b den Erlass von Überbauungsordnungen, die eine Zone mit Planungspflicht im Sinne von Art. 93 BauG betreffen
- c den Erlass von Überbauungsordnungen, die lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen
- d geringfügige Änderungen im Sinne von Art. 122 BauV.

Art. 92                      Zuständigkeiten Gemeindeversammlung

Den Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung obliegt die Beschlussfassung:

- a über den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- b über Überbauungsordnungen, soweit dafür nicht der Gemeinderat zuständig ist.

21. Abschnitt            **Baupolizei**

Art. 93                      Zuständigkeiten Gemeinderat

1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, ist der Gemeinderat für die Baupolizei zuständig.

2 Er trifft alle Massnahmen, die zur Durchsetzung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

3 Dem Gemeinderat obliegt insbesondere:

- a die Verfügung der Baueinstellung oder, sofern es die Verhältnisse erfordern, eines Benützungsverbot;
- b die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- c die Ersatzvornahme;
- d die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen, Gefahren erzeugenden oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

Art. 94                      Zuständigkeiten Baukommission

Ihr obliegen:

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD);

- c die Überprüfung des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.

Art. 95                      Zuständigkeit Umsetzung Landschaftsplanung

1 Die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften in der Moorlandschaft Launenensee, die Umsetzung des Landschafts- und Schutzzonenplanes und der Vollzug des Naturschutzes auf lokaler Ebene obliegt dem Gemeinderat. Er kann diese Aufgabe ganz oder teilweise

- als Zusatzaufgabe einer bereits bestehenden Kommission,
- oder einer speziellen Kommission,
- oder dafür geeigneten Einzelpersonen übertragen.

Die Gemeinde arbeitet beim Vollzug der Moorlandschaftsplanung mit den kantonalen Aufsichtsbehörden zusammen, insbesondere mit dem kantonalen Naturschutzinspektorat und dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung.

2 Der Aufgabenbereich der mit dem Vollzug Beauftragten umfasst:

- Die Beratung von Gemeinderat und der Öffentlichkeit in Natur- und Landschaftsfragen;
- die Betreuung des Landschaftsinventars;
- die Bearbeitung und Umsetzung des Schutzzonen- und Landschaftsrichtplanes;
- die Erarbeitung von Schutz-, Nutzungs- und Pflegevereinbarungen für die Schutzgebiete und Schutzobjekte;
- die Aufsicht über die kommunalen Schutzgebiete und Schutzobjekte;
- die Beurteilung aller Baugesuche, die schutzwürdige Lebensräume oder Landschaftsteile sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte betreffen. Sie stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag;
- die Ausarbeitung von Verträgen mit Bewirtschaftern für die Abgeltung von ökologischen Leistungen.

**F.                              STRAF, SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

Art. 96                      Widerhandlungen

1 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses BauR, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 56 BewD).

2 Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weiterer kommunaler Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen geahndet:

- Busse von max. Fr. 5'000.-- für Verstösse gegen Reglemente
- Busse von max. Fr. 2'000.-- für Verstösse gegen Verordnungen

Art. 97                      Inkrafttreten

1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

2 Das Inkrafttreten ist vom Gemeinderat zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsanzeiger Saanen und im Amtsblatt des Kantons Bern zu publizieren.

3 Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglements bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt.

Art. 98 Fortbestand von bestehenden Plänen und Vorschriften

Folgende früheren Planungsergebnisse werden, zum Teil mit etwas aktualisiertem Inhalt, in die neue baurechtliche Grundordnung integriert und behalten ihre Gültigkeit:

- Ortskernrichtplan "Gsteig-Dorf" vom 11.2.88
- Überbauungsrichtplan zur ZPP Nr. 3 "Zelg" vom 25.5.94
- Überbauungsordnung Nr. 6 "Hansel" vom 03.5.91
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 224.11/2 "Pfründli" vom 03.02.82, werden ersetzt durch die Überbauungsordnung Nr. 4 "Pfründli" vom Oktober 1996 (Änderung und Neufassung)

Art. 99 Aufhebung bestehender Pläne und Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten des BauR werden folgende Pläne und Vorschriften aufgehoben:

- Bauzonenpläne 15.07.1998
- Landschafts- und Schutzzonenplan 15.07.1998
- Baureglement 15.07.1998
- Ergänzung Baureglement zum Landschafts-, Schutzzonen- und Richtplan für das Gebiet Olden-Reusch
- Überbauungsplan mit SBV „Feutersoey“ 13.11.1972
- Überbauungsplan mit SBV „Zelg“ 13.11.1972
- Überbauungsordnung „Gsteig-Dorf“ 24.05.1998

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	11.11. - 11.12.2008
Vorprüfung	13.07.2009 / 17.05.2010
Publikation im Amtsblatt	09.06.2010 / 15.12.2010
Publikation im Amtsanzeiger	08.06.2010 / 14.12.2010
1. öffentliche Auflage	08.06. - 08.07.2010
2. öffentliche Auflage	14.12.2010 - 13.01.2011
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

**BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 21.09.2010**

**BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER  
UND STIMMBÜRGERINNEN AM 29.10.2010**

Namens der Einwohnergemeinde  
Der Präsident Der Sekretär  
sig. M. Marti sig. P. Reichenbach

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Gsteig, den 8. März 2011

Der Gemeindeschreiber  
sig. P. Reichenbach

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)**

Bern, den 16. August 2011  
sig. A. Stierli

# GENEHMIGUNGSVERMERKE

## Änderung Artikel 60 Ziff.3

Vorprüfung	29.10.2012
Mitwirkung/öffentliche Auflage	06.11. - 07.12.2012
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

**BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16.10.2012**

**BESCHLOSSEN DURCH DIE STIMMBÜRGER  
UND STIMMBÜRGERINNEN AM 07.12.2012**

Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident	Der Sekretär
sig. M. Willen	sig. P. Reichenbach

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Gsteig, den 7. Dezember 2012

Der Gemeindeschreiber  
sig. P. Reichenbach

**GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)**

Bern, den 13. März 2013  
sig. B. Wiedmer

## **I. Messweise**

### **1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum**

### **2. Gebäudelänge / Dachgestaltung**

### **3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund (Grenzabstände)**

Kleiner Grenzabstand (kGA)

Grosser Grenzabstand (gGA)

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Beispiel Winkelbau

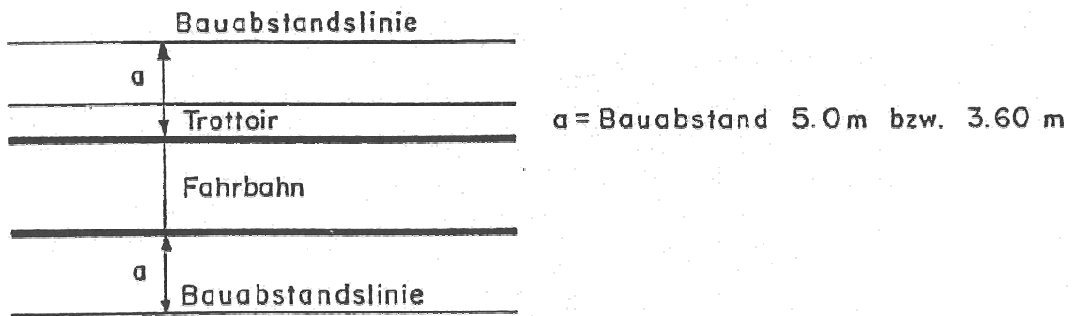
### **4. Gebäudeabstand**

### **5. Firsthöhe**

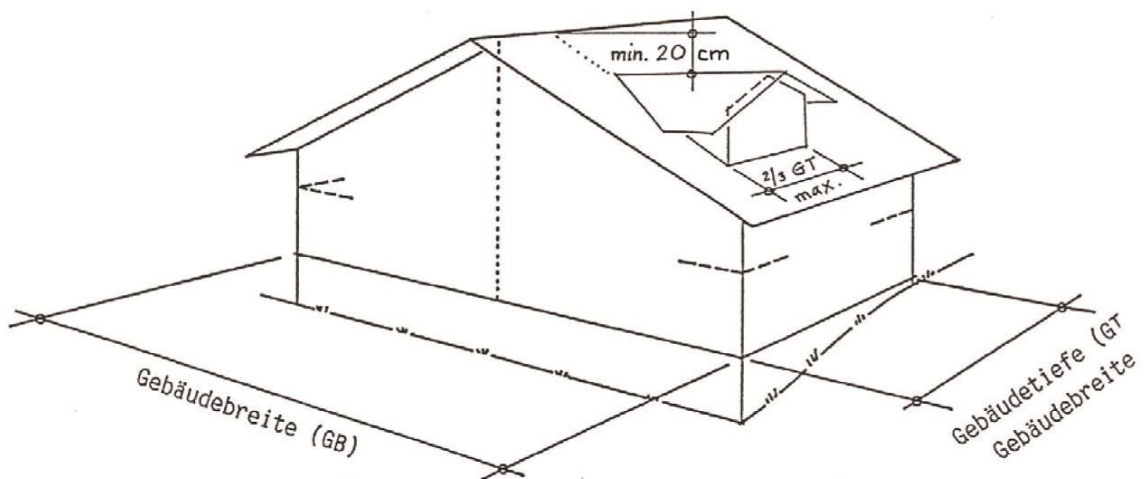
Firsthöhe bei Gebäuden am Hang

Firsthöhe bei gestaffelten Gebäuden

## 1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum

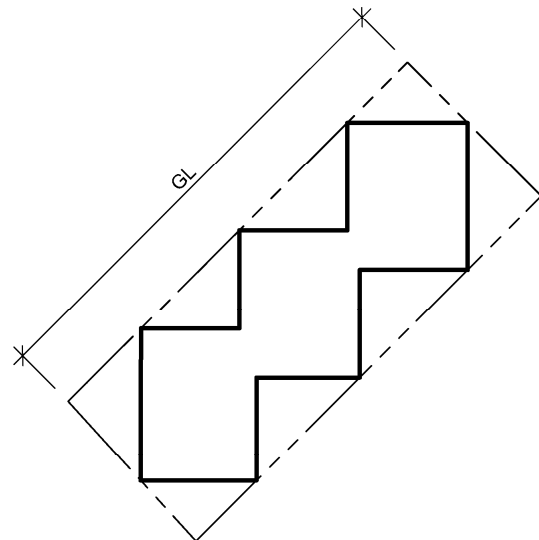
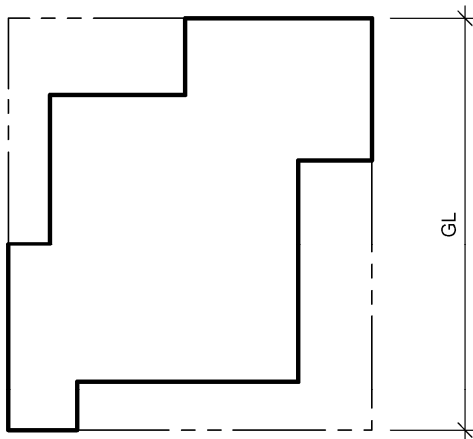
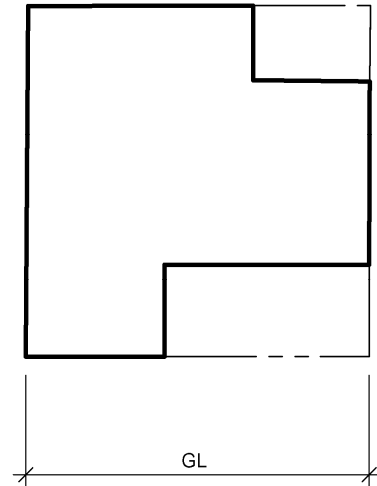
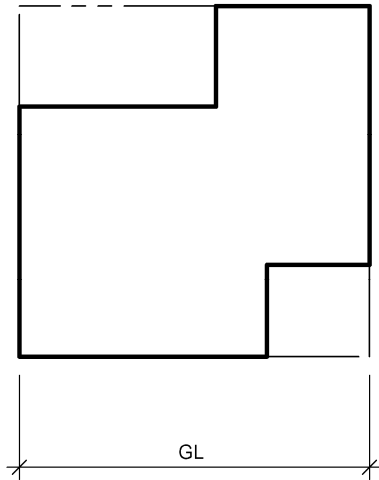


## 2. Gebäudelänge / Dachgestaltung



Messweise:

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



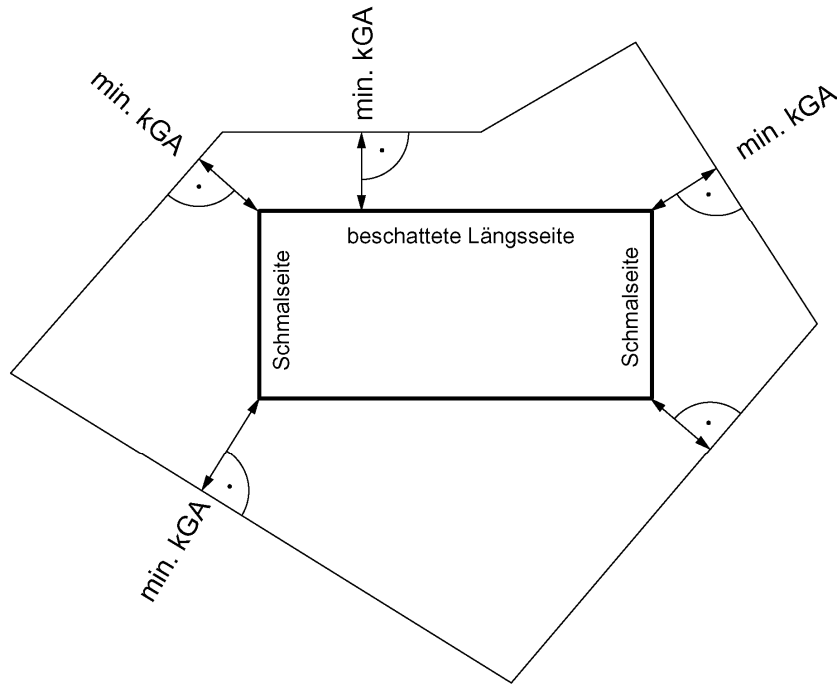
GL = Gebäudelänge

⋯ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

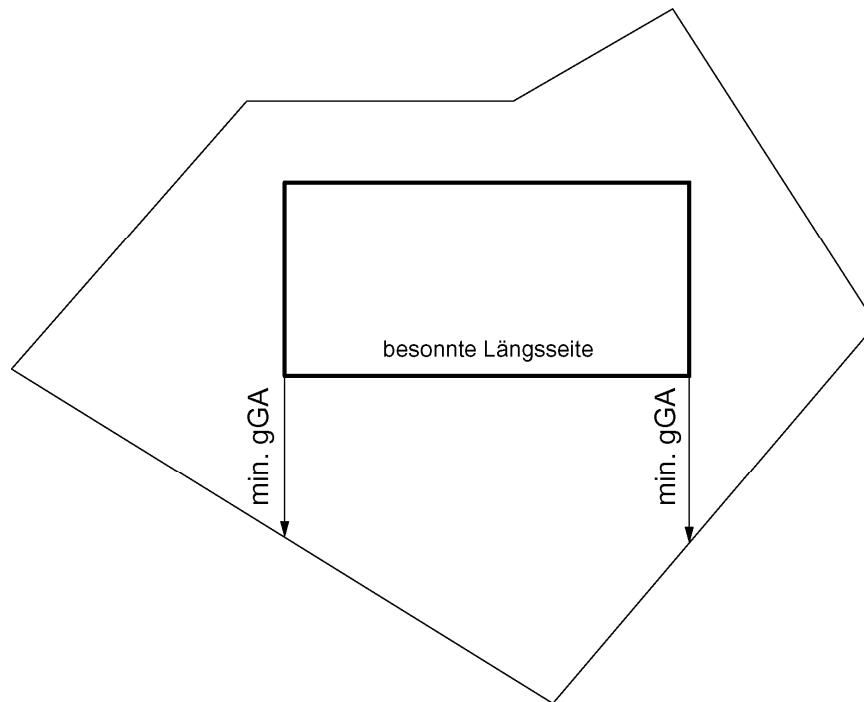


### 3. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

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

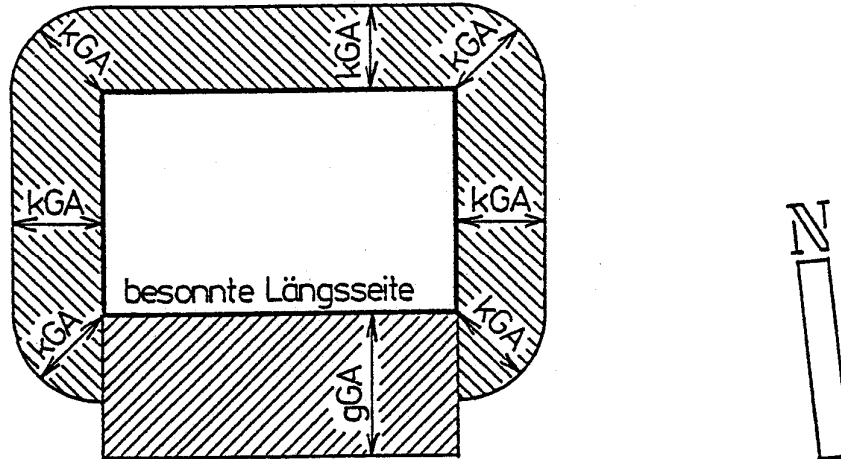


Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Vorgehen:

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



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Fläche an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragt.

## Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

### Regeln:

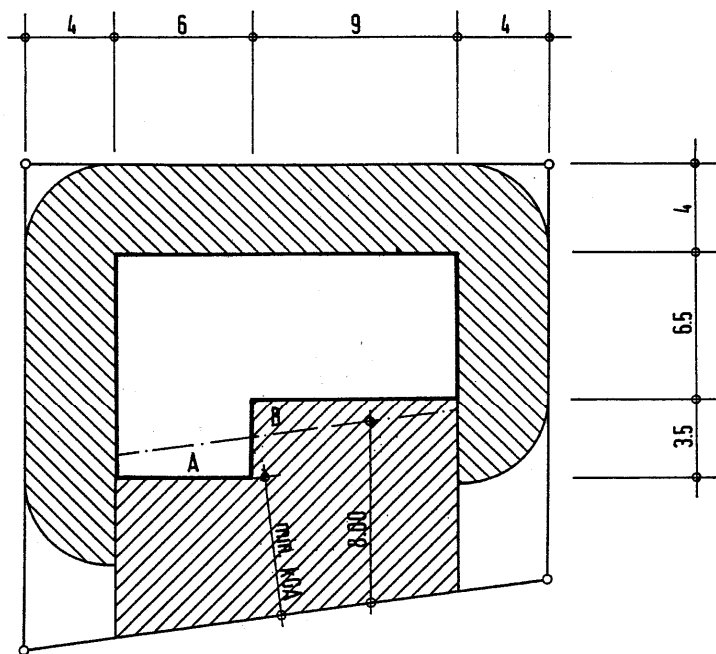
- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar so, dass die über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

### Beispiel Winkelbau

kGA 4 m

gGA 8 m

--- mittlere Abstandslinie



### Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.



Die Fläche A und B müssen gleich gross sein:

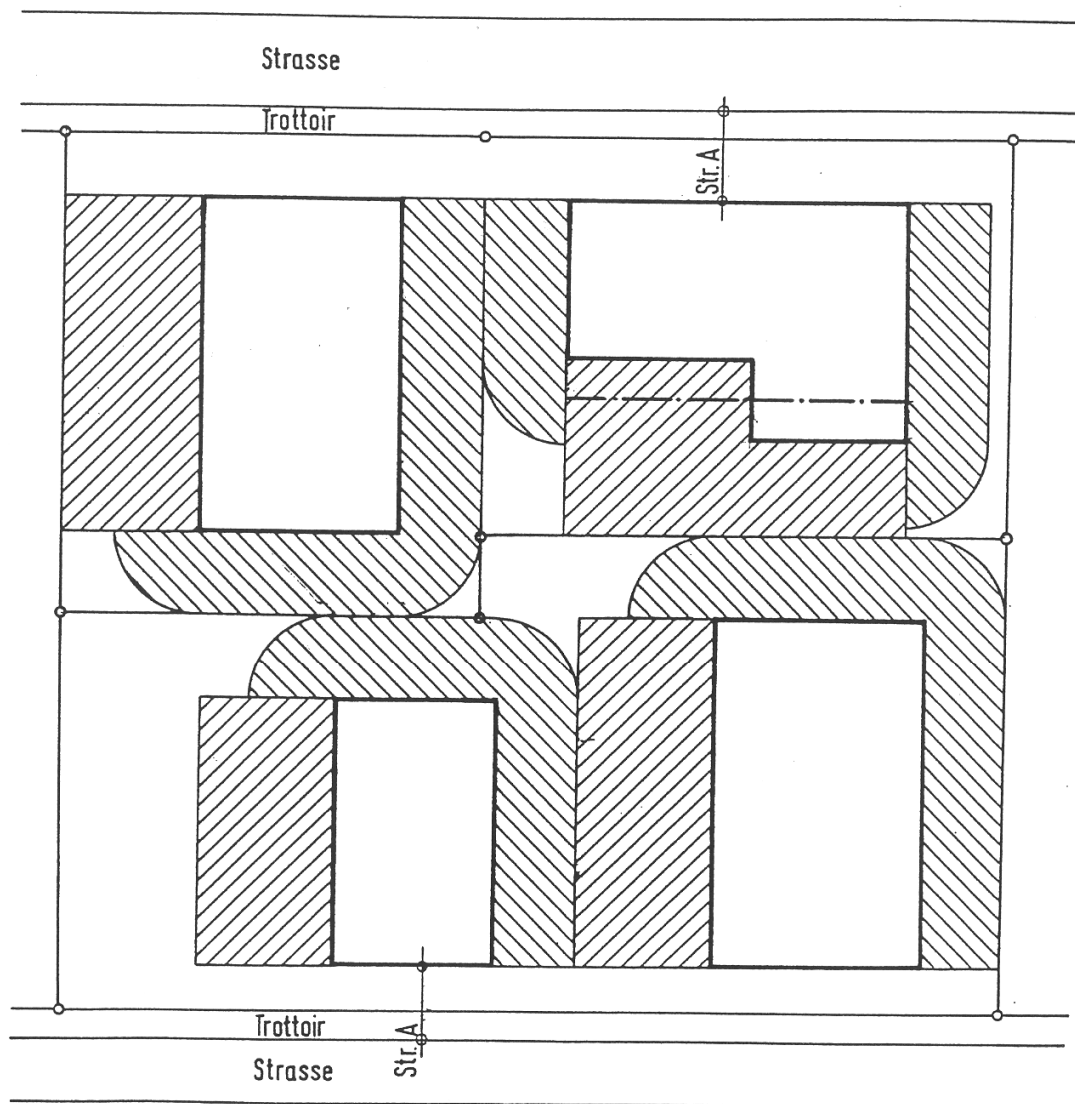
Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade).

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

## 4. Gebäudeabstand

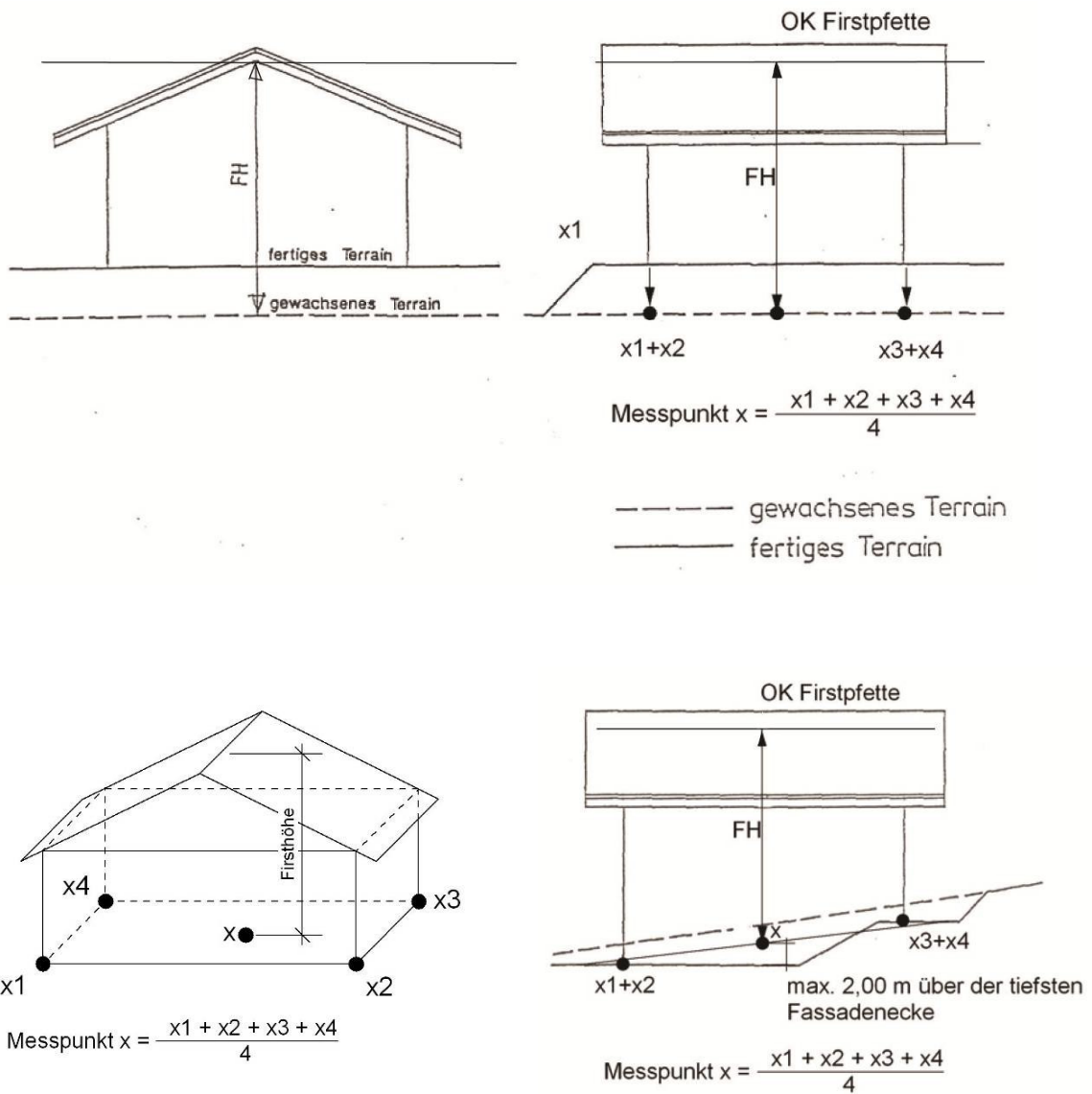
Der Gebäudeabstand ist eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen des Nachbargebäudes überdecken.

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
- Str.A = Strassenabstand

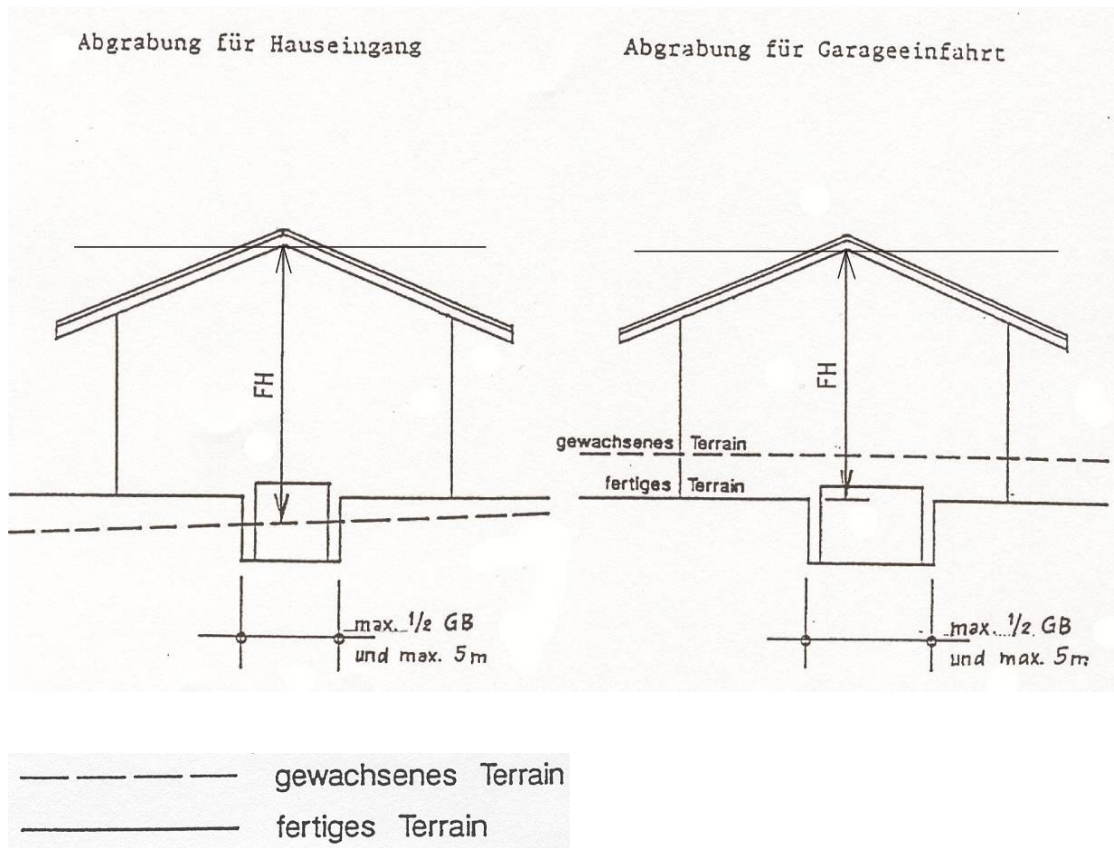


## 5. Firsthöhe

Das Mittel aller vier Gebäudeecken, gemessen im gewachsenen Terrain, ergibt den Messpunkt „X“ (m.ü.M.), ab welchem in senkrechter Linie bis Oberkant Firstpfette die Firsthöhe gemessen wird. „X“ darf jedoch maximal 2,00 m über dem tiefsten Punkt aller Fassadenlinien.



## Firsthöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



**Register Gsteig\*** (Kant. Amt für Kultur, 1997: Bauinventar der Gemeinde Gsteig)

\* nur Teilbereich gemäss Bearbeitungs-Perimeter

ORT SCHNITT	GEB.NR.	BAUGATTUNG	BAUGRUPPE	BEWERTUNG	K-OBJEKT	PLANAUS-
Bode (Salimatte)	425	BH	-	sch	K	3
Büel	614	BH	-	erh		3
Büel	617	BH	-	erh		3
Büel (Lerchweid)	612	BH	-	erh		3
Dorf	258	BH	A	erh	K	4
Dorf	260	BH	A	sch	K	4
Dorf	262 A	WH	A	erh	K	4
Dorf	262 B	GG	A	erh	K	4
Dorf	262 E	WH/G	A	erh	K	4
Dorf	262 F	WH/G	-	erh	K	4
Dorf	263	WH/G	A	erh	K	4
Dorf	264	WH	A	erh	K	4
Dorf	265	BH	A	sch	K	4
Dorf	266	BH	A	sch	K	4
Dorf	267	GG	A	sch	K	4
Dorf	270	WH/G	A	sch	K	4
Dorf	272	WH	A	sch	K	4
Dorf	273	WH	A	sch	K	4
Dorf	274	WH	A	erh	K	4
Dorf	275	WH	A	erh	K	4
Dorf	276	WH	-	sch	K	4
Dorf	279	BH	-	erh	K	4
Dorf	326	BH	-	erh	K	4
Dorf	345	Sch	A	erh	K	4
Dorf	346	PH	A	sch	K	4
Dorf	348	Ki	A	sch	K	4
Dorf	349	WH	A	sch	K	4
Dorf	350	BH	A	erh	K	4
Dorf	350 A	Sch	A	erh	K	4
Dorf	357	BH	-	erh	K	4
Dorf	444	SH	-	sch	K	4
Dorf	445	WH	-	erh	K	4
Dorf	445 A	WH	-	erh	K	4
Dorf	446	WH	-	erh	K	4
Dorf	447 B	GG	-	erh	K	4
Dorf (Brand)	470	BH	-	sch	K	4
Dorf (Brand)	473	BH	-	erh		4
Dorf (Brand)	473 A	Sch	-	erh		4
Dorf (Brand)	474	BH	-	sch	K	2
Dorf (Brand)	474 A	Sch	-	erh		2
Dorf (Gsteigbode)	443/443 A	BH	-	erh	K	4
Dorf (Müli)	469	BH	-	sch	K	4
Dorf (Müli)	469 A	Mü	-	erh	K	4
Dorf (Zälgeni)	441	BH	-	erh		4
Egg (Hinter der)	482	BH	-	erh		2
Egg (Hinter der)	483	BH	-	erh		2
Egg (Hinter der)	487	BH	-	erh		2
Erle	424	BH	-	sch	K	3
Feutersoey, Lädi	362	BH	-	erh		3
Feutersoey (Schulgässli)	397/399	BH	-	erh		3
Feutersoey (Schulgässli)	402	BH	-	sch	K	3

Feutersoey, Zälg	408	BH	-	sch	K	3
Feutersoey, Zälg	411	BH	-	sch	K	3
Feutersoey, Zälg	412	BH	-	erh		3
Fure, Uf de	478	BH	-	erh		2
Glawematte	433	BH	-	sch	K	2
Gründ, Inners-	74	BH	-	sch	K	1
Gründ, Ussers-	95	BH	-	erh		1
Gründ, Ussers-	105	BH	-	erh		2
Gründ, Ussers-	105 A	Sch	-	erh		2
Gründ, Ussers-	106	BH	-	erh		2
Gründ, Ussers-	110	BH	-	erh		2
Gründ, Ussers-	121	BH	-	erh		2
Gründ, Ussers-	122	BH	-	erh		2
Gründ, Ussers- (Haltenholz)	93	BH	-	sch	K	1
Gründ, Ussers- (Kesselmatte)	98	BH	-	sch	K	1
Gründ, Ussers- (Kesselmatte)	98 A	Sch	-	erh		1
Gschwänd	643	BH	-	sch	K	3
Gsteigbode	448 A	Sch	-	sch	K	2
Gsteigbode	449	BH	-	erh		2
Gsteigbode	450	BH	-	sch	K	2
Halte	523	BH	-	sch	K	3
Halte	545	BH	-	sch	K	3
Halte	546	BH	-	erh		3
Heiti	124	BH	-	erh		2
Heiti	149	BH	-	sch	K	4
Hügel	142	BH	-	sch	K	2
Innergsteig	155	BH	-	erh		2
Innergsteig	163/163 A	BH	-	erh		2
Innergsteig	342	BH	-	sch	K	2
Innergsteig	342 A	Sch	-	erh		2
Rain	427	BH	-	sch	K	3
Rain	430	BH	-	erh		3
Reusch	33	Temp	B	erh	K	1
Reusch	36	Temp	B	erh	K	1
Reusch	38	Temp	B	erh	K	1
Reusch	39	Temp	B	erh	K	1
Reusch	40	Temp	B	erh	K	1
Reusch	41	Temp	B	sch	K	1
Reusch	43	Temp	B	erh	K	1
Reusch	46	Temp	B	erh	K	1
Rohr	182/182 A	BH	-	erh		2
Rohr	691	BH	-	erh		2
Rohr (Lus)	177	BH	-	erh		2
Sali	500	BH	-	sch	K	2
Sali, Inners-	499	BH	-	sch	K	2
Sali, Inners-	503/503 A	BH	-	erh		2
Sali, Inners-	505 B	BH	-	erh		2
Sali, Inners-	508	BH	-	erh		2
Sali, Inners-	560/561	BH	-	sch	K	2
Sali, Ussers-	583/583 A	BH	-	sch	K	2
Sali, Ussers-	587	BH	-	erh		2
Sali, Ussers-	594	BH	-	sch	K	2
Sali, Ussers-	597 B	BH	-	sch	K	2
Sali, Ussers- (im Gerber)	625	BH	-	erh		3
Sali, Ussers- (im Gerber)	670	BH	-	erh		3
Sali, Ussers- (Lätzenacher)	601	BH	-	erh		3
Sali, Ussers- (Lätzenacher)	604	BH	-	erh		3
Saligrabe, Ussere	570	BH	-	sch	K	2



### III. Definitionen betr. Erst- und Zweitwohnungen sowie Erstwohnungsanteil

#### 3.1 Erstwohnungen

Als Erstwohnungen gelten:

- Von Ortsansässigen, d.h. von Personen mit festem Wohnsitz, resp. Steuerdomizil in der Gemeinde, als ständiger Wohnsitz benützte Wohnungen.
- Der Benützer der Wohnung kann dabei Eigentümer oder Mieter derselben sein.
- Die Frage, ob der Wohnungseigentümer ein Ortsansässiger oder ein Auswärtiger, ein Schweizer oder ein Ausländer ist, spielt keine Rolle.
- Pro Haushalt wird nur ein fester Wohnsitz anerkannt, es sei denn, zwingende Gründe wie z.B. landwirtschaftliche Nutzung oder anderweitige berufliche Umstände, bedingen nachweisbar periodisch einen Wohnungswechsel.

#### 3.2 Zweitwohnungen

Als Zweitwohnungen gelten:

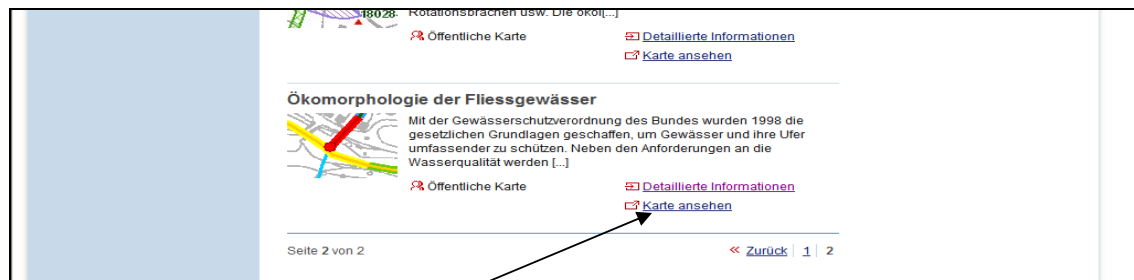
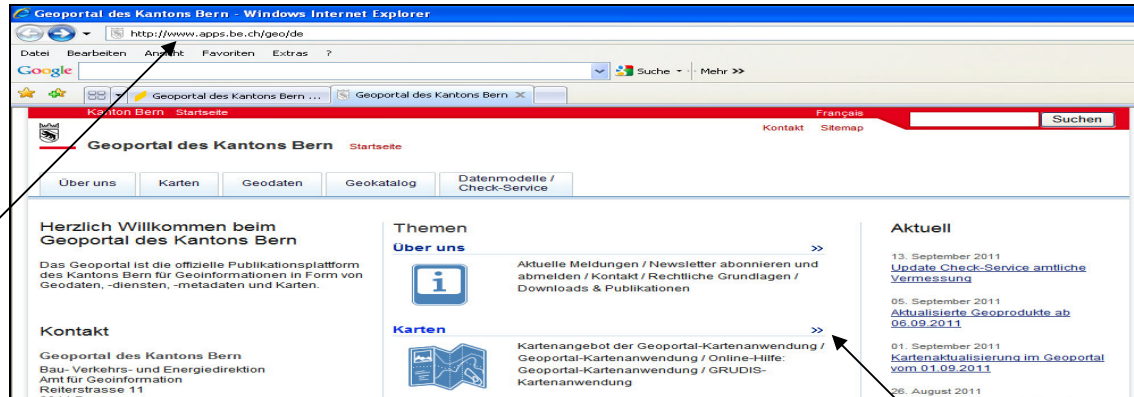
- Wohnungen, welche als nicht ständiger Wohnsitz genutzt werden, z.B. als Ferien- oder Wochenend-Wohnung, Freizeitsitz oder zu anderen Zwecken, die nicht als fester Wohnsitz bezeichnet werden können.
- Dabei ist unerheblich, ob der Benützer einer Wohnung zugleich deren Eigentümer oder lediglich Mieter ist,
- ob das Mietverhältnis ein „vorübergehendes“ (nur für Tage oder Wochen gemietete Ferienwohnung),
- oder ein „dauerndes“ (auf unbestimmte Zeit fest gemietete Wohnung) ist, und
- ob die Wohnung möbliert oder unmöbliert vermietet wird.

#### 3.3 Erstwohnungsanteil

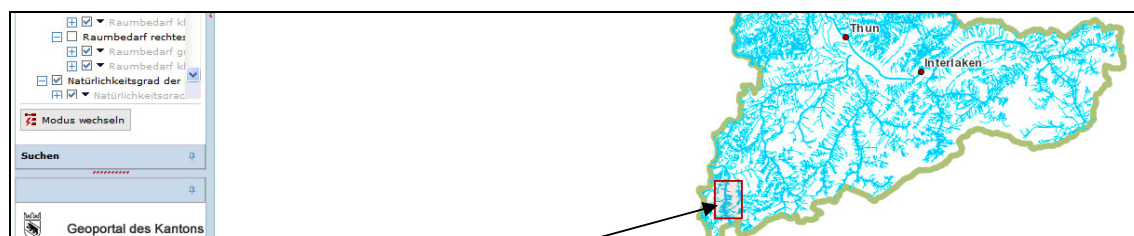
- 3.3.1 Der Erstwohnungsanteil legt fest, wo und in welchem Umfang Wohnungen nur als Erstwohnungen genutzt werden dürfen.
- 3.3.2 Der Erstwohnungsanteil wird in Prozenten der Bruttogeschossfläche (BGF gem. Art. 93 BauV) festgelegt. Bauten, welche lediglich eine einzelne Wohnung aufweisen, unterstehen vollumfänglich, d.h. zu 100 % dieser Nutzungsvorschrift.
- 3.3.3 Die Vorschrift ist in der Regel auf jedes einzelne Gebäude anzuwenden. Unter benachbarten Liegenschaften (Liegenschaften mit gemeinsamer March, welche in der gleichen Zone mit Erstwohnungsanteil stehen) oder falls eine Liegenschaft mehrere Häuser umfasst, kann ein Abtreten des Erst- resp. Zweitwohnungsanteils in dem Sinne erfolgen, dass eine Konzentration der entsprechenden Wohnungsanteile auf einzelne Gebäude möglich wird. Im Rahmen der betroffenen Gebäude muss jedoch der vorgeschriebene Erstwohnungsanteil sichergestellt sein. Entsprechende Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten und dem Baugesuch beizulegen.

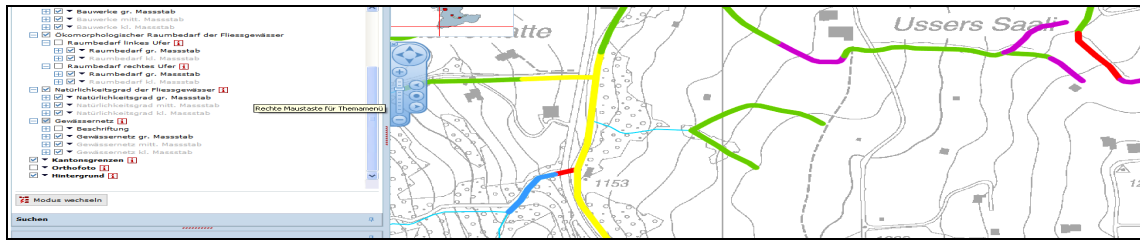
## IV.Art. 23 Bauabstand von öffentlichen Gewässern

Die in Art. 23 enthaltenen Masse sind nur bedingt anwendbar. Da die lokalen Verhältnisse und die Beschaffenheit bzw. der Natürlichkeitsgrad der Gewässer für den einzuhaltenden Bauabstand entscheidend sind, können die verbindlichen Masse wie folgt selber festgestellt werden:

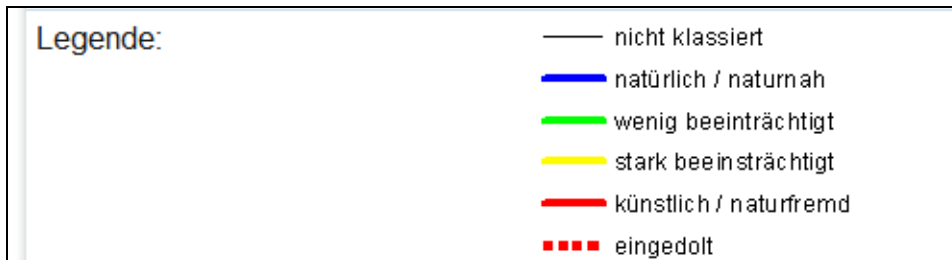


Mit linker Maustaste Ausschnitt aus der Karte vergrössern





### Natürlichkeitsgrad der Gewässer:



Nachdem der Natürlichkeitsgrad des fraglichen Gewässers festgestellt worden ist, kann mit dem Anhang I der Kantonalen Wasserbauverordnung der beidseitig geschützte Uferbereich errechnet werden.

15. November 1989

## Wasserbauverordnung

Der Regierungsrat des Kantons Bern,  
gestützt auf Artikel 58 des Wasserbaugesetzes [BSG 751.11],  
beschliesst:

Anhang I [Fassung vom 24. 6. 2009]

### Geschützter Uferbereich

#### 1. Begriffe und Messweisen

Die Mittelwasserlinie bezeichnet den Beginn jenes Bereichs, der bei einem Gewässer frei von mehrjähriger Vegetation ist.

Die Sohlenbreite wird an der Mittelwasserlinie gemessen.

Der geschützte Uferbereich wird ab der Mittelwasserlinie gemessen.

#### 2. Tabelle: Zustand des Fliessgewässers

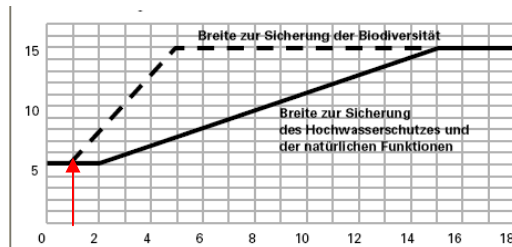
Zustand des Fliessgewässers (gemäss öko-morphologischer Kartierung*)	Faktoren
<b>Klasse 1:</b> natürlich/naturnah: unverbautes Gewässer mit Wechsel der Bachbreite	1
<b>Klasse 2:</b> wenig beeinträchtigt: teilweise begradigtes Ufer mit nur kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmaler Streifen mit Ufervegetation	1.5
<b>Klasse 3 und 4:</b> stark beeinträchtigt, naturfremd, künstlich: begradigtes bis vollständig verbautes Bachbett	2

\* GSA/WWA, 2003, Ökomorphologie der Fliessgewässer im Kanton Bern – Übersichtskarte Natürlichkeitsgrad

### 3. Schlüsselkurve

Geschützter Uferbereich in Metern (einseitig)

massgebende Sohlenbreite in Metern



→ Messweise gemäss Beispiel (Ziffer 4)

Die Schlüsselkurve wird wie folgt angewendet:

- Die Kurve «Breite zur Sicherung des Hochwasserschutzes und der natürlichen Funktionen» wird in der Bauzone angewendet.
- Die Kurve «Biodiversität» gilt als notwendiger Raumbedarf in der Landwirtschaftszone sowie in Schutzgebieten und Inventaren, in denen eine ökologische Zielsetzung Vorrang hat, z.B. in nationalen, kantonalen oder kommunalen Biotopen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, in nationalen, kantonalen und regionalen Vorranggebieten oder in Räumen, in denen die ökologische Vernetzung besonders bedeutsam ist.

### 4. Berechnungsbeispiele

	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3
1 Gemessene Sohlenbreite	1 m	1 m	1 m
2 Zustand des Fliessgewässers	natürlich/ naturnah (1)	wenig beeinträchtigt (2)	stark beeinträchtigt (3 und 4)
3 Faktor	x 1	x 1.5	x 2
4 Massgebende Sohlenbreite	1 m	1,5 m	2 m
5a Uferbereichsbreite gemäss Kurve «Hochwasserschutz und natürliche Funktionen»	5 m	5 m	5 m
5b Uferbereichsbreite gemäss Kurve «Biodiversität»	5 m	6,25 m	7,5 m

K:\1 Organisation\_Kommissionen\1.12.2\_Baureglement\Baureglement\_AKTUELL\Baureglement\_220611\_GenehmigungsexemplarAGR.doc