

BAUREGLEMENT

Genehmigungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, Verhältnis zum Privatrecht	3
Art. 3	Besitzstandsgarantie	3
Art. 4	Planungsvorteil	3
Art. 5	Ausnahmen	4
B	ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG	
1	Baubewilligungspflicht, Bauentscheid	
Art. 6	Baubewilligungspflicht, Baubeginn	4
Art. 7	Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung, Befugnisse der Baupolizeibehörde	4
Art. 8	Verantwortlichkeit	5
2	Gestaltung	
Art. 9	Gestaltung von Bauten und Anlagen	5
3	Erschliessung	
Art. 10	Hinreichende Erschliessung	6
4	Lärmschutz	
Art. 11	Lärmschutz	7
C	BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	
1	Bauabstände	
Art. 12	Bauabstand von öffentlichen Strassen	7
Art. 13	Wasserbaupolizeilicher Abstand	7
Art. 14	Waldabstand	8
Art. 15	Bauabstand vom Friedhof	8
Art. 16	Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund	
	a) im allgemeinen	8
Art. 17	b) unbewohnte An- und Nebenbauten	8
Art. 18	c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	9
Art. 19	d) Näherbau	9
Art. 20	Gebäudeabstand	9
2	Geschosse, Gebäudehöhe	
Art. 21	Geschosse	10
Art. 22	Gebäudehöhe	10
Art. 23	Gestaffelte Gebäude	11
3	Dachvorschriften	
Art. 24	Gebäude mit Dachraum	11
Art. 25	Dachformen	11

D ZONENVORSCHRIFTEN

1 Ordentliche Bauzonen

Art. 26	Bedeutung	12
Art. 27	Wohnzonen W1 und W2	12
Art. 28	Wohnzone für ortsansässige Personen WoP	12
Art. 29	Wohn- und Gewerbebezonen WG2/ Wohnzone für ortsansässige Personen WoP	13
Art. 30	Kernzone A und B	13
Art. 31	Gewerbezone	13
Art. 32	Baupolizeiliche Masse	14
Art. 33	Campingzone	15
Art. 34	¹ Zone für Sport- und Freizeitanlagen ² Zone für Sport und Freizeit mit Einschränkungen	15
Art. 35	ZSF Bahnhofmatte	15
Art. 36	Zone für öffentliche Nutzungen	15

2 Bestehende Ueberbauungsordnungen UeO

Art. 37	ÜO I bis VIII	18
---------	---------------	----

3 Zonen für die Landwirtschaft

Art. 38	Bauernhofzone	19
Art. 39	Landwirtschaftszone	19

4 Schutzzonen und –objekte; Gefahrenggebiete

Art. 40	Grünzone	19
Art. 41	Landschaftsschutzgebiete	19
Art. 42	Kandersteger Berglandschaft	20
Art. 43	Landschaftsschutzgebiet Riseti	21
Art. 44	Zonen für touristische Aktivitäten	21
Art. 45	Kommunales Naturschutzgebiet Muggenseeli	22
Art. 46	Bauen in Gefahrenggebieten	23
Art. 47	Gefahrenggebiet	23
Art. 48	Ortsbildschutzgebiet	23
Art. 49	Geschützte Gebäude, Archäologische Objekte	24
Art. 50	Geschützte Bäume	24
Art. 51	Historische Verkehrswege	24
Art. 52	Amphibienstandorte	25
Art. 53	Wildruhegebiete	25
Art. 54	Ergänzung der Langlaufloipe Spittelmatte	25
Art. 55	Weitere Schutzgebiete und –objekte	25
Art. 56	Archäologische Bodenfunde	28

E ZUSTÄNDIGKEITEN

Art. 57	Zuständigkeiten	28
Art. 58	Ressort Bauen und Planen	28
Art. 59	Bauinspektor	29
Art. 60	Widerhandlungen	29
Art. 61	Inkrafttreten	29

Anhang		31
--------	--	----

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan Siedlung, Zonenplan Gefahren und dem Nutzungsplan Landschaft die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Graphische Darstellungen können die einzelnen Artikel verdeutlichen.

² Die Grundordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 2

Vorbehalt eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht

¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) bleiben vorbehalten.

² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum ZGB (EG ZGB), insbesondere Art. 79ff, zu beachten.

³ Die Vorschriften des Baureglements sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert werden, wenn eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

Art. 3

Besitzstandsgarantie

Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung und unter Vorbehalt der in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte gewährleistet (vgl. Art. 3 BauG).

Art. 4

Planungsvorteil

¹ Grundeigentümer denen durch Planungsmassnahmen Vorteile verschafft werden, sind vor dem Beschluss der Planungsmassnahme vertraglich zu verpflichten, einen angemessenen Anteil (maximal 40%) des Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Bei Neueinzonungen werden Flächen ab 200m² nach dieser Bestimmung behandelt. Falls ein Grundeigentümer oder dessen Familienmitglieder in direkter Linie das Grundstück zur Eigennutzung (zu Wohn- und Gewerbezwecke) überbaut, erhält er eine Freifläche von 600 m².

² Der Gemeinderat erlässt als Grundlage für die Abgeltungsverträge Richtlinien.

Art. 5

Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Vorschriften sind die Bestimmungen des BauG (Art. 26ff und 80f), des Strassengesetzes (Art. 81 SG) und der BauV (Art. 55 und 102ff) massgebend.

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG**1 Baubewilligungspflicht, Bauentscheid****Art. 6**Baubewilligungs-,
pflicht, Baubeginn

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungsverfahren (Art. 1 BauG, Art. 6 und 39 BewD).

³ Keiner Baubewilligung bedürfen Veränderungen im Sinne von Art. 5 BewD.

Art. 7Baubewilligung, Vor-
aussetzung der Ertei-
lung, Befugnisse der
Baupolizeibehörde

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

² Insbesondere müssen sie

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

Art. 8

Verantwortlichkeit

¹ Im Übrigen richtet sich das Baubewilligungsverfahren nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung wird durch die Kontrolltätigkeit der Baubehörde nicht aufgehoben.

2 Gestaltung**Art. 9**Gestaltung von
Bauten und Anlagen

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

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

³ Es gilt die offene Bauweise. Die besonderen Regelungen in den Kernzonen bleiben vorbehalten (z.T. annähernd geschlossene Bauweise). Gebäudestellung und Firstrichtung richten sich nach denjenigen der umliegenden Bauten. Im Übrigen ist die Firstrichtung an Hängen senkrecht zur Höhenkurve des Hanges und entlang der Haupt- und Bahnhofstrasse im Bereich der Kernzone senkrecht zur Strasse zu stellen.

⁴ Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist in allen Bauzonen ausgeschlossen.

⁵ Die Gebäude sind grundsätzlich mit gemauertem Sockelgeschoss und den Obergeschossen in Holz auszugestalten. Für Anteile der Fassadenfläche oder für Fassadenelemente wie Aussen-treppen, Balkone, Windfänge, Eingangsüberdachungen usw. können andere Materialien bewilligt werden, wenn die vorgenannte Grundsatzgestaltung (Mauerwerk / Holz) klar erhalten bleibt. Weiter müssen die Anforderungen von Absatz 1 + 2 erfüllt sein. Werden

andere Materialien verwendet, sind diese im Baugesuch und den Projektplänen detailliert mit Materialart und Farbe zu bezeichnen.

⁶ Bei Baugesuchen für Um-, Aus- und Erweiterungsbauten, sind generell Fotos der betroffenen Fassaden beizulegen. Die Fotos müssen den bestehenden Zustand dokumentieren. Das Ressort Bauen und Planen kann zur Baueingabe zusätzliche Unterlagen verlangen, wie:

- Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten und deren Fassaden, und Silhouetten, allenfalls ergänzt mit Fotos,
- Umgebungsgestaltungsplan mit Eintragung des gewachsenen und fertigen Terrains, Bepflanzung, Bodenbelägen und dergleichen.

⁷ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

3 Erschliessung

Art. 10

Hinreichende Erschliessung, Abstellplätze

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung und Entwässerung) muss im Zeitpunkt der Baubewilligung gesichert und mit der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein (vgl. Art. 7 BauG).

² Strassenplanung und Strassenbau sind auf die anzustrebende Gestaltung des gesamten Verkehrs auszurichten. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.

³ Die Abstellplätze sind nach den Regeln des BauG (Art. 1) und der BauV (Art. 49 - 56) bereitzustellen.

⁴ Der Bauherr, der aufgrund einer Ausnahmegewilligung ganz oder teilweise von der Pflicht zur Schaffung ausreichender Abstellplätze befreit wird, hat eine Ersatzabgabe nach Art. 56 BauV zu entrichten. Diese dient der Verbesserung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten. Die Ersatzabgabe beträgt je Abstellplatz Fr. 6'000.-. Der Gemeinderat kann den Betrag der Teuerung anpassen. Bei erheblich abweichenden Erstellungskosten pro Abstellplatz im betreffenden Gebiet kann der Gemeinderat die Ersatzabgabe um höchstens 50 % herauf- oder herabsetzen. Der Betrag wird mit Baubeginn zur Zahlung fällig.

4 Lärmschutz

Art. 11

Lärmschutz

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

² Soweit im Zonenplan und in Überbauungsordnungen nichts Abweichendes festgestellt ist, gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Die Zonen öffentlicher Nutzung (ZöN) Nr. 4, 7, 11, 14 werden keiner Empfindlichkeitsstufe zugeordnet.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1 Bauabstände

Art. 12

Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Von Strassen der Basiserschliessung ist ein Bauabstand von 5 m, von solchen der Detailerschliessung ein Bauabstand von 3.60 m einzuhalten.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Zur Basiserschliessung gehören die folgenden Strassen:

- Usseri Hauptstrasse
- Inneri Hauptstrasse
- Zufahrt Autoverlad (Dorfumfahrung)
- Risetistrasse, Teilstück Hauptstrasse bis Zufahrt Autoverlad
- Oeschistrasse
- Bahnhofstrasse
- Feldweg, Teilstück bis Friedhof
- Bütschelstrasse, Teilstück Hauptstrasse bis Abzweigung Hühstrasse

Art. 13

Wasserbaupolizeilicher Abstand

¹ Es gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes, insbesondere Art. 48. Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sind vorbehalten.

² Von Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft ein Abstand von wenigstens 8 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

³ Andere Abstände gelten für folgende Bäche:

- Oeschibach: 10 m
- Wetterbach: 10 m
- Irfig: 6 m

⁴ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 16ff GBR) gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Abstand ergeben. Im Bereich der Kander sind zudem die Uferschutzzonen nach Zonenplan zu beachten.

Art. 14

Waldabstand

¹ Wald, Uferbestockungen und Hecken sind durch die eidg. Forst- und Jagdgesetzgebung geschützt.

² Bauten und ähnliche Anlagen haben einen Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Wo der Wald an die Bauzone grenzt, ist die Waldgrenze im Zonenplan eingetragen. Ausnahmen können aus wichtigen Gründen vom Forstdienst bewilligt werden.

³ Von Uferbestockungen ist ein Minimalabstand von 5 m einzuhalten.

Art. 15

Bauabstand vom Friedhof

Vom Friedhof sind (ausser über die Strasse) 10 m Abstand zu halten.

Art. 16

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund
a) im Allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze.

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-Westorientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen.

Art. 17

b) unbewohnte An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60m² nicht übersteigen.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann.

Art. 18

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Grundsätzlich dürfen vorspringende offene Bauteile (ohne Vordächer) von der Umfassungsmauer aus gemessen in den Kernzonen im Bereich des kleinen Grenzabstandes höchstens 1.2 m, im Übrigen 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen. Für Vordächer gelten die privatrechtlichen Minimalabstände (Vgl. Art. 2 Abs.2)

² Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen bis 1 m, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze gestellt werden. Als unterirdisch gelten erdüberdeckte Bauten, welche gegenüber Nachbargrundstücken nicht anders in Erscheinung treten als eine maximal 1,20 m hohe Aufschüttung (an irgendeiner Stelle innerhalb des kleinen Grenzabstandes, ab gewachsenem Boden gemessen). Ausser einer allfälligen Ein- und Ausfahrt samt einer eventuellen Brüstungsmauer darüber, dürfen keine grösseren Fassadenflächen sichtbar sein.

Art. 19

d) Näherbau

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten (Art. 16) ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26ff BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EG ZGB) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 20

Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

² Für unbewohnte An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die auf Grund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Abstand angemessen erhöhen, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten würden.

2 Geschosse, Gebäudehöhe

Art. 21

Geschosse

¹ Als Geschoss zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Das Dachgeschoss kann im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe ausgebaut werden, ohne dass es deswegen als Geschoss zählt. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es das fertige Terrain (gemessen im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschoss) um mehr als 1,2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Keller- und Dachgeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) vorbehalten.

⁴ Die lichte Höhe von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, muss mindestens 230 cm betragen (Art. 67 BauV).

Art. 22

Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe (GH) wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens. Giebelfelder werden nicht angerechnet, ebenso Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, wenn ihre Breite, an der Decke gemessen, nicht mehr als 1/3 der Fassadenbreite beträgt.

² Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie, innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen, wenigstens 10 % beträgt.

³ Die Firsthöhe (FH) darf in der W1, W2 und WG2 nicht mehr als 80 %, in den übrigen Zonen nicht mehr als 100 % der Gebäudebreite (Hauptfassade) betragen. Zusätzlich gelten in den Kernzonen die in der Tabelle, Art. 32 festgelegten maximalen Firsthöhen. Die Firsthöhe wird vom fertigen Terrain bis OK Firstpfette gemessen. In Hanglagen ist die talseitige Fassade massgebend.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

Art. 23

Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen.

3 Dachvorschriften

Art. 24

Gebäude mit Dachraum

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig, wenn die gesundheits- und feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

Art. 25

Dachformen

¹ Für Hauptgebäude gelten folgende Bestimmungen:
In allen Zonen sind nur Satteldächer gestattet, im Alp- und Berggebiet werden zusätzlich Walm- und Gerschilddächer zugelassen, wobei gilt:

- a) Dachneigung zwischen 18° und 30° a.T.
- b) Vordächer giebelseitig:
 - für Hauptfassade: min. 20 % der Firsthöhe
 - für Rückfassade: min. 15 % der Firsthöhe
 - Vordächer traufseitig: min. 20 % der Gebäudehöhe

Die beiden Dachflächen müssen dieselbe Neigung aufweisen.

Die Hauptgebäude sind mit einem gesamtflächigen Satteldach abzudecken. Grundsätzlich dürfen keine Gebäudeteile das Hauptdach überragen. Vorbehalten bleiben:

- Quergiebel, gemäss Art. 25 Abs 2
- Dachaufbauten, Lukarnen und Schlepper gemäss Art. 25 Abs. 4
- Technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungen und Liftschächte, sofern diese den Vorgaben von Art. 9 Abs. 1 entsprechen.

Bei Doppelhäusern kann die Baupolizeibehörde im Dachgrund Dachaufbauten für Durchgänge oder Treppenhäuser bewilligen.

² Auf Hauptdächern sind Quergiebel zugelassen. Sie müssen vom Hauptfirst einen Abstand von mindestens 0,60 m aufweisen.

³ Für An- und Nebenbauten kann die Baupolizeibehörde andere Dachformen gestatten, sofern das Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Ausser in der W1 sind Lukarnen über 2/3 sowie Schlepper über 1/3 der unterliegenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten müssen vom Hauptfirst einen Abstand von min. 0,60 m haben, dürfen nicht über die unterliegende Fassade hinausragen und haben vom Ort des Hauptgebäudes einen Abstand von 2 m einzuhalten. Bei Schleppern muss das Dach eine Neigung von min. 1/3 derjenigen des Hauptdaches ausweisen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Lukarnen und Schleppern nicht unterbrochen werden.

D ZONENVORSCHRIFTEN

1 Ordentliche Bauzonen

Art. 26

Bedeutung

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art und Grad der Nutzung, respektive die Nutzungsbeschränkungen. Der Grad der Nutzung wird durch die Massvorschriften bestimmt.

² Die bauliche Erweiterung von landwirtschaftlichen Bauten ist in jeder Zone gestattet. Die Neuanlage oder Erweiterung von Betriebszweigen wie Schweinemästereien, Geflügelfarmen und grössere Hundezwinger sind in den Wohn- und Kernzonen und deren Umgebung verboten. Viehställe haben von Nachbargrundstücken 5 m Abstand zu wahren.

Art. 27

Wohnzone W1
und W2

Ausser Wohnbauten sind nur die für den täglichen Bedarf der Bewohner nötigen Laden- und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere nicht störende Kleingewerbe zugelassen.

Art. 28

Wohnzone für orts-
ansässige Personen
WoP

¹ Die Bauten müssen mindestens auf 60% der Bruttogeschossflächen Wohnungen für ortsansässige Personen (fester Wohnsitz und Steuerdomizil in Kandersteg) enthalten. Dies ist grundbuchlich sicherzustellen und im Baugesuch zu bezeichnen. Die Baupolizeibehörde ist für die Sicherstellung zuständig.

² Die bestehenden Baraken können für die neuen Nutzungen nicht verwendet und müssen ersetzt werden.

Art. 29

Wohn- und Gewerbezone WG2

¹ In dieser Zone sind Wohn- und Gewerbebauten zugelassen. Gewerbebauten sind so anzuordnen, dass Wohnbereiche in der Umgebung nicht übermässig beeinträchtigt werden. Gegenüber Wohnzonen haben Gewerbebetriebe einen Abstand von 8 m einzuhalten.

Wohn- und Gewerbezone, Wohnzone für ortsansässige Personen WG2/WoP

² Grundsätzlich gelten die Bestimmungen aus Absatz 1. Die für das Wohnen genutzten Bruttogeschossflächen dürfen zu 100% nur durch ortsansässige Personen (fester Wohnsitz und Steuerdomizil in Kandersteg) genutzt werden. Dies ist grundbuchlich sicherzustellen. Die Baupolizeibehörde ist für die Sichertellung zuständig. Bei den Gewerbebereichen ist der Zonenrand (nördliche Richtung) und die Bereiche zwischen Staatsstrasse und Gebäude mit einer standortheimischen Bepflanzung sorgfältig zu gestalten. Die bestehenden Baumbestände sind zu schonen, allenfalls zu ersetzen.

Art. 30

Kernzone KA und KB

¹ Die Kernzonen umfassen die Bereiche alt gewachsener Dorfteile. Die prägenden Elemente (Gebäudestellung zur Strasse, Gebäudeabstände sowie Fassaden- und Dachgestaltung inkl. Material- und Farbwahl) sollen auch Um- und Neubauten bestimmen.

² Die Kernzonen sind gemischte Zonen für Geschäfts-, Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen. Betriebe, die durch übermässige Immissionen den Kurortscharakter dieser Zone beeinträchtigen könnten, sind untersagt.

³ Bauwilligen wird empfohlen, vor der Baueingabe mit den Gemeindebehörden in Kontakt zu treten, damit die Gestaltungsfragen rechtzeitig besprochen werden können. Es können Fachleute beigezogen werden.

Art. 31

Gewerbezone

In der Gewerbezone (G) dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Betriebe, die durch besonders nachteilige Immissionen den Ferienort stören würden, sind nicht zugelassen.

Art. 32

Baupolizeiliche Masse ¹ Für die Bauzone gelten folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Geschosshöhen (GZ), Gebäudelängen (GL), Verhältnis Firsthöhen (FH) zu Gebäudebreiten (FH:B), Empfindlichkeitsstufen (EST) gemäss Art. 43 LSV sowie Ausnützungsziffern (AZ):

Zone	kG m	gGA m	GH m	GZ	GL ¹⁾ m	FH	FH:B ⁴⁾	EST	AZ ⁶⁾
W1	4	8	4,5	1	15 ⁵⁾	-	4:5	II/III ²⁾	-
W2	4	8	6,5	2	20 ⁵⁾	-	4:5	II/III ²⁾	0,6*
WoP	4	8	7	2	25 ⁵⁾	-	4:5	II/III ²⁾	0,8*
WG2	4	8	7	2	25 ⁵⁾	-	4:5	III	0,8*
WG2/WoP	4	8	7	2	25 ⁵⁾	-	4:5	III	0,8*
KA	3	8 ³⁾	10	3	30 ⁵⁾	18	1:1	III	-
KB	3	8 ³⁾	7	2	25 ⁵⁾	14	1:1	III	-
G	3	3	7	2	-	-	-	III	-

1) inkl. Anbauten

Unter Anbauten werden Bauten verstanden, die sich an eine Fassade des Hauptgebäudes anlehnen, von diesem aber durch eine Innenwand getrennt sind. Der Anbau muss als solcher deutlich erkennbar sein und, da er nicht zum Bestandteil des Hauptgebäudes werden darf, beseitigt werden können, ohne dass dieses dadurch konstruktiv verändert wird.

2) Differenzierung nach Zonenplan.

3) Der gGA ist mindestens auf einer, jedoch nicht der Nordseite des Gebäudes einzuhalten, d.h. nicht nach Regelung in Art. 16.3.

4) Vgl. Art. 22.3.

5) Bei Gebäuden, welche als Doppelhäuser ausgebildet werden, mit zwei parallel laufenden Hauptfirsten und einem minimalen Versatz der Häuser um 2 m, darf die Gebäudelänge in der Hauptfront um maximal 5 m überschritten werden.

6) *Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen 0.05 „Ausnützungszifferbonus“

Bei Neu- und Umbauten kann der in Tabelle Art. 32 bezeichnete Nutzungsbonus in folgenden Fällen beansprucht werden:

- Die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser wird zu mindestens 50% aus der Umwelt- oder Abwärme, aus Holz, Sonne oder eigener Wasserkraft bezogen.
- Bei Bauten gemäss Minergie P - Standard und gleichwertigem Standard

² Im Bereich mit ergänzenden Bauvorschriften der Kander (gemäss Zonenplan Siedlung) kann die Gebäudehöhe um 1 m erhöht werden, wobei der fertige EG-Boden 1 m über dem gewachsenen Terrain liegen muss. Darunter dürfen keine Wohnräume liegen. Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt die Parzellengrösse vor der Kanderkorrektur, gemäss Projekt III für die Verbauung Kander in Kandersteg, Erlibrücke bis Alpbach 2006. Für die Bestimmung der abparzellierten Fläche ist der Dienstbarkeitsvertrag mit Grundbucheintrag massgebend, dieser gilt auch für die betroffenen Parzellen auf der Ostseite.

³ Bei Bauten, die auf einer Gebäudeseite eine horizontale Ausdehnung von über 20 m haben, erhöht sich der Grenzabstand um $\frac{1}{5}$ des Mehrmasses.

Art. 33

Campingzone C Für diese Zone gilt das Campingreglement der Gemeinde Kandersteg.

Art. 34

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

¹ Es gelten die Bestimmungen von Art. 78 Baugesetz. Für die Erweiterung bestehender Gebäude und Anlagen gelten die Vorschriften nach WG2.

Zone für Sport und Freizeit mit Einschränkungen

² In dieser Zone sind Sport-, Freizeitanlagen und Spielfelder zugelassen. Die Erstellung von Hochbauten jeglicher Art ist in dieser Zone untersagt. Sport-, Freizeitanlage und Spielfelder dürfen nur erstellt werden, soweit diese bei einem Lawinenniedergang nicht erheblich Schaden nehmen können. Bei Lawinengefahr ist jegliche Nutzung in dieser Zone untersagt.

Art. 35

ZSF Bahnhofmatte

Die ZSF Bahnhofmatte ist für Sport- und Freizeitnutzungen im Sinne einer Allmend bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 36

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

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

² In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Bestimmungen:

Schule, Kongresshaus, Bad, Spielplatz, Parkplatz; Nr. 1

Die Bauten können im Rahmen der bestehenden Volumen umgebaut und den jeweils aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Ausbauten, die den Charakter der bestehenden Bauten beibehalten oder verbessern, sind zugelassen. Den Strassen entlang bilden hochstämmige Bäume eine räumliche Abgrenzung.

Kirchen; Nr. 2

Es sind Bauten für kirchliche Zwecke zugelassen. Sie unterstehen den Vorschriften des Ortsbildschutzgebietes Art. 48. Zur Gestaltung ist die besondere Form der Bauten wesentlich und diese können bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung sowie Materialisierung nicht streng nach Art. 9 und 25 beurteilt werden. Veränderungen sowie An- und Nebenbauten sind in

Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu planen und zu erstellen. Für die baupolizeilichen Masse gelten die zivilrechtlichen Bestimmungen vom Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB), Art. 79ff.

Eisbahn, Curlinghalle; Nr. 3

Die Bauten und Anlagen können im Rahmen dieser Zweckbestimmungen umgebaut und erneuert werden. Dies gilt auch für die Anordnung von Dienstleistungsbetrieben zu den bestehenden Nutzungen.

Friedhof, Aufbahrungshalle; Nr. 4

Gemäss bestehender Überbauungsordnung Nr. VII.

Bahnhofareal; Nr. 5

Die vorhandenen Bauten und Anlagen können im Rahmen der bestehenden Zweckbestimmungen sowie für Läden und Dienstleistungsbetriebe umgebaut und erneuert werden. Bei der Umgestaltung des Bahnhofplatzes sind die Interessen des Kurortes mit zu berücksichtigen.

ARA und Stauwehr BKW; Nr. 6

Es sind die für den Betrieb und Unterhalt dieser Bauten und Anlagen nötigen Veränderungen im Rahmen von Art. 9 zugelassen.

Gemeindeareal; Nr. 7

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Werkhof
- Feuerwehrmagazin
- Parkierung
- Räumlichkeiten für Büro/Vereinslokale/Gewerbe/Gruppenunterkünfte
- Heimatmuseum
- ~~Tankstelle~~
- Bibliothek
- Kinder- und Jugendarbeit

siehe Genehmigung

AGR

Die bestehenden Bauten 17D, 17H und 17G können im Rahmen der bestehenden Volumen umgebaut und den jeweils aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Neubauten sind im Rahmen dieser Zweckbestimmungen sowie nach den baupolizeilichen Massen der WG2 zu erstellen.

Talstation Oeschinenbahn; Nr. 8

Es sind die für den Betrieb der Sportbahn nötigen Bauten und Anlagen zugelassen. Bei baulichen Veränderungen ist der Charakter der bestehenden Bauten zu übernehmen. Der Parkplatz soll eingegrünt bleiben, die Zufahrt für die Skipistenbenützer ist zu sichern.

Areale für sanitätsdienstliche Einrichtungen; alt Nr. 8 siehe Genehmigung

Hier gilt übergeordnetes Recht. Bei Veränderungen an den bestehenden Bauten und Anlagen sind die ortsplanerischen Interessen der Gemeinde mit einzubeziehen (Gestaltung der Bauten).

AGR

Für Bauvorhaben, die nicht nach übergeordnetem Recht erstellt werden, gelten die baupolizeilichen Masse der WG2.

Neue Abstellplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und/oder über humusierte und bewachsene Sickermulden, gemäss Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser (GSA, 1999) zu entwässern.

Talstation Sunnbüelbahn; Nr. 9

Es sind die für den Betrieb der Bahn nötigen Bauten und Anlagen zugelassen. Dies sind eine neue Talstation, ein Parkplatz, Restaurantbetrieb mit Diskothek und Bar sowie ein Garagengebäude mit Werkstatt. Ausser für die Talstation gelten die baupolizeilichen Masse der WG2.

Allgemein

Skipisten, Loipen; Nr. 10

Diese Flächen sind freizuhalten, so dass ein zeitgemässer Ski-betrieb aufrechterhalten werden kann. Sie können im Sommerhalbjahr genutzt werden, wenn der Zweck der Zonen für öffentliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern die Nutzung und die Maschinelle Pistenpräparation dadurch nicht eingeschränkt und behindert wird.

Alle Aufwendungen und Mehrkosten für unterirdische Bauten und bauliche Vorkehren im Bauabstand gehen zu Lasten der Grundeigentümer / Bauherrschaft.

Langlaufloipen

Für Langlaufloipen ist ein Bereich von 4m mit einem Bauabstand von 2m vom Loipenbereich sicherzustellen.

Die genaue Lage der Loipenführung, kann in Absprache unter dem Grundeigentümer, den Gemeinde- und den Loipenverantwortlichen innerhalb des betroffenen Grundstückes so angelegt werden, dass das Grundstück möglichst wenig beeinträchtigt wird und optimal genutzt werden kann. Die vorgenannten Masse und geeignete Kurvenradien sind zu berücksichtigen.

Im Bauabstand sind Pflanzungen und bauliche Vorkehren bis 1.20m Höhe ab Pistenterrain zulässig.

Abgrabungen können bis 1.00m an den Loipenbereich vorgenommen werden. Allfällig notwendige Stützmauern und Absturzsicherung für die Loipenbenützer sind im Bauabstand anzubringen.

EW-Zentrale; Nr. 11

In dieser Zone sind eine EW-Zentrale (gemäss Konzession), ein Betriebsgebäude für das Licht- und Wasserwerk, eine Wohnung sowie eine Zivilschutzanlage zugelassen.

Die ZöN Nr. 11 liegt im Bereich der alt gewachsenen Dorfstruktur. Die prägenden Elemente (Gebäudestellung zur Strasse, Gebäudeabstände sowie Fassaden- und Dachgestaltung inkl. Material- und Farbwahl) sollen auch bei Um- und Neubauten berücksichtigt werden.

Ergänzend gelten die allgemeinen Bestimmungen des Gemeindebaureglements.

Baupolizeiliche Masse:	
Kleiner Grenzabstand	3 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Gebäudehöhe	8 m
Firsthöhe	11 m
Geschosszahl	2
Gebäuelänge inkl. Anbauten	25 m

Gemeinde; Nr. 12

Es sind unbewohnte eingeschossige Lagergebäude zugelassen.

Die umliegende Bestockung ist zu erhalten.

Entlang der Strasse kann parkiert werden.

siehe Genehmigung

AGR

Schützenhaus; Nr. 13

Es ist ein eingeschossiges, den Lärmschutzbestimmungen entsprechendes Schützenhaus zugelassen.

Parkplatz Öschiweidli; Nr. 14

Diese Fläche kann als Überlaufparkplatz genutzt werden. Terrainveränderungen sind untersagt, bei Nichtgebrauch ist die landwirtschaftliche Nutzung vorbehalten.

Parkplatz Achere; Nr. 15

Car- und Pw-Parkplätze für die Oeschinenbahn mit Wendeschleife für den Busbetrieb. Gestattet sind begrünte Parkplätze (Schotterrassen) mit befestigten Fahrbahnen. Der Platz ist am Rand mit standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Erschliessung der Parkplätze ist unter Berücksichtigung des Öschigässlis für alle Verkehrsteilnehmer sicher zu gestalten. Befestigte Fahrgassen sind seitlich und/oder über humusierte und bewachsene Sickermulden, gemäss Richtlinien über das Versickern von Regen- und Reinabwasser (GSA, 1999), zu entwässern.

Sport, Tourismus, Parkierung; Nr. 16

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Sportanlagen
- Öffentlicher Tourismus
- Parkierungsanlagen

Für Hochbauten gelten die baupolizeilichen Masse der WG2.

2 Bestehende Überbauungsordnungen ÜO

Art. 37

ÜO Nr. I

ÜO Nr. III

ÜO Nr. IV

Überbauungsordnung Nr. I "Schwand" vom 25.06.75.

Überbauungsordnung Nr. III "Hotel Bernerhof" vom 05.02.88.

Überbauungsordnung Nr. IV "Pfadfindergelände" vom 22.08.89.

Werkhof kant. Tiefbauamt; alt Nr. 12
Für Bauten im Rahmen dieser Zweckbestimmung gelten die
baupolizeilichen Masse der WG2.

ÜO Nr. V	Überbauungsordnung Nr. V "Nidermatti" vom 25.09.89.
ÜO Nr. VII	Überbauungsordnung Nr. VII "Ahorl" vom 03.06.94
ÜO Nr. VIII	Überbauungsordnung Nr. VIII "Hotel National" vom 29.11.91

3 Zonen für die Landwirtschaft

Art. 38

Bauernhofzone BHZ	In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei baulichen Veränderungen gelten die Vorschriften der WG2.
-------------------	--

Art. 39

Landwirtschaftszone LWZ	<p>¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird oder genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Gebiete gehören nicht dazu. Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24) und des BauG (Art. 80ff).</p>
----------------------------	--

² Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- a) für landwirtschaftliche Wohnbauten und nicht landwirtschaftliche Bauten gemäss WG2;
- b) für übrige landwirtschaftliche Bauten:
 - ein Grenzabstand von 3 m und ein Gebäudeabstand von 6 m, wobei der Gemeinderat für eingeschossige Bauten, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, Ausnahmen gestatten kann;
 - für landwirtschaftliche und gewerbliche Silobauten eine Grundfläche von höchstens 30 m² und eine Höhe von 8 m, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Dachpunkt.

4 Schutzzonen und -objekte; Gefahrengelände

Art. 40

Grünzone	Die im Zonenplan ausgeschiedenen Flächen sind freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden.
----------	--

Art. 41

Landschaftsschutzgebiete	Das Gebiet umfasst in einem engeren oder weiteren Bereich den Flusslauf der Kander. Die Bestockungen an der Uferböschung sind zu unterhalten und zu fördern. Hierzu sind die zuständigen Forstorgane beizuziehen. Das Schutzgebiet ist vor Überbauungen freizuhalten. Terrainveränderungen und Aufschüttungen sind untersagt. Massnahmen gewässerpolizeilicher Art können unter Berücksichtigung des Schutzinteresses ausgeführt werden.
--------------------------	--

Art. 42 Kandersteger Berglandschaft

Perimeter, Schutzziel	¹ Die Kandersteger Berglandschaft steht unter dem Schutz der Gemeinde. Ziel ist die Erhaltung der landschaftlichen und natürlichen Schönheiten und besonderen Werte.
Schutzgrundsatz	² Im Schutzgebiet darf nichts unternommen werden, das dem Schutzziel zuwiderläuft.
Bauten und Anlagen	<p>³ a) Nutzung, Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind zulässig. Es dürfen grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden. Vorbehalten bleibt die Errichtung der für den Schutz der Menschen erforderlichen Schutzbauten (z.B. Lawinenverbauungen, Schutzdämme, Schutzhütten, SAC-Hütten) und der für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft erforderlichen Infrastrukturanlagen, inkl. Kleinanlagen zur dezentralen alternativen Energieproduktion für den lokalen Bedarf. Vorbehalten bleibt ein Bergweg rund um den Oeschensee.</p> <p>b) Die Neuerstellung und Verlegung von Bergwegen, alpinen Routen und Kletterrouten (v.a. Klettergebiet Alpscheleflühe) sowie die Einrichtung von einzelnen Klettersteigen ist zulässig, insbesondere auch Anpassungen, die aufgrund des sich verändernden Gletscherstands nötig sind.</p> <p>c) Das Campieren ist verboten.</p>
Geländeveränderungen	⁴ Geländeveränderungen sowie Abbau und Deponie von Materialien, Stoffen und Flüssigkeiten aller Art sind nicht zulässig. Der Abbau von Kiesmaterial für den örtlichen Strassenunterhalt ist zulässig.
Land- und Forstwirtschaft	⁵ Die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft in den traditionell genutzten Gebieten ist zulässig, insbesondere die Sömmerung von Nutztieren. Es dürfen keine Düngemittel ausgebracht und/oder zugeführt werden. Vorbehalten bleibt das Ausbringen des während des Alpsommers anfallenden Hofdüngers (Mist und Gülle) in der näheren Umgebung der Ställe. Waldrodungen und Ersatzaufforstungen sind nicht zulässig.
Pflanzen- und Tierschutz	⁶ Das Ausgraben und Schädigen von Pflanzen ist verboten, ebenso das Einbringen von Pflanzen. Das Stören, Fangen, Verletzen oder Töten von Tieren sowie das Beschädigen oder Zerstören ihrer Behausungen, Unterschlüpfen, Nester und Gelege ist verboten, ebenso das Aussetzen von Tieren.
Jagd, Pilze, Beeren	⁷ Die Ausübung der Jagd ist im Rahmen der einschlägigen Bestimmungen erlaubt. Pilze und Beeren dürfen im ortsüblichen

Rahmen gemäss den einschlägigen Bestimmungen gesammelt werden.

Art. 43 Landschaftsschutzgebiet Riseti

Perimeter, Schutzziel	¹ Das Landschaftsschutzgebiet (Nutzungsplan Landschaft) Riseti umfasst einen Teil des ehemaligen Bergsturzgebiets nördlich des Bahnhofs Kandersteg. Schutzziel ist die Erhaltung der besonderen Oberflächenform und der Schutz der empfindlichen Pioniervegetation.
Schutzvorschriften	² Es dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Materialien, Stoffe oder Flüssigkeiten abgebaut oder abgelagert werden. Das Betreten oder Befahren der erosionsgefährdeten, nicht oder kaum bewachsenen Steilhänge ist verboten, ausser auf den bezeichneten Wanderwegen. Vorbehalten bleiben Erosionsschutzmassnahmen zum Schutz der sehr nahe am Gebiet gelegenen Strassen und Eisenbahnlinien.

Art. 44 Zonen für touristische Aktivitäten

Zweck	¹ Die Zonen für touristische Aktivitäten (Nutzungsplan Landschaft) sind Zonen gemäss Art. 18 RPG. Sie dienen der Aufrechterhaltung und Entwicklung des im öffentlichen Interesse liegenden touristischen Angebots sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Neue für den Tourismus erforderliche Infrastrukturanlagen gemäss Abs. 3 sind primär auf diese Gebiete zu konzentrieren.
Grundsätze	² Dem landschaftlichen Reiz dieser Zonen ist sowohl bei der landwirtschaftlichen als auch bei der touristischen Nutzung Rechnung zu tragen. Vorbehalten bleiben weitergehende Einschränkungen aus der übergeordneten Gesetzgebung wie Raumplanungs- oder Natur- und Heimatschutzgesetz sowie aus kommunalen Nutzungsplänen.
Touristische Bauten, Anlagen und Vorkehrungen	³ In den Zonen zur Ausübung touristischer Aktivitäten sind Infrastrukturbauten, -anlagen und -vorkehrungen zulässig, die zur Ausübung touristischer Aktivitäten benötigt werden, wie insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> a) Wanderwege, b) Reit- und Velowege, c) Langlaufloipen, d) Skipisten, e) touristische Transportanlagen, f) Verpflegungsstätten und Unterkünfte, sofern sie einem allgemeinen touristischen Bedürfnis entsprechen.
Landwirtschaftliche Nutzung	⁴ Bestehende touristische Infrastrukturanlagen wie insbes. Wege, Loipen, Pisten etc. dürfen durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht behindert werden (z.B. durch Einzäunungen).

- ⁵ Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Raumplanungsgesetzes zulässig,
- a) sofern sie die Benutzung bestehender Wanderwege, Loipen, Skipisten, Transportanlagen und ähnlicher zur Ausübung touristischer Aktivitäten erstellter Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigen oder
 - b) wenn für dadurch beeinträchtigte bestehende Infrastrukturanlagen bestehende Wanderwege, Loipen, Skipisten, Transportanlagen und ähnlichen zur Ausübung touristischer Aktivitäten erstellter Bauten und Anlagen eine angemessene Ersatzlösung angeboten wird.

Gestaltung, Bewilligungsvoraussetzungen

⁶ Bauten, Anlagen und Vorkehren in Zonen für touristische Aktivitäten haben sich besonders gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie Einpassung ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

⁷ In den regionalen Landschaftsschutzgebieten L 17 – 20 des Landschaftsrichtplans der Bergregion Kandertal ist anstelle eines Umgebungsgestaltungsplans ein Gesamtkonzept einzureichen, das die optimale Einpassung der geplanten Nutzung mit den erforderlichen Anlagen ins Landschaftsbild aufzeigt.

Art. 45

Kommunales Naturschutzgebiet Muggenseeli

¹ Das im Zonenplan bezeichnete Naturschutzgebiet umfasst die Wasserfläche des Seelis, die Schilfbestände sowie einen umgebenden Pufferstreifen. Es dient der Erhaltung der landschaftlichen Vielfalt sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der bestehende Wasserzu- und -abfluss, die bestehende Ufervegetation sowie die Schilfbestände sind zu erhalten. Pflegerische Massnahmen, insbesondere zur Verhinderung der Verbuschung oder Verringerung des Schilfbestandes.

² Die Nutzung der zum Naturschutzgebiet gehörenden Landflächen als Beweidungs- und Futterwiesen ist weiterhin gestattet. Die landwirtschaftliche Nutzung soll extensiv sein. Nicht gestattet ist der Einsatz von Düngemitteln oder chemischen Hilfsstoffen.

³ Eine Wasserentnahme aus dem Muggenseeli darf weder den Wasserspiegel absenken noch in irgendeiner Form die Schilfbestände gefährden. Die Gemeinde überprüft regelmässig den Wasserstand und zieht im Zweifelsfall eine Fachperson zwecks Beratung bei.

⁴ Die bestehenden Wander- und Spazierwege sowie Loipen dürfen unterhalten und im bisherigen Ausbaugrad ergänzt werden soweit sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen.

Art. 46

Bauen in Gefahren-
gebieten

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

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

Art. 47

Gefahrengebiet
mit erheblicher
Gefährdung

¹ Im Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung („rotes Gefahrengebiet“) dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Gefahrengebiet
mit mittlerer
Gefährdung

² Im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung („blaues Gefahrengebiet“) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Gefahrengebiet
mit geringer
Gefährdung

³ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung („gelbes Gefahrengebiet“) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 47 bis Abs. 2 sinngemäss.

Gefahrengebiet
mit nicht bestimmter
Gefahrenstufe

⁴ In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Art. 48

Ortsbildschutzgebiet

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art.86 Baugesetz.

² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb von Ortsbildschutzgebieten haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen.

Art. 49

- Geschützte Gebäude
Archäologische Objekte
- ¹ Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude gemäss Art. 10a ff BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgeführt. Dieses ist für die Behörden verbindlich.
- ² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren
- archäologische Objekte gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. e BauG,
 - schützens- und erhaltenswerte Bauten (K-Objekte)
- ist die kantonale Denkmalpflege bzw. der kantonale archäologische Dienst ins Verfahren einzubeziehen.
- ³ Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.
- ⁴ Das Bauinventar der Gemeinde Kandersteg erstreckt sich nur auf den im Bauinventar dargestellten Bearbeitungssperimeter. Ausserhalb des Bearbeitungssperimeters können demzufolge weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

Art. 50

- Geschützte Bäume
- Die im Zonenplan eingetragenen Bäume sind geschützt. Alle Vorkehren, die dem Schutzzweck widersprechen (Abgrabungen, Auffüllungen, Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Ausreuten von Gehölzen und Hecken sowie das Fällen) sind verboten. Bäume, welche ein Sicherheitsrisiko darstellen oder krank sind, können ersetzt werden. In begründeten Fällen kann eine bestimmte Baumart durch eine andere ersetzt werden.

Art. 51 Historische Verkehrswege

- Geschützte Objekte
- ¹ Die folgenden historischen Verkehrswege stehen unter dem Schutz der Gemeinde:
- a) Alpweg Golitsche
 - b) Alpweg Oberbärgli
 - c) Fussalpweg Undere Allme (Steinschlag; nicht begehbar)
 - d) Alpweg Fisialp
 - e) BLS-Verbauungsweg In de Chiste
 - f) Alpweg Üsser Üschene / Alpschele
 - g) Alter Gasteretalweg Chluse
 - h) Gasteretalwege und –strässchen
 - i) Gurnigelweg
 - j) Gemmipassweg und –strässchen
 - k) Lötschenpasswege
 - l) Stundenstein an der Kantonsstrasse
- Schutzvorschriften
- ² Nutzung und Unterhalt dieser Wege sind im herkömmlichen Rahmen zulässig. Die vorhandene historische Bausubstanz darf nicht entfernt werden, überschüttet oder sonstwie beschädigt wer-

den. Im Konfliktfall sind die Fachleute des Inventars Historischer Verkehrswege beizuziehen. Die historischen Verkehrswege sind im Nutzungsplan Landschaft aufgeführt.

Art. 52 Amphibienstandorte

Schutzziel ¹ Die Laichgewässer für Amphibien sind geschützt. Ziel ist die Gewährleistung der Fortpflanzung der diversen Amphibienarten in diesen Gewässern unter optimalen Bedingungen.

Schutzvorschriften ² Die Laichgewässer dürfen nicht verändert werden, etwa durch Zuschütten oder durch die Befestigung von natürlichen Uferbereichen. Der Wasserhaushalt darf nicht gestört werden. Wasserbau und Gewässerunterhalt sind nach naturnahen Gesichtspunkten zulässig. Für die Fischerei gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 53 Wildruhegebiete

Perimeter, Schutzziel ¹ Die im Plan der Schutzgebiete und -objekte bezeichneten Wildruhegebiete sind besonders wertvoll für das Wild (Wintereinstände, Setzgebiete, Brutgebiete). Das Wild soll vor Störungen durch menschliche Aktivitäten verschont werden.

Schutzvorschriften ² Personen sollen sich ausser bei land- und forstwirtschaftlichen Arbeiten an die bestehenden, markierten Wege halten. Es dürfen keine für das Wild störende Veranstaltungen organisiert oder durchgeführt werden. Vor Planung, Projektierung und Betrieb von Bauten und Anlagen, sowie zur Regelung des Überfliegens mit Gleitschirmen und anderen Fluggeräten ist mit dem zuständigen Wildhüter Kontakt aufzunehmen. Die Umsetzung der Bestimmungen sowie die Markierung der Gebiete ist Sache des Kantons nach Absprache mit der Gemeinde.

Art. 54 Ergänzung der Langlaufloipe Spittelmatte

Im Gebiet Spittelmatte kann die bestehende Langlaufloipe ergänzt werden. Das Trassee soll unter Berücksichtigung der für den Langlauf möglichen Steigung gut ins Gelände eingepasst und auf die notwendige Breite beschränkt werden. Beim Bau der Loipe soll die Vegetation so gut als möglich erhalten werden, indem Rasenziegel gewonnen, zwischengelagert und wieder eingesetzt werden.

Art. 55 Weitere Schutzgebiete und -objekte

Kantonale Naturschutzgebiete ¹ In den kantonalen Natur- und Pflanzenschutzgebieten gelten die Vorschriften der entsprechenden kantonalen Verfügungen und Beschlüsse:

- Pflanzenschutzgebiet Fisi-Biberg-Fründen: Regierungsratsbeschluss Nr. 1348 vom 24. März 1944. Weitergehende Bestimmungen für die geschützte Kandersteger Berglandschaft sind zu beachten (vgl. Art. 42);
- Naturdenkmal; Natur- und Pflanzenschutzgebiet Stock: Regierungsratsbeschluss Nr. 4390 vom 14. Juli 1961;
- Naturschutzgebiet Filfalle: Verfügung vom 2. Mai 1988 der Forstdirektion des Kantons Bern.

Auengebiete

² Für die Auengebiete, gemäss der Verordnung vom 28. Oktober 1992 über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung, werden der Perimeter und die Schutzvorschriften in einem speziellen Verfahren durch den Kanton festgelegt. Solange dies nicht geschehen ist, darf nichts unternommen werden, was den Schutzziele zuwiderläuft, insbesondere keine Veränderung des Wasserhaushalts.

Amphibienlaichgebiet
Spittelmatte

³ Im Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung Spittelmatte (Objekt Nr. BE 341) sollen sich die grossen Bestände von Grasfrosch und Bergmolch unter optimalen Bedingungen fortpflanzen können. Das Flachmoor von nationaler Bedeutung ist zu erhalten. Bis zur rechtskräftigen Festlegung des Schutzgebietsperimeters und der Nutzungs- und Schutzvorschriften durch den Kanton gelten die Übergangsbestimmungen der Verordnung vom 7. September 1994 über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung sinngemäss. Es darf nichts unternommen werden, was den Schutzziele widerspricht, insbesondere keine Veränderung des Wasserhaushalts.

Gewässer, Gewässer-
raum

- ⁴
- a) Gewässer sollen mit ihren Ufern als landschaftlich prägende Elemente erhalten und freigehalten werden. Zudem sollen die Gewässer vor seitlich einsickernden dünger- oder schadstoffhaltigen Flüssigkeiten verschont werden.
 - b) Die Gewässer sollen genügend Raum einnehmen können, um ihre vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Die Ausdehnung des geschützten Gewässerraums richtet sich in Abhängigkeit von der Gewässersohlenbreite nach den geltenden Empfehlungen des Kantons.
 - c) Die Bauabstände sind in Artikel 13 festgehalten. Vorbehalten bleiben der Wasserbau und der Gewässerunterhalt.
 - d) Nutzung, Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen sind zulässig. Bei vollständigem Abbruch und Wiederaufbau oder bei weit gehenden baulichen Veränderungen ist zu prüfen, ob das Objekt aus dem Gewässerraum verlegt werden kann.

- Feld- und Ufergehölze ⁵ Feld- und Ufergehölze sind in ihrem Bestand geschützt. Massgebend ist der tatsächliche Bestand. Ueber Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet der Regierungsstatthalter. Die Pflege der Gehölze ist im Rahmen der einschlägigen Bestimmungen erlaubt und erwünscht. Den Bewirtschaftern wird empfohlen, um Feldgehölze und entlang von Uferstreifen einen Streifen freiwillig als extensiv genutzte Wiese oder als Krautsaum zu bewirtschaften. Es sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:
- Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (Art. 18);
 - Bundesgesetz vom 20. Juni 1986 über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Art. 18);
 - Verordnung des Bundesrates vom 9. Juni 1986 über umweltgefährdende Stoffe (Anhang 4.3 und 4.5);
 - Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (Art. 27, 28);
 - Kantonale Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (Art. 16, Anhang 3).
- Waldrand-Vorland ⁶ Das landwirtschaftlich genutzte Waldrand-Vorland soll schonend bewirtschaftet werden, damit sich das allgemein grosse Potential als Lebensraum für kulturlandbewohnende Begleitarten gut entfalten kann. Die Waldränder sind nicht in einem Plan der Gemeinde bezeichnet. Massgebend ist der tatsächliche Verlauf. Entlang den Waldrändern dürfen auf einem mindestens 3 m breiten Streifen des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlands keine Düngstoffe und keine Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden. Den Bewirtschaftern wird empfohlen, einen Streifen entlang dem Waldrand als extensiv genutzte Wiese oder als Krautsaum zu bewirtschaften.
- Trockenstandorte ⁷ Die regional bedeutenden Trockenstandorte sollen durch sachgerechte Bewirtschaftung erhalten werden. Die genaue Abgrenzung der Objekte ist im Inventar des kantonalen Naturschutzinspektorats festgehalten. Ziel ist die Erhaltung der blumenreichen Wiesen mit ihrer reichhaltigen Begleitfauna. Es gelten die Vorschriften der kantonalen Verordnung vom 17. Mai 1998 über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete. Bewirtschafter sollen mit dem Kanton einen entsprechenden Bewirtschaftungsvertrag abschliessen.
- Feuchtgebiete,
Flachmoore ⁸ Die Flachmoore sollen durch sachgerechte Bewirtschaftung erhalten werden. Die genaue Abgrenzung der Objekte ist im Inventar des kantonalen Naturschutzinspektorats festgehalten. Es gelten die Vorschriften der kantonalen Verordnung vom 17. Mai 1998 über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete. Bewirtschafter sollen mit dem Kanton einen entsprechenden Bewirtschaftungsvertrag abschliessen.

Weitere Lebensräume ⁹ Alle Lebensräume gemäss Anhang 1 und alle Tier- und Pflanzenarten gemäss Anhang 2 und 3 der Bundesverordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz sind geschützt. Massgebend ist der tatsächliche Bestand. Lässt sich eine Beeinträchtigung unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zum bestmöglichen Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur und Heimatschutz).

Art. 56 Archäologische Bodenfunde

Treten bei Bauarbeiten archäologische Objekte zu Tage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der archäologische Dienst des Kantons Bern zur wissenschaftlichen Dokumentation beizuziehen. Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der archäologischen Schutzgebiete ist im Bewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

E ZUSTÄNDIGKEITEN

Art. 57

Zuständigkeiten

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

² Er beschliesst insbesondere über:

- a) Ausnahmegesuche im kleinen und ordentlichen Baubewilligungsverfahren, soweit vorgeschrieben, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Kanton (Art. 102 BauV);
- b) die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen.

Art. 58

Ressort Bauen und Planen
(Ressortchef / Ressortchefin und Bauverwalter / Bauverwalterin)

¹ Es beschliesst abschliessend über alle Baugesuche in der Kompetenz der Gemeinde.

Ausgenommen:

- Die ästhetische Gestaltung entspricht nicht dem Grundsatz von Art. 9 Abs. 5 „die Gebäude sind mit gemauerten Sockelgeschossen und den Obergeschossen in Holz auszugestalten“.
- Das Bauvorhaben erfordert eine oder mehrere Ausnahmegewilligungen.

Es besorgt die nach BewD vorgeschriebenen Aufgaben (Art. 47 BewD). Es wacht über die Einhaltung von Bedingungen und Auflagen Baubewilligung nach abgeschlossener Bauausführung und ist allgemein besorgt für die Einhaltung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen.

² Es beurteilt und entscheidet über alle in der Kompetenz der Gemeinde liegenden Reklamegesuche (Art. 2 Abs. 1 Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame).

³ Es beurteilt und entscheidet über alle in der Kompetenz der Gemeinde liegenden Gesuche für das Aufstellen von Wegweisern (Verordnung über die Strassenpolizei und Signalisationen Art. 6).

Art. 59

Bauinspektor

Der Bauinspektor hat die im Bewilligungsdekret und die von der Gemeinde vorgeschriebenen Prüfungen der Baugesuche (Art. 17, 18 und 28 BewD) und 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.

Art. 60

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschrift dieses Reglements, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen des BauG (Art. 50 BauG und Art. 108 BauV) vom Richter geahndet.

Art. 61

Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.

siehe Genehmigung

² Damit werden aufgehoben:
Zonenplan und Baureglement vom 26. September 1995.

AGR

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 16. März 2009 bis 15. April 2009

Vorprüfung vom 19. Mai 2009

Publikation im Amtsanzeiger vom 22.12.2009

Publikation im Amtsblatt vom 23.12.2009

1. öffentliche Auflage vom 22.12.2009 bis 29.01.2010

2. öffentliche Auflage vom 15.06.2010 bis 16.07.2010

Einspracheverhandlungen am 18., 19. und 22. Februar 2010

Einsprachen: 19

Erledigte Einsprachen: 4

Unerledigte Einsprachen: 14

Rechtsverwahrung: 1

Umwandlung Einsprache in Rechtsverwahrung: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25.11.2009/17.03.2010/28.04.2010

Gemeindeversammlung vom 29.04.2010

Einwohnergemeinde Kandersteg

Der Präsident

Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Kandersteg, den 31. Aug. 2010

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

A. Bil.

25. MRZ. 2011

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald am:

ANHANG

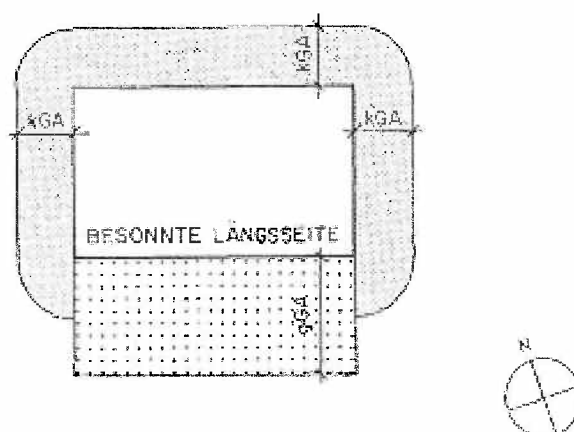
Anhang 1

a) Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 15-19/30)

Beispiel A : Wohnzone W2 / Einfacher Baukörper
Kleiner und grosser Grenzabstand

kGA = 4,0 m

gGA = 10,0 m



Regeln :

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

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

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

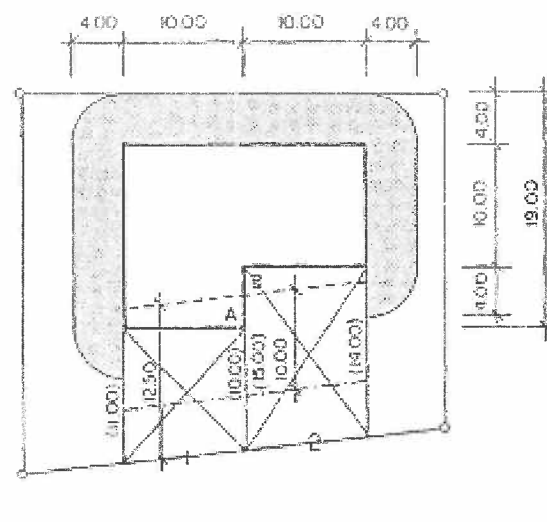
Beispiel B : Wohnzone W2 / Winkelbau
Berechnung der mittleren Abstandslinie

kGA = 4,0 m

gGA = 10,0 m

----- mittlere Abstandslinie

----- Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie



Regeln :

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

Laut Regel b müssen die über die mittlere Abstandslinie vorspringenden Grundrisssteile (hier Teil A) und die hinter der mittleren Abstandslinie zurückspringenden Grundrisssteile (Teil B) den gleichen Flächeninhalt aufweisen.

Die mittlere Abstandslinie berechnet sich folgendermassen:

$(\text{Fläche 1} + \text{Fläche 2}) : \text{Gebäudelänge}$

Für Beispiel B müssen also zuerst die **einzelnen** Teilflächen berechnet werden:

$$1 = \text{Fläche 1: } (11,00 \text{ m} + 10,00 \text{ m}) : 2 \times 10,00 \text{ m} = 105,00 \text{ m}^2$$

$$2 = \text{Fläche 2: } (15,00 \text{ m} + 14,00 \text{ m}) : 2 \times 10,00 \text{ m} = 145,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Somit } (105,00 \text{ m}^2 + 145,00 \text{ m}^2) : 20,00 \text{ m} = 12,50 \text{ m}$$

Dieses Mass wird nun von der Parzellengrenze her abgetragen und parallel verschoben. Es muss mindestens dem grossen Grenzabstand (hier 10,0 m) entsprechen. Hier könnte das Gebäude z.B. noch 2,5 m nach Süden verschoben werden.

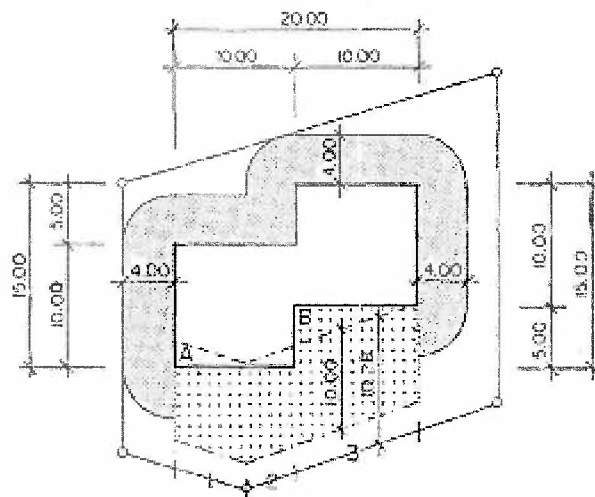
Beispiel C : Wohnzone W2 / Gestaffeltes Gebäude
Ermittlung der Grenzabstände

kGA = 4.0 m

gGA = 10.0 m

mittlere Abstandlinie

Grenzabstand ab mittlerer Abstandslinie



Gemäss den Regeln von Beispiel B (Anhang Seite 2) wird der Grenzabstand wie folgt ermittelt :

$$1 \quad (8.00 \text{ m} + 9.75 \text{ m}) : 2 \times 6.00 \text{ m} = 53.25 \text{ m}^2$$

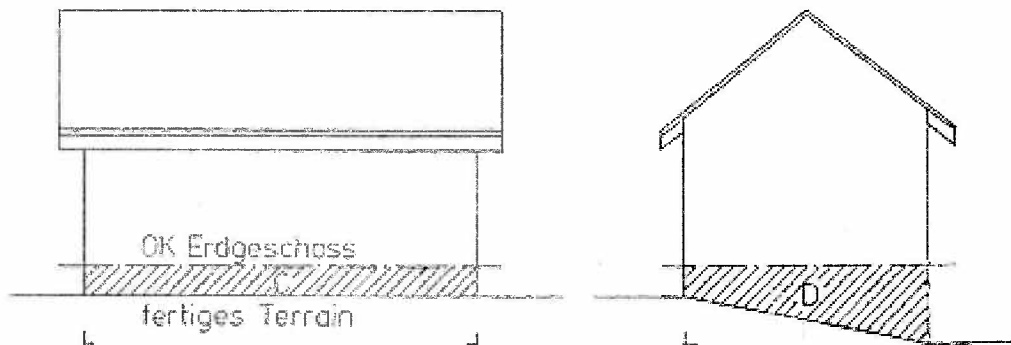
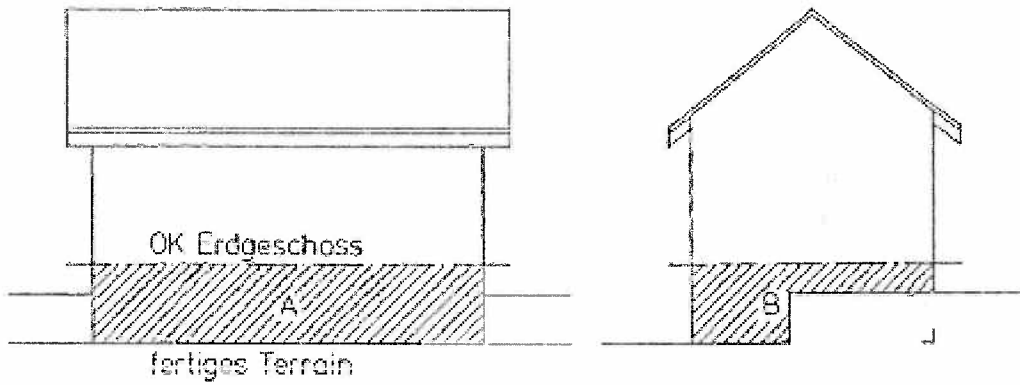
$$2 \quad (9.75 \text{ m} + 8.25 \text{ m}) : 2 \times 4.00 \text{ m} = 36.00 \text{ m}^2$$

$$3 \quad (13.25 \text{ m} + 10.00 \text{ m}) : 2 \times 10.00 = 116.25 \text{ m}^2$$

$$\frac{205.50 \text{ m}^2}{20.00 \text{ m}} = 10.28 \text{ m}$$

Dieses Mass wird nun von der Parzellengrenze her abgetragen und parallel verschoben. Es muss mindestens dem grossen Grenzabstand (hier 6,0 m) entsprechen. Hier könnte das Gebäude z.B. noch 0,28 m nach Süden verschoben werden.

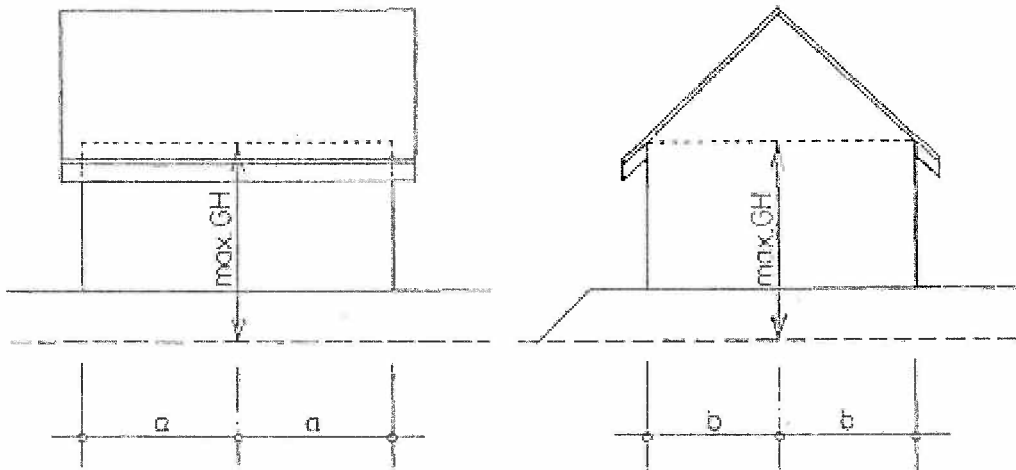
b) Geschosse (Art. 20)



mittlere Höhe zwischen oberkannt
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

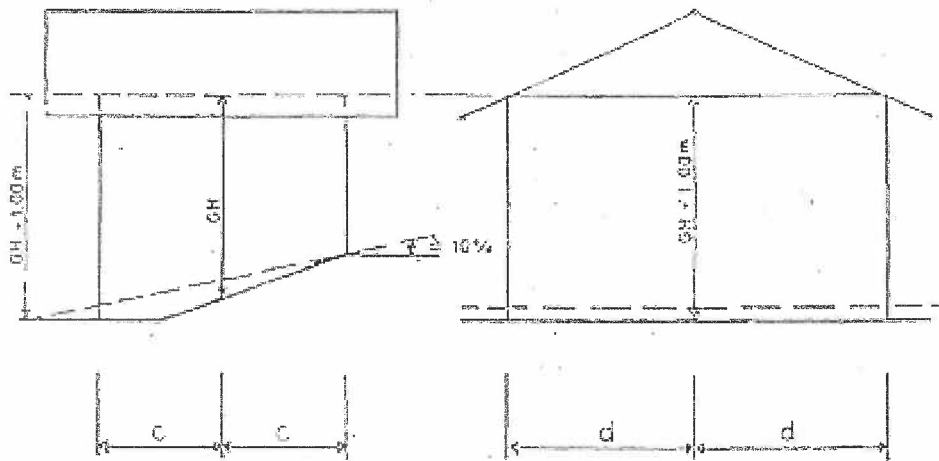
Flächen $A + B + C + D$
Gebäudeumfang

c) Gebäudehöhe (Art. 21)



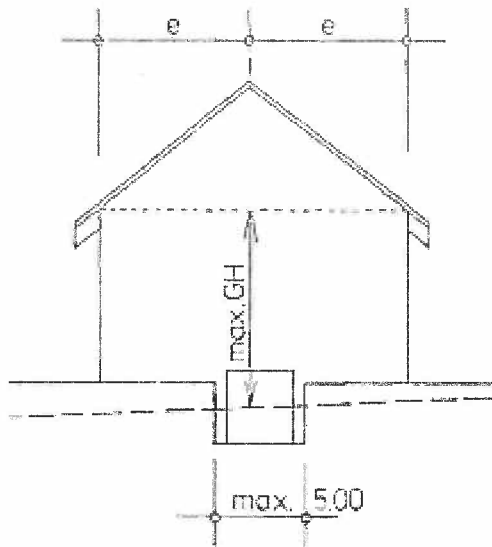
Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain

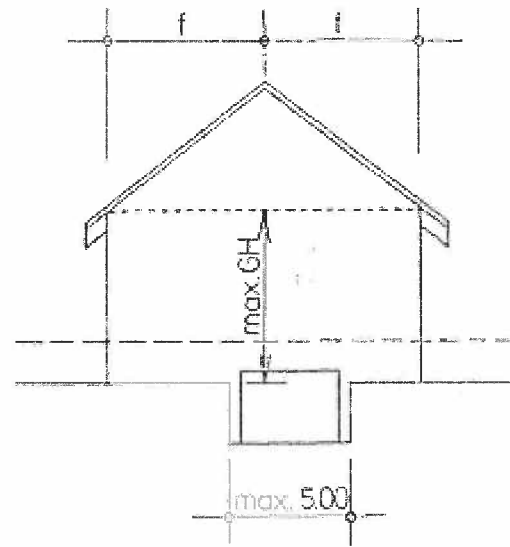


Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

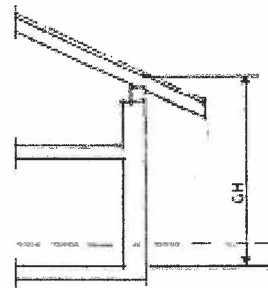
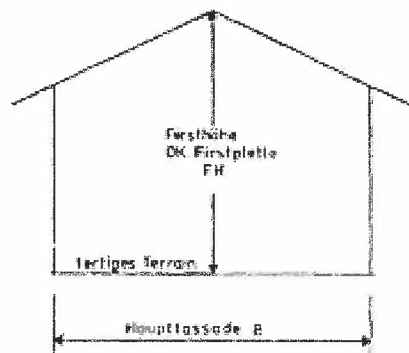
Abgrabung für Hauseingang



Abgrabung für Garageeinfahrt



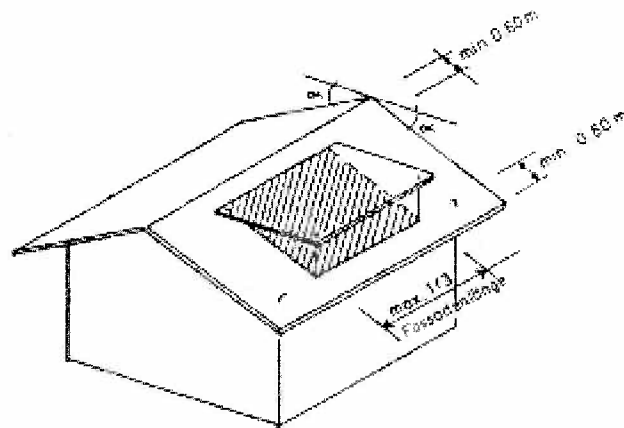
Gebäudeproportionen



Zone: W1 + W2 + WG2 FH : B 8 : 10
 Zone: DK FH : B 10 : 10

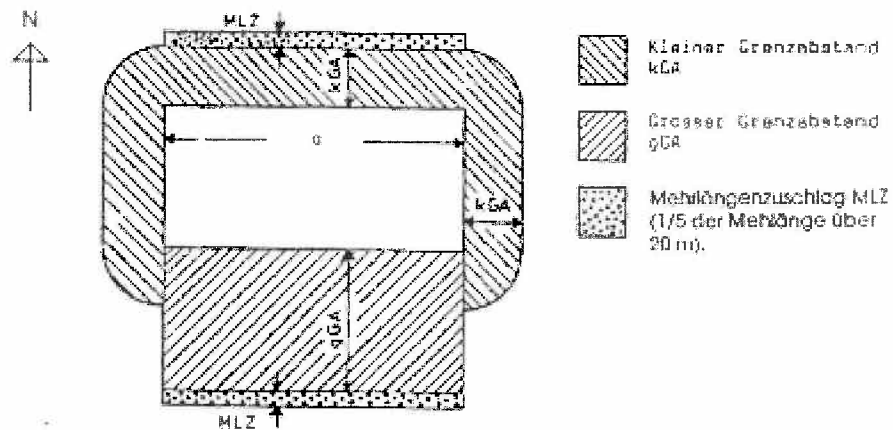
--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain

d) Dachaufbauten (Art. 24)



Dachneigung α : Min. 18 $^{\circ}$ e.T.
Max. 25 $^{\circ}$ e.T.

Art. 29, Abs. 2: Gebäude mit Mehrlänge (Grundabstände zuzüglich Mehrlängenzuschlag).



Regel: Die schraffierten und die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).