

**Einwohnergemeinde Meiringen**

**Ortsplanung**

---

---

Baureglement

Juni 2013  
nachgeführt Januar 2019

## Übersicht Nachführungen:

<u>Artikel</u>	<u>Datum Änderung</u>
• Art. 211, Abs. 3 / Art der Nutzung Ergänzung Abschnitt Geschossfläche Schulhaus Balm	04.11.2013
• Art. 235, Abs. 4 / Abbau- und Deponiezone Ergänzung Abschnitt Deponieflächen	04.11.2013
• Art. 313, Abs. 2 & 3 / ZPP „Camping Balmweid“ Ergänzung zusätzliche dritte Wohnung	23.02.2018
• Art. 221, ZöN S&F, Bst. a / Zone für öffentliche Nutzung Ergänzung Bauten und Anlagen der allgemeinen Versorgung	07.06.2018
• Art. 235, Abs. 4 & 5 / Abbau- und Deponiezone Änderung Abs. 4, mit Ergänzung Abs. 5, Hüsebach	19.11.2018

## Inhalt

<b>0</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
101	Sachlich	9
102	Räumlich	9
<b>2</b>	<b>Nutzungszonen</b>	<b>9</b>
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
211	Art der Nutzung	9
212	Mass der Nutzung	11
22	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	14
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	14
222	Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	16
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen	17
231	Grünzonen	17
232	Ferienhauszone Brünigpass	17
233	Spezialzone Brünigen	17
234	Bahnareal	18
235	Abbau- und Deponiezone	18
236	Bauernhofzone (BH)	19
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	20
241	Landwirtschaftszone	20
<b>3</b>	<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>	<b>20</b>
31	Zonen mit Planungspflicht	20
311	ZPP 1 «Rudenz West»	20
312	ZPP 2 «Rudenz Ost»	21
313	ZPP 3 «Camping Balmweid»	22
314	ZPP 4 «Camping Summerau»	23
315	ZPP 5 «Hirschen»	25
316	ZPP 6 «Rudenz 14»	25
317	ZPP 7 «Gmeindmatte»	26
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	27
321	Überbauungsordnungen	27
<b>4</b>	<b>Qualität des Bauens und Nutzens</b>	<b>28</b>
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	28
411	Gestaltungsgrundsatz	28
412	Bauweise, Stellung der Bauten	29
413	Dachgestaltung allgemeine Regeln	29
414	Dachgestaltung: Dachaufbauten, Dachflächenfenster, u.ä.	30
415	Terrainveränderungen	31
416	Aussenraumgestaltung	31
417	Reklamen und Plakatierung	31
418	Antennenanlagen	32
419	Gestaltungsspielraum	33
42	Qualitätssicherung	33

421	Fachberatung	33
422	Qualifizierte Verfahren	34
<b>43</b>	<b>Nachhaltiges Bauen und Nutzen</b>	<b>34</b>
431	Energie; Allgemeine Bestimmungen	34
432	Energie-Nutzungsbonus	35
433	Energie (Gemeinsames Heizwerk)	35
434	Lichtemissionen	35
<b>5</b>	<b>Bau- und Nutzungsbeschränkungen</b>	<b>36</b>
51	Ortsbildpflege	36
511	Mischzone Dorf	36
512	Ortsbildschutzgebiete	37
<b>52</b>	<b>Pflege der Kulturlandschaft</b>	<b>37</b>
521	Baudenkmäler	37
522	Historische Verkehrswege	38
523	Archäologische Schutzgebiete	38
524	Umgebungsschutzgebiet Ruine Resti	38
<b>53</b>	<b>Gehölze</b>	<b>39</b>
531	Hecken Feld- und Ufergehölze	39
532	Einzelbäume	39
533	Baumreihen	39
534	Wald	40
<b>54</b>	<b>Gewässer</b>	<b>40</b>
541	Fliessgewässer	40
542	Balmquelle	40
543	Seen, Teiche	41
<b>55</b>	<b>Schutz der naturnahen Landschaft</b>	<b>41</b>
551	Landschaftsschutzgebiete	41
552	Landschaftsschongebiete	42
553	Naturschutzgebiete und -objekte / Wildschutz / UNESCO Weltnaturerbe	43
554	Trockenstandorte und Feuchtgebiete	44
555	Feuchtgebiete von lokaler Bedeutung	44
556	NLA-Perimeter Flugplatz Meiringen	44
<b>56</b>	<b>Massnahmen</b>	<b>45</b>
561	Ersatzmassnahmen	45
562	Finanzierung	45
<b>57</b>	<b>Gefahrengebiete</b>	<b>46</b>
571	Bauen in Gefahrengebieten	46
<b>6</b>	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>	<b>47</b>
61	Detailplanpflicht	47
<b>62</b>	<b>Parkierung</b>	<b>47</b>
621	Grundsatz und Ersatzabgabe	47
622	Bemessung der Ersatzabgabe	47
623	Verwendung der Ersatzabgabe	48
<b>63</b>	<b>Zuständigkeiten</b>	<b>48</b>

<b>7</b>	<b>Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>49</b>
701	Widerhandlungen	49
702	Inkrafttreten	49
703	Aufhebung von Vorschriften	49
	Genehmigungsvermerke	50
	<b>Anhang</b>	<b>51</b>
<b>A</b>	<b>Definitionen und Messweisen</b>	<b>51</b>
A11	Gebäudemasse	51
A111	Fassadenhöhe (Fh)	51
A112	Attikageschoss	51
A113	Mansardgeschoss	52
A12	Bauabstände	53
A121	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	53
A122	Kleiner Grenzabstand (kA)	53
A123	Grosser Grenzabstand (gA)	53
A124	Gebäudeabstand	54
A125	Bauabstand im Winkel zusammentreffender Strassen bei annähernd geschlossener Bauweise	54
A126	Abstände zu kommunalen Strassen und Wegen	55
A127	Abstände gegenüber Fliessgewässern	56
A128	Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	57
A129	Pflanzabstände von Strassen	58
A130	Pflanzabstände von Strassen innerorts	59
<b>B.</b>	<b>Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)</b>	<b>60</b>
Art. 79	1. Grenzabstände	60
Art. 79a	2. An- und Neben-(Klein-)bauten	60
Art. 79	3. Vorspringende Gebäudeteile	60
Art. 79 c	4. Abort- und Düngergruben	60
Art. 79 d	5. Hofstattrecht	61
Art. 79 e	6. Brandmauern a) Pflicht	61
Art. 79 f	b) Mitbenützung	61
Art. 79 g	c) Erhöhung	61
Art. 79 h	7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung	62
Art. 79i	b) Eigentum	62
Art. 79 k	8. Einfriedungen	62
Art. 79 l	9. Bäume und Sträucher	62
Art. 79 m	10. Entzug für Licht und Sonne	63
Art. 79 n	11. Benützung von Mauern an der Grenze	63
Art. 79 o	12. Betreten des nachbarlichen Bodens	63

## 0 Einleitung

Baurechtliche Grundordnung	<p>Das <b>Baureglement</b> (GBR) der Einwohnergemeinde Meiringen bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 -5 zu den Gebieten «Meiringen Dorf, Stein, Sand», «Hausen, Eisenbolgen» und «Balm», «Brünigpass, Brünigen, Herweg» und «Unterbach, Funtenen» sowie dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.</p>	Kommentar
Zonenpläne	<p>Im <b>Zonenplan</b> (Teilpläne 1 - 5) im Massstab 1:2'500 sind die Bauzonen in Form von farbigen Flächen, die verbindlichen Waldränder in Form von Linien, die Schutzzonen und Schutzobjekte im Siedlungsgebiet sowie als Hinweis die Gefahrengebiete gemäss Zonenplan Naturgefahren, jedoch in einem grösseren Massstab, dargestellt. Als Richtplan enthält der Zonenplan 1 behördenverbindliche Erschliessungselemente und der Zonenplan 2 das künftige Baugebiet Parzelle Nr. 106 in Hausen.</p> <p>Der <b>Schutzzonenplan</b> (SZP 1:5'000/10'000/20'500) umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Er enthält entweder behördenverbindlich oder grundeigentümergebunden verbindlich Schutzgebiete und -objekte.</p> <p>Der <b>Zonenplan Naturgefahren</b> (ZPN 1:10'000) bezeichnet grundeigentümergebunden verbindlich die Gefahrengebiete gemäss der jeweils aktuellen Gefahrenkarte sowie die "Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe" gemäss Gefahrenhinweiskarte des Kantons.</p> <p>Die im Schutzzonenplan und im Zonenplan bezeichneten Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen) und Verkehrserschliessungsanlagen sowie dem nicht kultivierbaren Land, das gesamte Gemeindegebiet ab.</p>	
Kommentar	<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements (GBR) dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird</p>	

vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes  
Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.  
Soweit das Baureglement keine baupolizeilichen Regeln oder Erläuterungen enthält, gilt insbesondere die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011.

z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;  
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand:  
Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 24 ff. RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; Art. 26 BauG betreffend Ausnahmbewilligungen, Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei.

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.

Beispiele solcher dispositiver öffentlicher Vorschriften sind: die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG, das Dekret über das Normalbaureglement, die Besitzstandsgarantie (vgl. dazu auch die Ausführungen hienach).

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

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

Baubewilligungspflicht und Baubewilligungsverfahren

Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

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

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

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

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten

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

und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Bauvoranfrage	<p>In den nachfolgenden Fällen empfiehlt die Gemeinde Bauwilligen vor der Einreichung eines Baugesuchs eine Bauvoranfrage einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wenn schützens- oder erhaltenswerte Bauten betroffen sein könnten,</li><li>- bei Bauten und Vorhaben in Ortsbilschutzgebieten, in der Mischzone Dorf, in der Spezialzone Brünigen, in Landschaftsschutz- oder Landschaftschongebieten oder im Bereich von Naturobjekten</li><li>- in der Landwirtschaftszone.</li></ul>	
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG und Art. 511 GBR
Qualitätssicherung	<p>Das GBR regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das GBR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	vgl. Art. 512 GBR
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 63, im übergeordneten Rechts sowie im Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Meiringen festgelegt.</p>	

## 1 Geltungsbereich

### 101 Sachlich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

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

### 102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart und ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<sup>2</sup> – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliches – stilles Gewerbe  – ES II In den im Zonenplan 2 besonders bezeichneten Gebieten gilt die ES III.	Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone wegen ihren Immissionen unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.

Mischzonen:	<p><sup>3</sup> – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gewerbe und Dienstleistungen</li><li>– Gastgewerbe</li><li>– Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</li><li>– In der Mischzone M3 Schulhaus Balm ist die oberirdische Geschossfläche auf maximal 1000 m<sup>2</sup> beschränkt.<sup>1</sup></li></ul> <p>– ES III</p>	<p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.</p>
Mischzone Kern	<p>Die Mischzone Kern gilt als Geschäftsgebiet ohne Einschränkung der Verkaufsfläche.</p>	
Mischzone Dorf / Spezialzone Brünigen	<p>In der Mischzone Dorf und in der Spezialzone Brünigen sind die in den Mischzonen zulässigen Nutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.</p>	
Arbeitszonen 1, 2 und 3	<p><sup>4</sup> Arbeitszonen 1:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Industrie- und Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Büroräumlichkeiten</li><li>– Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal zugelassen</li><li>– Publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe sind nicht zugelassen.</li></ul> <p>– ES IV</p> <p>Arbeitszonen 2 und 3:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe</li><li>– pro Gebäude ist maximal eine Wohnung mit einer maximalen Geschossfläche von 180 m<sup>2</sup> GFo zulässig.</li></ul> <p>– ES III</p> <p>Pro 800 m<sup>2</sup> unüberbauter Grundstücksfläche ist in Arbeitszonen mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Baum durch den Gesuchsteller/Grundeigentümer zu pflanzen und zu pflegen.</p> <p>In Balm sind in den Arbeitszonen A1 (Balmsäge / Rüssallmeind) und A2 (Schulhaus Balm, Balm Derfli) keine neuen Kunden- und Arbeitsplatz intensiven Be-</p>	<p>In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen, soweit sie nicht publikumsintensiv sind. Die Arbeitszonen gelten nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG.</p> <p>Bezüglich Risikobetriebe sind die entsprechenden Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der Störfallverordnung zu beachten.</p>

<sup>1</sup> Nachträgliche Änderung vom 4.11.2013

triebe gestattet. Neue Betriebe dürfen pro 1'000 m<sup>2</sup> Bauzone höchstens 3 Arbeitsplätze aufweisen.

## 212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse		<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:						Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512 GBR
Zone	Abk.	kA	gA	VG	Fh <sup>2)</sup>	GL <sup>3)</sup>	GZ <sup>4)</sup>	
Wohnzone 2	W2	4 m	8 m	2	7.5 m	22 m	35	kA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A122 GBR)
Wohnzone 3	W3	5 m	10 m	3	9.5 m	30 m	25	gA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A123 GBR)
Ferienhauszone	FHZ	3 m	6 m	1	4.5 m	12 m		Fh: traufseitige Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV, sie gilt auch für Flachdachbauten OK offene oder geschlossene Brüstung). Zum höchsten Punkt des Daches, vgl. Art. 212 Abs. 4 [Bst. a An- und Kleinbauten, Bst. g Attikageschoss] und Art. 413 Abs. 3.
Mischzone 2	M2	4 m	8 m	2	8 m	25 m	20	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Mischzone 3	M3	5 m	10 m	3	10 m	30 m	15	VG: Geschosszahl (vgl. Art. 18–21 BMBV)
Mischzone Dorf <sup>1)</sup>	MD	3 m	8 m	2	7.2 m	18 m <sup>4)</sup>	15	GZ: Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV)
Mischzone Kern <sup>1)</sup>	MK2	3 m	8 m	2	8 m	25 m	10	
Mischzone Kern <sup>1)</sup>	MK3	3 m	9 m	3	10 m	40 m <sup>5/6)</sup>	5	
Mischzone Kern <sup>1)</sup>	MK4	3 m	10 m	4	13 m	40 m <sup>5/6)</sup>	5	
Arbeitszone	A1	5 m	–	–	12 m <sup>7)</sup>	–	15	
Arbeitszone	A2	5 m	–	–	12 m <sup>7)</sup>	–	10	
Arbeitszone	A3	4 m	–	–	8 m <sup>7)</sup>	–	5	

<sup>1)</sup> Die Vorschriften über die annähernd geschlossene Bauweise (Art. 412 Abs. 4 bis 7) bleiben vorbehalten.

<sup>2)</sup> Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftschächte etc. dürfen die maximale traufseitige Fassadenhöhe überschreiten.

<sup>3)</sup> Für vorwiegend gewerblich genutzte Bauten mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 5 m ist die Gebäudelänge in allen Zonen frei.

<sup>4)</sup> Für landwirtschaftliche Gebäude gilt eine GL von max. 40 m.

<sup>5)</sup> Für Gebäude an bestehender Gebäudeflucht: Gebäudegrundrisse nach bestehender Überbauung.

	<p>Für Gebäude im Innenhof: GL = 12 m; VG = 2; Fh = 7 m</p> <p>6) Maximale Gebäudebreite (vgl. Art. 13 BMBV) parallel zur Strasse: MK 3: 30 m, MK 4: 35 m</p> <p>7) Technisch bedingte höhere Bau- und Anlageteile, wie Krananlagen, gewerbliche Silos, u.ä. sind bis zu einer Anlagehöhe von max. 16 m gestattet, höhere Kamine und Antennenanlagen bleiben zulässig.</p>													
Grenz- und Gebäudeabstände; Zonenabstand	<p>2 a) Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>b) In den in den Zonenplan, Teilplan 1, bezeichneten Gebieten gilt in einer Tiefe von 20 m gemessen ab dem äussersten Trottoirrand und wo ein Trottoir fehlt, ab dem äussersten Strassenrand, die annähernd geschlossene Bauweise, mit einem reduzierten Grenzabstand von 1.5 m und einem Gebäudeabstand von 3 m.</p>	<p>Abs. 2 legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen. Näherbaurechte richten sich nach Anhang A121.</p> <p>Gestützt auf Art. 79 Abs. 1 EG ZGB gilt in diesen Gebieten auch ein reduzierter privatrechtlicher Grenzabstand.</p>												
Hangzuschlag	<p>3 Bei Bauten am Hang ist, ausgenommen bergseits, eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.</p>													
An- und Kleinbauten	<p>4 Zudem gelten die folgenden Masse</p> <p>a) An- und Kleinbauten:</p> <table border="0"><tr><td>– Grenzabstand mindestens:</td><td>2 m</td></tr><tr><td>– Grundfläche maximal:</td><td>60 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>– traufseitige Fassadenhöhe max.:</td><td>4 m</td></tr><tr><td>  in Ortsbildschutzgebieten</td><td>3 m</td></tr><tr><td>– Höchster Punkt des Daches</td><td></td></tr><tr><td>  ab maximaler Fh:</td><td>2 m</td></tr></table>	– Grenzabstand mindestens:	2 m	– Grundfläche maximal:	60 m <sup>2</sup>	– traufseitige Fassadenhöhe max.:	4 m	in Ortsbildschutzgebieten	3 m	– Höchster Punkt des Daches		ab maximaler Fh:	2 m	<p>vgl. Art. 3 + 4 BMBV</p>
– Grenzabstand mindestens:	2 m													
– Grundfläche maximal:	60 m <sup>2</sup>													
– traufseitige Fassadenhöhe max.:	4 m													
in Ortsbildschutzgebieten	3 m													
– Höchster Punkt des Daches														
ab maximaler Fh:	2 m													
Unterniveaubauten	<p>b) Unterniveaubauten, welche mit Ausnahme von Hauszugängen und –zufahrten, vollständig vom Erdreich überdeckt sind und die dadurch entstehende Terrainveränderung das massgebende Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.2 m überragt, dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.</p>	<p>vgl. Art. 6 BMBV Für unterirdische Bauten nach Art. 5 BMBV gilt kein Grenzabstand</p>												
Anlagen (Tiefbauten)	<p>c) Den Boden nicht überragende Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze und dgl. haben einen Grenzabstand von 0.3 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch</p>													

durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Unfallgefahr, etc.).

Vorspringende Gebäudeteile	<p>d) Vorspringende Gebäudeteile ab dem ersten Obergeschoss (max. zulässiges Mass):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im kleinen Grenzabstand: max. 1.5 m auf maximal <math>\frac{1}{2}</math> der entsprechenden Fassadenlänge (FL)</li> <li>– im grossen Grenzabstand: max. 2.5 m auf <math>\frac{2}{3}</math> der entsprechenden Fassadenlänge (FL)</li> <li>– minimaler Grenzabstand in jedem Fall: 1.8 m</li> </ul> <p>Sie dürfen dort wo eine annähernd geschlossene Bauweise zugelassen ist oder besteht, nicht näher als 0.5 m an die Grenze ragen.</p>	<p>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone, vgl. Art. 10 BMBV</p> <p>Die Fassadenlänge (FL) ist die Länge des entsprechenden Fassadenabschnittes</p> <p>Nach Art. 79b EGzZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.</p>
Gestaffelte Gebäude	<p>e) Gestaffelte Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m</li> <li>– Staffelung im Grundriss mindestens: 3 m</li> </ul>	<p>vgl. Anhang A111 Abs. 3 GBR</p>
Abgrabungen	<p>f) Die maximal zulässige Breite von Abgrabungen beträgt 5 m pro Fassade.</p>	
Geschosse	<p>g) Als Geschosse zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Untergeschoss: wenn OK EG Boden im Mittel mehr als 1.2 m über dem fertigen Terrain liegt, wobei Abgrabungen, die das Mass nach Buchstabe g hievor nicht überschreiten, nicht angerechnet werden;</li> <li>– Das Dachgeschoss: wenn die Kniestockhöhe 1.5 m, in den Mischzonen Dorf und Kern sowie der Spezialzone Brünigen 1.2 m, in Ferienhauszonen 0.5 m überragt;</li> <li>– Das Mansardgeschoss wenn: der Anzug weniger als 1:5 beträgt, der höchste Punkt des Daches mehr als 3 m über der zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe liegt oder die Brüstung von Mansard-Balkonen die zulässige Fassadenhöhe überschreitet.</li> <li>– Das Attikageschoss: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zulässige Höhe maximal 3.5 m gemessen ab OK fertiges Vollgeschoss;</li> <li>• Rückversetzung: allseitig mindestens 1.0 m mit Ausnahme des Treppenhauses / Lift.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Vgl. Art. 18–21 BMBV und Anhang dazu</p> <p>Vgl. Anhang BMBV</p> <p>Vgl. A113 Mansardgeschoss 414 Abs. 2</p> <p>Vgl. A112 Attikageschoss 414 Abs. 3</p> <p>Vgl. A112 und Art. 21 BMBV und Anhang BMBV 4.1 und 4.2</p>

<sup>5</sup> In den Mischzonen Kern und Dorf sowie der Spezialzone Brünigen ist die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen.

## 22 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

### 221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen	<p><sup>1</sup> Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen gelten bezüglich der maximal zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe die Festlegung zur einzelnen Zone. Die Dachform und die -neigung sind ohne Höhenbeschränkung frei wählbar.</p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudelängen und -abstände innerhalb der Zone richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Nutzung.</p> <p><sup>3</sup> Gegenüber angrenzenden Grundstücken gilt ein Abstand von <math>\frac{1}{2}</math> der traufseitigen Fassadenhöhe der in der ZÖN erstellten Baute, mindestens jedoch der kleine Grenzabstand der jeweiligen angrenzenden Zone.</p>	<p>Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind Zonen nach Art. 77 BauG. Die allgemeinen Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie für An- und Kleinbauten sind zu beachten, sofern in den einzelnen ZÖN keine anderslautenden Bestimmungen gelten.</p>
Einzelne ZÖN	<p><sup>4</sup> In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen, wobei dazugehörige Parkplätze eingeschlossen sind:</p>	
Bezeichnung/Abkürzung	<p>a) Zweck</p> <p>b) Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</p>	<p>ES</p>
B „Bildung, Kultur“	<p>a) Kindergarten, Primar-, Sekundar- und Kaufmännische Berufsschulen, Turnhallen mit Hallenbad, Aussensportanlagen, Bibliothek, Mehrzwecksaal, Zivilschutzanlagen, Massenslager, Abwärts- und Lehrerwohnungen</p> <p>b) Im Zentrum: Fh gemäss Mischzone Kern MK 4-geschossig, wobei gegenüber dem alten Dorfkern (in Ortsbildschutzgebieten und an deren Rändern) eine auf die bestehende Situation abgestimmte Reduktion vorzunehmen ist. In Hausen und Balm: Mischzone Kern MK 3-geschossig</p> <p>c) Schulanlage Unterbach</p>	<p>II</p> <p>III</p>
K „Kultus“	<p>a) Kirche, Friedhof, Aufbahrungshalle</p> <p>b) Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten Fh gemäss Mischzone Kern MK 2.</p>	<p>II</p>

Bei Vorhaben innerhalb des Ortsbildschutzperimeters ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Auf geschützte Objekte ist besonders Rücksicht zu nehmen.

- |                          |  |     |
|--------------------------|--|-----|
| S „Soziales“             | <p>a) Spital, Heime, Behindertenwerkstätte, Restauration, Personalunterkünfte</p> <p>b) Fh gemäss Mischzone Kern MK 4-geschossig, wobei gegenüber dem alten Dorfkern (in Ortsbildschutzgebieten und an deren Rändern) eine auf die bestehende Situation abgestimmte Reduktion vorzunehmen ist.</p>   | II  |
| S&F „Sport und Freizeit“ | <p>a) Schwimmbad, Fitnessbauten, Kletter-, Turn- und Tennishalle sowie Anlagen wie Minigolfanlage, Sportplatz (Hart- und Rasenplätze), Leichtathletikanlage, Fussballplatz, etc., Bauten und Anlagen der allgemeinen Versorgung (Wasser, Energie, etc.)<sup>2</sup></p> <p>b) Neubauten Fh gemäss Mischzone Kern MK 4; Erweiterungsbauten nach bestehenden Gebäude- und Firsthöhen.<br/>Grünflächen sind angemessen zu bepflanzen und auf die Umgebung abzustimmen.<br/>Die Parkierung kann bis zu 500 m entfernt erstellt werden.<br/>Als Voraussetzung einer Überbauung der Gmeindmatten sind die Erschliessung und der Schutz vor Überschwemmung sicherzustellen sowie in Zusammenarbeit mit der Transitgas AG eine Störfallbeurteilung vorzunehmen. Dabei ist darauf zu achten, dass keine grösseren Personenansammlungen im Freien entstehen können. Die Fassadenhöhe wird vom geschütteten Terrain aus gemessen.</p> | III |
| P „Plätze“               | <p>a) Abstell- und Parkplätze, Mehrzweckplatz, Anlagen der Erschliessung inkl. P+R/B+R, Freizeiteinrichtungen</p> <p>b) Dazugehörigen Bauten, Fh gemäss M2; grössere Plätze sind – soweit es die Nutzung zulässt – mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.</p>   | III |
| V „Verwaltung“           | <p>a) Verwaltungsbauten</p> <p>b) Neu- und Erweiterungsbauten Fh gemäss Mischzone Kern MK 4</p>  | III |

---

<sup>2</sup> Änderung vom 7.6.2018

Obergeschosse können zivil genutzt werden, sofern keine öffentliche Nutzung möglich ist.

L „Lagerplatz“	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Viehschau, Holzlager –</li> <li>b) Die Uferbestockung und der natürliche Waldsaum sind zu erhalten und zu pflegen. Kleinbauten Fh gemäss M2</li> </ul>
M „Militär“	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Militärische Nutzungen und zivile sowie öffentliche Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Freizeitnutzungen III</li> <li>b) nach eidgenössischer Militärgesetzgebung, nicht militärische Nutzungen Fh gemäss A2</li> </ul>
W „Werke“	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Werke / Werkstätten sowie Verwaltungs- und Betriebsanlagen der Dorfgemeinde, Talstation BMH, Werk- und Schlachthof III</li> <li>b) Gebäudemasse gemäss A2; Der Baumbestand westlich der BMH-Talstation ist als Sichtschutz soweit als möglich zu erhalten.</li> </ul>

## 222 Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)

Allgemeine Bestimmungen	<p><sup>1</sup> Zulässig sind Sport- und Freizeitanlagen. Notwendige Anlagen und Bauten haben sich in die bestehende Situation einzufügen. Die Dachform und die -neigung sind ohne Höhenbeschränkung frei wählbar.</p> <p><sup>2</sup> Soweit nachfolgend nichts abweichend geregelt ist, gelten die baupolizeilichen Masse der M2 und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV.</p>	<p>ZSF sind Zonen nach Art. 78 BauG. Die Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 411 sind zu beachten.</p>
AA zur Ferienhauszone Brünigpass	<p><sup>3</sup> Nur eingeschossige Kleinbauten mit einer Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup> und einer max. traufseitigen Fasadenhöhe von 3 m.</p>	
BB Sportplatz Wiltschen	<p><sup>4</sup> Tribüne mit Garderobe etc. max. Gebäudelänge 65 m. Entlang der Waldlinie gilt ein Abstand von 3 m für eingeschossige Bauten bis max. 300 m<sup>2</sup> Grundfläche, im Übrigen 15 m. Der Bereich Parzelle Nr. 1839 dient als Parkplatzfläche und als Lagerplatz mit Naturbelag; keine Bauten.</p>	
CC Pferdezentrum Katzenschwanz		

<sup>5</sup> Sektor a: eine Reithalle von max. 50 x 30 m und 6 m Fh; betriebsnotwendige Stallungen und Nebengebäude von max. 30 x 30 m und 5 m Fh; ausgeschlossen sind neue lärmempfindliche Nutzungen.  
Sektor b: Pferdeweiden, keine Bauten; im Übrigen Landwirtschaft.

## **23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen**

### **231 Grünzonen**

<sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen, die naturnah zu gestalten sind.

<sup>2</sup> Gestattet sind Anlagen der Erschliessung, wie einzelne Hauszufahrten.

<sup>3</sup> Bestehende zonenwidrige überirdische Bauten dürfen nur unterhalten werden.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG).

### **232 Ferienhauszone Brünigpass**

<sup>1</sup> In den Ferienhauszonen sind ausschliesslich Wohnungen zugelassen.

<sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Lärmschutzverordnung.

Nach Art. 76 BauG ist für jede Ferienhauszone eine Überbauungsordnung zu erlassen.

### **233 Spezialzone Brünigen**

<sup>1</sup> Die Spezialzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung, Erneuerung und dem langfristigen Erhalt der bestehenden Bauvolumen.

<sup>2</sup> Für die zulässige Nutzung sowie die maximalen Bauvolumen gelten unter Vorbehalt der Einschränkungen nach den Absätzen 3 bis 7 die Vorschriften der Mischzone Dorf.

<sup>3</sup> Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Der Weiler Brünigen hat nach ISOS nationale Bedeutung.

<sup>4</sup> Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Geschossfläche zulässig, wobei der Charakter des Gebäudevolumens zu bewahren ist.

<sup>5</sup> Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

<sup>6</sup> Abbruch und Wiederaufbau im bestehenden Volumen, resp. in dem nach Absatz 2 und 4 begrenzten Umfang sind zulässig. In diesem beschränkten Umfang und unter Vorbehalt von Absatz 7 ist auch eine Umnutzung zulässig.

<sup>7</sup> Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Zudem muss das Erscheinungsbild des Gebäudes und der Umgebung in den Grundzügen erhalten bleiben.

### **234 Bahnareal**

<sup>1</sup> Die Zone für Bauten und Anlagen auf Bahnareal umfasst Teile von innerhalb des Siedlungsgebiets genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen.

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

<sup>2</sup> Für nicht bahnbetriebsnotwendige Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Mischzone M3.

### **235 Abbau- und Deponiezone**

<sup>1</sup> In der Abbau- und Deponiezone „Funtenen“ ist die Materialgewinnung, Lagerung und Deponierung gestattet. Zusätzlich können Fremdmaterialverarbeitungen und Aufbereitungen von Erd-, Stein-, Sand und Kiesmaterialien vorgenommen sowie eine Bahnverlade- und -entladestation erstellt werden.

Für den bestehenden Betrieb sind die kantonalen Bewilligungen massgebend.

<sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Arbeitszone A1. Wohnen ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> Nach Abschluss der Deponietätigkeit ist das Gebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Vorbehalten bleiben ökologische Massnahmen.

<sup>4</sup> Die Abbau- und Deponiezonen zu den Geschiebesammlern „Wandelbach“ und „Oltschibach“ dienen der Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Material aus den Kiessammlern. Keine neuen Bauten und festen Anlagen.

Die Deponieflächen dürfen ausschliesslich für die vorübergehende Zwischenlagerung und Aufbereitung von Geschiebematerial aus dem naheliegenden Sammler verwendet werden.<sup>3</sup>

<sup>5</sup> Die Abbau- und Deponiezone „Hüsenbach“ dient der Schwellenkorporation im Bereich der Parz. Nr. 165 als Werkhof sowie zur Zwischenlagerung und Wiederverwertung von Material aus dem Geschiebesammler. Gestattet ist eine Erweiterung mit Holzfassade zum Gebäude Nr. 87a mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 100 m<sup>2</sup> und 6.5 m traufseitige Fassadenhöhe.<sup>4</sup>

<sup>6</sup> Es geltend die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe IV nach Lärmschutzverordnung.

### **236 Bauernhofzone (BH)**

<sup>1</sup> In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der M3.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

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

---

<sup>3</sup> Nachträgliche Änderung vom 4.11.2013

<sup>4</sup> Änderung vom 19.11.2018

## 24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

### 241 Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

## 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

### 31 Zonen mit Planungspflicht

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

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

#### 311 ZPP 1 «Rudenz West»

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP 1 «Rudenz West» bezweckt eine vorwiegend touristische Überbauung im Gesamtzusammenhang mit dem Casinoplatz, einem städtebaulichen Abschluss zum Bahnhofareal und einem räumlichen Abschluss zum Casinoplatz sowie seitlich des Hotels du Sauvage und am südlichen Zonenrand eine dichte Bebauung mit städtischem Charakter. Mit Neubauten ist bei deren Ausrichtung und Höhenentwicklung sowie bei Aussenanlagen auf die Symmetrie und Achsialität des Hotels Rücksicht zu nehmen.

Bei der Planung / Wettbewerb wird ein frühzeitiger Einbezug der kant. Denkmalpflege empfohlen.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Touristische Nutzungen (Hotel, hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen, Restaurants, Sport- und Fitnessanlagen, Kongresszentrum, touristisch ausgerichtete Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte).

Mass der Nutzung <sup>3</sup> GZ mind. 35 % mit Wettbewerb nach den Regeln des SIA mind. 25 %; Gebäudelänge frei; min. Abstände im Innern: Gebäudeabstand = Mittel der traufseitigen Fassadenhöhen; gegen Aussen: kleiner Grenzabstand 6 m, Grosser Grenzabstand 12 m; maximal 5 Vollgeschosse, wobei der Bereich südlich des Hotels du Sauvage grosszügig von höheren Bauten freizuhalten, resp. zur Sicherung der Alpensicht die Geschosshöhe zu reduzieren ist.

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>4</sup> ES III

Gestaltungsgrundsätze <sup>5</sup> Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:

- Es sind Grün- und Freiflächen vorzusehen, die zu einer qualitativ hochstehenden Umgebung beitragen.
- Die internen Erschliessungsstrassen sind auf das Nötigste zu beschränken. Es ist ein zusammenhängendes, bedürfnisgerechtes Fusswegnetz zu erstellen.
- Hinsichtlich Nutzung, Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten sind Bezüge zum Ortskern, zum Bahnhofplatz, zum Casinoplatz mit der Englischen Kirche und zum Hotel Sauvage herzustellen.
- Überwiegend unterirdische Parkierung mit Zufahrt via Einstellhalle Casinoplatz und / oder von Süden.

Weitere Bestimmungen <sup>6</sup> Als Grundlage für die UeO ist ein Erschliessungsrichtplan auszuarbeiten, der den Erschliessungskorridor 1 konkretisiert.

### **312 ZPP 2 «Rudenz Ost»**

Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP 2 «Rudenz Ost» bezweckt eine Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und individuellen Bauten sowie die Sicherstellung der übergeordneten Erschliessung gemäss Eintrag im Zonenplan.

Art der Nutzung

	<sup>2</sup> Wohnnutzung	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> GZ mind. 35 % baupolizeiliche Masse und Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund gemäss W2, wobei die internen Abstände frei sind.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES II	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist eine gemeinsame Spielfläche vorzusehen</li> <li>- Es ist ein zusammenhängendes, bedürfnisgerechtes Fusswegnetz zu erstellen.</li> <li>- Hinsichtlich Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten sind Bezüge zum bestehenden Siedlungsgebiet herzustellen.</li> <li>- Zufahrt von Südosten.</li> </ul>	vgl. Art. 46 BauV
Weitere Bestimmungen	<sup>6</sup> Als Grundlage für die UeO ist ein Erschliessungsrichtplan auszuarbeiten, der den Erschliessungskorridor 1 konkretisiert sowie die Detailerschliessung und die Fuss- und Radwegverbindungen aufzeigt.	

**313 ZPP 3 «Camping Balmweid»<sup>5</sup>**

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 3 «Balmweid» bezweckt einen geordneten Campingbetrieb nach den jeweils geltenden Standards.	Als Standard gelten die Empfehlungen des Camping-Verbands, resp. des TCS.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Camping und dazugehörige Einrichtungen sowie Nebennutzungen (wie Laden, Restaurant, Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnung).  In den Betriebsbauten dürfen auch Mehrbettzimmer / Gruppenunterkünfte u.ä. dem Tourismus dienende Einrichtungen sowie maximal 3 Betriebswohnungen integriert werden.	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Residenzbauten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale traufseitige Fassadenhöhe: 3 m</li> <li>- maximale Grundfläche: 40 m<sup>2</sup></li> <li>- minimaler Gebäudeabstand allseits: 2 m</li> </ul> Betriebsbauten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale Geschoszahl: 2</li> <li>- maximale Gebäudelänge 30 m</li> </ul>	

<sup>5</sup> mit Änderung vom 23. Februar 2018

- Betriebsleiterwohnung max. 180 m<sup>2</sup> GF
- Zweite Wohnung max. 140 m<sup>2</sup> GF
- Dritte Wohnung max. 140 m<sup>2</sup> GF

Lärmempfindlichkeitsstufe  
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

- <sup>4</sup> ES II
- <sup>5</sup> Betriebsbauten sind nur im nördlichen Bereich der ZPP 3 zugelassen.  
Sämtliche Bauten, Anlagen und Stellplätze sind mit grösstmöglicher Rücksichtnahme auf Landschaftselemente Wald, Einzelbäume, Felsaufschlüsse zu gestalten.

### 314 ZPP 4 «Camping Summerau»

Planungszweck

<sup>1</sup> Die ZPP 4 «Camping Summerau» bezweckt die Einrichtung eines Campingplatzes im Siedlungsgebiet Summerau/Hausen sowie einen geordneten Campingbetrieb nach den jeweils geltenden Standards.

Als Standard gelten die Empfehlungen des Camping-Verbands, resp. des TCS.

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Camping und dazugehörige Einrichtungen sowie Nebennutzungen (wie Laden, Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnung).

In den Betriebsbauten dürfen auch Mehrbettzimmer / Gruppenunterkünfte u.ä. dem Tourismus dienende Einrichtungen sowie maximal 2 Betriebswohnungen integriert werden.

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> Soweit in den Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen keine abweichenden Masse festgelegt sind gelten für:

Residenzbauten:

- maximale traufseitige Fassadenhöhe: 3 m
- maximale Grundfläche: 40 m<sup>2</sup>
- minimaler Gebäudeabstand allseits: 2 m

Betriebsbauten:

- maximale Geschoszahl: 1
- maximale Gebäudelänge: 20 m

Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>4</sup> ES II

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

- <sup>5</sup> - Im südlichen Bereich der Parzelle 2704 dürfen Stellplätze, Wohnmobile und dergleichen ohne feste Anlagen, jedoch mit Elektrisch-, Wasser-, Abwasseranschlüssen und dergleichen erstellt werden.
- Im mittleren Bereich der Parzelle 2704, resp. am südlichen Siedlungsrand dürfen Residenzbauten erstellt werden.
- Zwischen den Residenz- und Stellplätzen sind ein Kinderspielplatz, ein Weiher (Engler) sowie Betriebsbauten mit Aufenthaltsräumen, Sanitäranlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorzusehen.
- Im nördlichen Anschluss an die Residenzplätze sind Park- und Autoabstellflächen für Besucher und Bewohner der Residenzplätze sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorzusehen. Der Weiher ist ab östlichem Parzellenrand mit einem Zufluss und danach mit einem Bach (Abfluss) bis zum westlichen Parzellenrand zu planen.
- Südlich der Parzelle 723 resp. im Anschluss an die Parkplätze sind nur 1-geschossige Betriebsbauten zugelassen. In diesen Betriebsbauten sind Läden, Restaurants, Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Büro und dergleichen zugelassen, jedoch keine Wohnungen, Mehrbettzimmer und Gruppenunterkünfte.
- Südlich der Brünigstrasse und innerhalb des Siedlungsgebiets bis und mit Parzelle Nr. 723 sind Wohn- und Betriebsbauten zugelassen. Die Bauten haben den Vorschriften der Wohnzone W2 zu entsprechen. In den Wohn- und Betriebsbauten (Läden, Restaurant, Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Büro und dgl.) dürfen Mehrbettzimmer / Gruppenunterkünfte und Wohnungen integriert werden.
- Die Bauten und Anlagen sowie die Residenz- und Stellplätze sollen unter grösstmöglicher Rücksichtnahme auf den Siedlungsrand und die Landschaft erstellt werden. Insbesondere sind entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ab Parzelle Nr. 723 bis auf die Grundstückstiefe des Servicegebäudes höchststämmige Bäume (Ahorn, Platanen) sowie Hecken zu pflanzen. Die Erschliessung und Gestaltung der Stellplätze (Touristen- und Saisonplätze) ist naturnah zu planen.
- Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Brünigstrasse mit möglichst grosser Rücksichtnahme auf den Siedlungsbereich Hausen / Summerau. Eine weite-

re Zu- und Ausfahrt für Velofahrer und Wanderer ist via Urbachseystrasse im südlichen Parzellenteil vorgesehen.

### **315 ZPP 5 «Hirschen»**

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 5 «Hirschen» bezweckt eine Zentrumsüberbauung und die Neugestaltung des Ortseingangs Alpbachstrasse.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Gemischte Nutzung
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> A) Bei überwiegend Hotelnutzung und / oder Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung respektive öffentlicher Nutzung: 4 Geschosse, GZ mind. 10 % traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände und gegenüber nachbarlichem Grund gemäss MK4, Gebäudelänge und interne Abstände frei.  B) Bei gemischter Nutzung ohne grösseres Hotel und mehr als 30 % Wohnen: 3 Geschosse, GZ mind. 25 %, traufseitige Fassadenhöhe und Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund gemäss MK3, Gebäudelänge und interne Abstände frei.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES III
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Randbebauung entlang der Alpbachstrasse gemäss bestehender Gebäudeflucht Hotel Hirschen;</li><li>- Abstand zum Hirschengässli bestehend, resp. min. 1 m;</li><li>- Erhalt der Bäume in der Kurveninnenseite oder Ersatz</li></ul>

### **316 ZPP 6 «Rudenz 14»**

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 6 «Rudenz 14» bezweckt eine bauliche Erweiterung des schützenswerten Gebäudes Rudenz 14 mit einem rückwärtigen Anbau mit integrierter Parkierung.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Gemischte Nutzung
Mass der Nutzung	

	<sup>3</sup> 4 Geschosse, GZ mindestens 5 %, traufseitige Fassadenhöhe gemäss MK4; minimaler Grenzabstände Ost und West 3 m, Süd mindestens 8 m, Gebäudelänge und interne Abstände frei.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES III
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zusammenbau mittels transparent wirkendem Erschliessungskern und westseitigem Fassadenrücksprung von mindestens 2 m Breite ;</li><li>- Flachdach mit Attika, allseits um mindestens Mehrhöhe des Attikas zurückversetzt, ausgenommen im Erschliessungsbereich;</li><li>- Der südseitige Aussenraum ist für Fahrzeugabstellplätze bestimmt. Freiliegende Mauern von Abgrabungen sind z. B. mit Efeu zu begrünen.</li></ul>

### 317 ZPP 7 «Gmeindmatte»

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 7 «Gmeindmatte» bezweckt eine wohnliche, dichte Wohnüberbauung nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu den Bauten und Aussenräumen mit rationeller Erschliessung.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen mit Quartiersversorgung
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> GZ mind. 35 %; baupolizeiliche Masse und Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund gemäss W3, wobei die internen Abstände frei sind. Mit einem qualifizierten Verfahren ist im Inneren und im Süden ein zusätzliches Geschoss gestattet.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES II
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Es ist eine gemeinsame Spielfläche vorzusehen. vgl. Art. 46 BauV</li><li>- Es ist ein zusammenhängendes, bedürfnisgerechtes Fuss- und Radwegnetz zu erstellen.</li><li>- Zufahrt über Erschliessungskorridore 1 und 4.</li></ul>
Weitere Bestimmungen	<sup>6</sup> Als Grundlage für die UeO ist ein Erschliessungsrichtplan auszuarbeiten, der den Erschliessungskorridor 5 konkretisiert sowie die Detailerschliessung und

die Fuss- und Radwegverbindungen aufzeigt. In Zusammenarbeit mit der Transitgas AG ist eine Störfallbeurteilung vorzunehmen.

## **32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

### **321 Überbauungsordnungen**

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig.

- Überbauplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 1 «Brünigpass» vom 11. April 1991
- Überbauungsordnung Nr. 3 «Industrie- und Gewerbezone Stickli-Ischlag», vom 10. April 1991
- Überbauungsordnung «Camping Balmweid» vom 18.02.1998 zur ZPP 3
- Überbauungsordnung «Funtenenstrasse» (Basiserschliessung) vom 01.06.1999
- Überbauungsordnung «Gemeinde-Naturschutzgebiet Balmglunte» vom 11.11.2004
- Überbauungsordnung «Camping Summerau» vom 24.04.2005 zur ZPP 4
- Überbauungsordnung «Balmgieter» vom 16.01.2007
- Überbauungsordnung «Parkhotel du Sauvage» vom 22.03.2007
- Überbauungsordnung «Alpbachstrasse» vom 22.12.2008
- Überbauungsordnung «Rumpel» vom 28. September 2009

## 4 Qualität des Bauens und Nutzens

### 41 Bau- und Aussenraumgestaltung

#### 411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht, wobei eine zeitgemäss Architektur angestrebt wird.	Meiringen verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen. vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415 GBR.
Beurteilungskriterien	<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"><li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li><li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li><li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li><li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li><li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li><li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge</li></ul>	Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD)
	<sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	vgl. Abschnitt 51

## 412 Bauweise, Stellung der Bauten

<sup>1</sup> Dort wo nichts anderes bestimmt ist (vgl. Absätze 4 bis 6), gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

vgl. Art. 212 Abs. 2 b GBR betreffend der annähernd geschlossenen Bauweise

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich der Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

vgl. Art. 212 GBR und Art. 12 BMBV

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

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

<sup>4</sup> In den Kernzonen, den Dorfzonen sowie in der Spezialzone Brünigen gilt längs den Strassen auf einer Tiefe von 20.00 m von der Baulinie respektive vom Fahrbahnrand die annähernd geschlossene Bauweise. Hauptgebäude haben einen seitlichen Grenzabstand von 1.50 m zu wahren.

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

<sup>5</sup> Von der Rückfassade ist der kleine Grenzabstand der entsprechenden Zone einzuhalten.

<sup>6</sup> Beim Abbruch und Wiederaufbau von bestehenden Gebäuden darf auf die Fassadenflucht des ursprünglichen Gebäudes gebaut werden.

## 413 Dachgestaltung allgemeine Regeln

<sup>1</sup> Die Wahl der Dachform ist grundsätzlich frei. Dächer mit einer Neigung  $< 6^\circ$  gelten als Flachdach. Parabolantennen und andere ähnlich störende Anlagen sind auf dem Dach unzulässig.

In den Mischzonen Dorf sind auf neuen Hauptgebäuden nur Satteldächer zugelassen.

<sup>2</sup> Pultdächer haben eine Neigung von mindestens  $6^\circ$  und dürfen eine Neigung von maximal  $12^\circ$  nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Der höchste Punkt des Daches darf die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe um höchstens 3 m und bei Residenzbauten in Campingzone um höchstens 2 m überragen.

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde kann zur Erhaltung eines einheitlichen Quartierbildes Dachform und Hauptfirstrichtung vorschreiben und bei guter Gestaltung Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestatten.

<sup>5</sup> Sofern der Abstand des Dachrands zum öffentlichen Grund oder zu einem Nachbargrundstück weniger als 1 m beträgt, müssen Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abflussrohre erstellt und Schneefänger montiert werden.

<sup>6</sup> Dachflächen sind – sofern nicht grundrissliche, technische, gestalterische oder ortsbildpflegerische Gründe entgegenstehen – so zu orientieren und zu gestalten, dass sie möglichst zur Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden können.

Für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen gelten vorbehaltlich von Art. 413 Abs. 1 die kantonalen Vorschriften.

#### **414 Dachgestaltung: Dachaufbauten, Dachflächenfenster, u.ä.**

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als  $\frac{1}{2}$ , bei schützenswerten Bauten und K-Objekten nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der darunterliegenden Fassadenlänge (FL) ausmachen und dürfen in keinem Teil näher als 60 cm an Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Bei Neubauten haben Dachaufbauten einen vertikalen Abstand von 60 cm zur First einzuhalten. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Firstoblichtern nicht gestattet.

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

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.

FL: Länge des entsprechenden Fassadenabschnittes, vgl. auch Art. 212 Abs. 4 Bst. d

<sup>2</sup> Bei Mansarddächern, jedoch nicht bei schützenswerten Bauten und K-Objekten, können Balkone auf der besonnten Längsseite auf 2 mal  $\frac{1}{3}$  der massgebenden Gebäudelänge und den angrenzenden Schmalseiten auf  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge erstellt werden, wobei die Brüstung in das Dach zu integrieren ist. Für die Dachaufbauten ist die Länge der Balkone von der Gebäudelänge abzuziehen.

Vgl. A113, 212 Abs. 4 Bst. g

<sup>3</sup> Dachvorsprünge zu Attikas müssen mindestens 0.8 m von der Fassadenlinie des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt werden. Zudem soll sich das Attika farblich und / oder materialmässig von der Fassade der Vollgeschosse abheben.

Vgl. A112, 212 Abs. 4 Bst. g

#### **415 Terrainveränderungen**

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie unterliegen der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen und Stützmauern dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die traditionelle Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigen.

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr (erhältlich beim Gewässerschutzamt oder unter Internet; [http://www.bve.be.ch/site/index/gsa/bve\\_gsa\\_boden/bve\\_gsa\\_bod\\_riweme.htm](http://www.bve.be.ch/site/index/gsa/bve_gsa_boden/bve_gsa_bod_riweme.htm))

#### **416 Aussenraumgestaltung**

<sup>1</sup> Mit dem Baugesuch ist ein genereller Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann einen Ausführungsplan zur Aussenraumgestaltung sowie die ganze oder teilweise Übergrünung von unterirdischen Bauteilen verlangen.

#### **417 Reklamen und Plakatierung**

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

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gelten Art. 6a und 7 BewD sowie Art. 58 SV. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

<sup>2</sup> Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

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

<sup>3</sup> Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht

werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

#### **418 Antennenanlagen**

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

<sup>2</sup> Unter Art. 418 Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

<sup>3</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen "A" und anderen Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind, zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

<sup>4</sup> Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone und anderen Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind (Zone für öffentliche Nutzungen [ZÖN], Zone für Sport- und Freizeitanlagen [ZSF], Zonen mit Planungspflicht [ZPP] ZPP 5 «Hirschen» und ZPP 6 «Rudenz 14» sowie Überbauungsordnungen [UeO] «Balmgieter» vom 16. Januar 2007 und «Rumpel» vom 28. September 2009), möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

<sup>5</sup> In Wohn- und Mischzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und sind unauffällig zu gestalten.

<sup>6</sup> In Ortsbild-, Landschaftsschon- und schutzgebieten sind Antennen nicht zugelassen. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Fachstelle (Kantonale Denkmalpflege / OLK), dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

<sup>7</sup> Die Vorschriften des Baubewilligungsdekrets über die Parabolantennen bleiben vorbehalten.

Art. 6 Abs. 1 Bst. d des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD, BSG 725.19)

<sup>8</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

#### **419 Gestaltungsspielraum**

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 415 abweichen.

Vgl. Art. 421 GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 GBR entsprechen.

### **42 Qualitätssicherung**

#### **421 Fachberatung**

<sup>1</sup> Das zuständige Organ der Gemeinde kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen (Art. 10c BauG).

Fachleute werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 63 in Verbindung mit dem Organisationsreglement bei der Baukommission.

<sup>2</sup> Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung;
- Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 419 und Art. 511 ff. GBR

Vgl. Art. 419 GBR

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

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

Vgl. Art. 75 BauG

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

## **422 Qualifizierte Verfahren**

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Planungswettbewerbe sowie Studienaufträge nach den sia-Ordnungen 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

<sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

## **43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen**

### **431 Energie; Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup> Bei Bau, und Betrieb der Gebäude ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

<sup>2</sup> Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen (Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, etc.).

<sup>3</sup> Bei Gebäuden, die neu erstellt oder erweitert werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärme-

bedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.

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

<sup>5</sup> Weitergehende Vorschriften in Überbauungsordnungen und in Zonen mit Planungspflicht bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> Das Energiekonzept der Gemeinde Meiringen ist für Planungen und die Erteilung von Baubewilligungen begleitend.

#### **432 Energie-Nutzungsbonus**

Für Bauten, die ein MINERGIE-P-Label tragen oder einen höheren Standard erreichen und dazu eine Zertifizierung in Aussicht gestellt werden kann, können eine um 50 cm grössere Fassadenhöhe und um 10 cm reduzierte Grenzabstände beansprucht werden.

#### **433 Energie (Gemeinsames Heizwerk)**

<sup>1</sup> Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen oder nach Möglichkeit an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

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

#### **434 Lichtemissionen**

<sup>1</sup> Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

<sup>2</sup> Der Betrieb von himmelwärts abstrahlenden stationären oder mobilen Beleuchtungsanlagen wie z.B. Skybeamern ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

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

## **5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

### **51 Ortsbildpflege**

#### **511 Mischzone Dorf**

<sup>1</sup> Die Mischzone Dorf gilt als Ortsbildschutzgebiet und bezweckt die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente und Merkmale.

<sup>2</sup> Die Hauptgebäude innerhalb der Mischzone Dorf sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Form, Farb- und Materialwahl sowie Strassen-, Platz- und Aussenraumgestaltung zu übernehmen.

<sup>3</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

Es wird empfohlen vor der Einreichung eines Baugesuchs, der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen (Voranfrage, vgl. auch Art. 421 betreffend die Fachberatung).

## 512 Ortsbildschutzgebiete

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 BauG.

<sup>2</sup> Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

<sup>3</sup> Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

<sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmälern, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

Es wird empfohlen, vor der Einreichung eines Baugesuches der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf, aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die vorgesehene Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

Der frühzeitige Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

## 52 Pflege der Kulturlandschaft

### 521 Baudenkmäler

<sup>1</sup> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Zonenplan und im Schutzzonenplan als Hinweise dargestellt. Das Bauinventar erstreckt sich nur auf den im Schutzzonenplan dargestellten Bearbeitungsperimeter. Ausserhalb dieses Perimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

Denkmalpflege des Kantons Bern:  
Bauinventar der Einwohnergemeinde Meiringen.

Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2  
RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG

Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

## 522 Historische Verkehrswege

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

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

<sup>2</sup> Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I in Thun

## 523 Archäologische Schutzgebiete

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan als Hinweise bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen sicherzustellen.

<sup>2</sup> Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

## 524 Umgebungsschutzgebiet Ruine Resti

<sup>1</sup> Das im Zonenplan 1 bezeichnete Umgebungsschutzgebiet Ruine Resti bezweckt die Freihaltung der An- und Aussicht durch Verhindern von Einwuchs und sichtbehinderndem Baumwuchs im Wald.

<sup>2</sup> Die Waldpflege hat in Absprache zwischen Grundeigentümer, Forstwirtschaft und verantwortlicher Organisation zu erfolgen.

Für die Pflege der Ruine Resti und deren Umgebung ist der Gemeinnützige Verein Meiringen zuständig.

## 53 Gehölze

### 531 Hecken Feld- und Ufergehölze

<sup>1</sup> Hecken Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

<sup>2</sup> Hauptbauten haben zu Hecken und Feldgehölzen einen Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc., sowie An- und Kleinbauten haben zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (SR 922)

Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11). Art. 13 und 16 Naturschutzverordnung (BSG 426.111)

Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äusserten Bäume und Sträucher.

Ausnahmebewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

Massgebend ist der tatsächliche Bestand.

### 532 Einzelbäume

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Einzelbäume (Eichen) sind geschützt.

<sup>2</sup> Ziel ist der langfristige Fortbestand der Bäume.

<sup>3</sup> Es darf nichts unternommen werden, was den Fortbestand der Eichen beeinträchtigen könnte.

<sup>4</sup> Die Eichen dürfen nicht geschnitten werden. Zulässig sind nur Pflegeeingriffe, die zur Sicherheit von Menschen erforderlich sind.

### 533 Baumreihen

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan und im Zonenplan bezeichneten Baumreihen sind als Gesamtanlage geschützt.

<sup>2</sup> Ziel ist der langfristige Fortbestand der Baumreihen in ungefährer Lage. Im übergeordneten Interesse können Bäume von gleicher Qualität in ungefährer Lage ohne Plananpassung ersetzt werden.

<sup>3</sup> Die Bäume sind zu erhalten. Durch Neupflanzungen sind Abgänge auszugleichen und Lücken zu schliessen.

## 534 Wald

Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m mit der Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen aufgrund von Einzelgesuchen oder Waldbaulinien in Überbauungsordnungen.

## 54 Gewässer

### 541 Fließgewässer

<sup>1</sup> Entlang der Fließgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen folgende Abstände.

Messweise siehe Anhang A127 GBR

<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m zu wahren.

<sup>3</sup> In einem Abstand von 6.0 m ab Gewässer oder Ufervegetation dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden.

<sup>4</sup> Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

<sup>5</sup> Innerhalb des Bauabstands ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

**Die Gewässerabstände werden später festgelegt. Vorläufig werden die Minimalabstände im Einzelfall gestützt auf die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a GSchV) vom 28. Oktober 1998, festgelegt.**

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

### 542 Balmquelle

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan eingetragene Balmquelle ist geschützt.

<sup>2</sup> Ziel ist die Erhaltung der Quelle mit ihrer besonders schönen Umgebung unter der überhängenden Fluh (Balm).

<sup>3</sup> Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden.

<sup>4</sup> Die Gemeinde erarbeitet mit der Grundeigentümerin ein Konzept zur Aufwertung des Gebiets mit öffentlichem Zugang.

### **543 Seen, Teiche**

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Seen und Teiche sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Ziele sind die Erhaltung der Gewässer als landschaftliche Schönheiten und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

<sup>3</sup> Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden.

<sup>4</sup> Das Ufer des Hagelseewli (Alp Breitenboden), inkl. ein 20 m breiter, landseitiger Streifen, darf nicht verändert werden.

<sup>5</sup> Im Hagelseewli dürfen keine Fische ausgesetzt werden.

## **55 Schutz der naturnahen Landschaft**

### **551 Landschaftsschutzgebiete**

Allgemein	<sup>1</sup> Landschaftsschutzgebiete sind besonders schöne Landschaften, die land- und forstwirtschaftlich sowie in den Gebieten Broch–Schwarzwaldalp und Brüniger Äpeli auch touristisch genutzt werden.	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15 bis 18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG.
Ziel	<sup>2</sup> Ziele sind die Erhaltung der schönen Landschaften mit ihren abwechslungsreichen Oberflächenformen, die Erhaltung der landschaftsprägenden Steinmüerchen sowie in den Gebieten Broch–Schwarzwaldalp, Wirzen und Brüniger Äpeli die Erhaltung und Erneuerung des landschaftsprägenden Bergahornbestands.	
Bewirtschaftung	<sup>3</sup> Die Bewirtschaftung des Gebiets richtet sich nach den Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes und den entsprechenden landwirtschaftlichen Verordnungen. In den Gebieten Broch–Schwarzwaldalp, Wirzen und Brüniger Äpeli insbesondere nach der Sömmerungsbeitragsverordnung sowie nach Waldgesetz.	

Erschliessung	<sup>4</sup> Die Landschaftsschutzgebiete sind hinreichend mit Zufahrten erschlossen. Vorbehalten bleibt der Ausbau bestehender Erschliessungswege.	
Bauten und Anlagen	<sup>5</sup> Es dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden. In den Gebieten Wirzen, Brüniger Älpeli und Brääch sind Ausnahmen für neue Bauten und Anlagen möglich, welche für die Bewirtschaftung nötig sind, wie Unterkünfte für das Alppersonal, Ställe, Unterstände für Tiere, Maschinen und Geräte, Einrichtungen für die Speicherung des Alpdüngers sowie Güterwege. Neue Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit an bereits bestehende Bauten, Baugruppen und Anlagen anzugliedern.	Der Beizug einer Fachberatung wird empfohlen.
Oberflächenstrukturen	<sup>6</sup> Die bestehenden Oberflächenformen sind zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.	
Baumbestand im Kulturland	<sup>7</sup> Der Bestand an markanten Einzelbäumen und Baumgruppen im Kulturland ist zu erhalten. Eigentümer und Bewirtschafter sorgen dafür, dass Abgänge und Nachwuchs in einem längerfristigen Gleichgewicht sind. Mächtige alte Bäume sind zu schonen.  <sup>8</sup> Für das Fällen von besonders alten, mit viel Moos und/oder Flechten überwachsenen Bergahornen ist eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich.	
Trockenmauern	<sup>9</sup> Die bestehenden Trockensteinmauern sind zu erhalten.	

## 552 Landschaftsschongebiete

Landschaftsschongebiet	<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen.  <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.  <sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen an neue Bedürfnisse angepasst und massvoll erweitert werden.	Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, sowie Freileitungen und Antennen.
------------------------	--	--

<sup>4</sup> Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen. vgl. Art. 421 GBR

### **553 Naturschutzgebiete und -objekte / Wildschutz / UNESCO Weltnaturerbe**

<sup>1</sup> Für die im Schutzzonenplan als Hinweis bezeichneten kantonalen Naturschutzgebiet (NSG) gelten die Schutzbestimmungen nach den Regierungsratsbeschlüssen:

Sytenwald (Funtenen) (z.Zt. in Erarbeitung)  
Chaltenbrunne–Wandel (RRB) Nr. vom 29. 12. 1971  
Hinterburg–Oltscheren (RRB) Nr. vom 20. 11. 1974

Die kantonalen Naturschutzgebiete sind als Hinweise dargestellt.

Geologische und botanische Objekte

<sup>2</sup> Die Geologische und botanische Objekte sind durch die entsprechenden kantonalen Beschlüsse geschützt.

Wildtierschutz

<sup>3</sup> Das Wildschutzgebiet Nr. 21 „Junzelen“ und das Eidg. Jagdbanngebiet „Schwarzhorn“ bezwecken den Schutz besonders gefährdeter Tierarten. Massnahmen, welche den bezeichneten Lebensraum der Tiere gefährden sind zu unterlassen. Die alp- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Für die Schutzgebiete und den Wildtier-Wanderkorridor geltend die entsprechenden Schutzbeschlüsse.

Amphibienlaichgebiet Balmgieter

<sup>4</sup> Schutz und Pflege das Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung „BE 837 Kiesgrube Balmgüeter“ sind in der Überbauungsordnung „Balmgieter“ festgelegt.

Gemeinde-Naturschutzgebiet Balmglunte

<sup>5</sup> Im Gemeinde-Naturschutzgebiet „Balmglunte“ gelten die Schutzvorschriften der Überbauungsordnung „Gemeinde-Naturschutzgebiet Balmglunte“.

UNESCO Weltnaturerbe Jungfrau–Aletsch

<sup>6</sup> Im UNESCO Weltnaturerbe Jungfrau–Aletsch gelten die entsprechenden Schutzvereinbarungen.

#### **554 Trockenstandorte und Feuchtgebiete**

<sup>1</sup> Trockenstandorte von regionaler und Feuchtgebiete von nationaler und regionaler Bedeutung sind besonders wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Nutzung, Pflege und Schutz werden in Bewirtschaftungsverträgen zwischen dem kantonalen Naturschutzinspektorat und den Bewirtschaftern festgelegt.

Für die Erhaltung und die sachgerechte Nutzung sorgt der Kanton, indem er mit den Bewirtschaftern Verträge abschliesst. Diese richten sich nach der kantonalen Verordnung vom 12. 9. 2001 über die Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (BSG 426.112).

#### **555 Feuchtgebiete von lokaler Bedeutung**

<sup>1</sup> Die Feuchtgebiete von lokaler Bedeutung Hüsestein, Hirssi, Brünigberg, Flüe (Züün), Gspis (Züün), Isetwald und Im understen Wandel sind besonders wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Ziele sind die Erhaltung und Förderung der Feuchtgebietsvegetation. Im Feuchtgebiet Hüsestein soll zudem ein Teich als Laichgewässer für Amphibien geschaffen werden und im Feuchtgebiet Hirssi sollen der bestehende Buschwald ausgelichtet sowie ein Teich als Laichgewässer für Amphibien geschaffen werden.

<sup>3</sup> Der Wasserhaushalt ist als Grundlage des Lebensraums unverändert zu erhalten.

<sup>4</sup> Die Feuchtgebiete und ein daran angrenzender, 10 m breiter Pufferstreifen dürfen nicht gedüngt werden, und es dürfen keine Pflanzenbehandlungsmittel und keine Pestizide eingesetzt werden. Die Einzelstockbehandlung von Problemunkräutern ist mit Zustimmung der Gemeinde erlaubt.

<sup>5</sup> Gemähte Flächen dürfen ab dem 1. August gemäht werden.

<sup>6</sup> Die Gemeinde regelt die sachgerechte Nutzung der Feuchtgebiete je in einem Vertrag mit dem Bewirtschafter.

#### **556 NLA-Perimeter Flugplatz Meiringen**

<sup>1</sup> Im NLA-Perimeter sind die besonders wertvollen Elemente gemäss der Karte „Natur- und Landschaftswerte“ zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Die Bewirtschaftung hat sich nach den Karten „Ziele/Massnahmen“ und „Drittnutzungen“ zu richten.

<sup>3</sup> Die Umsetzung unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen ist Sache des Flugplatzes.

## **56 Massnahmen**

### **561 Ersatzmassnahmen**

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

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

<sup>2</sup> Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

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

### **562 Finanzierung**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann Massnahmen zum Schutz und zur Pflege von Landschaften und Lebensräumen sowie des ökologischen Ausgleichs mit einmaligen oder wiederkehrenden Beiträgen unterstützen.

Beiträge können ausserdem von folgenden Stellen gesprochen werden:  
- LANA, Abt. Naturförderung (ANF)  
- Regionalkonferenz  
- Fond Landschaft CH  
- pro natura

<sup>2</sup> Wiederkehrende Beiträge setzen eine vertragliche Regelung voraus.

<sup>3</sup> Beiträge der Gemeinde setzen angemessene Eigenleistungen der Grundeigentümer oder Bewirtschafter und den Nachweis voraus, dass Beiträge von anderer Seite ausgeschöpft werden oder nicht möglich sind.

<sup>4</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Beiträge.

<sup>5</sup> Beitragsgesuche sind an den Gemeinderat zu richten, der abschliessend entscheidet.

## 57 Gefahrengebiete

### 571 Bauen in Gefahrengebieten

<sup>1</sup> In den im Zonenplan Gefahrenhinweise bezeichneten Gefahrengebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet)<sup>2</sup> wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Vgl. Art. 6 BauG. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Gefahrenhinweise und im Landschaftsrichtplan als Hinweis eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahrengrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab (vgl. Art. 552 GBR).

---

<sup>2</sup> Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen)

## 6 Verschiedene Bestimmungen

### 61 Detailplanpflicht

<sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

<sup>2</sup> Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

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

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

### 62 Parkierung

#### 621 Grundsatz und Ersatzabgabe

<sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

<sup>2</sup> Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>3</sup> Die Baupolizeibehörde kann, wenn es die Platzverhältnisse erlauben, Nachbarn verpflichten, gemeinsame Parkplätze zu realisieren.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

Gestützt auf Art. 512 GBR und Art. 55 BauV kann die Gemeinde in der Dorfzone und im Dorfschutzgebiet aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

#### 622 Bemessung der Ersatzabgabe

<sup>1</sup> Die Parkplatzerersatzabgabe beträgt CHF 7'000.00 pro fehlenden Parkplatz (Preisbasis Berner Baukostenindex Stand 1. April 2008).

<sup>2</sup> Die Baukommission passt die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren dem aktuellen Index an.

Die Anpassung hat im Rahmen des Berner Baukostenindex zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Anzahl Parkplätze von deren Erstellung der Bauherr befreit wird sowie der Betrag, der zu leistenden Ersatzabgabe wird in der Baubewilligung festgehalten.

### **623 Verwendung der Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds anzulegen. Sie sind wie folgt zu verwenden:

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

<sup>2</sup> Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet das finanzkompetente Organ.

<sup>3</sup> Der Bestand des Fonds wird nicht verzinst.

### **63 Zuständigkeiten**

<sup>1</sup> Die Infrastrukturkommission (IK) ist Baupolizei- und Baubewilligungsbehörde der Gemeinde, sofern das übergeordnete Recht und die nachfolgenden Bestimmungen keine andere Zuständigkeitsordnung treffen.

<sup>2</sup> Die Bauverwaltung führt das Baubewilligungsverfahren durch und entscheidet mit dem Präsidenten oder der Präsidentin der Infrastrukturkommission über kleine Baugesuche, sofern keine Einsprachen vorliegen.

<sup>3</sup> Die Infrastrukturkommission bereitet die Planungsgeschäfte der Gemeinde zu Handen des Gemeinderates vor. Sie ist insbesondere zuständig für:

- a) die Einleitung des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens
- b) die Durchführung von Einspracheverhandlungen.

Nach dem OgR stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht oder dem OgR einem anderen Organ zugewiesen werden (einzusehen unter [www.meiringen.ch](http://www.meiringen.ch)).

Demnach ist die Infrastrukturkommission (IK) für die Bauentscheide inkl. Ausnahmegewilligungen und allfällige Strafanzeigen zuständig.

Die IK bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderates vor.

Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde.

## **7 Straf- und Schlussbestimmungen**

### **701 Widerhandlungen**

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

vgl. Art. 50 ff. BauG

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

vgl. Art. 58 GG

### **702 Inkrafttreten**

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Zonenplan (Teilpläne 1–5), dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### **703 Aufhebung von Vorschriften**

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 10. September 1993 bestehend aus:
  - den Teilzonenplänen "Meiringen, Dorf, Stein, Sand", "Hausen, Eisenbolgen", "Balm", "Legendenplan"
  - Baureglement
- Überbauungsordnungen:
  - UeO «Hotel Victoria», vom 4. Sept. 1998
  - UeO «Sportplatz Wiltschen» vom 9. Juni 2006
- Alignementsplan «Hirschengässli» vom 28. Dezember 1911

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	5. März –19. April 2010
Vorprüfung vom	20. September 2012
Publikation im Amtsblatt vom	12. Dezember 2012 / 1. Mai 2013
Publikation im amtl. Anzeiger vom	14. + 21. Dezember 2012 26. April + 3. Mai 2013
Öffentliche Auflage vom	14. Dezember – 31. Januar 2013
Nachträglich Auflage vom	2. – 31. Mai 2013
Einspracheverhandlungen vom	22. Februar und 1. März 2013
Erledigte Einsprachen	7
Unerledigte Einsprachen	12
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. Nov. 2012, 18. März + 8. April 2013  
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde vom 9. Juni 2013

Präsident

i.V.

Hans Jakob Walther

Sekretär

Peter Kohler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Meiringen,

09. Juli 2013

Gemeindeschreiber

Peter Kohler

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

14. April 2014

## Anhang

### A Definitionen und Messweisen

#### A11 Gebäudemasse

##### A111 Fassadenhöhe (Fh)

<sup>1</sup> Massgebend ist die traufseitige Fassadenhöhe.

Vgl. auch Anhang BMBV zu Art. 14 bis 17 (Fig. 4.2 a und Fig. 4.2 b)

<sup>2</sup> Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen; Art. 212 Abs. 4 Bst. g GBR: 5m.

<sup>3</sup> Die traufseitige Fassadenhöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Das Minimalmass beträgt horizontal 3 m, resp. vertikal 1,5 m; vgl. Art. 212 4 Bst. f GBR

##### A112 Attikageschoss

<sup>1</sup> Eine Attika gilt nicht als Geschoss, wenn sie die zulässigen Masse nach Art. 212 Abs. 4 Bst. g nicht überschreitet.

Die traufseitige Fassadenhöhe wird auf Brüstungshöhe (offen oder geschlossen) gemessen.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.2 m ab Oberkant Attika und Oberlichter bleiben unberücksichtigt.

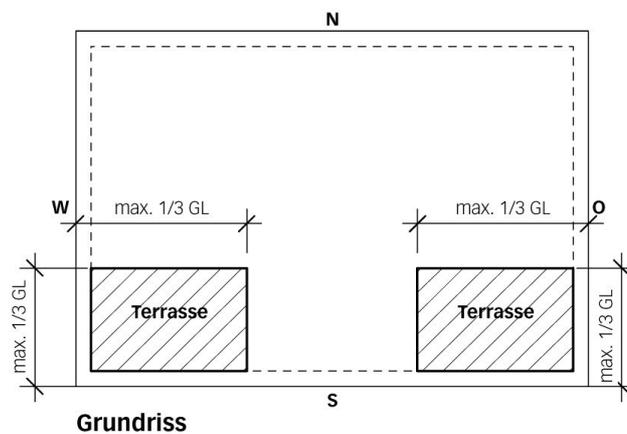
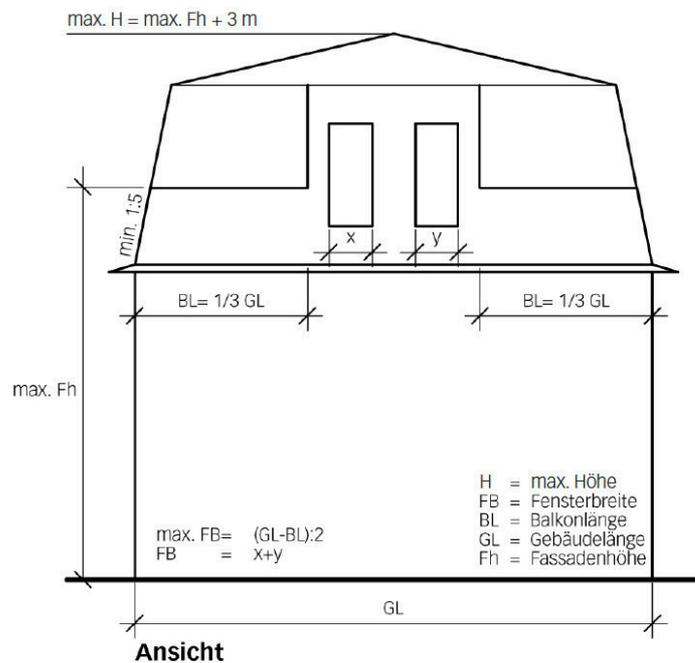
<sup>3</sup> Das Attikageschoss muss wenigstens um die im GBR festgelegten Masse gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses einhalten.

Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. h, Art. 414 Abs. 3 GBR, vgl. Art. 21 BMBV und Anhang 4.1 und 4.2 BMBV

### A113 Mansardgeschoss

<sup>1</sup> Das Mansarddach hat allseitig einen minimalen Anzug im Verhältnis 1:5 aufzuweisen und ist farblich deutlich von der Fassade abzuheben. vgl. Art. 414 Abs. 2 GBR

<sup>2</sup> Terrassen sind nur im bezeichneten Bereich gestattet. Die Brüstung und der Dachrand über der Terrasse sind durchgehend im Material des Dachs zu gestalten, wobei die Trauflinie nicht unterbrochen werden darf.



## **A12 Bauabstände**

### **A121 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen**

<sup>1</sup> Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

<sup>2</sup> Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 GBR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Der Gebäudeabstand hat für Hauptbauten ausgenommen in der Mischzone Kern mindestens 6 m zu betragen (vgl. Art. A123, A124 GBR). Unter Umständen muss der Grundeigentümer, der einem Näherbau zustimmt um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abzurücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

### **A122 Kleiner Grenzabstand (kA)**

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV, Fig. 6.1 bis 6.3

vgl. die geltenden Masse in Art. 212 Abs. 4 Bst. d

### **A123 Grosser Grenzabstand (gA)**

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

<sup>2</sup> Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV, Fig. 6.1 bis 6.3

vgl. die geltenden Masse in Art. 212 Abs. 4 Bst. d

## A124 Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

Vgl. Art. 23 BMBV sowie Fig. 6.1 Anhang BMBV

<sup>2</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von Hauptgebäuden um höchstens  $\frac{1}{4}$  reduzieren, wobei mindestens 6 m Abstand auszuweisen sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Mischzone Kern.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein. Es wird empfohlen, das Näherbaurecht mittels Grundbucheintrag zu sichern.

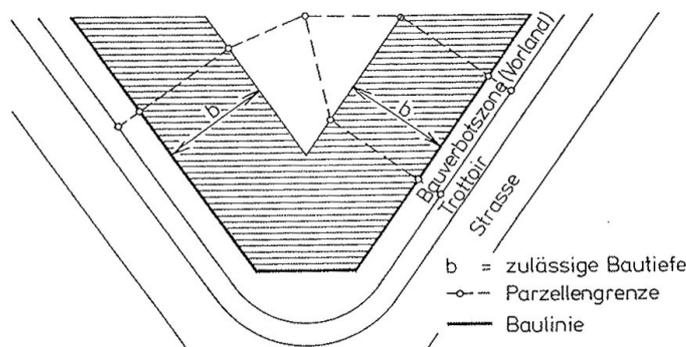
<sup>3</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von An- und Kleinbauten (auch gegenüber Hauptbauten) auf 2 m, für Tiefbauten und Unterniveaubauten auf 0.0 m reduzieren.

<sup>4</sup> Für unbewohnte An- und Kleinbauten auf demselben Grundstück gilt kein Gebäudeabstand.

## A125 Bauabstand im Winkel zusammentreffender Strassen bei annähernd geschlossener Bauweise

Soweit es zur Verwirklichung der annähernd geschlossener Bauweise nötig ist, dürfen die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände im Winkel zusammentreffender Bauten unterschritten werden.

Vgl. Art. 412 und 212 Abs. 2 b GBR.



**Regel:**  
Die zulässige Bautiefe darf - unbekümmert um die genügenden Grenz- und Gebäudeabstände im inneren Gebäudewinkel - ausgeschöpft werden.

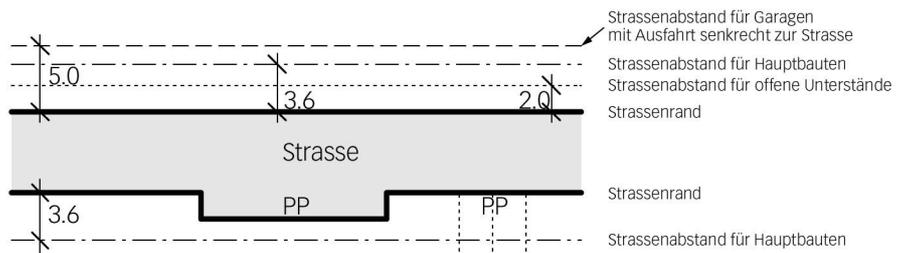
## A126 Abstände zu kommunalen Strassen und Wegen

<sup>1</sup> Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

<sup>2</sup> In den Mischzonen Kern und Dorf können durch die Baupolizeibehörde reduzierte Abstände gestützt auf die vorherrschende Bebauung festgelegt werden.

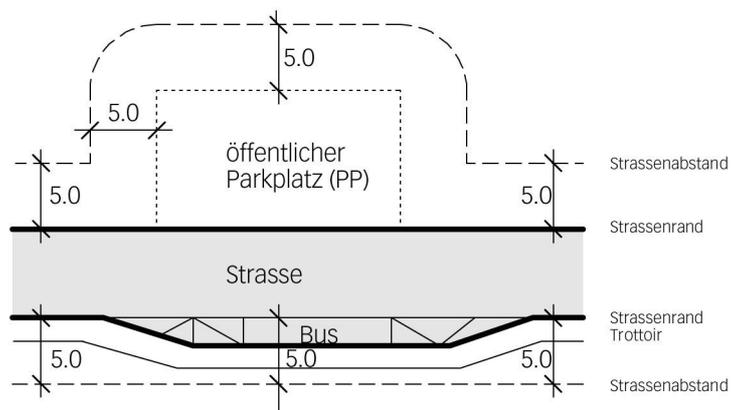
<sup>3</sup> Garagezufahrten haben senkrecht zur Strasse einen Mindestabstand von 5 m zum Trottoir, respektive zum bestehenden oder zum projektierten Fahrbahnrand einzuhalten.

### Detailerschliessung



### Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

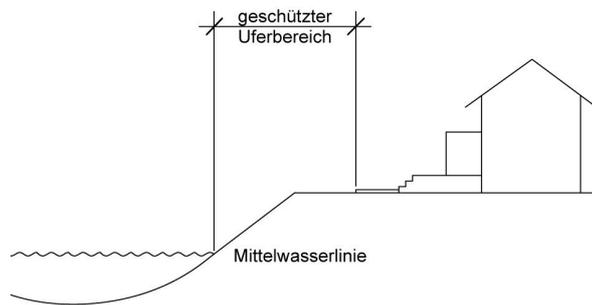
#### Basiserschliessung



### A127 Abstände gegenüber Fließgewässern

Der Bauabstand von Fließgewässern, abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

Vgl. Art. 526 GBR

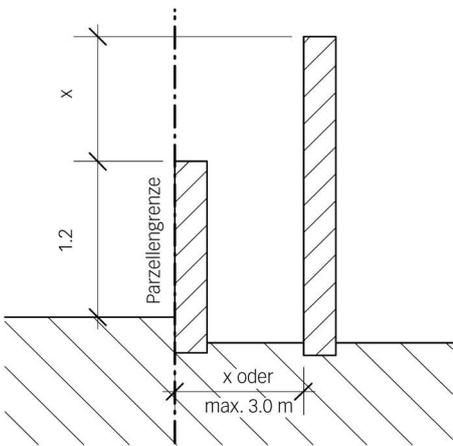


### A128 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

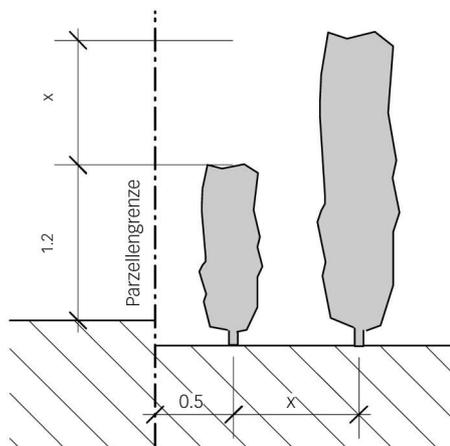
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

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

#### Feste Einfriedungen

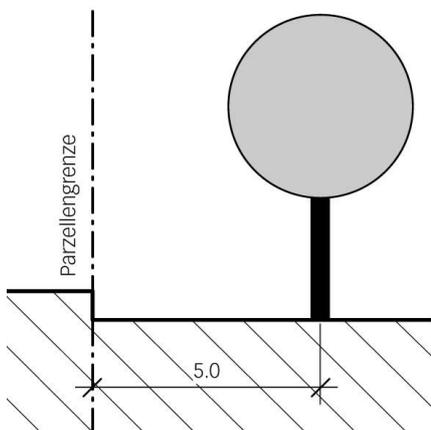


#### Grünhecken

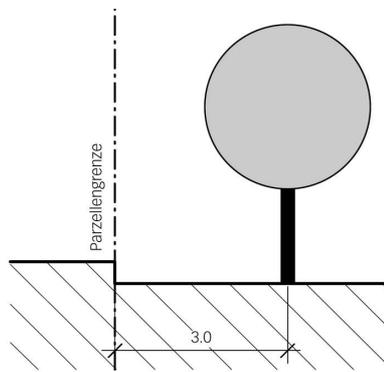


Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

#### Hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören und Nussbäume

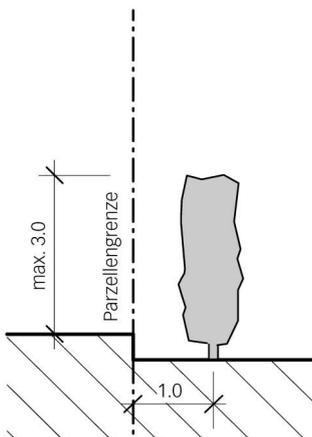


#### Hochstämmige Obstbäume

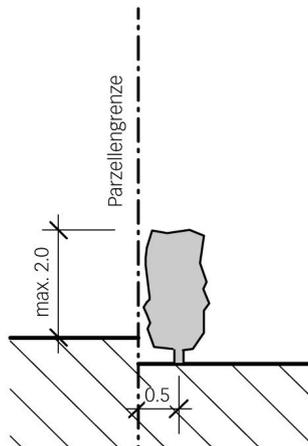


Art. 79l Abs. 1 EG ZGB

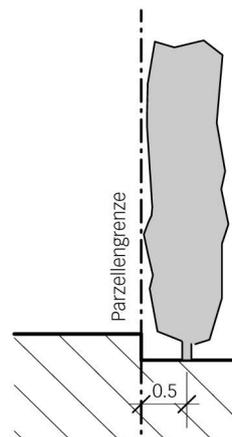
**Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere**



**Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m**



**Beerensträucher und Reben**



**A129 Pflanzabstände von Strassen**

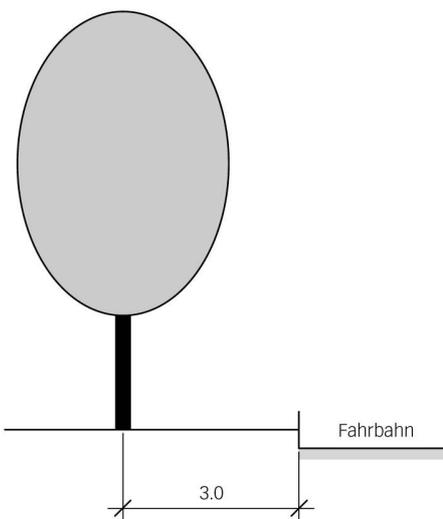
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

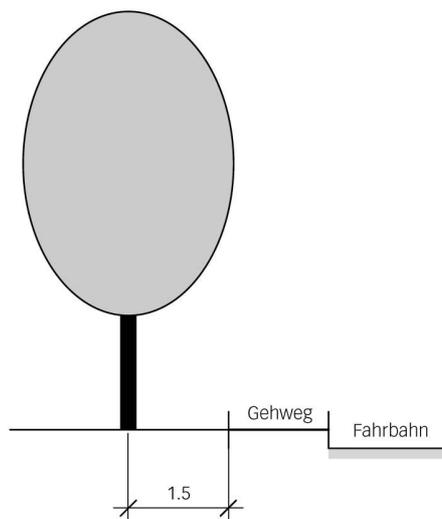
Öffentliche Strasse ausserorts

Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

**Fahrbahn ohne Gehweg**

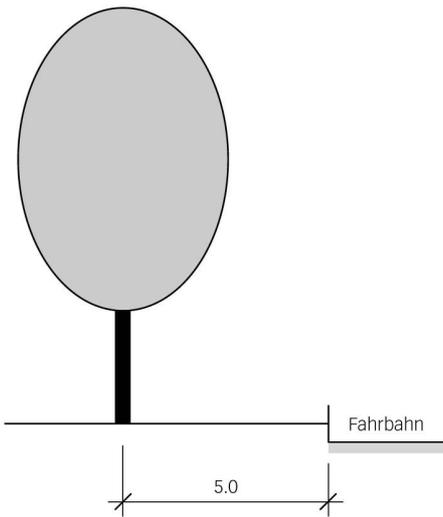


**Fahrbahn mit Gehweg**

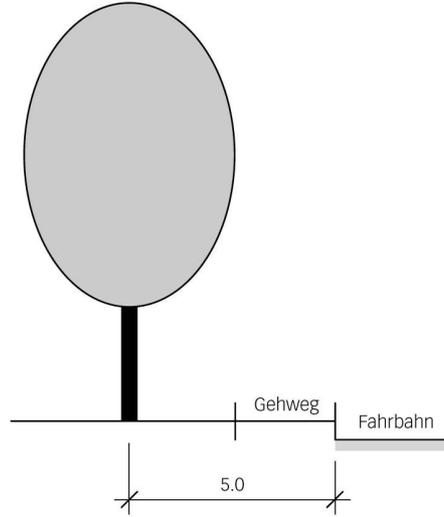


### Hauptstrasse ausserorts, Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn ohne Gehweg

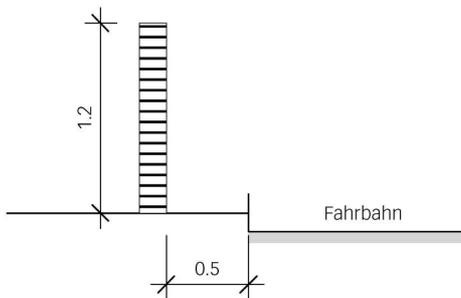


Fahrbahn mit Gehweg

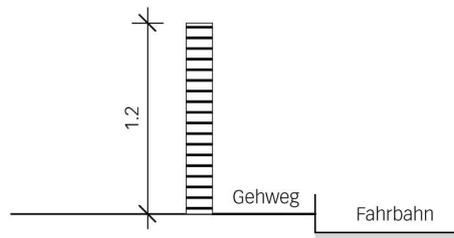


### Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



### A130 Pflanzabstände von Strassen innerorts

<sup>1</sup> Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen der kantonalen Strassenverordnung (SV):

- 5 m ab Fahrbahn Kantonsstrasse
- 1.5 m ab Gehweg
- 3 m ab Gemeindestrassen innerorts
- 4 m ab Gemeindestrassen ausserorts
- 3 m bei selbständigen Radwegen ausserorts

Art. 56 SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Abs. 2 zu beachten) und Art. 57 SV.

## **B. Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)**

### **Art. 79 1. Grenzabstände**

<sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

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

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

### **Art. 79a 2. An- und Neben-(Klein-)bauten**

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

### **Art. 79 3. Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,2 m in den Grenzabstand hineinragen.

### **Art. 79 c 4. Abort- und Düngergruben**

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

<sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

**Art. 79 d      5. Hofstattrecht**

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

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

**Art. 79 e      6. Brandmauern a) Pflicht**

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

**Art. 79 f      b) Mitbenützung**

<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

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

<sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

**Art. 79 g      c) Erhöhung**

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukaufen.

**Art. 79 h      7. Stützmauern und Böschungen**  
**a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung**

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

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

<sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.

**Art. 79i      b) Eigentum**

<sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

<sup>2</sup> Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

**Art. 79 k      8. Einfriedungen**

<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

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

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

**Art. 79 l      9. Bäume und Sträucher**

<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3 m für hochstämmige Obstbäume;

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

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

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende  
Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen  
verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maxi-  
malhöhen kann jederzeit verlangt werden.

#### **Art. 79 m      10. Entzug für Licht und Sonne**

<sup>1</sup> Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den  
Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich be-  
einträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die  
störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung  
auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie  
nötigenfalls zu beseitigen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche  
Interessen, insbesondere des Natur- und Heimat-  
schutzes und des Schutzes von Alleen.

#### **Art. 79 n      11. Benützung von Mauern an der Grenze**

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der  
Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich un-  
schädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, an-  
bringen.

#### **Art. 79 o      12. Betreten des nachbarlichen Bodens**

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorüberge-  
hende Benützung seines Grundstückes zu gestatten,  
wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den  
Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs  
der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitun-  
gen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat An-  
spruch auf möglichste Schonung und vollen Schaden-  
ersatz.