



Baureglement

**Einwohnergemeinde
Grindelwald**

2007 (Stand Juni 2018)

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Artikel</u>
A Allgemeines	1
B Baupolizeiliche Vorschriften	
1 Gestaltung der Bauten, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	13
2 Bauweise	22
3 Bauabstand gegenüber Strassen, Gewässern, Wald und Zonengrenzen	23
4 Grenz- und Gebäudeabstand	28
5 Geschosse und Firsthöhe	36
6 Dachausbau und Dachgestaltung	39
7 Gebäudevolumen und Ausnützung	41
8 Bauten des Gastgewerbes	42
9 Weitere Bestimmungen	43
C Zonenvorschriften	
1 Allgemeines	44
2 Bauzone	49
3 Zone für öffentliche Nutzungen und Zone für Skipisten	54
4 Zone für Planungspflicht	57
5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Campingplätze	58
6 Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet und Bahnareal	60
7 Gefahrengebiete	62
8 Ablagerungs- und Materialentnahmestellen	63
9 Baupolizeiliche Masse	64
D Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane	66
E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	69

ANHANG ZUM BAUREGLEMENT

- A** Besondere Vorschriften zum Baureglement und zu den Zonenplänen
- B** Liste der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten
- C** Zivilrechtliche Bau- und Pflanzabstände
- D** Definitionen und Messweisen

A Allgemeines

Art. 1

- 1 Bedeutung** Das Baureglement, das Landschaftsreglement, der Zonenplan Siedlung und der Zonenplan Landschaft bilden zusammen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Art. 2

- 2 Geltungsbereich**
- 1 Das Baureglement - einschliesslich der Anhänge A, B, C und D - gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Der Wirkungsbereich des Zonenplans Siedlung - darstellungsmässig in die beiden Pläne West und Ost aufgeteilt - ist mit einem Perimeter bezeichnet.
- 3 Das Landschaftsreglement regelt die Nutzungen ausserhalb des Perimeters des Zonenplanes Siedlung sowie die Schutzgebiete, Schutzobjekte und Langlaufloipen im ganzen Gemeindegebiet mit Ausnahme jener, die in Art. 17 ff GBR enthalten sind.
- 4 Der Zonenplan Landschaft bestimmt die Nutzungen ausserhalb des Zonenplanes Siedlung, sowie die Schutzgebiete, Schutzobjekte und die Zone für Langlaufloipen im ganzen Gemeindegebiet mit Ausnahme jener, die im Zonenplan Siedlung bezeichnet werden.

Art. 3

- 3 Vorgehendes Recht**
- 1 Das Recht des Bundes und des Kantons sowie die kommunalen Überbauungsordnungen gehen vor.
- 2 In Gebieten mit kommunalen Überbauungsordnungen gilt das Baureglement als ergänzendes Recht. Beim Erlass der Überbauungsordnungen sind die in der baurechtlichen Grundordnung enthaltenen Grundsätze zu beachten.

Art. 4

- 4 Privates Baurecht**
- 1 Im Verhältnis unter Nachbargrundstücken und -bauten sind die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten (Auszug siehe Anhang C).
- 2 Die Beurteilung nachbarrechtlicher Streitigkeiten ist Sache des Zivilrichters.
- 3 Von der Ordnung des öffentlichen Rechts abweichende Vereinbarungen sind nicht zulässig.

Art. 5

- 5 Besitzstands-
garantie** ¹ Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.
- ² Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut und erweitert werden.

Art. 6

- 6 Baubewilligung** ¹ Wer Bauten oder Anlagen erstellen, ändern oder abbrechen will, benötigt dafür eine Baubewilligung und die weiteren nach dem öffentlichen Recht des Bundes und des Kantons erforderlichen Bewilligungen.
- a Erfordernis,
Baubeginn** ² Bevor die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind, darf nicht gebaut werden.
- ³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über bewilligungsfreie Bauvorhaben (Art. 5 BewD) und den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD).
- ⁴ Eine rechtskräftige Überbauungsordnung ist zudem erforderlich für
- besondere Bauten und Anlagen im Sinne des Baugesetzes (Art. 19 und 20 BauG);
 - das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht.

Art. 7

- b Voraussetzungen** ¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.
- ² Insbesondere müssen sie
- die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
 - den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;
 - über eine hinreichende Erschliessung (Art. 9), die erforderliche Abstellfläche für Motorfahrzeuge (vgl. Parkplatzreglement) und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz verfügen;
 - den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie an die Gestaltung der Bauten genügen.

Art. 8

- 7 Verfahren,
Ausnahmen und
Zuständigkeit** ¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Baubewilligungsdekretes (BewD).
- ² Für das Verfahren zum Erlass von Überbauungsordnungen gelten die Vorschriften des Baugesetzes.
- ³ Für die Erteilung von Ausnahmen von eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 24 RPG) und des Baugesetzes (Art. 26 ff BauG) massgebend.

⁴ Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden und Beamten bestimmt sich nach Abschnitt D dieses Reglements und ergänzend nach dem Organisationsreglement der Gemeinde.

Art. 9

8 Erschliessung
a Gestaltung ¹ Die Erschliessung richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes und der Bauverordnung. Wo die Mindestbreiten nach Art. 6 ff BauV nicht eingehalten werden können, sind genügend Ausweichstellen zu erstellen.

² Die Strassengestaltung ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer auszurichten und hat auf die Landschaft und das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

Art. 10

b Planpflicht ¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Basis- und Detailerschliessungsanlagen erfordern eine Überbauungsordnung.

² Der Gemeinderat kann darauf verzichten, wenn die zweckmässige und Art. 9 entsprechende Gestaltung der Erschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Art. 11

c Abstellplätze für Motorfahrzeuge Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde zu errichten.

Art. 12

9 Ausgleich eines Planungsvorteils Wird durch eine Planungsmassnahme einem Grundeigentümer ein Planungsvorteil verschafft, so kann die Gemeinde einen angemessenen Anteil des Mehrwertes gemäss Art. 142 BauG abschöpfen.

B Baupolizeiliche Vorschriften

1 Gestaltung der Bauten, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 13 ¹⁾

1 Ortsübliche Baugestaltung

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassenbildes erhalten wird.

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

³ Der Gemeinderat kann auf Antrag eines ästhetischen Fachausschusses für öffentliche, gewerbliche oder soziale Gebäude sowie für Bauten des Gastgewerbes mit einer ausgeprägten gestalterischen Qualität Abweichungen von diesen Gestaltungsvorschriften gestatten.

Art. 14 ¹⁾

2 Besondere Gestaltungsvorschriften für Wohnbauten

¹ Gestaffelte Fassaden in der Hauptfront sind nicht gestattet. Der Gemeinderat kann auf Antrag eines ästhetischen Fachausschusses Abweichungen erlauben, wenn die Gesamterscheinung dadurch aufgewertet wird.

² Die Chalettäferung muss waagrecht angebracht werden. Einzelne Bauteile (z.B. Lauben) dürfen eine anderweitige Täferung aufweisen, wenn dadurch der Charakter des Gebäudes nicht verändert wird.

³ Chalettypische An- und Nebenbauten sind erlaubt. Orts- und chaletuntypische An- und Nebenbauten, wie freistehende Aussenlifte, Aussenkamine, Türme und offene Aussentreppen, welche mehrere Geschosse erschliessen sind nicht gestattet.

⁴ Ist bei Umbauten und Sanierungen der Heizungsanlage keine andere Lösung möglich, kann der Gemeinderat auf Antrag eines ästhetischen Fachausschusses vom Verbot von Aussenkaminen Abweichungen gestatten.

Art. 15

3 Gebäudestellung Firstrichtung

¹ Entlang der Strassen sind die Giebelfassaden parallel zur Strasse auszurichten beziehungsweise sind alle Hauptfirstrichtungen rechtwinklig zur Strasse zu stellen.

² Innerhalb überbauter Gebiete sind jedoch Neubauten in Bezug auf die Stellung und Firstrichtung der bestehenden Überbauung anzupassen.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007

³ In den übrigen Fällen hat die Firstrichtung der Gebäude in der Falllinie des Hanges zu liegen.

⁴ Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten,
1. wo topographische oder architektonische Gründe es erfordern;
2. wo es zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist;
3. wo energietechnische Gründe es erfordern.

Art. 16

4 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen

¹ Die Aussenräume und die Umgebung von Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und eine hohe Siedlungsqualität ergibt.

² Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind:
a. Bäume und Strauchwerk, namentlich Ahorne und Feldgehölze zu erhalten;
b. notwendige Abholzungen durch Neupflanzungen zu ersetzen;
c. Neuanpflanzungen mit standortheimischen Bäumen, namentlich Ahornen, und Sträuchern anzulegen;
d. Meteor- und Oberflächenwasser flächenmässig versickern zu lassen; vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gewässerschutzverordnung.

³ Terrainveränderungen dürfen das herkömmliche Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und sind so zu gestalten, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

⁴ Stütz- und Futtermauern von über 1,20 m Höhe sind soweit möglich zu strukturieren und zu begrünen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100 einzureichen. Bei Neubauten hat er sich auf die ganze Umgebung und bei anderen Bauvorhaben auf den betroffenen Aussenbereich zu beziehen.

⁶ Die Umgebungsgestaltungsarbeiten sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung abzuschliessen.

Art. 17

5 Spezielle Schutzbestimmungen

¹ Der Zonenplan Siedlung bezeichnet folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte:
a. schutzwürdige Bauten;
b. archäologische Schutzgebiete;
c. Umgebungsschutzgebiete;
d. Aussichtsschutz.

² Der Schutzzweck sowie Bau- und Nutzungsbeschränkungen werden in den nachfolgenden Bestimmungen umschrieben.

³ Weitere Schutzgebiete und -objekte sind im Zonenplan Landschaft enthalten.

Art. 18

- 6 Schützenswerte Bauten;
Erhaltenswerte Bauten**
- ¹ Schützenswerte Bauten dürfen weder nachteilig verändert, zerstört, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.
- ² Als erhaltenswert bezeichnete Bauten dürfen verändert und erweitert werden, wenn ihre erhaltenswerte Baustruktur und Bausubstanz dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Abbruch und Neubau sind zugelassen, wenn die Erhaltung nicht mehr sinnvoll oder zumutbar ist. Neubauten, welche Bauten ersetzen, die für das Orts- oder Landschaftsbild besonders bedeutsam waren, müssen hohen Anforderungen genügen.
- ³ Bauvorhaben, welche schützens- oder erhaltenswerte Bauten betreffen, sind einem ästhetischen Fachausschuss vorzulegen, der den Gemeinderat berätet. Bei Bauvorhaben, welche schützenswerte Bauten betreffen, muss die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden.
- ⁴ Die schützenswerten und erhaltenswerten Bauten werden in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft bezeichnet und in den Anhängen zu den Bau- und Landschaftsreglementen aufgeführt (vgl. Anhang B).

Art. 19

- 7 Archäologische Bodenfunde und Schutzgebiete**
- ¹ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bauverwaltung sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.
- ² Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach Zustimmung des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern durchgeführt werden.

Art. 20

- 8 Umgebungsschutzgebiete**
- ¹ Die Umgebungsschutzgebiete haben zum Ziel:
- landschaftsästhetisch prägende Räume in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten;
 - besonders exponierte und das Orts- und Landschaftsbild prägende Räume in der näheren Umgebung der Siedlung in ihrer Gesamtheit zu erhalten.
- ² Hochbauten sind in Umgebungsschutzgebieten untersagt oder, falls landwirtschaftliche Bauten bereits bestehen, diesen zuzuordnen. Sie dürfen die Aussicht nicht beeinträchtigen.

Art. 21

- 9 Aussichtsschutz**
- ¹ Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die Aussicht von den Strassen und öffentlichen Fuss- und Wanderwegen besonders Rücksicht zu nehmen.
- ² Entlang der Dorfstrasse dürfen die bezeichneten Aussichtspunkte weder durch Bauten und Anlagen noch durch Massnahmen der Umgebungsgestaltung beeinträchtigt werden.

2 Bauweise

Art. 22

- 1 Offene Bauweise** In der ganzen Gemeinde gilt die offene Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit im gesetzlichen Umfang (Art. 75 BauG). Art. 21 geht indessen vor.

3 Bauabstand gegenüber Strassen, Gewässern, Wald und Zonengrenzen

Art. 23 ¹⁾

- 1 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen**
- ¹ Von den im Anhang A aufgeführten Strassen beträgt der Bauabstand 5,00 m. Von den übrigen Gemeindestrassen und von öffentlichen Strassen privater Eigentümer beträgt er 3,60 m, von öffentlichen Fuss-, Wander- und Radwegen 2,00 m, falls die Abstände nicht durch Überbauungsordnungen festgelegt sind.
- ² Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt allgemein ein Bauabstand von 2,00 m.
- ³ Der Strassenabstand wird vom bestehenden bzw. projektierten Fahrbahnrand aus gemessen.
- ⁴ Die Strassenbaupolizeibehörde kann den Strassenabstand für baubewilligungspflichtige Bauten bis auf 2 m für baubewilligungsfreie Bauten bis auf 1 m reduzieren, wenn dadurch der Verkehr nicht gefährdet wird.
- ⁵ Der Strassenabstand geht den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen vor.
- ⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (SBG).

Art. 24

- 2 Zäune und Mauern**
- ¹ Das Erstellen von Zäunen und Mauern sowie aller Einfriedungen längs der öffentlichen Wege und Strassen ist gestattet, doch muss wenigstens ein Bankett von 0,50 m eingehalten werden. Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, ist der Abstand zu vergrössern.
- ² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (Art. 73 ff SBG).
- ³ Längs der öffentlichen Wege und Strassen ist die Errichtung von Stacheldrahtzäunen verboten.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007

Art. 25

- 3 Wasserbaupolizeilicher Abstand** Von allen stehenden und fliessenden Oberflächengewässern mit Einschluss in den Boden verlegter Abschnitte ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, aus Gründen des Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutzes ein Gewässerabstand zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen und beträgt im Baugebiet 8,00 m und ausserhalb des Baugebietes mindestens 10,00 m.

Art. 26

- 4 Waldabstand** Wo der Waldabstand nicht durch Waldbaulinien festgelegt ist, beträgt er 30,00 m.

Art. 27

- 5 Bauabstand von Zonengrenzen** ¹ Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind die für die Zone des Baugrundstücks geltenden regulatorischen Grenzabstände einzuhalten.
- ² Bauten in diesen zwei Zonen haben gegenüber anderen Zonen einen Abstand von 5,00 m einzuhalten.

4 Grenz- und Gebäudeabstand

Art. 28

- 1 Allgemein** Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die kleinen und grossen Grenzabstände und gegenüber Bauten die Gebäudeabstände einzuhalten. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind in Art. 64 und 65 festgelegt.

Art. 29

- 2 Grenzabstand**
a Messweise ¹ Der Grenzabstand bezeichnet die geringste zulässige horizontale Entfernung eines Baus (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Von der äusseren Brüstung wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50 % einer Fassade bedecken.
- ² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes (siehe Skizze im Anhang D).
- ³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt der Gemeinderat die Anordnung der Grenzabstände.
- ⁴ Bei den nach Norden und Osten geneigten Gebieten südlich der Lüttschine wird die Anordnung der Grenzabstände vom Gemeinderat bestimmt.

Art. 30

- b Näherbau**
- ¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.
- ² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 31, Abs. 2) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand gemäss Art. 79 ff EG zum ZGB (vgl. Anhang C) muss eingehalten werden.

Art. 31

- c Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten**
- ¹ Für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) von max. 4,00 m und einer Grundfläche von max. 60 m² gilt allseitig ein Grenzabstand von 2,00 m, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- ² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art. 32 ¹⁾

- d Anlagen und Bauteile im Grenzabstand**
- ¹ Vorspringende offene Bauteile wie Treppen, Balkone (auch mit Seitenwänden), Vordächer sowie Windfänge dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1,20 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand hineinragen.
- ² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,00 m an die Grundstücksgrenze; mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
- ³ Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch [Art. 79 ff EG zum ZGB (vgl. Anhang C)] auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 33

- 3 Gebäudeabstand**
- a Allgemein**
- Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der zwei dazwischen liegenden Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007

Art. 34

b Abstände bei altrechtlichen Bauten

¹ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Der Gemeinderat kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

² Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 31, Abs. 2.

Art. 35

c Gebäudeabstände in den Zonen für öffentliche Nutzungen und in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

¹ Die Gebäudeabstände innerhalb der beiden Zonen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung. Sie werden, soweit notwendig, in den Besonderen Vorschriften im Anhang A festgelegt.

² Die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV dürfen weder innerhalb der Überbauung noch gegenüber den angrenzenden Bauten überschritten werden.

5 Geschosse und Firsthöhe

Art. 36

1 Baupolizeiliche Masse

Alle Bauten und Anlagen haben die in Art. 64 und 65 festgelegten baupolizeilichen Masse einzuhalten; sie dürfen auch durch nachträgliche An- und Umbauten nicht überschritten werden.

Art. 37 ¹⁾

2 Geschosse

¹ Die erlaubte Geschosszahl ist in Art. 64 und 65 festgelegt.

² Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die darüber liegenden Vollgeschosse.

³ Das Kellergeschoss Untergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden – bis oberkant Erdgeschossboden gemessen – das massgebende Terrain den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt; sämtliche Abgrabungen werden angerechnet.

⁴ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff. BauV) vorbehalten.

⁵ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn eine Kniewand - gemessen in der Fassadenflucht ab oberkant Dachgeschossfussboden bis unterkant Dachsparren - von mehr als 0,40 m Höhe erstellt wird.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007

⁶ Die lichte Höhe von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, richtet sich nach Art. 67 BauV.

Art. 38 ¹⁾

3 Firsthöhe

1 Die zulässige Firsthöhe richtet sich nach Art. 64 und 65.

2 Die Firsthöhe wird nach in der Mitte der Seitenfassaden vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) - oder, wenn das fertige Terrain tiefer liegt, vom fertigen Terrain - bis zur Oberkante des Firstbalkens gemessen (siehe Skizze im Anhang D). Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, wenn sie 5,00 m pro Fassade nicht überschreiten.

3 Die talseitige Fassadenhöhe, gemessen ab dem fertigen Terrain bis OK Firstpfette, darf nicht mehr als 75 % der Breite der Umfassungswand der Hauptfassade betragen (vergleiche Skizze im Anhang D). Der Gemeinderat kann auf Antrag des ästhetischen Fachausschusses für Projekte mit einer ausgeprägten gestalterischen Qualität Abweichungen in den Fassadenproportionen gestatten.

4 Die zulässigen First- und Fassadenhöhen dürfen nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

6 Dachausbau und Dachgestaltung

Art. 39

1 Dachausbau

1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist erlaubt.

2 Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

Art. 40 ¹⁾

2 Dachgestaltung

1 Für Hauptgebäude sind Pult- und Flachdächer sowie ortsfremde Dachformen nicht gestattet. Für Dachneigungen und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

a. Dachneigung: minimal 20 Grad, maximal 26 Grad;

b. Vordach giebelseitig: minimal 1,60 m;

c. Vordach traufseitig: minimal 1,20 m.

Der Gemeinderat kann auf Antrag eines ästhetischen Fachausschusses aus gestalterischen Gründen, insbesondere bei grossen Bauten, ein grösseres Vordach vorschreiben.

2 Ungleiche Dachneigungen sind nicht gestattet.

3 Der Gemeinderat kann auf Antrag eines ästhetischen Fachausschusses für Projekte mit einer hohen gestalterischen Qualität Abweichungen von diesen Dachformen gestatten.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007

⁴ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes und die Dachlandschaft hinsichtlich der Gesamterscheinung im Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Für Aufbauten und Dachflächenfenster gelten folgende Vorschriften:

- a. Die Länge darf nicht mehr als die Hälfte und muss mindestens ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen;
- b. die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein;
- c. Farbe, Form und Material sind dem Hauptdach anzugleichen;
- d. sie dürfen nicht näher als 0,60 m an First- oder Gratlinien herangebaut werden und dürfen diese nicht überragen;
- e. pro Dachfläche darf bei Wohnhäusern nur eine Dachaufbaute erstellt werden;
- f. Schlepptgauben und dergleichen sind untersagt.

⁵ Die Bedachungen sind feuersicher zu erstellen. Schindeldächer sind im Rahmen der kantonalen Bestimmungen gestattet. Wenn bei einer Dachsanierung das Bedachungsmaterial geändert wird (z. Bsp. von Schindeln auf Blech) ist eine Baubewilligung einzuholen. Zur Erhaltung des traditionellen Baucharakters sollten Gebäude in der Vorsassstufe und auf dem Alpgebiet nach Möglichkeit mit Holzschindeln gedeckt werden (Hinweis: Mit Beiträgen aus dem Schindeldachfonds kann gerechnet werden).

⁶ Auffällige, spiegelnde und glänzende Bedachungsmaterialien, wie z.B. verzinkte Blechdächer, sind für alle Gebäude untersagt.

⁷ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder privaten Nachbargrundstück weniger als 3,00 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen. In diesem Falle müssen zudem Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abfallrohre vorhanden sein. Dies gilt sowohl für neue wie auch für bestehende Gebäude.

⁸ Für das Anbringen von Sonnenkollektoren gilt Art. 6 des Baubewilligungsdekretes (BewD). Die Neigung der Kollektoren muss der Dachfläche entsprechen. Durch das Anbringen von Sonnenkollektoren an den Fassaden darf der traditionelle Chaletcharakter nicht beeinträchtigt werden. Ausgenommen sind kleinflächige Elemente zur Gewinnung mit Sonnenenergie.

7 Gebäudevolumen und Ausnützung

Art. 41 ¹⁾

1 Gebäudevolumen und Volumenziffer

¹ Als anrechenbares Gebäudevolumen gilt das gesamte ober- und unterirdische Gebäudevolumen ab oberkant Kellerboden, inkl. allfälliger offener Nischen und Hallen sowie Dachaufbauten gemäss Art. 40. Hievon werden nicht angerechnet:

- a. vorspringende offene Bauteile wie Treppen, Windfänge und Balkone;
- b. Dachvorsprünge und Vordächer;
- c. unbewohnte An- und Nebenbauten, sofern die maximale Firsthöhe von 4,00 m und die Grundfläche von 60 m² nicht überschritten wird (vgl. Art. 31);
- d. unterirdische Geschosse, sofern diese das fertige Terrain an keinem Punkt durchstossen;
- e. unterirdische Einstellhallen, sofern diese das fertige Terrain nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt durchstossen;
- f. unterirdische Volumen im Erd- oder Kellergeschoss, die nicht für wohn- und gewerbliche Zwecke genutzt werden können.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007

² Die Volumenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem anrechenbaren Gebäudevolumen und der anrechenbaren Landfläche.

³ Die anrechenbare Landfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt, wobei die anstossende Fläche der Zonen für Skipisten hinzugerechnet wird.

⁴ Das zulässige Mass des Gebäudevolumens und der Volumenziffer richtet sich nach Art. 64 und 65.

8 Bauten des Gastgewerbes

Art. 42 ¹⁾

1 Begriffe

¹ Als Bauten des Gastgewerbes gelten nur Betriebe, deren sämtliche Geschosse gastgewerblich genutzt werden. Kleine, im Gastgewerbebetrieb integrierte Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sind im Erdgeschoss zugelassen. Ihre Grösse ist auf maximal 20% der Erdgeschoss-Bruttogeschossfläche, aber höchstens 200 m² beschränkt. Maximal ein Drittel der strassenseitigen Fassade darf für Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.

² Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen gelten als gastgewerblich genutzt, wenn sie in einem engen baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Hotelbetrieb stehen und diesem unter Vorbehalt des Eigengebrauchs zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Art. 42a ²⁾

2 Hotelmässige Bewirtschaftung

¹ Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen sind im Baugesuch als solche zu bezeichnen.

² Die Nutzungsbeschränkung zu Gunsten der hotelmässigen Bewirtschaftung ist in der Baubewilligung als Auflage zu machen und im Grundbuch anzumerken.

³ Die Bruttogeschossfläche aller hotelmässig bewirtschafteter Wohnungen eines Gastgewerbebetriebes darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche des Hotelbetriebs ausmachen, wobei die Fläche der reinen Hotelzimmer mindestens einen Drittel der hotelmässig bewirtschafteten Wohnfläche betragen muss.

⁴ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen. Das Verzeichnis mit der Parzellennummer und der Fläche der Wohnungen ist öffentlich.

⁵ Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte vom Hotelbetrieb oder vom Eigentümer einzufordern.

⁶ Wird der Hotelbetrieb aufgegeben und erfolgt eine Umnutzung zu Wohnzwecken, kommen die Vorschriften des Baureglementes über den Erstwohnungsanteil (Art. 46 GBR) zur Anwendung.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007

²⁾ Eingefügt am 08.06.2007

Art. 42b ¹⁾

3 Baupolizeiliche Masse und Überbauungsordnungs-pflicht

¹ Die für Bauten des Gastgewerbes zulässigen baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 65. Die BGF wird nach Art. 93 BauV berechnet.

² Neubauten des Gastgewerbes, welche diese baupolizeilichen Masse übersteigen, können erst nach dem Erlass einer Überbauungsordnung erstellt werden.

³ Ebenso dürfen Erweiterungsbauten, die zu einer Überschreitung der zulässigen baupolizeilichen Masse nach Art. 65 führen, nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden. Erneuerungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind ohne Überbauungsordnung zulässig.

9 Weitere Bestimmungen

Art. 43

1 Bauzufahrt Baustellen

¹ Werden Wegstücke und Strassen durch Materialtransporte in Mitleidenschaft gezogen, so ist der Schaden vom Bauherrn unverzüglich gutzumachen.

² In der Umgebung der Baustelle muss für gute Ordnung gesorgt werden. Öffentlicher Grund darf nur mit Bewilligung der Baupolizeibehörde beansprucht werden. Für den Bezug von Bauwasser aus Hydranten ist eine Bewilligung der Kanalisations- und Wasserkommission einzuholen.

³ Rammen, Pressluftbohrer, Abbaugeräte und andere stark lärmende Baumaschinen dürfen nur zwischen 08.00 und 19.00 Uhr eingesetzt werden.

⁴ Im übrigen gelten die Art. 70 ff der BauV.

Art. 43a ¹⁾

2 Baustellentransporte

¹ Grundeigentümer, Bauherren, Planer und Transportunternehmen haben die Bauverwaltung rechtzeitig, mindestens 30 Tage vor Baubeginn, in begründeten Fällen auch kurzfristiger, über grössere Transportarbeiten zu orientieren.

² Sind grössere Transportarbeiten während der Tourismussaison vorgesehen, kann die Hochbau- und Planungskommission auf Antrag der Bauverwaltung Verkehrsmassnahmen verfügen.

³ Als grössere Transportarbeiten gelten solche, die geeignet sind, zu lästigen Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu führen und das Hauptverkehrsnetz erheblich beanspruchen.

¹⁾ Eingefügt am 08.06.2007

C Zonenvorschriften

1 Allgemeines

Art. 44

- 1 Nutzungszonen**
- ¹ Der Zonenplan Siedlung unterteilt die Bauzone in die Kernzone, erweiterte Kernzone, Wohnzonen, gemischte Zonen und Arbeitszonen sowie in die Zonen für öffentliche Nutzungen. Der Zonenplan legt zudem die Zonen für Skipisten, die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie die Landwirtschaftszonen fest.
- ² Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der in den Bauzonen des Zonenplanes vorgesehenen baulichen Nutzung.
- ³ Die bauliche Erweiterung von Landwirtschaftsbetrieben ist in jeder Zone gestattet.

Art. 45

- 2 Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV**
- ¹ Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind den Nutzungszonen in Art. 49 ff. zugeordnet.
- ² Die Aufstufungsbereiche werden im Zonenplan Siedlung angemerkt.
- ³ Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten bleiben Ausnahmebewilligungen nach Art. 31 LSV vorbehalten.

Art. 46 ¹⁾

- 3 Erstwohnungsanteil**
- a Allgemeines**
- ¹ Alle Wohnbauten haben Wohnungen für die ansässige Bevölkerung (Erst-, bzw. Hauptwohnung) zu enthalten. Der Erstwohnungsanteil beträgt in allen Bauzonen mind. 30% und wird aufgrund der Bruttowohnfläche berechnet nach SIA Norm 416 wie folgt: "Geschossfläche nach Ziffer 2 SIA-Norm 416 abzüglich der Verkehrsfläche nach Ziffer 2.1.2 SIA-Norm 416".
- ² Als Erst-, bzw. Hauptwohnung gilt eine Wohnung, die von ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz, bzw. Steuerdomizil (Wohnsitz nach Art. 23 ff. ZGB und steuerrechtlicher Wohnsitz nach Art. 4 des kantonalen Steuergesetzes) in der Gemeinde Grindelwald ständig benutzt wird. Mindestens eine Erst-, bzw. Hauptwohnung pro Gebäude muss eine Bruttowohnfläche von 100 m² aufweisen. Weist kein Geschoss des Gebäudes 100 m² Bruttowohnfläche auf, muss mindestens ein gesamtes Geschoss als Erst-, bzw. Hauptwohnung ausgedehnt werden. Die Erst-, bzw. Hauptwohnung muss zudem über die ortsüblichen Nebenräume verfügen. Diese Wohnung darf später nicht in mehrere Wohneinheiten unterteilt werden.
- ³ Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung ist die Bruttowohnfläche nach Ziffer 2 SIA-Norm 416 abzüglich der Verkehrsfläche nach Ziffer 2.1.2 SIA-Norm 416 des Wohnteils massgebend. Bauten des Gastgewerbes mit hotelmässig bewirtschafteten Wohneinheiten fallen nicht unter diese Bestimmung.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007 und am 03.12. 2010

⁴ Im Baubewilligungsverfahren werden sämtliche Wohnungen mit dem Verbot, die Wohnung anders als Erstwohnung zu nutzen belegt. Das Zweckentfremdungsverbot ist im Grundbuch anzumerken. Der Bauverwalter stimmt auf Gesuch hin der Löschung des Zweckentfremdungsverbots so lange zu, als dass der Erstwohnungsanteil gemäss Art. 46 Abs. 1 erfüllt bleibt.

⁵ Der Erstwohnungsanteil gilt für 25 Jahre ab dem Datum der Rechtskraft der Baubewilligung. Der Eintrag im Grundbuch sowie im Verzeichnis nach Art. 48a und damit der Erstwohnungsanteil werden nach Ablauf dieser Frist auf Gesuch hin gelöscht.

Art. 47¹⁾

b Spezialfälle

¹ Für Einfamilienhäuser gilt in der Bauzone kein Erstwohnungsanteil. Eine spätere Aufteilung der Wohnung in mehrere Wohneinheiten ist untersagt.

² Bei grösseren Überbauungen kann eine Umlegung des Erstwohnungsanteils erlaubt werden, wenn dieser Ausgleich durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Grindelwald gesichert ist und nicht öffentlichen Interessen widerspricht.

Art. 48²⁾

c Bestehende Gebäude

¹ Für rechtmässig erstellte Bauten gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Innerhalb der geltenden baupolizeilichen Masse ist eine Erweiterung im Umfang von maximal 30 Prozent der rechtmässig erstellten Bruttowohnfläche (berechnet aufgrund der Geschossfläche nach Ziffer 2 SIA-Norm 416 abzüglich der Verkehrsfläche nach Ziffer 2.1.2 SIA-Norm 416 nach Art. 46 Abs. 1) pro Gebäude zulässig. Im Falle von weitergehenden Erweiterungen oder eines Abbruchs und Wiederaufbaus, ist der minimale Erstwohnungsanteil nach Art. 46 nachzuweisen.

² Vor 1989 erstellte Erstwohnungen dürfen als Zweitwohnungen genutzt werden, auch wenn der reglementarische Erstwohnungsanteil des Gebäudes nicht eingehalten wird. Der Besitzstand einer so umgenutzten Erstwohnung gilt im Umfang von Absatz 1.

³ Der Gemeinderat kann zudem, insbesondere im Falle des erbrechtlichen Eigentumsübergangs einer Erstwohnung, unter zweckmässigen Auflagen Ausnahmen gewähren, wenn der Erwerber oder Benützer der Wohnung besonders enge und schutzwürdige Beziehungen zur Gemeinde nachweist und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

⁴ In anderen besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dergleichen, kann der Gemeinderat befristet Ausnahmen gestatten.

¹⁾ Geändert am 03.12. 2010

²⁾ Geändert am 08.06.2007 und am 03.12. 2010

Art. 48a ¹⁾

d Kontrolle

¹ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der grundbuchlich gesicherten EWAP Wohnungen. Das Verzeichnis mit der Parzellennummer und der Fläche der Wohnungen (Bruttowohnfläche berechnet aufgrund der Geschossfläche nach Ziffer 2 SIA-Norm 416 ab-züglich der Verkehrsfläche nach Ziffer 2.1.2 SIA-Norm 416 nach Art. 46 Abs. 1) ist öffentlich.

² Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte von den Grundeigentümern einzufordern sowie auf die dahingehenden Daten der Einwohnerkontrolle zuzugreifen.

³ Die Bauverwaltung und die Einwohnerkontrolle führen über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch, mit denen sie die Polizeibehörde beauftragt.

e Ersatzabgabe

Art. 48b ²⁾

¹ Der Gemeinderat kann im Interesse einer flexiblen Handhabung der Erstwohnungsanteilsvorschriften eine weitergehende Ablösung des Zweckentfremdungsverbots zulassen, wenn kumulativ:

- a) die Sicherung preisgünstigen Wohnraums für die ansässige Bevölkerung dadurch nicht gefährdet wird und
- b) der Grundeigentümer objektive Gründe für eine weitergehende Ablösung geltend machen kann und
- c) der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe leistet.

² Sind die Gründe nur vorübergehend erfüllt oder kann in einer Saison die Nachfrage an warmen Betten nicht anders erfüllt werden und stehen Erstwohnungen leer, kann der Gemeinderat auch eine saisonale Befreiung zulassen. Im Falle der nur vorübergehenden Befreiung, kann der Grundbucheintrag nicht gelöscht werden.

³ Der Gemeinderat legt die Höhe der Ersatzabgabe in einer Verordnung innerhalb des folgenden Rahmens fest:

Befreiung nach Jahren seit Fertigstellung:	Ersatzabgabe in Prozent des durch einen unabhängigen Schätzer zu ermittelnden Verkehrswerts:
0 bis 5	20 bis 40
ab 5 bis 15	10 bis 25
ab 15 bis 25	5 bis 20

⁴ Eine geleistete Ersatzabgabe wird nicht zurückerstattet.

¹⁾ Eingefügt am 08.06.2007 und geändert am 03.12. 2010

²⁾ Eingefügt am 03.12.2010

Art. 48c ¹⁾

f Spezialfinanzierung, Beitragsvoraussetzungen

¹ Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden zu verwenden für die Sicherstellung eines ausreichenden und zeitgemässen Ansprüchen genügenden Wohnungsangebots für die ansässige Bevölkerung, insbesondere für:

- a) den Erwerb von Grundstücken und die Erstellung von Erstwohnungen durch die Gemeinde,
- b) Förderung von einheimischem Wohnraum,
- c) Unterhalt gemeindeeigener Erstwohnungen.

² Der Gemeinderat beschliesst abschliessend über die Verwendung der Ersatzabgabe.

³ Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Leistungen aus der Ersatzabgabe.

⁴ Der Empfänger hat den Beitrag zurückzuzahlen, wenn der Beitragsgrund dahin fällt. Die Beitragsverfügung oder der Vertrag regelt die Einzelheiten.

⁵ Die Spezialfinanzierung ist nicht zu verzinsen.

Art. 48d ¹⁾

g Vollzug

¹ Der Gemeinderat erlässt die zum Vollzug der Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil notwendigen Vorschriften.

² Der Gemeinderat erlässt überdies die zum Vollzug der Art. 48b erforderlichen Ausführungsvorschriften und bestimmt darin die Höhe der Ersatzabgabe innerhalb des in Art. 48c festgelegten Rahmens. Der Gemeinderat überprüft die Höhe der Ersatzabgabe alle zwei Jahre aufgrund der Preisentwicklung.

³ Der Gemeinderat erstattet jährlich Bericht über die Einnahmen sowie über die Verwendung der Ersatzabgabe.

2 Bauzone

Art. 49

1 Kernzone

¹ In der Kernzone sind Bauten und Anlagen für alle Wirtschaftszweige und für das Wohnen erlaubt. Neue störende Produktions-, Fabrikations-, Transport- und Reparaturbetriebe sind untersagt.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

¹⁾ Eingefügt am 03.12. 2010

Art. 50

2 Erweiterte Kernzone

¹ In der Erweiterten Kernzone sind Bauten und Anlagen für alle Wirtschaftszweige und für das Wohnen erlaubt.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

Art. 51

3 Wohnzonen

¹ In den Wohnzonen sind Bauten und Anlagen für das Wohnen, ruhige und wenig störende Arbeitstätigkeiten gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV erlaubt.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 LSV.

Art. 52

4 Gemischte Zonen

¹ In den Gemischten Zonen (Wohn- und Arbeitszonen) sind Bauten und Anlagen für das Wohnen und für nicht wesentlich störende Wirtschaftszweige erlaubt.

² Bauten des Gastgewerbes sind untersagt.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

Art. 53

5 Arbeitszone

¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für alle Wirtschaftszweige zugelassen. Wohnbauten und Bauten des Gastgewerbes sind nicht erlaubt.

² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV nach Art. 43 LSV.

3 Zone für öffentliche Nutzungen und Zone für Skipisten

Art. 54

1 Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

¹ Die Zone für öffentliche Nutzungen ist für die öffentlichen Bauten und Anlagen bestimmt.

² Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV werden in den Besonderen Vorschriften oder in den Überbauungsordnungen umschrieben. Die Besonderen Vorschriften sind im Anhang A und im Landschaftsreglement aufgeführt und bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglements.

³ Bereits bestehende, der Zweckbestimmung nicht entsprechende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

Art. 55

2 Zone für Skipisten

¹ Die Zone für Skipisten ist eine Zone für öffentliche Nutzungen im Sinne von Art. 77 BauG und hat die darin bezeichneten Rechtswirkungen. Sie dient der Freihaltung der in den Zonenplänen bezeichneten Skipisten. In dieser Zone sind keine Bauten, Anlagen und Bepflanzungen erlaubt.

² Wo die Zone für Skipisten auf Erschliessungsstrassen liegt, kann der Gemeinderat während der Skisaison die Zufahrt einschränken.

³ Die Ausdehnung der Zone für Skipisten ist in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft eingetragen.

Art. 56

3 Beschneiungsanlagen

Feste Beschneiungsanlagen benötigen eine Überbauungsordnung.

4 Zone mit Planungspflicht

Art. 57

1 Zone mit Planungspflicht ZPP

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleibt Art. 93 BauG.

² Planungszweck, Art und Mass der Nutzung und die Gestaltungsgrundsätze werden in den Besonderen Vorschriften im Anhang A und im Landschaftsreglement aufgeführt und bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglements.

5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Campingplätze

Art. 58

1 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

¹ Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die Vorschriften des kant. Baugesetzes (Art. 78 BauG).

² Die nähere Zweckbestimmung dieser Zone und die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV werden in den Besonderen Vorschriften im Anhang A und im Landschaftsreglement aufgeführt. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglements.

Art. 59

2 Campingplätze

¹ Die Campingplätze Gletscherdorf, Eigernordwand und Sand werden einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Die Grundzüge ihrer Überbauung und Gestaltung sowie die Empfindlichkeitsstufe sind in den besonderen Vorschriften im Anhang A geregelt.

² Für alle Campingplätze gilt im übrigen das Campingreglement der Gemeinde Grindelwald.

6 Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet und Bahnareal

Art. 60 ¹⁾

- 1 Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet**
- ¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22, 24 RPG) sowie des kant. Baugesetzes (Art. 80 ff).
- ² In der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet gelten folgende minimalen Erstwohnungsanteile
- grundsätzlich 30 Prozent und
 - ebenfalls 30 Prozent bei Einfamilienhäusern, für die das Baugesuch (Neubau) nach dem 1. Januar 2011 eingereicht worden ist, für andere Einfamilienhäuser gilt Art. 48 Abs. 2 sinngemäss.
- Im Übrigen gelten Art. 46, 48 und 48a ff. sinngemäss.
- ³ In der Landwirtschaftszone gelten folgende baupolizeiliche Masse:
- a. für nichtlandwirtschaftliche Bauten jene der Wohnzone W2;
 - b. für landwirtschaftliche Bauten:
 - ein Grenzabstand von 3,00 m und ein Gebäudeabstand von 6,00 m, wobei der Gemeinderat für eingeschossige Bauten, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, Abweichungen gestatten kann.
- ⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 61

- 2 Bahnareal**
- Für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen auf Bahnareal gelten die Vorschriften der Erweiterten Kernzone.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007 und am 03.12.2010

7 Gefahrengelände

Art. 62

- 1 Rutsch-, Lawinen- und Überschwemmungsgebiete**
- ¹ In den Rutsch-, Lawinen- und Überschwemmungsgebieten, die in der geomorphologischen Gefahrenkarte von Grindelwald (herausgegeben von H. Kienholz, Bern 1977) der Gefahrenstufe 3 oder 2 zugeordnet sind, sind bei Neu- und Umbauten und bei den Erschliessungsanlagen die notwendigen sichernden Massnahmen in allseits genügendem Umfang zu treffen.
- ² In Rutschgebieten müssen alle Baueingaben ein geologisches Gutachten enthalten. Die Baupolizeibehörde ist befugt, zusätzliche Abklärungen anzuordnen.

8 Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

Art. 63

1 Ablagerungs- und Materialentnahmestellen

¹ Der Materialabbau und die Materialablagerung dürfen nur ausserhalb des Baugebietes in den entsprechenden Zonen erfolgen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 30 ff BauV).

² Die Anlage und Erweiterung von Autoabbruchbetrieben richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung (Art. 36 ff BauV).

9 Baupolizeiliche Masse

Art. 64

1 Masse

Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Firsthöhen (FH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL), Volumenziffern (VZ) und zulässige Volumen pro Gebäude (V):

Zone	kGA	gGA	FH	GZ	GL	VZ	V
	[m]	[m]	[m]		[m]		[m ³]
W2	5	10	10	2	-	1,00	1'200
WA2	5	10	10	2	-	1,00	1'300
W3	5	10	12	3	-	1,20	1'400
WA3	5	10	12	3	-	1,20	1'500
EK	5	10	12	3	-	-	1'500
K	3	10	12	3	40	-	-
A	5	5	12	-	40	-	-

Art. 65

2 Masse für Bauten des Gastgewerbes

Für Bauten des Gastgewerbes gemäss Art. 42 gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Firsthöhen (FH) Geschosszahlen (GZ) und Gebäudelängen (GL):

Zone	kGA [m]	gGA [m]	FH [m]	GZ	GL [m]
W2	5	10	12	3	25
W3	5	10	15	4	30
EK	5	10	15	4	35
K	3	10	15	4	40

D Zuständigkeiten der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

Art. 66

1 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür im Organisationsreglement nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a. über die Erteilung von Ausnahmen von Bauvorschriften im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 27 und 33 BauG; bei Ausnahmen von kantonalen Vorschriften holt er den Amtsbericht des Regierungsratspräsidenten ein;
- b. über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren;
- c. über Baubewilligungen in der Baubewilligungskompetenz der Gemeinden (Art. 9 BewD).

Art. 67 ¹⁾

2 Baupolizei- behörde

¹ Baupolizeibehörde der Gemeinde ist der Gemeinderat.

² Die Hochbau- und Planungskommission ist befugt:

- a. vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang sowie die erforderlichen Transporte zu verlangen (Art. 15 BewD), insbesondere kann sie die Vorlage eines Transportkonzepts fordern;
- b. die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsmässigen und sicheren Bauvorgang sowie reglements-konforme Transporte notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- c. den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihm nach Art. 7 Abs. 2 lit. b und c obliegenden Vorkehren anzuhalten.

³ Die Hochbau- und Planungskommission erfüllt die weiteren ihr in diesem Reglement sowie im Organisationsreglement der Gemeinde zugewiesenen Aufgaben.

Art. 68

3 Bauverwalter

Der Bauverwalter hat die im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD) durchzuführen, über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.

¹⁾ Geändert am 08.06.2007

E Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 69

- 1 **Widerhandlungen** Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50 ff BauG) vom Richter geahndet.

Art. 70

- 2 **Inkrafttreten** Die baurechtliche Grundordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 71

- 3 **Aufhebung bestehender Vorschriften** ¹ Das Baureglement vom 13. Mai 1981 und der Zonenplan vom 01. Mai 1975 werden aufgehoben.
- 4 **Änderung von Vorschriften** ² Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2007 beschlossenen Änderungen sind mit der Genehmigung am 26. Oktober 2007 in Kraft getreten.

Art. 72

- 5 **Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften** Die nachgenannten Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Überbauungsordnungen (UeO) bleiben in Kraft und ihnen werden folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss LSV zugeordnet:

UeO Nr. 1	Dorfzentrum	ES	III
UeO Nr. 2	Dorfzentrum	ES	III
UeO Nr. 3	Bodmi	ES	II
UeO Nr. 5	Gewerbezone Sand	ES	IV
UeO Nr. 6	Hotel Belvedere, Feizezün	ES	III

ANHANG ZUM BAUREGLEMENT

A Besondere Vorschriften zum Baureglement und den Zonenplänen

1. Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 57

ZPP Nr. 1 ¹⁾Führenmatte

1. Planungszweck

Realisierung einer architektonisch hochwertigen Überbauung mit Hotelanlage und Parkhaus auf der Basis eines Wettbewerbs.

Im Sektor a ist eine zentrumsgerechte, dichte Bebauung mit Bezug zum Bahnhof zu erstellen. Im Sektor b ist eine ruhige Parklandschaft mit beschränkter baulicher Nutzung zu beschaffen.

2. Art und Mass der Nutzung

Für den Sektor a gelten die Vorschriften der Kernzone und die ES III. Neben einer Hotelanlage mit Nebennutzungen (wie Restaurants, Fitness- und Wellnessanlagen, Gemeinschaftspraxen, Physiotherapie, Seminar- und Kinoräume etc.) sind auch Laden- und Dienstleistungsgeschäfte bis zu einer Grösse von je Betrieb 200 m² BGF zugelassen. Unterirdisch wird ein Parkhaus erstellt. Ein angemessener Teil der Parkplätze ist öffentlich zugänglich zu gestalten. Der Sektor b dient der parkartigen Erholungsnutzung. Auf einer Fläche von ca. 2'500 m² können Bauten zur hotelmässigen Bewirtschaftung nach den Vorschriften der Wohnzone W3 und der ES II errichtet werden.

3. Gestaltungsgrundsätze

Die Überbauung soll hinsichtlich ihrer Gesamt-erscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so gestaltet werden, dass zusammen mit den bestehenden ortsbildprägenden Bauten eine Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit des Ortsbildes erhalten bleibt. Dabei ist den topographischen Gegebenheiten und der Lage im Zentrum Rechnung zu tragen. Die Bauten des Sektors b sind als selbstverständlich wirkender Bestandteil der Parklandschaft zu gestalten.

4. Erschliessung

Die Erschliessung der Sektoren a und b hat über die Umfahrung West zu erfolgen. Die Spillstattstrasse soll in eine Fussgängerzone umgestaltet werden, kann aber als Hotelvorfahrt und für die Anlieferung von Geschäften etc. benutzt werden.

5. Verschiedene Bestimmungen

Für das baulich genutzte Land, das von der Landwirtschaftszone in die Bauzone umgezont wird, ist der Planungsvorteil im Sinne von Art. 12 GBR abzuschöpfen. Der Planungsmehrwert ist für die Umfahrung West zu verwenden. Für die Finanzierung der Umfahrung West ist ein Infrastrukturvertrag auszuarbeiten.

¹⁾Geändert am 27.02.2001

2. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) gemäss Art. 54

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3. Verschiedene Bestimmungen
ZöN 1	Schulhaus Bussalp ES II	<ol style="list-style-type: none">Schulanlage Station Kabelfernsehen.Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten für die Schulanlage haben die baupolizeilichen Masse der W2 einzuhalten. Die Anlagedimensionen für das Kabelfernsehen richten sich nach den technischen Anforderungen.
ZöN 2 ¹⁾	Bergbahnen Grund ES III	Talstation Männlichenbahn und Eiger-Express mit Umsteiganlage zum Ortsbus, Trafostation, Nebennutzungen, Parkierung sowie Zugang zur Station Rothenegg, zur Parzelle 4144 und zur Lütshine (Gewässerunterhalt).
ZöN 2a ²⁾	Parkhaus Grund ES III	Parkhaus sowie Fussweg entlang der Lütshine und Zugang für den Gewässerunterhalt.
ZöN 3 ¹⁾	Parkplatz Chilchboden und Grund ES III	<ol style="list-style-type: none">Parkplatzkeine BautenDie Anzahl Parkplätze ist auf die Gestaltung des öffentlichen Raums abzustimmen. Befestigte Parkplätze sind mit einem einheimischen Laubbaum pro 20 Abstellplätze zu bepflanzen. Öffentliche Parkplätze sind zu bewirtschaften.
ZöN 3a ²⁾	Winterparkplatz Chilchboden ES III	<ol style="list-style-type: none">Hauptnutzung Landwirtschaft, im Übrigen temporärer Winterparkplatzkeine Bauten und befestigte PlätzeDie Parkplätze sind auf Holzrosten oder gefrorenem Boden anzulegen und dürfen vom 15. November bis 30. März belegt werden. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.

¹⁾ Geändert am 04.10.2014

²⁾ Eingefügt am 04.10.2014

ZöN 4	Parkplatz "Talgietli" ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parkplätze und touristische Infrastruktureinrichtungen. 2. Neubauten mit touristischen Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben haben die baupolizeilichen Masse der gemischten Zone WG3 einzuhalten und sich gut in die Umgebung einzupassen. Fertigbauten und Container sind untersagt.
ZöN 5	Werkhof "Talgietli" ES IV	<ol style="list-style-type: none"> 1. Werkhof Gemeinde und Kurverein 2. Bestehend
ZöN 6	Schulhaus Wärgistal ES II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schulanlage 2. Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der W3 einzuhalten.
ZöN 7	Schwimmbad Hellbach ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schwimmbad 2. Bestehend. Neu-, Um- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der bestehenden Bauten einzuhalten.
ZöN 8	Telefonzentrale Endweg ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Telefonzentrale 2. Bestehend
ZöN 9	Schulhaus Endweg ES II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schulanlage 2. Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der W3 einzuhalten.
ZöN 10	Altersheim Spillstatt ES II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Altersheim, Alterswohnungen und Spitex-Stützpunkt 2. Es gelten die baupolizeilichen Masse der erweiterten Kernzone, ohne Volumenbeschränkung. 3. Zur Projektierung muss ein Architekturwettbewerb nach den Richtlinien des SIA (Norm 152) durchgeführt werden.
ZöN 11	Feuerwehrmagazin ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wehrdienstmagazin, Parkplätze und preisgünstige Kleinwohnungen bis 60 m² BGF. Ferien- und Zweitwohnungen sind untersagt. 2. Es gelten die baupolizeilichen Masse der erweiterten Kernzone.
ZöN 12	Gemeindeverwaltung Sandigenstutz ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gemeindeverwaltung und Parkplätze 2. Bestehend. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone.

ZöN 13	Katholische Kirche ES II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kirchenanlage 2. Bestehend
ZöN 14	Fussweg ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Talstation und Trasse des Funi oder einer anderen Personentransportanlage 2. Die Talstation hat die baupolizeilichen Masse der Kernzone einzuhalten.
ZöN 15	Minigolf Eigergarten ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Minigolfanlage 2. Bestehend. Oberirdisch sind Kleinbauten von 40 m² Grundfläche und 3,50 m Firsthöhe erlaubt. Unterirdische Bauten und Anlagen erfordern eine Überbauungsordnung. 3. Bäume und Bepflanzung sind zu erhalten und nötigenfalls zu ersetzen.
ZöN 16	Truppenlager ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Truppen- und Massenlager 2. Bestehend. Die Gebäude dürfen nur unterhalten werden. Neue Nutzungen und neue Bauten erfordern eine Überbauungsordnung. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone. 3. Auf die Dorfansicht und die Umgebungsgestaltung ist besondere Rücksicht zu nehmen.
ZöN 17	Firstbahn ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Talstation Firstbahn 2. Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der Kernzone einzuhalten.
ZöN 18	Schulanlage Graben ES II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schulanlage Turnhalle und Aussenanlage Theater- und Kongresssaal Parkplätze 2. Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der Kernzone einzuhalten.
ZöN 19	Pfrundmatte ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schutz der Pfrundmatte 2. Alle Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind untersagt.

ZöN 20	Kirche ES II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kirche und Pfarrhaus Friedhof Pfrundscheune Talhaus (Heimatmuseum) Parkplatz 2. Bestehend. Es sind nur untergeordnete An- und Nebenbauten mit einer max. Grundfläche von 30 m² und einer Firsthöhe von 3,00 m gestattet. Sie haben sich bezüglich Stellung und architektonischer Gestaltung in die bestehende Überbauung einzufügen. 3. Die das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten. Die Parkierungsanlage darf nicht erweitert werden.
ZöN 21	Pfingsteggbahn ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Talstation Pfingsteggbahn und Parkplätze 2. Bestehend. Neubauten haben die baupolizeilichen Masse der W3 einzuhalten.
ZöN 22	Werkhof Isch ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Werkhof des Elektrizitätswerks 2. Bestehend
ZöN 23	Schulhaus Mühlebach ES II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Schulhaus 2. Bestehend. Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der W3 einzuhalten.

3. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gemäss Art. 58

ZSF Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1. Zweckbestimmung der Zone 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3. Verschiedene Bestimmungen
ZSF 1	Camping Eigernordwand ES II	<ol style="list-style-type: none">1. Campingplatz für Touristenplätze und höchstens 20 Residenzplätze sowie Hotel2. Camping: Bauten und Anlagen für Betriebseinrichtungen sind erlaubt. Dafür gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2. Hotel: bestehend. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2 (Art. 64). Der Campingplatz ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gestalterisch aufzuwerten. Das Ufergehölz des Tällenbaches darf durch den Campingbetrieb nicht beeinträchtigt werden.3. Bei grösseren baulichen Veränderungen oder Neugestaltungen ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 14 Campingreglement enthält. Im übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde vom 30. Mai 1980.
ZSF 2	Camping Sand ES II	<ol style="list-style-type: none">1. Campingplatz für Residenzplätze und mindestens 12 Touristenplätze.2. Bauten und Anlagen für Betriebseinrichtungen sind erlaubt. Dafür gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2. Die bestehende Begrünung ist zu erhalten und - wenn sie bei baulichen und gestalterischen Veränderungen beeinträchtigt wird - angemessen zu ersetzen und zu ergänzen. Das Ufergehölz der Lüttschine darf durch den Campingbetrieb nicht beeinträchtigt werden.3. Bei grösseren baulichen Veränderungen oder Neugestaltungen ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 14 Campingreglement enthält. Im übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde vom 30. Mai 1980.

ZSF 3	Fussball Gryth ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fussballplatz 2. Die Grösse des Fussballspielfeldes richtet sich nach den technischen Richtlinien. Es sind keine Hochbauten gestattet. Die Anzahl der Parkplätze ist auf 20 beschränkt. Parkierungsflächen und interne Wege sind als versickerungsfähige Beläge auszugestalten. 3. Die Garderobenanlagen für Fussball und Langlauf sowie Räume für Material und Unterhalt sind in der westlich anstossenden Arbeitszone zu integrieren. Auf das Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen.
ZSF 4	Camping Gletscher- dorf ES II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Campingplatz ausschliesslich für Touristenplätze. 2. Bauten und Anlagen für Betriebseinrichtungen sind erlaubt. Dafür gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2. Der Campingplatz ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gestalterisch aufzuwerten. Das Ufergehölz der Lütschine darf durch den Campingbetrieb nicht beeinträchtigt werden. 3. Bei grösseren baulichen Veränderungen oder Neugestaltungen ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 14 Campingreglement enthält. Im übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde vom 30. Mai 1980.
ZSF 5	Tennis Mettenberg ES III	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tennisanlage 2. Tennishalle mit maximal 4 Spielfeldern und integrierter Squash-/Badmintonanlage, sowie Aussen-tennisplätzen. 3. Auf das Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen.

**4. Strassen mit Bauabstand 5.00 m
gemäss Art. 23**

Basiserschliessung

- Staatsstrasse (bis Grund)
- Dorfstrasse
- Obergletscherstrasse
- Stein - Herrschaft-Strasse
- Bahnhof - Stutz - Wagisbach-Strasse
- Terrassenweg
- Regenmattenstrasse
- Mettenbergstrasse
- Wärgistal - Itramen-Strasse
- Grund - Boden-Strasse
- Nirrgenstrasse
- Endweg
- Kirche - Isch-Strasse

übrige Strassen und Wege

- Güterweg Bussalp
 - Güterweg Grosse Scheidegg
 - Erlenstrasse
 - Boden - Schwendi-Strasse
 - Grundstrasse
 - Locherbodenstrasse
-

B**Liste der schützenswerten Bauten (s)
und erhaltenswerten Bauten (e)****gemäss Art. 18**

Listen Nr.	Gebäude Nr.	Parzelle Nr.	Ortsbezeichnung Hausname	Einstufung
1	559 / 559A	3086 / 2082	Fässlerstutz	e
2	592	1107	In der Schlucht	s
3	1470	2070	Unterm Rain	e
4	1475	2342	Wasserbühlen	s
5	1475A	2344	Wasserbühlen	s
6	1075A	1348	Auf der Haberdarre	e
7	700	332	Auf dem Stutz	e
8	693	435	Chalet Sunnmatt	e
9	1455A / 1455	4518 / 430	Auf dem Stein	s / e
10	1456	1139	Auf dem Stein	e
11	1456A	2330	Auf dem Stein	e
12	1433	1525	Auf der Mauer	e
13	1437	330	Auf Tuft	e
14	1427	1584	Tuftbach	s
15	1426	894	Tuftbach	e
16	1429E	3011	Chalet Almer	e
17	1424	1933	Brunnihaus	e
18	1424C	1942	Zimmerei	e
19	1424D	1942	Zimmerei	e
21	1419	2633	Chalet Bergfrieden	e
22	1409	2327	Spillstatt	e
23	1403	687	Chalet Bohren	e
24	1401B	4146	Chalet Bergholz	e
25	1401A	2232	Chalet Nobs	e
26	1389	193	Hotel Schweizerhof	e
27	1234A	163	Schybersboden	e
28	1323	1127	Schybersboden	e
30	1326 / 1327	3633 / 1194	Im Huli / Blumenthal	e
31	1328A	1199	Waschhaus	s

32	1078	278	Gärbi	s
33	1066	1201	Endweg	s
34	1068 / 1068B	3657 / 4659	Endweg	s
35	1049J	18	Trafo Grund	e
36	505 / 505B	2023 / 2862	Auf dem Sand	e
37	514	1815	Aellauenen	e
	514A		Scheune	e
38	490	376	Wartstein	e
39	498	439	Auf dem Hübeli	s
40	477	827	Stutz	e
41	478	390	Stutz	e
42	1088	2279	Stotzhalten	e
43	1483	657	Steuri - Pinte	e
44	1489	2308	Mädihaus	s
45	1496	645	Alte Post	s
46	1547	1	Pfarrhaus	s
	1547B		Pfarrscheune	s
	1547A		Waschhaus	s
47	1546	60	Kirche	s
48	1549	11	Talhaus	e
49	1547C	11	Pfrundscheune	e
50	1525 / 1526	999 / 4765	Guggenhubel	e
	1526A	999	Stall	e
	1527 / 1527A	999	Ofenhaus	e
51	1528	256	Guggen	e
52	1667	2277	Rothhaus, Isch	e
	1667B		Waschhaus	e
53	1358	2416	Auf dem Hubel	s
	1358B		Speicher	s
	1358C		Waschhaus	s
54	1699C	3694	Wuhrhaus	s
55	1896	2052	Am Wuhr	e
56	1901	2040	Beim Bächli	e
57	1901B	2041	Altenscheuer	e
58	2073A	2624	Dorengaden	e

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: März 1996

1. Publikation im Amtsblatt vom: 01.02.1997

im Amtsanzeiger vom: 31.01. und 07.02.1997

1. Öffentliche Auflage vom: 01.02.1997

bis: 03.03.1997

Einspracheverhandlung vom: 13. – 26.03.1997

Rechtsverwahrungen: 10

Erledigte Einsprachen: 37

Unerledigte Einsprachen: 41

2. Publikation im Amtsblatt vom: 07.05.1997

im Amtsanzeiger vom: 09.05. und 06.06.1997

2. Öffentliche Auflage vom: 09.06.1997

bis: 08.07.1997

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Januar 1997

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde

am 06. Juni 1997



Namens der Einwohnergemeinde

Präsident

G. Bohren

G. Bohren

Sekretär

F. Lohner

F. Lohner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grindelwald, den 14. Juli 1997

Der Gemeindeschreiber

F. Lohner

F. Lohner

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom 17. Aug. 1998.
Amt für Gemeinden und Raumordnung:

I. Dürrmüller

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	September - Oktober 1998
Vorprüfung vom	17. Februar 1999
Publikation im Amtsblatt vom	13. März 1999
im Amtsanzeiger vom	12. und 19. März 1999
öffentliche Auflage vom	12. März bis 12. April 1999
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 8. März 1999

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 4. Juni 1999

Namens des Gemeinderates

Die Präsident

Der Sekretär


.....

G. Bohren


.....

F. Lohner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grindelwald, den 3.1. OKT. 2000.

Der Gemeindegeschreiber: 
.....
F. Lohner

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

27. Feb. 2001



Genehmigungsvermerke:

Öffentliche Mitwirkung: 5. Mai bis 3. Juni 2006
Kantonale Vorprüfung: 15. September 2006 / 1. Mai 2007
Öffentliche Auflage: 1. Mai bis 31. Mai 2007
Einspracheverhandlungen: 6. Juni 2007
Unerledigte Einsprachen: 1
Rechtsverwahrungen: 0
Beschluss Gemeindeversammlung: 8. Juni 2007

Präsident Sekretär



[Handwritten signature]

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Grindelwald, den ~~..3.08.07~~

Der Gemeindeschreiber: *[Handwritten signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 26. OKT. 2007

A. Biedl

C. **Aus diesen Gründen wird**

verfügt:

1. Die von der Gemeindeversammlung von Grindelwald am Datum 3. Dezember 2010 beschlossene Änderung des Baureglements (Thema EWAP) wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 2 und 4 rechtsgenügend zurückgezogen worden sind.
3. Die Einsprache der Gemeinde (Nr. 6) wird gutgeheissen.
4. Die Einsprachen Nrn. 1, 3 und 5 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit sie nicht durch den Gemeindeversammlungsbeschluss gegenstandslos geworden sind.
5. Die Einsprachen Nrn. 3 und 5 werden, soweit geeignet, als Rechtsverwahrungen vorge-merkt.
6. Die Gemeinde Grindelwald wird angewiesen, diese Verfügung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
7. Für die Plangenehmigung werden keine Gebühren erhoben.
8. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

180 11 206 / 10.2002

Amt für Gemeinden und Raumordnung

12

9. Diese Verfügung wird eröffnet

eingeschrieben:

- der Gemeinde Grindelwald unter Beilage von 2 Ex. der genehmigten Änderungen des Baureglements (EWAP-Vorschriften)

mit Gerichtsurkunde:

- den Einsprechenden Nrn. 1, 3 und 5 zum Teil durch ihre Vertreter (GU).

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderungen des Baureglements sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Arthur Stierli, Vorsteher

C Zivilrechtliche Bau- und Pflanzabstände

Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EGzZGB)

Zweiter Titel: Organisatorische Bestimmungen und kantonales Zivilrecht

Fünfter Abschnitt: Sachenrecht

Artikel 79¹⁾

C. Nachbarrecht
I. Bauten und Pflanzungen
1. Grenzabstände

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

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

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

Artikel 79a²⁾

2. An- und Neubauten

Für eingeschossige An- und Neubauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Artikel 79b¹⁾

3. Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Artikel 79c¹⁾

4. Abort- und Düngergruben

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

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

Artikel 79d¹⁾

5. Hofstattrecht

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

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

¹⁾ Fassung vom 07.06.1970

²⁾ Eingefügt am 07.06.1970

6. Brandmauern a Pflicht	<p>Artikel 79e¹⁾ Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.</p>
b Mitbenützung	<p>Artikel 79f¹⁾ ¹ Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben. ² Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist. ³ Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.</p>
c Erhöhung	<p>Artikel 79g¹⁾ Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neu-erstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79f Absatz 2 einzukau- fen.</p>
7. Stützmauern und Bö- schungen a Pflicht zur Errichtung; Ausführung	<p>Artikel 79h¹⁾ ¹ Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern. ² Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100 %) betragen. In steilem Ge- lände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesi- cherter Böschung vorbehalten. ³ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.</p>
b Eigentum	<p>Artikel 79i¹⁾ ¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grund- stücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen. ² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwend- bar.</p>
8. Einfriedungen	<p>Artikel 79k¹⁾ ¹ 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. ² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zu- rückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m. ³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.</p>

¹⁾ Eingefügt am 07.06.1970

9. Bäume und Sträucher	<p>Artikel 79l¹⁾</p> <p>1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten: 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume; 3 m für hochstämmige Obstbäume; 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden; 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.</p> <p>² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher. ³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.</p>
10. Entzug von Licht und Sonne	<p>Artikel 79m¹⁾</p> <p>¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen. ² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.</p>
11. Benützung von Mauern an der Grenze	<p>Artikel 79n¹⁾</p> <p>An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.</p>
12. Betreten des nachbarlichen Grundes	<p>Artikel 79o¹⁾</p> <p>Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.</p>
II. Pflanzungen im Walde	<p>Artikel 80</p> <p>¹ Pflanzungen im Walde dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentums- grenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten. ² Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.</p>
III. Holztransportanlagen	<p>Artikel 81</p> <p>Waldeigentümer, die zur Holzabfuhr keine genügende Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben, sind berechtigt, gegen volle Entschädigung die Einräumung des Rechtes auf Erstellung von Holztransportanlagen, wie Holzlasse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.</p>

¹⁾ Eingefügt am 07.06.1970

Artikel 82

¹ Für die Befugnis des Grundeigentümers, zum Zwecke der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen oder Errichtung von Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, für das Steck- oder Tretrecht, den Tränke- weg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg, das Zaunbannrecht, für Tränke- und Wässerungsrechte und dergleichen, sowie in bezug auf Gräben, Zäune, Mauern und andere Einfriedigungen von Grundstücken haben die bisherigen Übungen, insbesondere die polizeilichen und wirtschaftlichen Bestimmungen der Statutarrechte auch fernerhin Geltung.

² Die bezüglichlichen Vorschriften sind in einem Dekret des Grossen Rates zu sammeln und näher zu ordnen. Die daraus sich ergebenden Rechte sind im Grundbuch nicht einzutragen.

¹) Eingefügt am 07.06.1970

Einwohnergemeinde Grindelwald

Baureglement Anhang

Baureglement

- Erläuterungen zu den
Definitionen und Messweisen

April 2008

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Grindelwald

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH / MAS ETH
Tharany Rajiv, Planungszeichnerin

Inhalt

D	Erläuterungen zu den Definitionen und Messweisen	4
D1	Terrain und Nutzungsziffern	4
D11	Massgebendes Terrain	4
D12	Volumenziffer	4
D13	Bruttogeschossfläche	4
D14	Bruttowohnfläche	4
D15	Gebäudevolumen	4
D2	Gebäude und Gebäudeteile	5
D21	Unbewohnte An- und Nebenbauten	5
D22	Unterirdische Bauten, Geschosse, Volumen und Einstellhallen	5
D23	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	6
D3	Gebäudemasse	7
D31	Gebäudelänge und Gebäudetiefe	7
D32	Firsthöhe	8
D33	Fassadenproportionen	9
D35	Vollgeschosse	9
D36	Kellergeschoss	10
D37	Dachgeschoss und Kniewandhöhe	11
D4	Bauabstände	12
D41	Kleiner Grenzabstand	12
D42	Grosser Grenzabstand	13
D43	Gebäudeabstand	14
D44	Abstände gegenüber Zonengrenzen	15
D45	Abstände gegenüber Fliessgewässern	15
D46	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	15
D5	Zivilrechtliche Abstände; Pflanz- und Anriesrecht	16
D51	Böschungen, Stütz- und Futtermauern	16
D52	Feste Einfriedungen und Grünhecken	16
D53	Pflanzabstände	17
D	Abkürzungsverzeichnis	18
F	Hinweis auf übergeordnetes Recht	19
G	Stichwortverzeichnis	20

D Erläuterungen zu den Definitionen und Messweisen

D1 Terrain und Nutzungsziffern

D11 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des anrechenbaren Terrains ermittelt sich nach Art. 93 Abs. 3 BauV, wobei die anstossende Fläche der Zonen für Skipisten hinzuge-rechnet wird (Art. 41 Abs. 3 BR).

² In Gebieten mit annähernd geschlossener Bauweise gilt als massgebendes Terrain das Trottoir- resp. Strassenniveau.

D12 Volumenziffer

Die Volumenziffer (VZ; Art. 41 Abs. 2 BR) ist die Verhältniszahl zwischen dem anrechenbaren Gebäudevolumen (V) und der anrechenbaren Landflä- che (LF) (Art. 41 Abs. 2 BR)

Berechnung: $V : LF = VZ$ $LF \times VZ = V$

D13 Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche wird nach Art. 93 Abs. 2 BauV ermittelt.

D14 Bruttowohnfläche

Die Bruttowohnfläche entspricht der für das Wohnen bestimmten Bruttoge- schossfläche einer Baute. Bei reinen Wohnbauten entspricht die Bruttoge- schossfläche der Bruttowohnfläche.

D15 Gebäudevolumen

¹ An das Gebäudevolumen werden sämtliche ober- und unterirdischen Ge- bäudevolumen ab Oberkant fertig Kellerboden bis Oberkant Sparren (nicht isolierte Dachkonstruktion) inklusive offener Nischen und Hallen angerechnet (Art. 41 Abs. 1 BR).

² Nicht angerechnet werden die in Art. 41 Abs. 2 BR abschliessend genann- ten Gebäudeteile.

D2 Gebäude und Gebäudeteile

D21 Unbewohnte An- und Nebenbauten

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach Art. 31 BR geltenden Masse nicht übersteigen.

D22 Unterirdische Bauten, Geschosse, Volumen und Einstellhallen

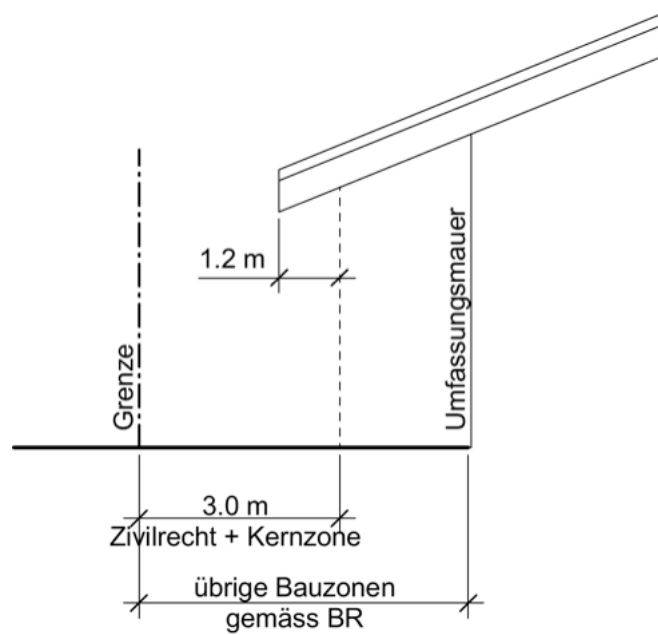
¹ Unterirdische Bauten sind Bauten und Bauteile die unter dem gewachsenen Terrain liegen. Sie dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze; mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterirdische Geschosse und Volumen durchstossen an keinem Punkt das fertige Terrain. Wenn sie nicht für wohn- und gewerbliche Zwecke genutzt werden können, müssen sie nicht an das Gebäudevolumen angerechnet werden.

³ Einstellhallen sind unterirdisch, wenn sie das fertige Terrain nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt durchstossen. In diesem Fall müssen sie nicht an das Gebäudevolumen angerechnet werden.

D23 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

Unter dem Vorbehalt einer guten Einordnung und Gestaltung des ganzen Bauvorhabens (vgl. Art. 13 und 14 BR) dürfen offene Bauteile, Treppen, Vordächer und Windfänge sowie Balkone mit Seitenwänden von der Umfassungsmauer aus gemessen bis höchstens 1.20 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand hineinragen.

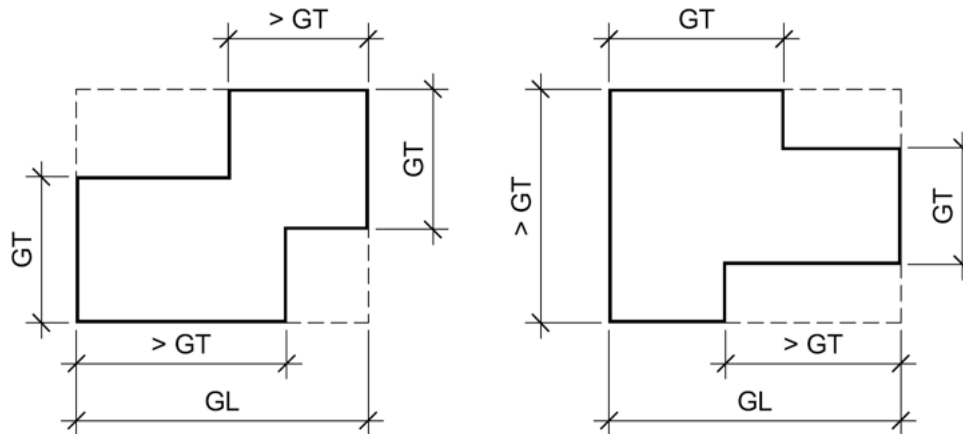


D3 Gebäudemasse

D31 Gebäudelänge und Gebäudetiefe

¹ Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

² Die Gebäudetiefe (GT) ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

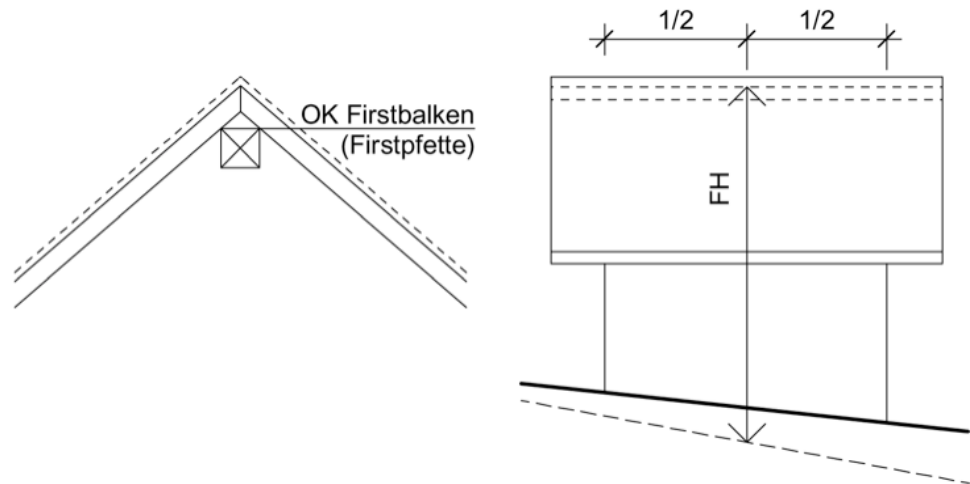


- GL = Gebäudelänge
- [---] = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck
- GT = Gebäudetiefe
- > GT = Gebäudeseite länger als die zulässige Gebäudetiefe

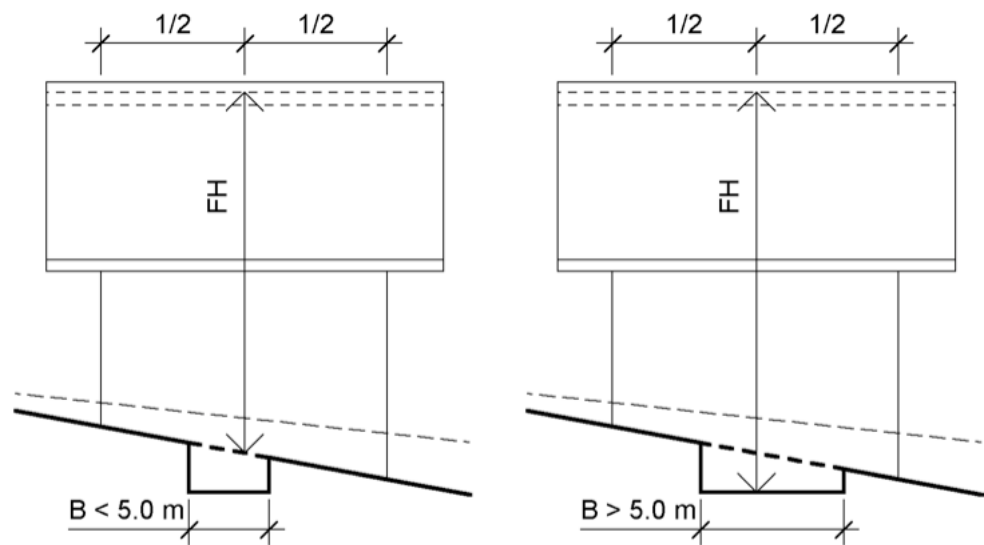
³ Diejenigen Bauteile, die nach Art. 41 Abs. 1 BR nicht an das Gebäudevolumen angerechnet werden, werden auch nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

D32 Firsthöhe

¹ Die Firsthöhe wird in der Mitte der Seitenfassaden vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) – oder, wenn das fertige Terrain tiefer liegt, vom fertigen Terrain – bis zur Oberkante des Firstbalkens (Firstpfette) gemessen.



² Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht an gerechnet, wenn sie 5.00 m pro Fassade nicht überschreiten.

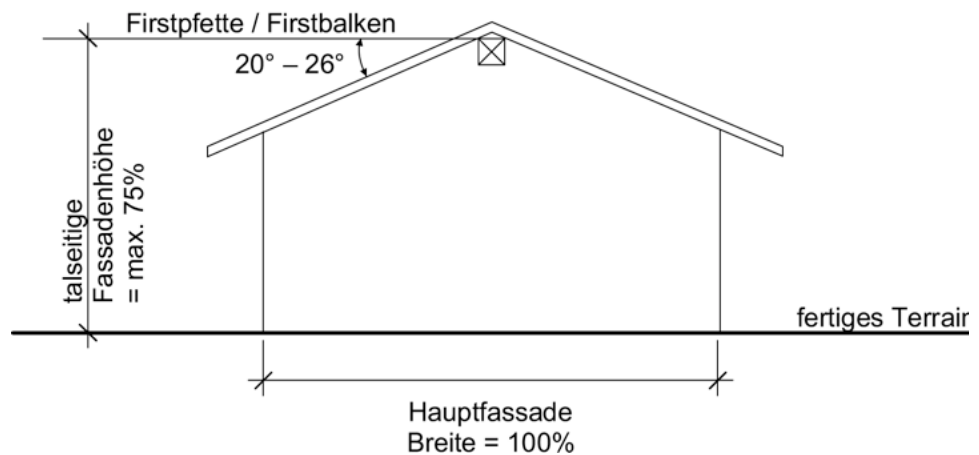


--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain

³ Die zulässige Firsthöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

D33 Fassadenproportionen

Die talseitige Fassadenhöhe, gemessen ab dem fertigen Terrain bis Oberkant Firstbalken (Firstpfette), darf nicht mehr als 75 % der Breite der Umfassungswand (gemessen am äusseren Rand) der Hauptfassade betragen. Der Gemeinderat kann auf Antrag eines ästhetischen Fachausschusses für Projekte mit einer ausgeprägten gestalterischen Qualität Abweichungen in den Fassadenproportionen gestatten.

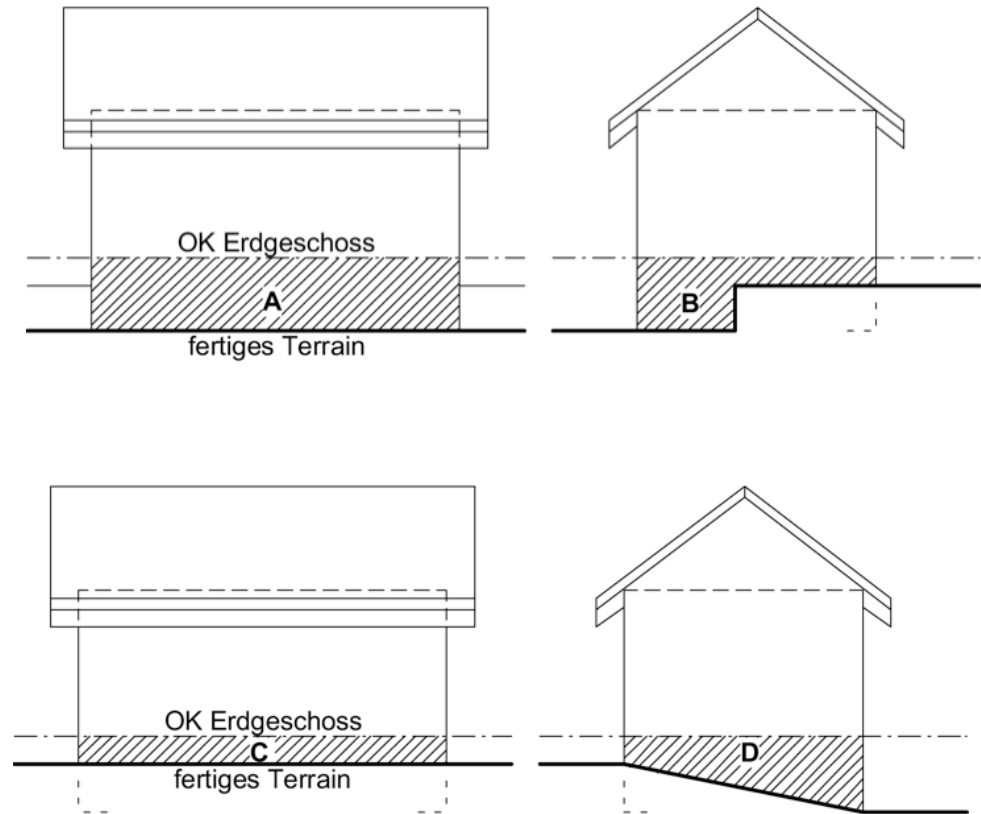


D35 Vollgeschosse

Als Vollgeschoss (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen das Keller- und das Dachgeschoss (Art. 37 BR).

D36 Kellergeschoss

¹ Als Kellergeschoss gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass von 1.2 m über das fertige Terrain hinausragt (Art. 37 Abs. 3).



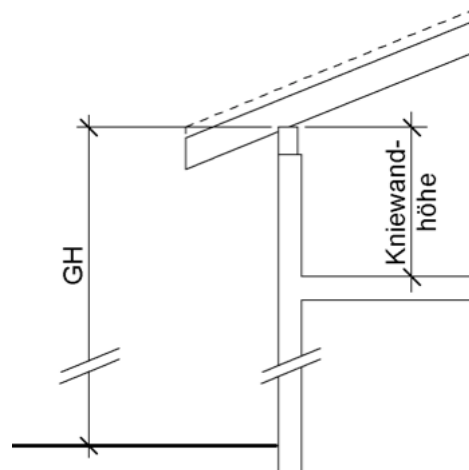
$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

² Es werden sämtliche Abgrabungen angerechnet (Art. 37 Abs. 3 BR).

D37 Dachgeschoss und Kniewandhöhe

¹ Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass von 0.40 m nicht überschreiten (Art. 37 Abs. 5 BR).

² Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der isolierten Fassadenflucht mit der Unterkante der Dachkonstruktion (Art. 37 Abs. 5 BR).

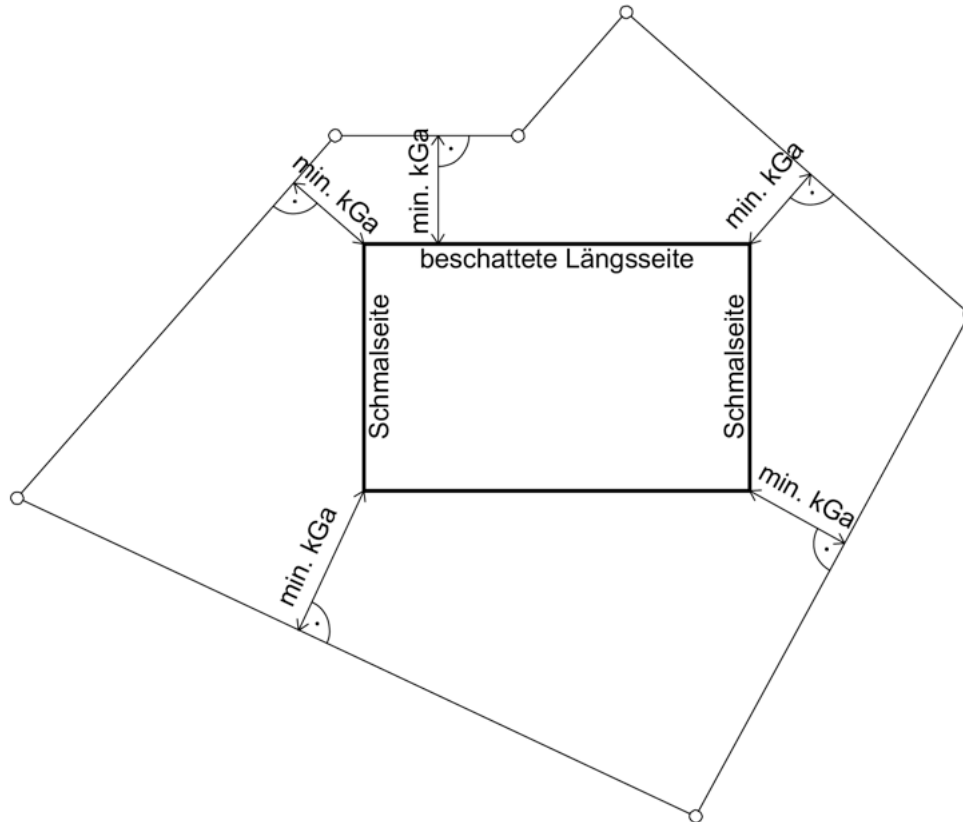


D4 Bauabstände

D41 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

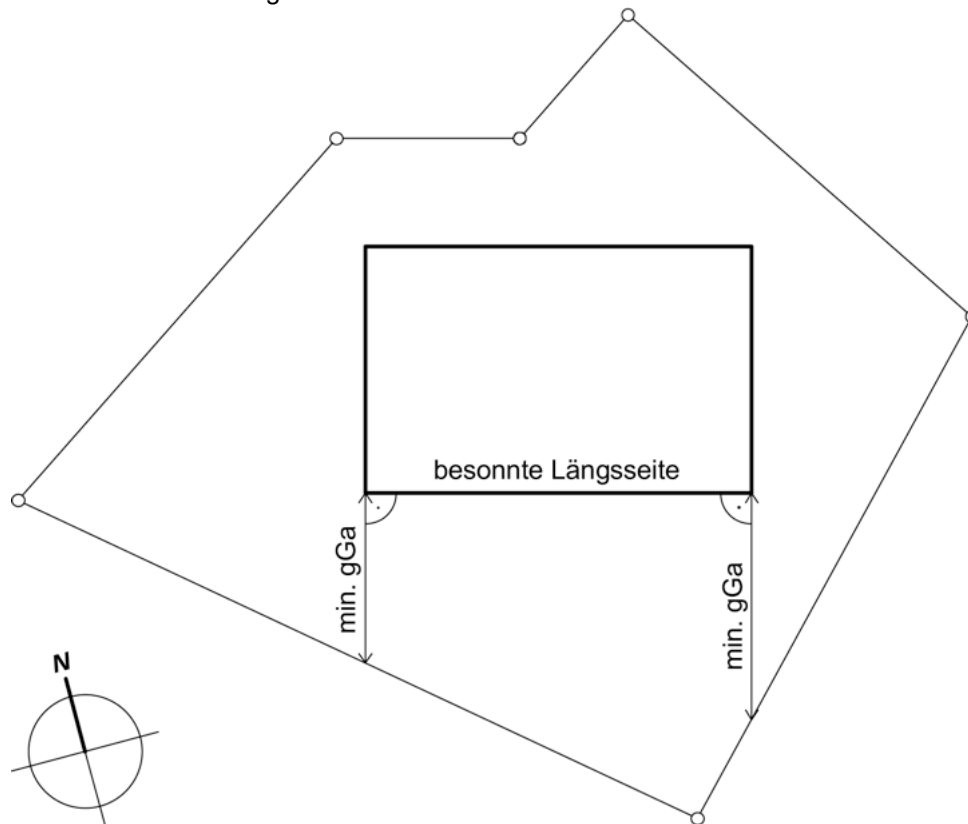
² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.



³ Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 32 BR bleiben unberücksichtigt.

D42 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.



² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei ost-west-orientierten Längsseiten), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

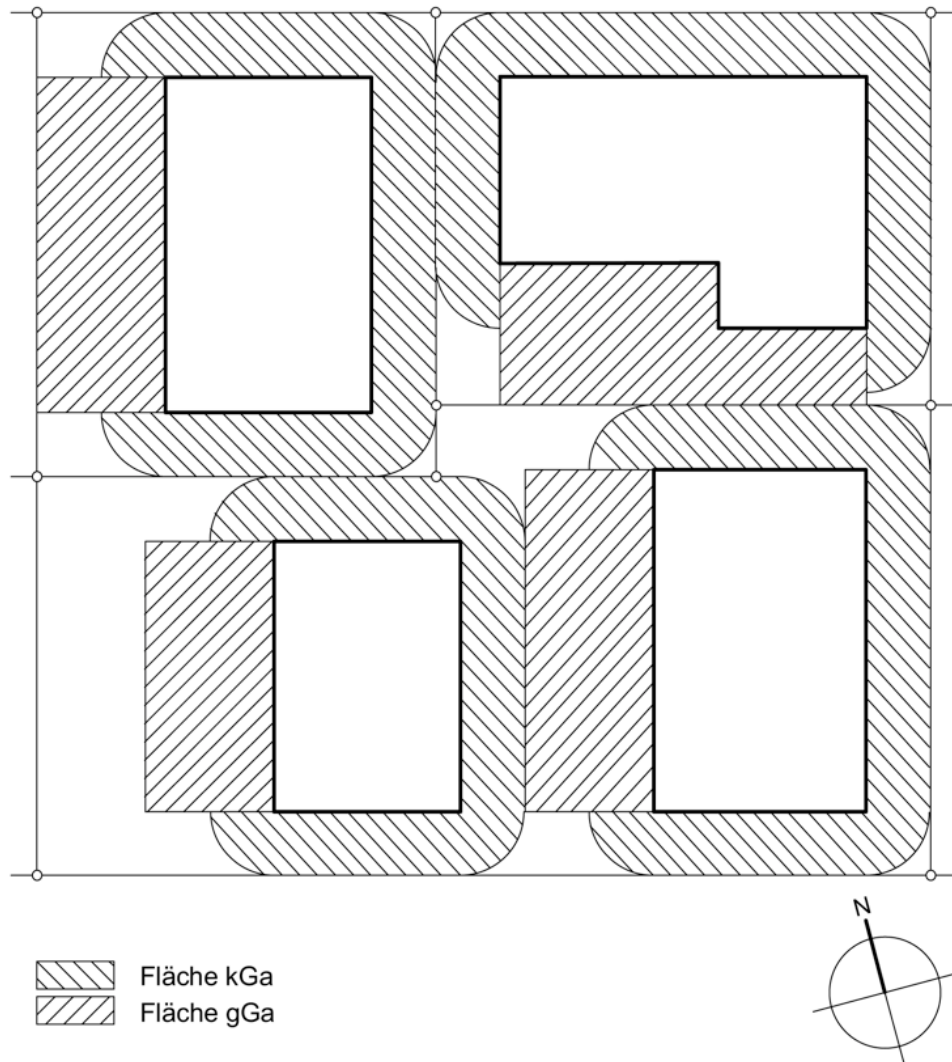
³ Bei den nach Norden und Osten geneigten Gebieten südlich der Lütschine wird die Anordnung der Grenzabstände vom Gemeinderat bestimmt.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 32 BR bleiben unberücksichtigt.

D43 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

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



³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Der Gemeinderat kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrößern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV überschritten würden (Art. 34 Abs. 2 BR).

⁴ Die Befugnis zum Zusammenbau nach Art. 31 Abs. 2 BR bleibt vorbehalten (Art. 34 Abs. 2 BR).

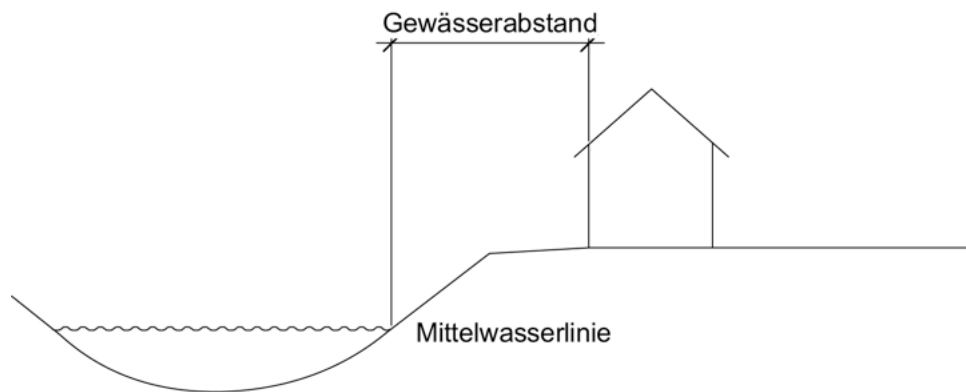
⁵ Gebäudeabstände innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen richten sich nach Art. 35 BR.

D44 Abstände gegenüber Zonengrenzen

Abstände gegenüber Zonengrenzen (Art. 27 BR) werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

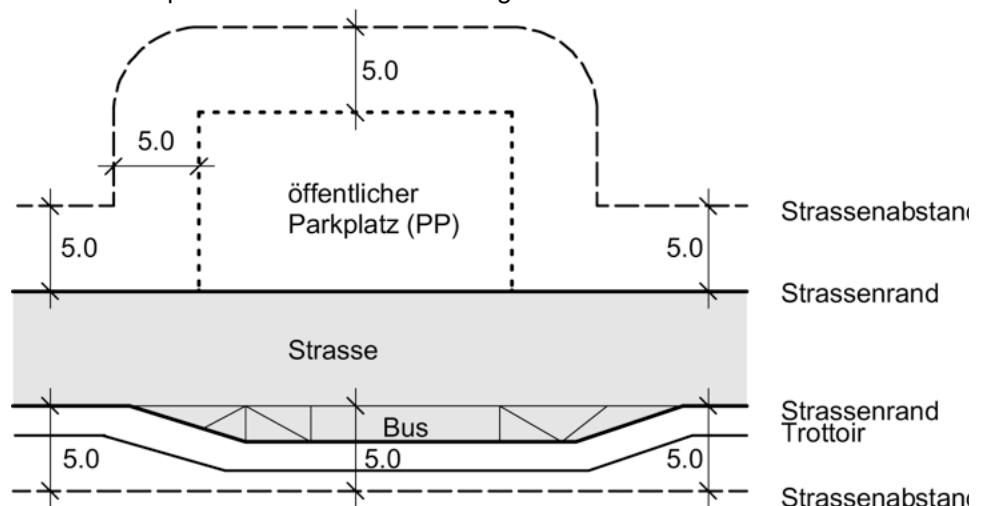
D45 Abstände gegenüber Fliessgewässern

Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.



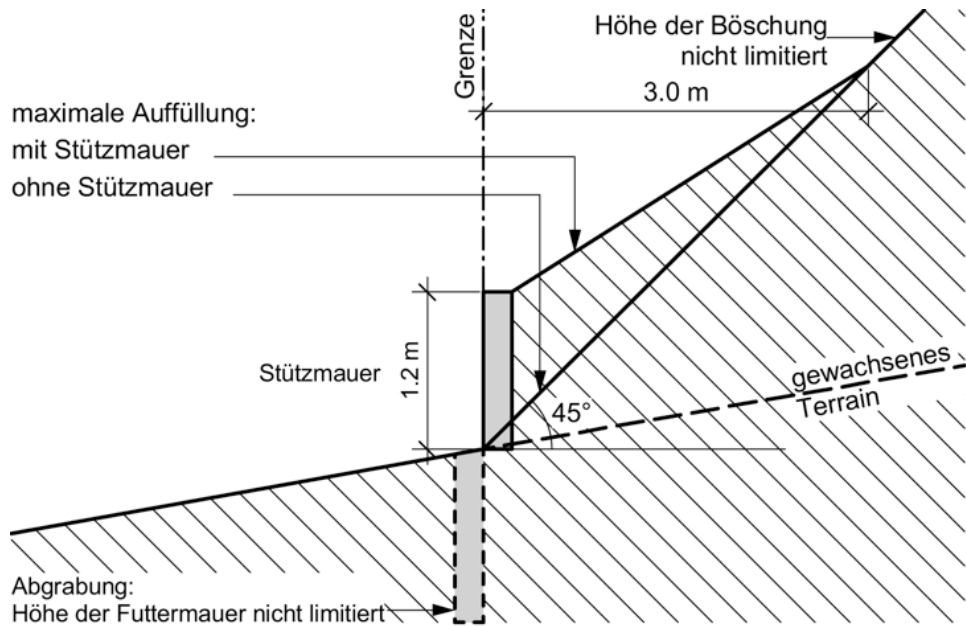
D46 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Der Strassenabstand wird gemessen von der bestehenden oder dem projektierten Fahrbahnrand aus gemessen (Art. 23 BR). Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.



D5 Zivilrechtliche Abstände; Pflanz- und Anriesrecht

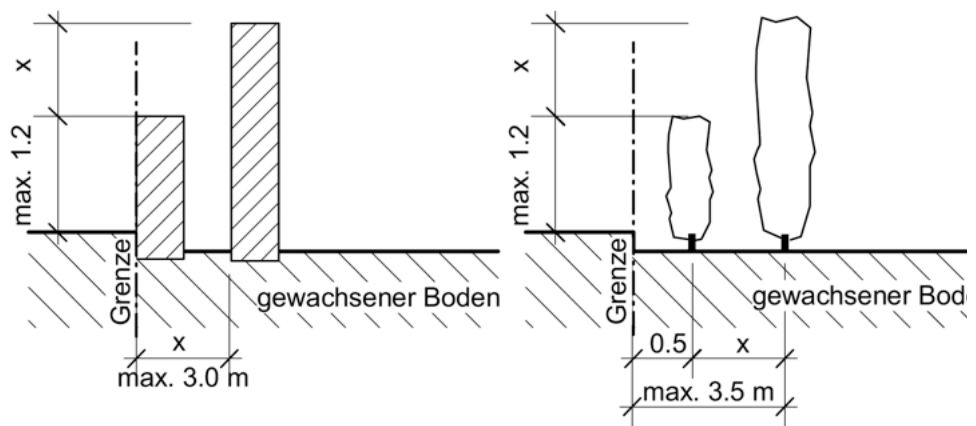
D51 Böschungen, Stütz- und Futtermauern



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

D52 Feste Einfriedungen und Grünhecken

Feste Einfriedungen (Holzwände, Grünhecken
Mauern und Zäune)

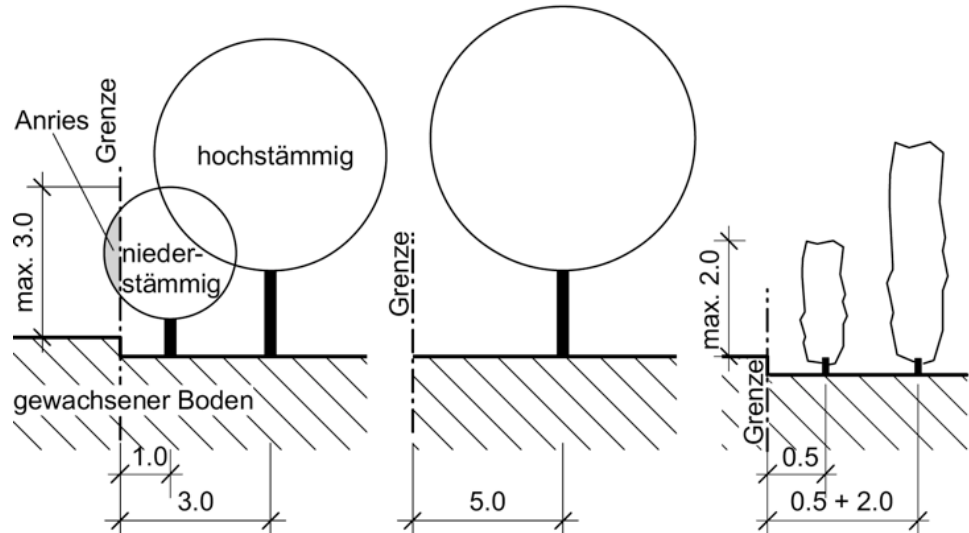


D53 Pflanzabstände

Obstbäume

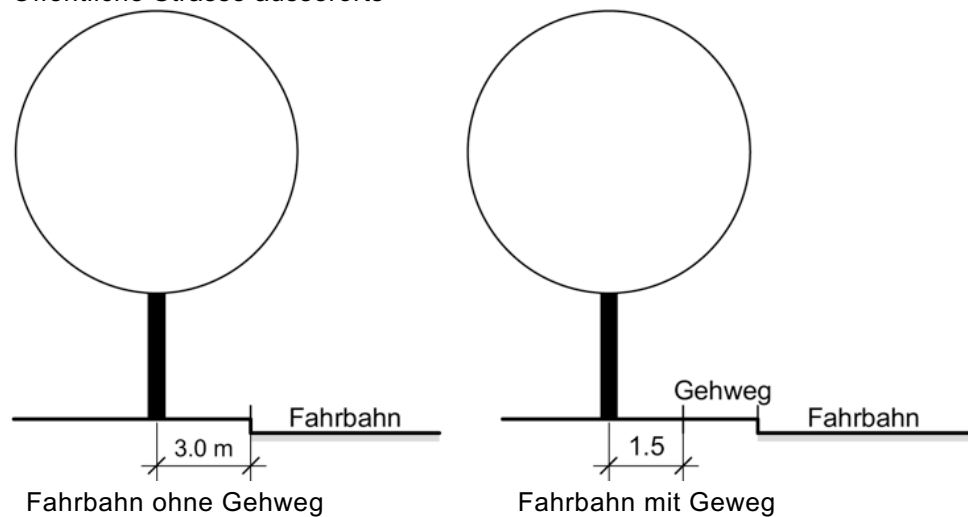
Zierbäume

Ziersträucher

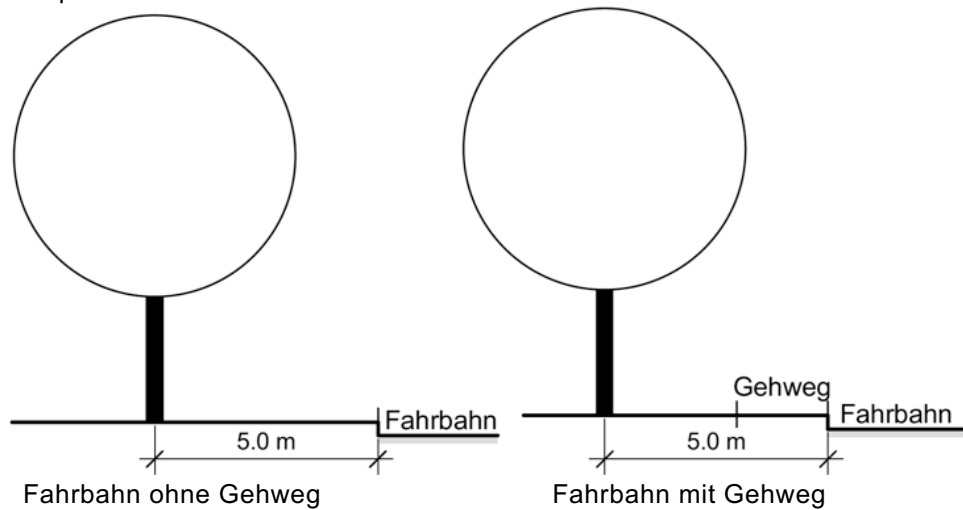


Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen von Strassen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassenbaugesetzes.

Öffentliche Strasse ausserorts



Hauptstrasse ausserorts



E Abkürzungsverzeichnis

A	Arbeitszone
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BR	Baureglement
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugelände, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (741.111)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GFZ	Grünflächenziffer
gGA	Grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge

GO	Gemeindeordnung
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
kGA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
M	Mischzone
MK	Mischzone Kern
MK E	Kernzone Erhaltung (Mischzone)
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
SBG	Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz; BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flusssufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flusssufer (BSG 704.111)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VASR	Verordnung vom 17. November 1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51)
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen

F Hinweis auf übergeordnetes Recht

Bundesrecht: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html>

Kantonales Recht: <http://www.sta.be.ch/belex/d/>

G Stichwortverzeichnis

Abstand		Gebäudetiefe.....	8
von Fliessgewässern.....	16	Gewässerabstand	16
zivilrechtlicher	17	Grenzabstand	
An- und Nebenbauten		grosser	14
unbewohnte.....	6	kleiner	13
anrechenbares Terrain	5	Grünhecken.....	17
Anriesrecht.....	17	Kellergeschoss	11
Bauabstand		Kniewandhöhe	12
Zonengrenzen	16	Pflanzabstände	
Bauabstände	13	zivilrechtliche.....	17
Dachgeschoss.....	12	Pflanzabstände	18
Einfriedungen		Strassenabstand	16
feste	17	Unterirdische Bauten.....	6
Fassadenproportionen.....	10	Vollgeschoss	10
Gebäudeabstand.....	15	Wasserbaupolzeilicher Abstand.	16
Gebäudelänge.....	8	Zonenabstand	16