

Einwohnergemeinde Brienz

---

REVISION ORTSPLANUNG, 2. TEIL

# **Baureglement (GBR)**

Juni 2014

*bereinigt gemäss Verfügung AGR vom 29. April 2014*

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung .....</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Zonen- und Gebietsvorschriften .....</b>	<b>5</b>
<b>D</b>	<b>Baupolizeiliche Vorschriften .....</b>	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>Ortsbild- und Kulturgüterschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>F</b>	<b>Landschafts- und Naturschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>G</b>	<b>Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen .....</b>	<b>26</b>
	<b>Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement.....</b>	<b>29</b>
	1. Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) .....	29
	2. Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	31
	<b>Genehmigungsvermerke .....</b>	<b>35</b>
	<b>Genehmigungsvermerke Änderungen 2012.....</b>	<b>36</b>
	<b>Anhang B.....</b>	<b>37</b>
	Liste der geschützten Bäume im Baugebiet (Art. 46) .....	37
	<b>Anhang C.....</b>	<b>39</b>
<b>C</b>	<b>Grafische Darstellungen.....</b>	<b>39</b>
	C1 Begriffe .....	39
	C2.1 Vorspringende Gebäudeteile.....	41
	C2.2 Rückspringende Gebäudeteile .....	42
	C2.3 Gebäudelänge und –breite (Gl, Gb) .....	43
	C2.4 Gesamthöhe (h) .....	43
	C2.5 Traufseitige Fassadenhöhe (Fh) .....	44
	C2.6 Kniestockhöhe.....	44
	C2.7 Lichte Höhe und Geschosshöhe .....	44
	C3.1 Geschosse (G) .....	45
	C3.2 Dachgeschoss (DG) .....	45
	C3.3 Untergeschoss .....	46
	C4 Abstände .....	47
	C5 Anrechenbare Gebäudefläche.....	47
	C6 Abstand gegenüber Gewässern.....	48
	C7 Gebäudeproportionen, Sparrenmass .....	48
	C8 Lichtraumprofil Strassen.....	49
	C9 Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern .....	49
<b>D</b>	<b>Darstellung zu den zivilrechtlichen Vorschriften.....</b>	<b>50</b>
	1. Einfriedungen (Art. 79 k EG ZGB).....	50
	2. Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EG ZGB).....	51
	3. Böschungsgestaltung.....	51

## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Grundsatz

<sup>1</sup> Das Baureglement, einschliesslich der speziellen Vorschriften im Anhang A, der Liste geschützter Bäume im Anhang B und der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang C, gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Es bildet zusammen mit den Zonenplänen 1–3, dem Schutzzonenplan, dem Zonenplan Naturgefahren sowie den Überbauungsordnungen und der Uferschutzplanung die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

<sup>3</sup> Soweit die Gemeinde mit Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Ordnung erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

### Art. 2

Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG, Art. 84 SG).

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften und den Überbauungsordnungen abweichend geregelten Sachverhalte.

### Art. 3

Vorbehalt kantonalen, eidgenössischen und kommunalen Rechts

Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben vorbehalten, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse. Die wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse sind im Anhang zusammengestellt.

### Art. 4

Verhältnis zum Privatrecht

<sup>1</sup> Die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79 EGzZGB) über Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen sowie über die Ausführungen der Brandmauern gelten als öffentlichrechtliche Vorschriften der Gemeinde<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Kommentar: Die Pflanzabstände nach EGzZGB sind ausdrücklich davon ausgenommen.

## B Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

### Art. 5

Baubewilligungspflicht,  
Baubeginn

<sup>1</sup> Das Baugesetz und das Baubewilligungsdekret bestimmen, für welche Bauvorhaben eine Baubewilligung erforderlich ist.

<sup>2</sup> Bewilligungsbedürftige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn sämtliche notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft sind. Vorbehalten bleibt ein von den zuständigen Behörden gestatteter vorzeitiger Baubeginn.

### Art. 6

Voraussetzung der Baubewilligung

<sup>1</sup> Bauvorhaben werden bewilligt, wenn

- a) die vorgesehene Nutzung zulässig ist (zonenkonform)
- b) das Baugrundstück erschlossen ist
- c) die für das Baugrundstück und das Bauvorhaben geltenden weiteren Vorschriften eingehalten sind
- d) keine Bauverbote, Baubeschränkungen oder Bausperren entgegenstehen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Ausnahmbewilligungen nach dem Baugesetz (Art. 26 ff BauG).

### Art. 7

Ausnahmbewilligungen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26 ff und 80 ff BauG), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6 SFG), des Strassengesetzes (Art. 80 f. SG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 f RPG) massgebend.

### Art. 8

Erschliessungsstrassen

<sup>1</sup> Für die Bauzonen der Gemeinde gilt die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung für Detailerschliessungsstrassen.

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

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

Hauszufahrt

<sup>3</sup> Als ausreichende Hauszufahrt ist ein mindestens 2.5 m breiter Fahrweg mit höchstens 15 % Gefälle nachzuweisen.

Abstellplätze <sup>4</sup> Die Pflicht zur Erstellung und die Gestaltung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder richtet sich nach Art. 49ff BauV, die Pflicht zur Leistung einer Ersatzabgabe nach dem Gebührenreglement.

## **C Zonen- und Gebietsvorschriften**

### **Art. 9**

Bedeutung <sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, bzw. der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzung fest.

<sup>3</sup> In den einzelnen Bauzonen gelten für die baupolizeilichen Masse und die Lärmempfindlichkeitsstufe die Bestimmungen der Tabelle von Art. 39.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsfreiheit im Umfang des Baugesetzes ist gewährleistet (Art. 75 BauG).

### **Art. 10**

Wohnzone W2 / W2P <sup>1</sup> Die Wohnzonen W2 und W2P sind Wohnbauten vorbehalten. Ausser Wohnbauten sind nur die für den täglichen Bedarf der Bewohner notwendigen Ladengeschäfte, Arztpraxen, Bürobetriebe sowie nicht störendes Kleingewerbe zulässig.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W2P sind neben traditionellem Baustil auch Bauten mit moderner Architektur gestattet.

### **Art. 11**

Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 In der Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sind Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Hotelbauten sowie Bauten mit gemischter Nutzung zulässig.

### **Art. 12**

Dorfkernzone DK <sup>1</sup> In der Dorfkernzone DK sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Die Elemente der traditionellen Bauweise, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Gassenraum-, Strassenraum- und Platzverhältnisse sind zu erhalten.

<sup>2</sup> Neu- und Umbauten sind an die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Die Normalbaulinien begrenzen den Strassenraum. Neu- und Umbauten dürfen die Normalbaulinie nicht überschreiten, müssen aber nicht direkt an die Linie gestellt werden.

<sup>3</sup> Für Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen gelten:

1. Vollgeschoss (EG): Massivbauweise verputzt oder Bruchsteinmauerwerk darüber: Einheimisches Holz, Blockbau, für Hauptgebäude liegende Schalung; Witterungsschützende Verkleidungen dürfen nicht störend wirken.

An- und Kleinbauten: In Massivbauweise oder Schalung liegend / stehend.

Fenster und Türen: Fenster, Türen, Fensterläden und Balkonbrüstungen sind hinsichtlich Gestaltung den traditionellen Gegebenheiten anzupassen.

<sup>4</sup> Es wird empfohlen, für alle Bauvorhaben und Renovationsarbeiten vor der Eingabe des ordentlichen Baugesuchs eine Voranfrage einzureichen (vgl. Art. 40).

<sup>5</sup> Für die sachgerechte Pflege und Erhaltung der historischen Bausubstanz können Beiträge des Kantons und des Bundes erwirkt werden<sup>2</sup>, wenn die entsprechenden Bedingungen erfüllt werden (Mehrkostenbeiträge).

### Art. 13

Industrie- und Gewerbezone IG

<sup>1</sup> In der Industrie- und Gewerbezone IG dürfen nur Industrie- und Gewerbebauten erstellt werden.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal im Umfang von max. 25 % der Gebäudefläche, jedoch höchstens 200 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>3</sup> In der Industrie- und Gewerbezone „Lauenen“ sind, in den durch den Schiesslärm beeinträchtigten Bereichen, nur Bauvorhaben gestattet, die keine lärmempfindlichen Räume enthalten oder die durch gestalterische und/oder bauliche Massnahmen wie z.B. keine zu öffnenden Fenster die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung garantieren.

<sup>4</sup> Mit der Erschliessung der Bauzone nördlich der Museumsstrasse sind Objektschutzmassnahmen gemäss Gefahrgutachten vom 28.1.2013 zu erstellen.

### Art. 14

Zone für öffentliche Nutzung ZÖN

Die Zone für öffentliche Nutzung ZÖN ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden. Eine gute Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen wird vorausgesetzt. Das Weitere bestimmt der Anhang A 1, wobei die internen

---

<sup>2</sup> Kommentar: Da die Beiträge von Bund und Kanton oft auch an die Voraussetzung gebunden sind, dass genügend Mittel vorhanden sind, empfiehlt sich, die erforderlichen Abklärungen rechtzeitig einzuleiten.

Abstände frei wählbar und auf eine zweckmässige Nutzung abzustimmen sind.

#### **Art. 15**

Zone für Sport und Freizeit ZSF

<sup>1</sup> In der Zone für Sport und Freizeit ZSF gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 78 BauG).

<sup>2</sup> In der Zone aa „Tennis“ sind nur Anlagen und Bauten zulässig, die unmittelbar für die Ausübung dieser Sportart nötig sind.

#### **Art. 16**

Grünzone GrZ

Für Grünzonen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 79 BauG.

#### **Art. 17**

Landwirtschaftszone LWZ

<sup>1</sup> Als Landwirtschaftszone LWZ gilt das Gebiet ausserhalb der Bauzonen, soweit es landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

<sup>2</sup> Für die zulässige bauliche Nutzung ist das Baugesetz massgebend (Art. 80 ff BauG).

#### **Art. 18 (sistiert)**

Abbau-, Aufbereitungs- und Entsorgungszone AAEZ

<sup>1</sup> Die Abbau-, Aufbereitungs- und Entsorgungszone dient dem Materialabbau und der Materialaufbereitung, der Deponie von Geschiebe- und Aushubmaterial sowie für den Betrieb von Entsorgungs- resp. Abfallsammelplätzen.

<sup>2</sup> Betriebszugehörige Bauten und Anlagen sind gestattet. Der Betrieb von Abbau-, Deponie- und Entsorgungsplätzen setzt eine entsprechende Bewilligung voraus.

<sup>3</sup> Die Erschliessung der Zone Bächlischwendi soll mit Rücksicht auf die Veloroute nicht über den Kanalweg führen.

<sup>4</sup> Im Bereich des roten Gefahrenbereichs dürfen nur Lagerplätze und rasch verlegbare mobile Einrichtungen betrieben werden.

#### **Art. 18a**

Spezialzone Feuerwehr

<sup>1</sup> Die Spezialzone Feuerwehr (SPZ) ist für Feuerwehr, öffentliche Dienste und zivile Nutzungen bestimmt.

<sup>2</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- südöstlicher Teil (ca. 2/3) Feuerwehr, Fh max. 584.50 m ü. M., kA 3 m, GZ 2, nur technisch bedingte Dachaufbauten
- nordöstlicher Teil (ca. 1/3) Wohnen und Gewerbe als Übergangsbereich zum Wohngebiet mit Anschluss an den Steinbruchweg, baupolizeiliche Masse gemäss Wohn- und Gewerbezone WG3

<sup>3</sup> Über dem Feuerwehrmagazin ist als Aussenraum zu den Wohnungen ein begehbares Flachdach zu erstellen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

### Art. 19

Zone mit Planungspflicht ZPP Allgemeines <sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vorbehalten bleiben Bauvorhaben, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Das Nähere bestimmt der Anhang A 2. Wo nicht spezielle Masse mit der ZPP vorgegeben werden, sind die arealinternen Abstände, die Gebäudelänge und die Baugestaltung mit der Überbauungsordnung festzulegen.

### Art. 20

Gefahrengebiete (Naturgefahren) <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

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

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe (im Zonenplan Naturgefahren braun dargestellt) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht<sup>3</sup>.

Einflussbereich Brienersee <sup>5</sup> Bei Baugesuchen im Einflussbereich des Brienersees ist eine Erdgeschosskote von mindestens 567.30 m.ü.M. (inkl. Wellenschlag) einzuhalten oder es sind entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

---

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

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

## D Baupolizeiliche Vorschriften

### Art. 21

Offene Bauweise

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben die Bauabstände gemäss Art. 29 ff einzuhalten.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird. Die Freihaltung neuer Brandmauern ist unzulässig.

### Art. 22

Gebäudestellung  
Firstrichtung

<sup>1</sup> Neubauten sind längs Strassen mit den Fassaden und der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Strasse zu stellen, vorbehalten bleibt Art. 27.

<sup>2</sup> An Hängen oder Standorten ohne Erschliessungsstrasse sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Falllinie des Hanges zu stellen.

<sup>3</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und der Firstrichtung der bestehenden Bauweise anzupassen.

### Art. 23

Geschosse → C3.1–3.3  
Vollgeschosse

<sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Untergeschosse

<sup>2</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses – gemessen in der Fassadenflucht – im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet.

Dachgeschosse

<sup>3</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe (vgl. Art. 25) 2.0 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern<sup>4</sup> ist auf der besonnten Längsseite eine grosse Kniestockhöhe von 3.0 m zulässig, die kleine Kniestockhöhe darf 2.0 m nicht überschreiten.

Attikageschosse

<sup>4</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt sein.

---

<sup>4</sup> Kommentar: Pultdächer sind nur für die in Art. 27 Abs. 2f aufgezählten Bauten und/oder Zonen zulässig.

**Art. 24**

Gebäudelänge  
Gebäudebreite  
→ C2.3

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie (Art. 8 BMBV) umfasst.

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge ist auf die in Art. 39 aufgeführten Masse beschränkt.

<sup>4</sup> Anbauten bis 60 m<sup>2</sup> Grundfläche werden an die Gebäudelänge nicht angerechnet.

**Art. 25**

Fassaden-, Gesamt-  
Kniestock- und Ge-  
schosshöhe

<sup>1</sup> Die traufseitige Fassadenhöhe ( $F_{h_{tr}}$  → C2.5) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Steildächern darf die traufseitige Fassadenhöhe die in Art. 39 festgelegten Masse nicht überschreiten<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Die Gesamthöhe<sup>6</sup> (→ C2.4) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

<sup>3</sup> Die Kniestockhöhe (→ C2.6 und Art. 23 Abs. 3) ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

<sup>4</sup> Die lichte Höhe (→ C2.7) ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

<sup>5</sup> Die Geschosshöhe (→ C2.7) ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

**Art. 25a**

Abgrabungen

<sup>1</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m pro Fassadenseite beträgt und Giebelfelder, die das Mass für Dachaufbauten (Art. 27 Abs. 4 + 5) nicht überschreiten, werden nicht an die Gesamthöhe und/oder die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet. Die zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen dürfen durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.

<sup>5</sup> Kommentar: Die giebelseitige Fassadenhöhe ist damit für Steildächer nicht begrenzt. Die in Art. 39 festgelegte Fassadenhöhe gilt auch für Flachdächer.

<sup>6</sup> Kommentar: Die Gesamthöhe kommt ausschliesslich bei den An- und Kleinbauten zur Anwendung

Hangzuschlag	<sup>2</sup> Bei Gebäuden am Hang ist talseits sowie bei den seitlichen Fassaden eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Gebäudeumrisses in der Falllinie gemessen, von mind. 10 %.
Rückspringende Gebäudeteile	<sup>3</sup> Bei durchgehender Traufe und durchgehendem Ort, werden unbedeutende Gebäuderücksprünge (→ C2.2) mit einer maximalen Rückversetzung von 1.8 m (a) und einer maximalen Länge von 3 m (b) bei der Bestimmung der Fassaden- oder der Gesamthöhe sowie der Grenz- und Gebäudeabstände nicht berücksichtigt. Teilweise offene Gebäudeteile gemäss Art. 35 Abs. 1 dürfen über die gesamte Gebäudelänge vorspringen.
Gebäudeproportionen	<sup>4</sup> Zur Bestimmung der Gebäudeproportionen (→ C7) wird die Höhe in der talseitigen Fassade vom massgebenden Terrain bis O.K First gemessen, wobei sie bei Hauptgebäuden nicht mehr als 85 % der giebel- und talseitigen Fassadenlänge betragen darf.

### Art. 25b

Massgebendes Terrain	<p><sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürliche gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.</p> <p><sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain im Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.</p> <p><sup>3</sup> Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.</p>
----------------------	--

### Art. 26

Dachaus- / -aufbauten	<p><sup>1</sup> Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist unter Vorbehalt von Art. 23 und Art. 27 zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Dachaufbauten die das in Art. 27 Abs. 4 + 5 festgelegte Mass nicht überschreiten, werden bei der Fassadenhöhe nicht angerechnet. Geländer bei Flachdächern werden nicht angerechnet, wenn sie um mindestens 1.2 m von der Fassade zurückversetzt werden. Geländer zu vorspringenden Bauteilen werden nicht berücksichtigt.</p>
-----------------------	---

**Art. 27**

## Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung inkl. Bedachungsmaterial muss sich in Struktur und Farbe ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Andere Dachformen als gleich geneigte Satteldächer können bei guter Gesamtwirkung bewilligt werden. Davon ausgenommen sind Hauptgebäude in der Dorfkernzone.

<sup>2</sup> Pult- und Flachdächer sind auf An- und Kleinbauten gestattet. Für Hauptgebäude sind sie in der Industrie- und Gewerbezone IG, der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN sowie der Wohnzone W2P zulässig.

<sup>3</sup> Für Dachneigungen und Dachvorsprünge (→C7) gilt:

Steildach: für zwei- und mehrgeschossige Bauten min. 18° und max. 30° für eingeschossige Bauten max. 45°.

Pulldach: Minimal 6° und max. 15°

Dachvorsprung: bei Satteldächern von Bauten mit 2 und mehr Geschossen:

Vordach giebelseitig min. 1.5 m

Vordach traufseitig min. 1.2 m (Sparrenmass)

Die Baukommission kann gestützt auf einen begründeten Antrag Abweichungen von diesen Massen bewilligen, wenn eine gute Gesamtwirkung gewährleistet bleibt.

Der Dachvorsprung eingeschossiger Bauten hat allseitig mind. 0.5 m zu betragen.

<sup>4</sup> Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Giebellukarnen sowie Quergiebel dürfen zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Kreuzfirste mit gleicher Höhe der First und der Trauflinie wie beim übrigen Dach gelten nicht als Dachaufbauten und sind zulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Quergiebeln mind. 0.4 m von der First abzusetzen.

<sup>5</sup> In der Dorfkernzone DK sind keine Dacheinschnitte und pro Dachflügel max. drei Dachflächenfenster oder Glasziegel bis max. 1.5 m<sup>2</sup> gesamte Glasfläche erlaubt. Für K-Objekte ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten auf das Mass von  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge zu beschränken.

<sup>6</sup> Kamine haben der Luftreinhalteverordnung (LRV) und den Brandschutzvorschriften zu entsprechen. Auf Sattel- und Pulldächern dürfen sie eine maximale Höhe von 2.4 m, gemessen in der Mitte des Kamins ab OK Dacheindeckung aufweisen. Andere Lösungen können im Rahmen einer guten Gesamtwirkung gestattet werden.

**Art. 28**

## Bauten mit Flachdach und anderen Dachformen

<sup>1</sup> Auf Flachdächern, Tonnendächern etc. sind nur technisch bedingte Anlagen inkl. Energiegewinnungsanlagen und Dachaufbauten gestattet.

<sup>2</sup> Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht begehbar sind oder für Technik benutzt werden.

**Art. 29**

Bauabstände, Baulinien <sup>1</sup> Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder mittels Baulinien bestimmt sind.

<sup>2</sup> Baulinien gehen den reglementarischen und den in Überbauungsvorschriften festgelegten Bauabständen vor.

**Art. 30**

Bauabstand von öffentlichen Strassen <sup>1</sup> Von Strassen der Basis- und Detailerschliessung ist ein Bauabstand von min. 3.6 m einzuhalten, sofern dieser nicht durch kommunale Vorschriften gemäss Anhang (Art. 12; → C8) oder durch eine Überbauungsordnung (Baulinie) bestimmt ist. Längs den Kantonsstrassen gilt ein Abstand von 5 m (Art. 80 SG).

<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Pflanzen und Reklamen gelten Art. 56–58 SV.

<sup>3</sup> Das Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern hat ohne Aufforderung zu geschehen, sobald die Äste in den Freihalteraum hineinragen (Schnee-/Wasserlast bei entsprechenden Niederschlägen berücksichtigen).

**Art. 31**

Bauabstand von Gewässern → C6 <sup>1</sup> Entlang von Fliessgewässern gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen folgende Bauabstände, gemessen ab Mittelwasserlinie:

a) Fliessgewässer innerhalb der Bauzone:

- Lambbach	16 m
- Glyssibach	2.0 m ab Schutzmauer
- Trachtbach	2.0 m ab Schutzmauer
- Fulbach	8 m
- Milibach	7 m
- Alle anderen offenen Gewässer	5 m
- Eingedolte Gewässer	5 m

Im dicht überbauten Gebiet<sup>7</sup> können durch die zuständige Stelle kleinere Abstände bewilligt werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

b) Fliessgewässer ausserhalb der Bauzone:

- Aare (Mittelwasserlinie entspr. innerem Trapez)	30 m
- Oltschikanal	19 m
- Giessbach	18 m

<sup>7</sup> Vgl. <http://www.news.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/29355.pdf>

- Lamm-, Glyssi-, Trachtbach, Hellgraben,  
Ofenbielengraben, Lindibächli 15 m
- Gurgenkanal, Fulbach 14 m
- Dornigraben 13 m
- Alle anderen offenen Gewässer 10 m
- Eingedolte Gewässer 5 m

c) stehende Gewässer:

- Brienersee / stehende Gewässer (ab Uferlinie) 15 m

<sup>2</sup> Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3 m, für Hochbauten von 6 m zu wahren.

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

<sup>4</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

### Art. 32

Bauabstand vom Wald,  
Hecken, Feld- und Ufer-  
gehölz

<sup>1</sup> Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m mit der Möglichkeit von Ausnahmebewilligungen auf Grund von Einzelgesuchen oder in einer Überbauungsordnung mit festgelegter Waldabstandslinie.

<sup>2</sup> Für Hochbauten ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölz ein Bauabstand von mindestens 6 m und für Anlagen (z.B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Lagerplätze) ein Bauabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

### Art. 33

Bauabstand von Zonen-  
grenzen

<sup>1</sup> Gegenüber der Grünzone (GrZ) haben Hauptgebäude einen Abstand von 4.0 m einzuhalten. An- und Kleinbauten müssen keinen Abstand zur Zonengrenze einhalten.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten nur, soweit nicht Strassen-, Grenz-, Gebäude- oder andere Abstände grösser sind.

### Art. 34

Grenzabstand gegen-  
über nachbarlichem  
Grund → C4

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 39 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren.

grosser Grenzabstand

<sup>2</sup> Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Seite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fas-

	sade gemessen. Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber durch den Bauherrn festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.
kleiner Grenzabstand	<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf allen anderen Seiten des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.
Ställe	<sup>4</sup> Vieh-, Kleinvieh- und Geflügelställe haben vom nachbarlichen Grund und von Gebäuden zum dauernden Aufenthalt von Menschen einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben grössere Abstände gemäss FAT-Richtlinie.
An- und Kleinbauten	<sup>5</sup> Für Anbauten (Art. 4 BMBV) und Kleinbauten (Art. 3 BMBV), die nur Nebennutzflächen enthalten, eine Gesamthöhe von maximal 3.5 m aufweisen und eine Grundfläche von maximal 60 m <sup>2</sup> nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m.
Unterniveaubauten	<sup>6</sup> Unterniveaubauten sind Bauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.2 m überragen. Sie dürfen bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen.
Grenzbau	<sup>7</sup> Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehenden Kleinbaute angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der maximalen Gebäudelänge nach Art. 24 und 39.

### Art. 35

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand → C2.1	<sup>1</sup> Vorspringende mindestens teilweise offene Gebäudeteile wie Vortreppen, Balkone und Lauben jeder Art dürfen höchstens 2.0 m in den grossen und 1.5 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen.
	<sup>2</sup> Die Dachvorsprünge der Hauptdächer dürfen bis 2.3 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Die Dachvorsprünge im Bereich des kleinen Grenzabstandes entsprechen dem Mass (1.5 m) in Abs. 1 (Traufseite ausserkant Sparrenabschnitt gemessen). Dachvorsprünge von An- und Kleinbauten dürfen bis 80 cm in den kleinen Grenzabstand hineinragen.
	<sup>3</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde (Art. 79ff EGzZGB, →D). Dies gilt nicht für Hecken und Sträucher.
	<sup>4</sup> Der Grenz- und Gebäudeabstand verkleinert sich um das jeweilige Mass der vorspringenden, teilweise offenen Gebäudeteile. Ein Auskragen über das Mass des Vordachs ist nur bei entsprechender Abstützung zulässig.

**Art. 36**

## Näherbaurecht

<sup>1</sup> Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmebewilligung nach Art. 26, 27, 28 BauG. Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand gemäss Art. 79 ff EGzZGB in der Regel nicht unterschritten werden.

<sup>2</sup> Keine Ausnahmebewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, wenn der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt und dies im Grundbuch eingetragen wird.

<sup>3</sup> Bei der Einräumung von Näherbaurechten darf der vorgeschriebene minimale Gebäudeabstand um nicht mehr als 1/4 unterschritten werden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

**Art. 37**

## Gebäudeabstand → C4

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Vorbehalten bleiben Art. 14 (ZöN), Art. 19 Abs. 2 (ZPP), Art. 36 Abs. 3 (Näherbaurecht) und Art. 75 BauG (Gestaltungsfreiheit) sowie die Befugnis zum Zusammenbau nach Art. 21 Abs. 2 (Zusammenbau innerhalb der zulässigen Gebäudelänge) und nach Art. 24 Abs. 4 (Anbauten bis 60 m<sup>2</sup>) und Art. 39 Abs. 4 (Bauten längs der Kantonsstrasse).

<sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 34 Abs. 5 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.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude wohnhygienisch oder feuerpolizeilich unzureichende Verhältnisse entstehen würden.

**Art. 38**

## Erneuerbare Energie

<sup>1</sup> Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen unter Vorbehalt von Absatz 2 ohne Baubewilligung an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden erstellt werden, wenn sie den kantonalen Richtlinien entsprechen<sup>8</sup>.

<sup>2</sup> Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien nach Absatz 1 an schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind erfordern eine Baubewilligung.

**Art. 39**

## Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Für die einzelnen Zonen gelten, unter Vorbehalt von Abs. 3, die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	GZ	GL	GLSt*	Fh/Fh <sub>tr</sub>	kA	gA	ES
W2/W2P	2	20	30	7,5	***4	6	II
WG2	2	20	30	7,5	***4	6	III
WG3	3	25	40	10	***4	8	III
DK	2	20	30	7,5	3	6	III
IG	3	-	-	**12	3	-	IV
AAEZ****	2	-	-	10	3	-	IV
LWZ	2	-	-	7,5	3	6	III

\* das Mindestmass für die Staffelung beträgt 1.80 m

\*\* In den Gefahrenzonen 1 und 2 der Schiessanlage muss die höchste Erhebung (First, Blenden, Ablagerungen, etc.) 4.5 m sowie Kamine und Antennen mindestens 1 m unter der tiefsten Schusslinie liegen. Für Ausnahmen ist der eidg. Schiessoffizier zuständig. Mit den Bauprofilen ist der höchste Punkt des Gebäudes und der Kamine, etc. anzugeben.

\*\*\* In begründeten Fällen wie bei schmalen Grundstücken kann die Baukommission zur Erlangung einer haushälterischen Nutzung den kleinen Grenzabstand bis auf 3 m reduzieren.

\*\*\*\* sistiert

GZ	Geschosszahl	kA	kleiner Grenzabstand
GL	Gebäuelänge	gA	grosser Grenzabstand
GLSt	Gebäuelänge bei Staffelung		
Fh	Fassadenhöhe	Fh <sub>tr</sub>	Fassadenhöhe traufseitig

<sup>2</sup> Wird in der Dorfkernzone DK ein Gebäude mit kleinerem als dem erforderlichen Grenzabstand abgebrochen, kann der Neubau ohne Näherbaurecht auf die alten Grundmauern gestellt werden, wenn die Gebäudeflucht nicht verändert und das Volumen gegenüber dem Nachbargrundstück nicht vergrössert wird. Vorbehalten bleiben Baulinien.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen W2 und W2P, sowie den Wohn- und Gewerbezonon WG2 und WG3 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude über 15 m

<sup>8</sup> vgl. die Richtlinien des Regierungsrates «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» vom Juni 2012

Gebäudelänge oder 12 m Gebäudebreite auf der betreffenden Längsseite um 1/10 der Mehrlänge, auf der betreffenden Schmalseite um 1/2 der Mehrbreite, jedoch höchstens 2 m.

<sup>4</sup> Entlang der Kantonsstrasse gilt in allen Zonen seitlich ein kleiner Grenzabstand von 1.5 m und bei geschlossener Bauweise kein Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschlag gemäss Abs. 3.

## E Ortsbild- und Kulturgüterschutz

### Art. 40

#### Gestaltungsgrundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Überbauungsordnung nach der zukünftigen Umgebung.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung ist besonders auf die folgenden Gesichtspunkt einzugehen:

- Standort, Stellung, Dimensionen und Proportionen des Gebäudes
- Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach samt Aufbauten
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten
- Aussenräume, insbesondere der Vorbereich gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung mit Bäumen
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Terrainveränderungen

<sup>3</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag einer Fachberatung bei Bauten, die die Anforderungen an den Minergie-P Standard erfüllen, von den Vorschriften über die Dachgestaltung nach Art. 27 und der Gebäudestellung nach Art. 22 abweichen.

### Art. 41

#### Bauinventar

<sup>1</sup> Die schützens- und die erhaltenswerten Objekte im Sinne von Art. 10a–c BauG sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen und im Zonen- und im Schutzzonenplan zusammen mit den Baugruppen als Hinweis bezeichnet.

#### Beizug der kantonalen Denkmalpflege

<sup>2</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte oder erhaltenswerte Baudenkmäler (Gebäude und historische Anlagen wie Brunnen etc.), die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>3</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

**Art. 42**

- Umgebungsgestaltung <sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Benutzer aller Altersstufen gerecht wird und sich gut in das Strassen- und Ortsbild einordnet.
- <sup>2</sup> Für die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und der Spielplätze gilt Art. 15 BauG.
- <sup>3</sup> Bei Bauvorhaben ist die Umgebung ohne Zeitverzögerung wieder herzurichten. Nötigenfalls kann die Baupolizeibehörde Fristen setzen.

**Art. 43**

- Archäologische Fundstellen <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben im Bereich von archäologischen Fundstellen ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst beizuziehen.
- <sup>2</sup> Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich einzustellen und die Baupolizeibehörde zu benachrichtigen zwecks Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation.

**Art. 44**

- Geschützte Bäume im Baugebiet <sup>1</sup> Die in den Zonenplänen und in der Liste im Anhang B sowie im Schutzzonenplan aufgeführten Bäume sind charakteristische Merkmale des Strassen- und Ortsbildes. Eingriffe, die nicht der Pflege dienen, dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsstatthalters vorgenommen werden. Bei Abgang oder Entfernung eines Baumes ist an Ort und Stelle oder in nächster Umgebung Ersatz mit einem typähnlichen Baum zu leisten.
- <sup>2</sup> Die Bäume innerhalb des Perimeters der Uferschutzplanung sind in den entsprechenden Überbauungsplänen erfasst. Soweit sie den Strassenraum der Hauptstrasse mitprägen, sind sie ebenfalls in obiger Liste enthalten.

**F Landschafts- und Naturschutz****Art. 45**

- Allgemeines/Grundlage <sup>1</sup> Die im Anhang B, in den Zonenplänen und im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte und Gebiete sind Schutzobjekte und Schutzgebiete im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 BauG sowie Art. 18 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz.
- Grundsatz <sup>2</sup> Die Schutzobjekte und Schutzgebiete sind als besonders charakteristische oder seltene Landschaftselemente, die Zeugen der traditionellen Kul-

turlandschaft oder Lebensräume heimischer Tier- und Pflanzenarten sind, ungeschmälert zu erhalten.

Unterhalt	<sup>3</sup> Falls der Eigentümer bzw. Pächter den Unterhalt der Schutzobjekte oder Schutzgebiete vernachlässigt, kann der Gemeinderat diesen anordnen.
Pufferzone	<sup>4</sup> In Schutzobjekten und Schutzgebieten, sowie in einem 3 Meter breiten Pufferstreifen, ist das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt. Für Herbizide, Insektizide, etc. muss der Pufferstreifen mindestens 6 Meter betragen.
Neophytenbekämpfung <sup>9</sup> Prävention	<sup>5</sup> Die Verschleppung von invasiven Neophyten, das Etablieren von neuen Beständen und das Ausbilden eines Samenreservoirs sollten möglichst verhindert werden. Die Pflanzen <sup>10</sup> müssen der Verbrennung zugeführt (Kehricht) und dürfen nicht kompostiert werden.

#### Art. 46

Schutzobjekte Eingriffe	<sup>1</sup> Eingriffe, die nicht der traditionellen Nutzung oder Pflege der Schutzobjekte dienen, dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsstatthalters durchgeführt werden. Bei Abgang oder Entfernung ist an Ort und Stelle oder in nächster Umgebung ein gleichwertiger Ersatz mittels einer standortgerechten einheimischen Art bzw. Artenzusammensetzung zu leisten.
Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen	<sup>2</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind bundesrechtlich geschützt (Art. 21 NHG, Art. 18 JSG, Art. 27 NSchG, Art. 13 und 16 NSchV). Für die Gebiete Kienholz, Aarboden und Schweibenalp sind die Objekte im Interesse der Benutzerfreundlichkeit zusätzlich im Schutzzonenplan unter den Hinweisen eingetragen. Die kantonale Abteilung für Naturförderung stellt bei Bedarf im Einzelfall fest, ob eine Bestockung eine Hecke, ein Feld- oder ein Ufergehölz ist.

<sup>9</sup> Als Neophyten bezeichnet man Pflanzenarten, die nach der Entdeckung Amerikas (nach 1492) unter direkter oder indirekter Mitwirkung des Menschen in ein bestimmtes Gebiet eingewandert sind oder eingeführt wurden und dort wild leben. Weitergehende Informationen stehen im Internet unter <http://www.flora-web.de> bzw. <http://www.neophyten.de> zur Verfügung. Invasive Neophyten sind Pflanzenarten, die einheimische Arten verdrängen und/oder sich unkontrolliert ausbreiten.

<sup>10</sup> Zubekämpfende Arten sind:

- Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*)
- Spätblühende und Kanadische Goldrute (*Solidago serotina* (Synonym: *S. gigantea* und *S. canadensis*))
- Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*)
- Zugespitzter oder Japan-Knöterich (*Reynoutria japonica*; Synonyme: *Polygonum cuspidatum*, *Fallopia japonica*)
- Sommerlieder (*Buddleja davidii*)
- Jakobskreuzkraut (*Senecio jacobaea*)
- Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*)
- Beifussblättrige Ambrosia (*Ambrosia artemisiifolia*; Synonyme: Traubenkraut, Ragweed)

Einzelbäume, Baumgruppen und Parkbaumbestand, Hochstammobstgarten	<sup>3</sup> Einzelbäume, Baumgruppen und der Parkbaumbestand sind sachgerecht zu pflegen. Obstgärten sind nach Möglichkeit zu ergänzen. Die Gemeinde kann die Neupflanzung hochstämmiger Obstsorten unterstützen. Hochstammobstgärten sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
Trockenmauern	<sup>4</sup> Trockenmauern sind besonders wertvolle Lebensräume für Insekten, Reptilien und spezielle Pflanzen. Die Trockenmauern sind instand zu halten. Das Ausmörteln der Fugen und der Mauerkrone ist untersagt.
Liste der Schutzobjekte	<sup>5</sup> Aus der Liste gemäss Anhang B ist die genaue Lage der Schutzobjekte ersichtlich (vgl. Zonenpläne und Schutzzonenplan).

### Art. 47

Schutzgebiete Eingriffe	<sup>1</sup> Die Schutzgebiete gemäss Schutzzonenplan bezwecken einen umfassenden Schutz der Lebensräume für Tiere und Pflanzen. In diesen Gebieten ist untersagt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Einsatz von Insektiziden und Herbiziden sowie das Ausbringen von Dünger aller Art.</li> <li>- das Deponieren von Abfällen, Bauschutt und anderen Fremdmaterialien.</li> <li>- das Beschädigen, Abbrennen und Ausreuten der Pflanzendecke sowie das Einschleppen von standortfremden Pflanzen.</li> </ul>
Trockenstandorte und Feuchtgebiete	<sup>2</sup> Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung, Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sowie Feuchtgebiete von nationaler und regionaler Bedeutung sind besonders wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Für die Erhaltung und die sachgerechte Nutzung sorgt der Kanton, indem er mit den Bewirtschaftern Verträge abschliesst. Diese richten sich nach der kantonalen Verordnung vom 12. September 2001 über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete.

### Art. 47a

Landschaftsschutzgebiet Giessbachtal-Tschingelfeld	<sup>1</sup> Das Gebiet Giessbachtal - Tschingelfeld ist Teil einer Landschaft von nationaler Bedeutung. Ziele sind die Erhaltung der durch technische Infrastrukturen nicht belasteten Landschaft (insbesondere des unverbauten Laufes des Giessbachs), die Erhaltung der standortgemässen Tier- und Pflanzenwelt (mit besonderer Beachtung der Flachmoorbereiche) und die Erhaltung einer traditionellen Nutzung der Alp Tschingelfeld.
	<sup>2</sup> Oberirdische Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht erlaubt. Zulässig sind einzig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauten und Anlagen, soweit sie für die traditionelle, extensive Land- oder Forstwirtschaft zwingend erforderlich sind (insbes. Unterkünfte für das Betriebspersonal, Ställe, Unterstände für betriebsnotwendige Fahrzeuge, Maschinen und Geräte, Einrichtungen zur Lagerung von Futter, Alpdünger und lokal erzeugten Produkten und Erschliessungsanlagen).</li> <li>- Anlagen zur Energieproduktion mittels Sonnenlicht und Wasserkraft, namentlich für den Eigenbedarf der Alpwirtschaft im Schutzgebiet selbst und zur Stromversorgung der Gemeinde Brienz.</li> </ul>

<sup>3</sup> Alle Anlagen sind auf das betrieblich erforderliche Minimum zu beschränken. Sie sind bestmöglich in die Landschaft zu integrieren und dürfen das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Rohre und Leitungen sind im Erdreich zu verlegen.

#### **Art. 47b**

Landschaftsschutz-  
gebiet Urseren - Baa-  
len

<sup>1</sup> Das Gebiet Urseren – Baalen ist eine naturnahe Berglandschaft. Ziel ist die Erhaltung des weitgehend unerschlossenen Zustands.

<sup>2</sup> Es dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen zeitgemäss erneuert, aber dabei nur geringfügig erweitert werden.

<sup>4</sup> Neue Bauten und Anlagen können im begründeten Einzelfall bewilligt werden, wenn sie unmittelbar der Land- oder Forstwirtschaft dienen.

#### **Art. 47c**

Landschaftsschon-  
gebiet Axalp – Gau A

<sup>1</sup> Das Gebiet Axalp – Gau ist eine besonders schöne Landschaft, die land- und forstwirtschaftlich sowie touristisch genutzt wird. Ziele sind die Erhaltung und Erneuerung des landschaftsprägenden Baumbestands und die Erhaltung des Weidemäuerchen-Systems aus Lesesteinen.

<sup>2</sup> Neue Strassen, Wege und Pisten sowie touristische Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie sich gut ins Gelände einfügen.

<sup>3</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Zusammenhang mit standortgebundenen Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>4</sup> Der Baumbestand im Kulturland ist insgesamt im Gleichgewicht zu erhalten. Massgebend für den Baumbestand ist die Orthofoto der Regionalkonferenz Oberland-Ost aus dem Jahr 2009.

<sup>5</sup> Eigentümer oder Bewirtschafter haben dafür zu sorgen, dass Abgänge und Nachwuchs längerfristig ausgeglichen sind.

<sup>6</sup> Für das Fällen von besonders alten, mit viel Moos und/oder Flechten überwachsenen Bergahornen ist eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich. Die zuständige Kommission prüft das begründete Gesuch und entscheidet.

<sup>7</sup> Die bestehenden Weidemäuerchen sind zu erhalten. Sie dürfen nicht abgetragen oder überschüttet werden. Neue Durchbrüche können im Einzelfall auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse vorliegt.

**Art. 47d**

Landschaftsschongebiet Bitschihublen B

<sup>1</sup> Das Gebiet Bitschihublen ist eine landschaftliche Besonderheit im Aarettalboden mit Restwaldflächen auf landwirtschaftlich nicht nutzbarem Felssturzmaterial. Ziel ist die Erhaltung des Mosaiks aus Wald, Wies- und Weideland.

<sup>2</sup> Es dürfen keine neuen oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

**Art. 47e**

Landschaftsschongebiet Milibach C

<sup>1</sup> Das Gebiet entlang dem Milibach ist eine naturnahe bewaldete Schlucht. Ziel ist die Erhaltung des naturnahen, weitgehend unüberbauten Zustands.

<sup>2</sup> Es dürfen keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden. Bauliche Hochwasserschutzmassnahmen am Milibach bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup> Bestehende Strassen und Wege im unteren Teil des Schongebiets dürfen zur Erhaltung ihrer Funktion erneuert werden.

**Art. 47f**

Landschaftsschongebiet Oben am See – Wychelmatten D

<sup>1</sup> Das Gebiet Oben am See – Wychelmatten ist ein weit offenes Landwirtschaftsgebiet in der Nähe des Brienersees. Ziel ist die Erhaltung des offenen Landschaftscharakters mit nur wenigen bestehenden Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Es dürfen, unter Vorbehalt von Absatz 4, keine neuen oberirdischen Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen zeitgemäss erneuert werden.

<sup>4</sup> Neue Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie der Landwirtschaft dienen und auf einen Standort im Landschaftsschongebiet angewiesen sind<sup>11</sup>.

**Art. 47g**

Dolinenfeld Farnigen (Axalp)

<sup>1</sup> Die Dolinen im Gebiet Farnigen (Axalp) sind eine geologische und landschaftliche Eigenartigkeit mit besonderem Wasserhaushalt. Ziel ist die Erhaltung der besonderen Oberflächenform und die damit verbundenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Die Alpweide darf im Bereich des Dolinenfelds weiterhin extensiv beweidet werden.

---

<sup>11</sup> wie z.B. Unterkünfte für das Betriebspersonal, Ställe, Unterstände oder Garagen für betriebsnotwendige Fahrzeuge, Maschinen und Geräte, Erschliessungsanlagen, Einrichtungen zur Lagerung von Futter, Dünger und lokal erzeugten Produkten.

<sup>3</sup> Im Bereich des Dolinenfelds darf kein Alpdünger ausgebracht werden, es dürfen keine Pflanzenschutzmittel und keine Pestizide eingesetzt werden.

<sup>4</sup> Die Oberflächenformen und der Wasserhaushalt dürfen nicht verändert werden.

Feuchtgebiet  
Bättensee

#### **Art. 47h**

<sup>1</sup> Das Feuchtgebiet Bättensee ist ein besonders wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Ziel ist die Erhaltung des Schilfbestands und die Schaffung eines kleinen Teichs als Laichgewässer für Amphibien.

<sup>2</sup> Der Wasserhaushalt darf nicht zum Nachteil des Lebensraums verändert werden.

#### **Art. 47i**

Teich, Kleinsee

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

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

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

#### **Art. 47k**

Kantonale Naturschutzgebiete

Für die kantonalen Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzbeschlüsse:

- Naturschutzgebiet Giessbachfälle; Beschluss vom 19. Dezember 1950
- Naturschutzgebiet Brunnen; Beschluss vom 2. Mai 1985
- Naturschutzgebiet Jägglisglunte; Beschluss vom 20. Dezember 1978
- Naturschutzgebiet Hinterburg-Oltscheren; Beschluss vom 20. November 1974

#### **Art. 47l**

Kantonales geologisches Objekt (Findlinge)

Für das kantonale geologische Objekt gilt das entsprechende Schutzreglement:

- Geologisches Objekt „34 Findlinge und 2 Blockgruppen“ (Objekte Nr. 1-10); Beschluss vom 10. Oktober 1978.

**Art. 47m**

Wildschutz  
kantonal/eidg.

<sup>1</sup> Die kantonalen und eidgenössischen Wildschutzgebiete sind im Inventarplan verzeichnet. Es gelten besondere Vorschriften für die Ausübung der Jagd. Massgebend sind die Bestimmungen der kantonalen Verordnung vom 26. Februar 2003 über den Wildtierschutz.

- Wildschutzgebiet Brienersee Nr. 6
- Wildschutzgebiet Jägglisglunte Nr. 20
- Wildschutzgebiet Schwarzhorn Nr. 32 (eidgenössisches Jagdbanngebiet)

kommunal

<sup>2</sup> Die kommunalen Wildschutzgebiete gemäss Schutzzonenplan dienen der Erhaltung von störungsarmen Wildeinständen.

<sup>3</sup> Es dürfen keine Bauten und Anlagen wie touristische Transportanlagen und Skipisten errichtet werden, die erhebliche Störungen von Wildtieren zur Folge haben können. Vorbehalten bleiben Strassen und Wege für die Forst- und Landwirtschaft.

<sup>4</sup> Die Betreiber von touristischen Transportanlagen haben in Absprache mit dem Wildhüter mit geeigneten Mitteln (z.B. Information bei den Stationen, Signaltafeln an wichtigen Stellen im Gelände und örtliche Absperrseile) und auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Wildschutzgebiete im Winter nicht befahren werden.

**Art. 47n**

Ersatzmassnahmen

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

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

**Art. 47o**

Finanzierung

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

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

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

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

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

**Art. 48**

Historische Verkehrswege Die im Schutzzonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind zu erhalten und nach Möglichkeit in das Wanderwegnetz einzubeziehen. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Darüber hinausgehende Veränderungen sind mit der Fachstelle für historische Verkehrswege der Schweiz abzusprechen (z.B. Einbau von Hartbelag, Entfernung von Trockenmauern, Böschungen, Bäumen und Büschen, verbreitern, begradigen).

**G Verfahrens-, Straf- und Schlussbestimmungen****Art. 49**

Zuständigkeit Die Zuständigkeiten im Planerlass- und im Baubewilligungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung und der gestützt darauf ergangenen Ausführungsbestimmungen.

**Art. 50**

Mehrwertabschöpfungs-, Kaufrechts- und Infrastrukturverträge Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme ein wesentlicher Vorteil, so nimmt der Gemeinderat mit diesem Vertragsverhandlungen auf mit dem Ziel, die Kosten der Erschliessung zu überwälzen und/oder einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke gemäss Art. 142 BauG abzuschöpfen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen, insbesondere für Infrastrukturanlagen.

**Art. 51**

Baubewilligungsverfahren <sup>1</sup> Bau-, Neben- und Ausnahmegesuche sind bei der Bauverwaltung einzureichen.

<sup>2</sup> Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Bewilligungsdekretes (BewD).

<sup>3</sup> Bei grösseren Vorhaben und solchen mit schwierig zu bestimmender Lage hat die Schnurgerüstabnahme durch den Nachführungsgeometer zu Lasten des Gestaltstellers zu erfolgen.

**Art. 52**

Widerhandlungen      Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindevorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet (Art. 50 BauG).

**Art. 53**

Inkrafttreten      Das Baureglement und die Zonenpläne 1–3, der Schutzzonenplan und der Zonenplan Naturgefahren treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Art. 54**

Aufhebung bestehender Vorschriften und Pläne      Mit dem Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung werden das Baureglement und die Zonenpläne Kienholz, Dorf, Schweibenalp und der Schutzgebietsplan vom 3. Juli 1997 sowie folgende Pläne und Vorschriften aufgehoben:

- Überbauungsordnung «Balm» Ausbau Steinbruchweg vom 10. Juni 2008 (Strassenplan)
- Überbauungsordnung „Museumsstrasse Ost“ vom 14. Januar 2004
- Überbauungsplan „Leeri“ vom 13. April 1995
- Überbauungsplan Nr. 13 „Museums-Strasse“ vom 28. Juli 1988
- Überbauungsordnung Nr. 12 „Industrie und Gewerbezone Lauenen“ vom 6. April 1988
- Überbauungsplan „Birgli“ (Detailerschliessungsplan) vom 19. September 1985
- Überbauungsordnung «Lauenen» (Detailerschliessungsplan) vom 3. Februar 1982

**Art. 55**

Weitergeltung bisheriger Pläne und Vorschriften      Die nachgenannten Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften und Überbauungsordnungen (UeO) bleiben in Kraft:

- Überbauungsordnung Nr. 4 „Schweibenalp“ vom 25. Februar 2010
- Uferschutzpläne Nr. 1–5 vom 1. Mai 2009
- Reglement der Schwellenkorporation Brienz vom 24. Februar 2009
- Überbauungsordnung «Lilachen» (Detailerschliessungsplan) vom 27. Juni 2008
- Überbauungsordnung «Camping Aaregg» vom 3. Dezember 2007
- Überbauungsordnung «Axalp» vom 30. April 2007
- Überbauungsordnung «Parz. 1359, Kienholz» vom 22. September 2005
- Überbauungsordnung «Mountain Bistrotel» vom 8. Januar 2004
- Überbauungsordnung «Brunnen» (Regionale Sportanlage Brienz-Haslital) vom 9. Juni 1999
- Überbauungsordnung „Langachri I“ (Detailerschliessungsplan) vom 19. Februar 1999

- Überbauungsordnung «Lindenhof» vom 21. Dezember 1995 / 23. September 2008
- Überbauungsplan Nr. 2 «Birgli» vom 19. September 1985
- Überbauungsplan «Im Heger» (Detailerschliessungsplan) vom 22. November 1984
- Überbauungsplan Nr. 6 „Aenderdorf“ mit Sonderbauvorschriften vom 5. November 1980 / 13. Januar 1983
- Überbauungsordnung «z’Beidetoren–Steiner» (Basiserschliessungsplan) vom 24. Oktober 1979
- Baulinienplan „Fluhberg“ Bahnhof-Schwandergässli vom 30. Okt. 1964
- Baulinienplan „Fluhberg“ Schwandergässli-Glyssibach vom 30. Okt. 1964
- Baulinienplan „Kienholz“ Glyssibach-Hofstettenstrasse vom 30. Okt. 1964
- Baulinienplan „Kienholz“ Hofstettenstrasse-Stägmatzgasse vom 30. Okt. 1964

## Anhang A: Besondere Vorschriften zum Baureglement

### 1. Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN)

ZöN Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN A	Schule für Holzbildhauerei	Baupolizeiliche Masse gemäss Zone DK	II
ZöN B	Geigenbauschule	Baupolizeiliche Masse gemäss Zone DK	II
ZöN C	Primar- und Sekundarschule, Turnhallen mit Aussen-sportanlagen	Grenzabstände nach Zone WG3. Neubauten müssen sich im Kubus und im architektonischen Ausdruck dem geschützten Gebäude klar unterordnen. Neue Bäume sollen den geschützten Baumbestand nach dem ursprünglichen Anordnungsmuster ergänzen.	II
ZöN D	Kirchgemeindehaus	Erneuerung innerhalb des bestehenden Kubus	III
ZöN E	Kirchliche Bauten	Erneuerung innerhalb der bestehenden Kuben	III
ZöN F	aufgehoben		
ZöN G	Gemeindeverwaltung	Erneuerung innerhalb des bestehenden Kubus	III
ZöN H	aufgehoben		
ZöN I	Altersheim	Fh gemäss Zone WG3, GL frei	III
ZöN K	Kindergarten	Baupolizeiliche Masse gemäss Zone WG2	III
ZöN L	Primar- und Sekundarschule, Turnhalle mit Aussen-sportanlagen	Baupolizeiliche Masse gemäss Zone WG3	II

---

<b>ZöN Nr.</b>	<b>Zweckbestimmung</b>	<b>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>ES</b>
ZöN M	Friedhof	Betriebsnotwendige Bauten; Baupolizeiliche Masse gemäss Zone DK	III
ZöN N	Parkplätze	Kleinbauten gemäss Art. 34 Abs. 5 (Parzelle 1621 verbleibt in Privatbesitz)	III
ZöN O	Parkplätze	Keine Hochbauten	
ZöN P	Post	Baupolizeiliche Masse gemäss Zone WG2	III
ZöN Q	Schützenhaus	Erneuerung innerhalb der bestehenden Kuben	IV
ZöN R	ARA	Betriebsnotwendige Erneuerungen und Ausbauten gemäss baupolizeiliche Masse Zone IG	IV

---

## 2. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Weitere Bestimmungen</b>
ZPP „Schweibenalp“	<p>1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP „Schweibenalp“ bezweckt die Ausübung der Versammlungs- und Kultusfreiheit der Stiftung mit Beherbergung sowie den Betrieb und die Förderung der Permakultur-Landwirtschaft, alles unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung und sorgfältigen Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft und, soweit zur Zweckerreichung notwendig, die Führung unmittelbar dem Zweck dienenden Nebenbetrieben.</p> <p>2 Der Sektor A1 ist bestimmt für Hotelzimmer und betriebsnotwendige Wohn-, Versammlungs- und Nebenräume, u.a. in Erdbauten. Es gilt die ES II sowie die folgenden baupolizeilichen Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehendes Hotel: bestehende Masse, auch bei einem Wiederaufbau; Erweiterungsbauten sind bis zur bestehenden Fassaden- und Gesamthöhe und einer maximalen Gebäudelänge von 40 m zulässig</li> <li>- Übrige Neubau- und Erweiterungsbauten: baupolizeiliche Masse WG 2, jedoch mit einer Kniestockhöhe von max. 2.0 m, Überbauungsziffer 20 %.</li> </ul> <p>Der Sektor A2 ist für das betriebsnotwendige Wohnen und Parkieren sowie einen betriebsnotwendigen Erdkeller bestimmt. Es gilt die ES III. Zu den bestehenden Gebäuden können folgende Bauten erstellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschossige Wohnhäuser mit folgenden Maximalmassen: 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, 4.5 m Fassadenhöhe und 2.0 m Kniestockhöhe; Überbauungsziffer 10 %</li> <li>- ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup></li> <li>- ein eingeschossige Werkstattgebäude mit einer Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup></li> <li>- ein auf zwei Seiten offenes Holzlager mit einer Fläche von max. 150 m<sup>2</sup> und einer Fassadenhöhe von max. 5.5 m.</li> </ul> <p>Der Sektor B ist für die Landwirtschaft mit Kleintierhaltung, Gemüseanbau, die Verarbeitung und Lagerung der eigenen Produkte bestimmt. Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone sowie die ES III.</p> <p>Im Sektor B1 sind maximal 2 Gewächshäuser zulässig. Ein einzelnes Gewächshaus darf die Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die maximal zulässige Fläche für Gewächshäuser beträgt 200 m<sup>2</sup>. Die Treibhäuser dürfen nur einseitig belastet werden und haben im Übrigen als Holzbauten in Erscheinung zu treten. In der Zeit von April bis Ende Oktober dürfen Zelte mit einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> aufgestellt werden. Der Grenzabstand beträgt mind. 5 m.</p>

Im Sektor B2 sind keine Hochbauten, jedoch max. 4 Erdbauten gestattet.

- 3 a) Bauten sind sorgfältig zu gestalten. Neu- und Erweiterungsbauten sind überwiegend in naturbelassenem Holz zu gestalten.
  - b) Bestehende Bauten sind mit Satteldach zu gestalten. Bei Neubauten sind Flachdächer und leicht geneigte Dächer gestattet. Dachflächen ab 200 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.
  - c) Der Ahorn-Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - d) Interne Wege sind mit Mergel- oder Kiesbelag zu versehen.
- 4 Die Stiftung bzw. die Strassengenossenschaft Brienerberg trägt die Kosten für die Erschliessung. Projektierung und Bau der Erschliessungsanlagen erfolgt unter Aufsicht der Gemeinde.
  - 5 Sämtliche bestehenden Naturwerte sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck</b> <b>2. Art und Mass der Nutzung</b> <b>3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</b> <b>4. Weitere Bestimmungen</b>
ZPP „Seestrasse“ ES III	<p>1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP „Seestrasse“ bezweckt einerseits eine dichte Wohn- und Gewerbeüberbauung, andererseits die Realisierung von Auto- und Bootsabstellplätzen sowie die Sicherstellung des Ausbaus der Seestrasse mit einem von der Strasse getrennten Uferweg.</p> <p>2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der Zone WG. Der nördliche Teil ist auf eine Tiefe von ca. 75 m gemessen entlang der Seestrasse für Abstellplätze reserviert. Der südliche Teil mit ca. 100 m Tiefe ist für eine dichte Überbauung bestimmt.</p> <p>Bei gewerblichen Flachdachbauten ohne Attika sind eine Fassadenhöhe von max. 10.5 m und 3 Geschosse gestattet. Für andere Bauten gelten eine maximale Fassadenhöhe von 7 m und 2 Geschosse. Die Gebäudelänge und die zoneninternen Abstände richten sich nach einer zweckmässigen Nutzung. Gegenüber der Bahnlinie ist gemessen ab Bahnachse ein Abstand von mind. 6 m einzuhalten.</p> <p>3 Im nördlichen Bereich der Abstellplätze ist für die Realisierung des Uferwegs entlang der Seestrasse ein Landstreifen von 2 m Breite zur Verfügung zu stellen. Zwischen Seestrasse und Abstellplätzen ist ein mind. 1 m breiter Grünstreifen vorzusehen. Zu den Abstellplätzen ist nur eine Ein- und Ausfahrt vorzusehen. Ungedeckte Autoabstellplätze sind mit 1 hochstämmigen Laubbaum pro 5 Parkplätze zu beschatten.</p> <p>4 Als gewerbliche Bauten gelten Gebäude, die mindestens im Erdgeschoss ausschliesslich für Gewerbe genutzt werden.</p>

<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1. Planungszweck</b> <b>2. Art und Mass der Nutzung</b> <b>3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</b> <b>4. Weitere Bestimmungen</b>
ZPP „Bächlischwendi“ ES IV  <b>sistiert</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP „Bächlischwendi“ dient dem Materialabbau und der Materialaufbereitung sowie dem Recycling, der Zwischendeponie von Geschiebe-, Aushub- und Abbruchmaterial, Kies, etc. sowie für den Betrieb von Entsorgungs- resp. Abfallsammelplätzen.</li> <li>2 In den einzelnen Sektoren sind folgende Nutzungen zulässig:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Im blauen Gefahrenbereich: Abfallsammel-, Entsorgungs- und Aufbereitungsbetriebe mit Betriebs-, Einstell- und Werkstattgebäuden für ansässige Betriebe. Im roten Gefahrenbereich: Abbau- und Materialsortierung sowie Zwischenlager für Recyclingmaterial; nur technisch bedingte Anlagen wie Brecher und Siebanlage.</li> <li>b) Materiallager- und Aufbereitungsplatz für Aushubmaterial, Steine und Recyclingmaterial. Zwischenlagerung von Bauschutt, Kies und Sand; Zulässig sind standortgebundene Räume für die Materialannahme und den Unterhalt gemäss den Abmessungen für Kleinbauten sowie mindestens einseitig offene Materialboxen mit Schrägdach für Humus, Sand und Kies. Soweit nicht festgelegt, gelten folgende Maximalmasse: Fassadenhöhe 10 m, Gebäudelänge 50 m, Grenzabstand mind. 3 m; Vorbehalten bleibt ein ausreichender Waldabstand.</li> </ol> </li> <li>3 Die Erschliessung erfolgt über die bestehenden Zufahrten. Dabei ist auf die Veloroute Rücksicht zu nehmen. Der Ausbau der Zufahrt längs des Bitschikanals ist zwischen Anlagebetreiber und Strassen-eigentümer in einer Vereinbarung zu regeln.</li> <li>4 Im Bereich des roten Gefahrenbereichs dürfen nur Lagerplätze und mobile Einrichtungen betrieben werden. Wald und Ersatzflächen sind in Absprache mit dem zuständigen Forstdienst abzugrenzen.</li> </ol>

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 5. Mai – 26. Juni 2007  
 Vorprüfung vom 20. März 2008

Publikation im Amtsblatt 2. April 2008  
 Publikation im Amtsanzeiger 3. + 10. April 2008  
 öffentliche Auflage vom 3. April – 2. Mai 2008

Einspracheverhandlungen vom 14. Mai 2008  
 Erledigte Einsprachen 2  
 Unerledigte Einsprachen 2  
 Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 31. März + 22. Mai 2008  
 Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 22. Mai 2008

Namens des Gemeinderates

Der Präsident	Der Sekretär
sig.	sig.
Peter Flück	Thomas Dräyer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brienz, ..... Der Gemeindeschreiber:  
 Sig. Thomas Dräyer

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**  
 Gem. Verfügung vom 29. April 2014  
 Sig. Arthur Stierli

## Genehmigungsvermerke Änderungen 2012

Mitwirkung vom 15. April –16. Mai 2011  
 Vorprüfung vom 21. Juni 2013

1. öffentliche Auflage  
 Publikation im Amtsblatt 17. Juli 2013  
 Publikation im amtl. Anzeiger 18. + 25. Juli 2013  
 Öffentliche Auflage vom 18. Juli – 16. August 2013

Nachträgliche Auflage  
 Publikation im Amtsblatt 4. September 2013  
 Publikation im amtl. Anzeiger 6. + 13. September 2013  
 Öffentliche Auflage vom 6. Sept. – 7. Oktober 2013

2. Nachträgliche Auflage  
 Publikation im amtl. Anzeiger 6. + 13. Februar 2014  
 Öffentliche Auflage vom 7. Febr. – 10. März 2014

Einspracheverhandlungen vom 22. August 2013  
 Erledigte Einsprachen 11  
 Unerledigte Einsprachen 8  
 Rechtsverwahrungen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 26. August 2013  
 Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 29. August 2013

Namens des Gemeinderates

Präsidentin	Sekretär
Sig.	Sig.
Annelise Zimmermann	Thomas Dräyer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Brienz, .....

Gemeindeschreiber

Sig.

Thomas Dräyer

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

Gem. Verfügung vom 29. April 2014

Sig. Arthur Stierli

## Anhang B

### Liste der geschützten Bäume im Baugebiet (Art. 46)

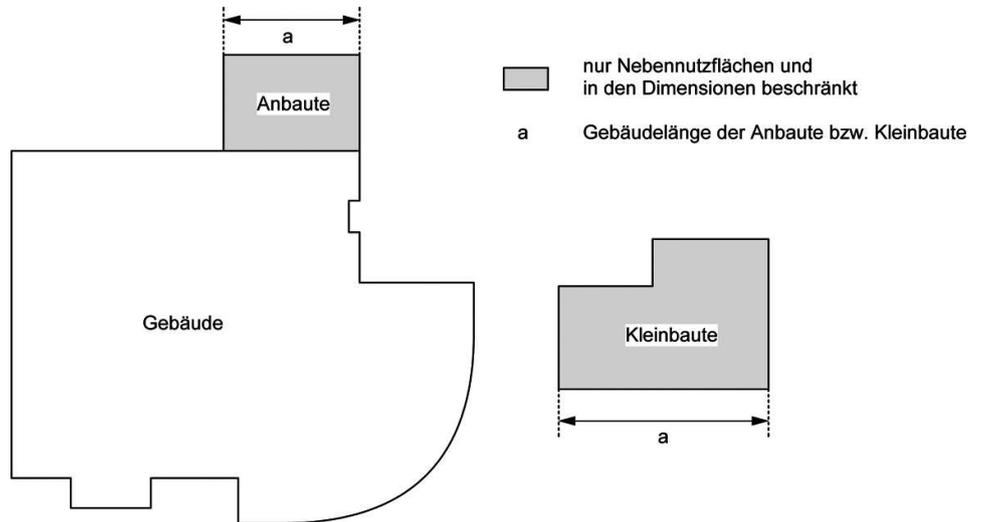
Bezeichnung	Parzelle Nr.	Koordinate
Baumgruppe, Friedhof (1 Platane, 1 Linde [Uferschutzplan])	139	644 620/178 470
Einzelbaum, Lindellen (Linde auf Verkehrsinsel)	105	644 800/178 450
Einzelbaum, Löwenplatz (Kastanie [Uferschutzplan])	2377	644 828/178 443
Einzelbäume, Schnitzlerschule (2 Nussbäume)	2263	644 784/178 567 644 779/178 513
Einzelbaum, Geigenbauschule (Nussbaum)	2173	644 779/178 589
Einzelbaum, Stadelweg 8 (Nussbaum)	2263	645 220/178 625
Einzelbäume, Schulhaus Dorf (verschiedene)	133	645 375/178 370
Einzelbaum, Wydi, Jobin (Kastanie)	29	645 420/178 285
Einzelbaum, Rest. Steinbock (Platane)	2471	645 560/178 285
Einzelbaum, Tracht (Linde)	1890	645 585/178 274
Einzelbaum, Steineggliweg (Linde)	3133	645 540/178 543
Einzelbaum, Wart, Talstr. 16 (Nussbaum)	288	645 727/178 463
Einzelbaum, Alpgasse 20 (Nussbaum)	1410	645 147/178 616
Baumgruppe (Buchen um Spielplatz)	1089	645 655/178 565
Einzelbäume, Stadelweg 3 (3 Lärchen)	1364	645 218/178 567
Einzelbäume, Grafs Garten (2 Linden, 3 Ahorne)	3637	644 737/178 470
Einzelbäume, Mettli (2 Nussbäume)	446	645 343/178 840
Einzelbaum, Louwenen (Eiche)	139	647 389/177 923
Einzelbaum, Louwenen (Linde)	139	647 421/177 939
Einzelbaum, Vrenelis Gärtli (Birke)	3352	646 597/178 025
Einzelbaum, Vrenelis Gärtli (Nussbaum)	3352	646 563/178 018
Einzelbäume, Schiessstand (2 Nussbäume)	2679	647 365/177 730
Einzelbäume, Museumstr. 27 (1 Ahorn, 1 Linde)	3551	647 625/177 750

Nr. Bezeichnung	Parzelle	Koordinate
Einzelbaum, Lauenenstr. 53 (Eiche)	1541	647 665/177 765
Einzelbaum, Eichenweg (Linde)	2604	647 368/17 103
Feldgehölz, Steinmätteli	1529	645 650/178 580
Ufergehölz, Trachtbach	entlang Trachtbach	645 510/178 720
System von Hecken und Trockenmauern, Huwler, Louweli	2192/776/1702/ 1449/957/237/ 2321/341/1323/2141	645 450/178 650
Hecke, Tannen, Rauwenhag	1259/1696	645 350/178 975
Hecke, Hegerweg 28	2566	646 816/177 769
Feldgehölz, Tannen	427	645 285/178 940
Baumhecke auf Trockenmauer, Underschutz	245/1345	644 880/178 920
Baumhecke auf Trockenmauer Gampeli	527/1852	644 750/178 955
Baumhecke auf Trockenmauer Gampeli	585/1297	644 650/178 890
Einzelbaum, Birgigasse (Linde)	3451	644 760/178 911
Ufergehölz, Milibach	58	644 670/178 765
Hecke (z.T. mit Bäumen) Bifing	781/2037	644 640/178 710
Feldgehölz, Tenndli	1590	644 595/178 670
Baumhecke, Weidli, Steinmätteli	3634, 2320	645 585/178 680
Baumhecke, Weidli	2320, 374, 452	645 585/178 715
Baumhecke, Wellenberg	449, 1943	645 740/178 775
Feldgehölz, Wellenberg	449, 2187, 2006	645 855/178 765
Baumhecke, Tal	diverse	645 940/178 520
Hecke, Gippi	71	645 855/178 493
Hecke, Hauptstr./Trachtbach	1239	645 605/178 270
Baumgruppe, Louwenen	564B	647 400/177 775
Baumgruppe, Balm, Museum. (3 Nussbäume)	569	647 392/177 495
Einzelbaum, Hauptstr. 298 (Linde)	2674	647 205/177 435
Einzelbaum, Stägmattstr. 2 (Nussbaum)	577	647 205/177 435
Feldgehölz, Gurgenkanal	1744	647 265/177 075
Einzelbaum, Aaregg, Aarekies (Linde)	264	646 710/177 025

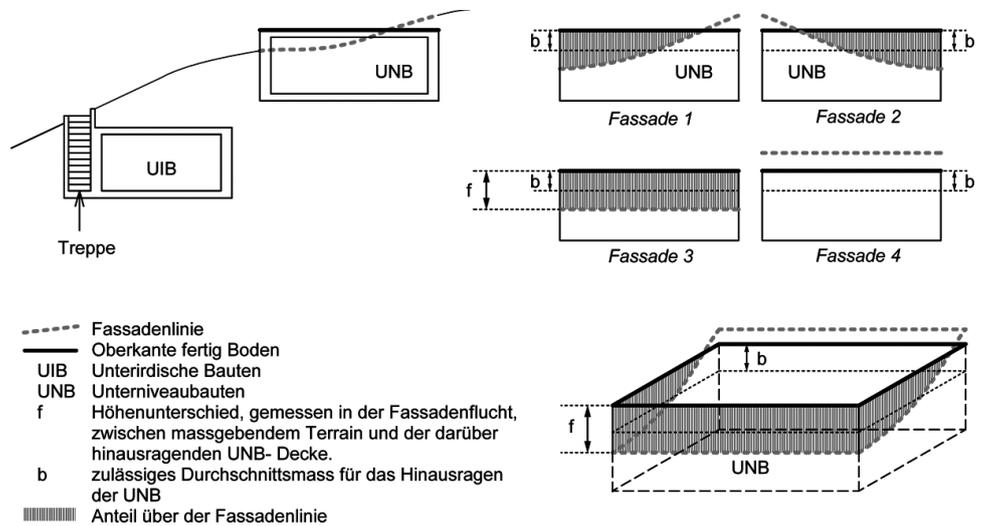
## Anhang C

### C Grafische Darstellungen

#### C1 Begriffe

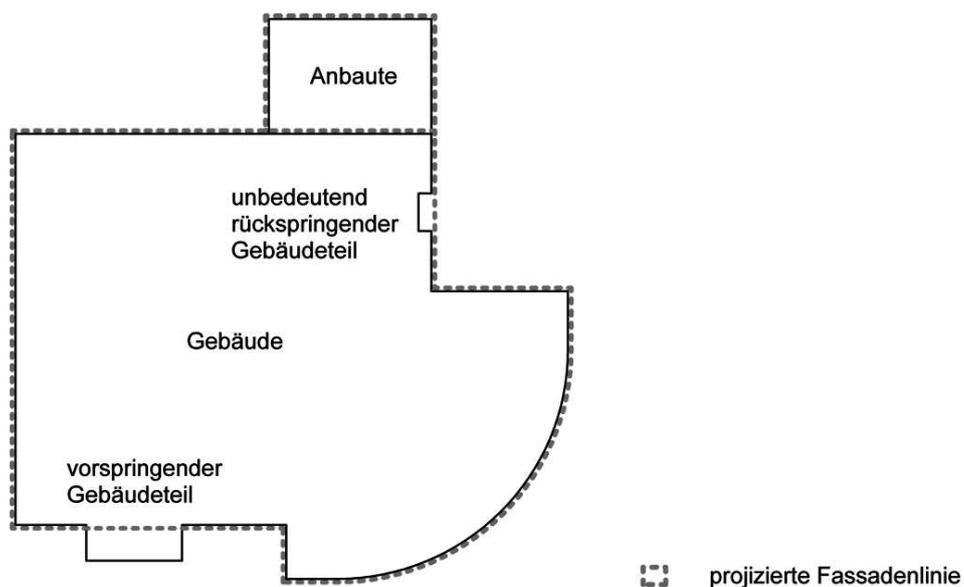


Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



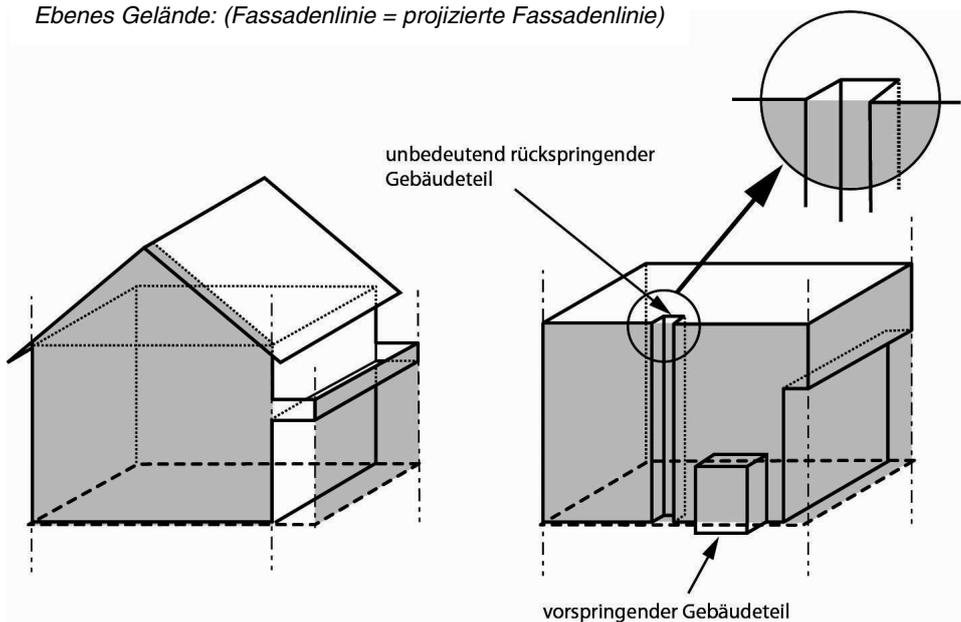
Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

b = max. 1.2 m



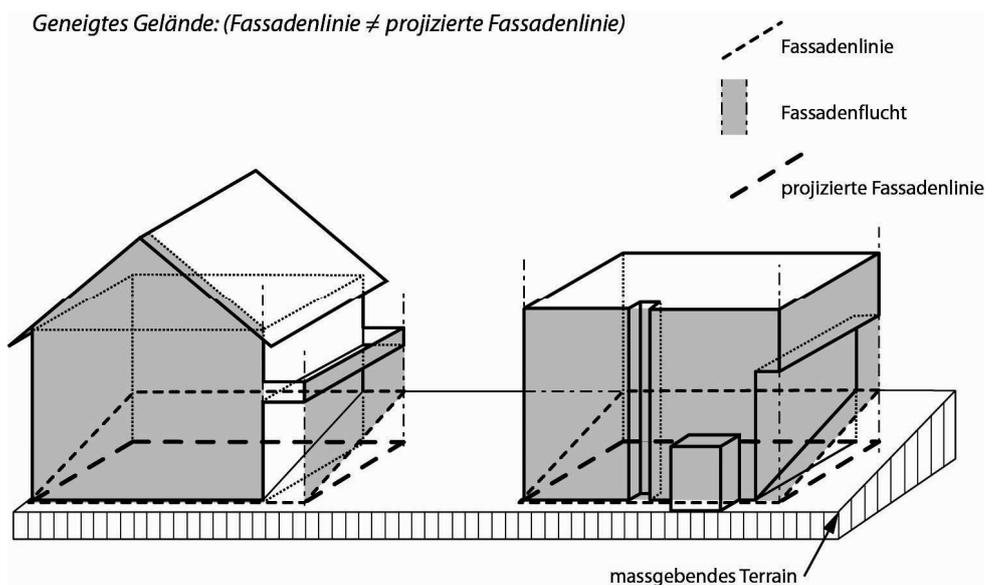
Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



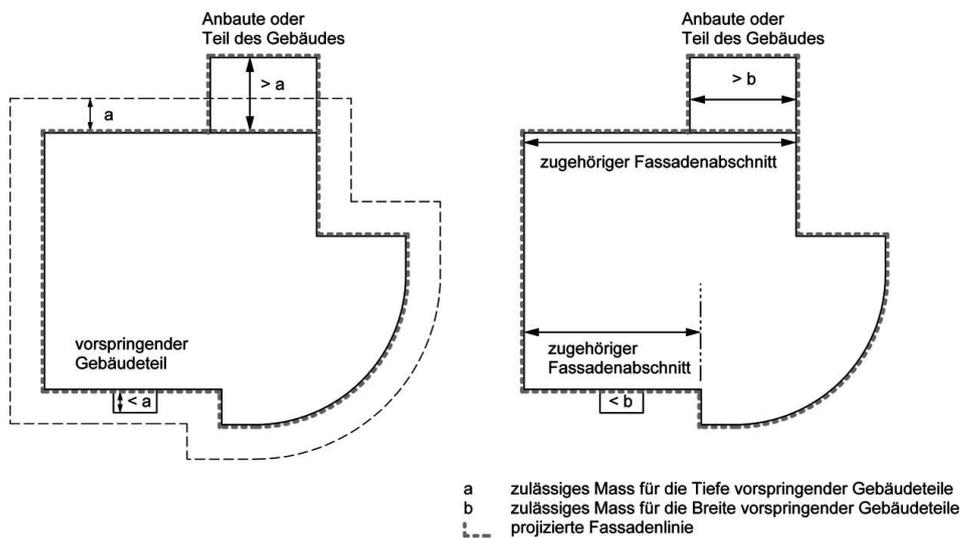
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

Vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 1

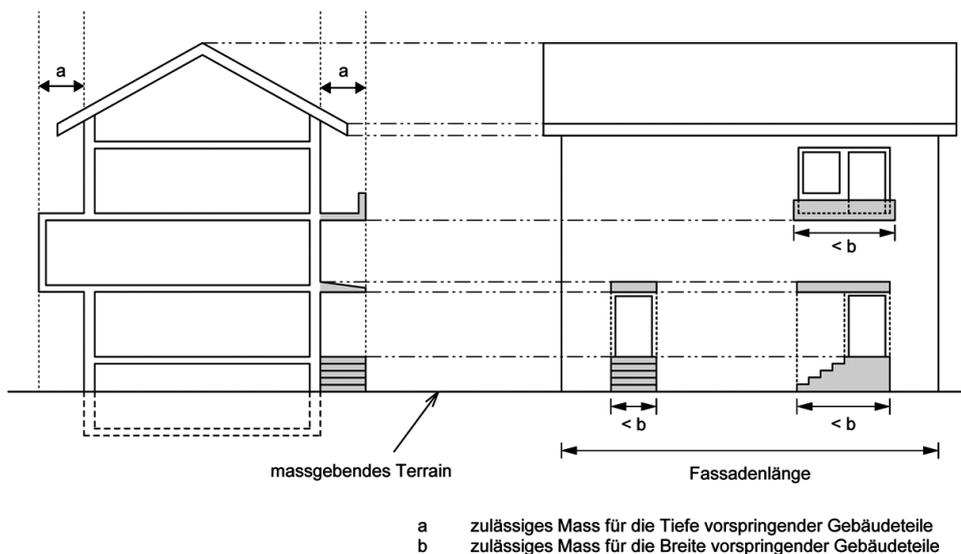


Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)  
 Vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 1

### C2.1 Vorspringende Gebäudeteile



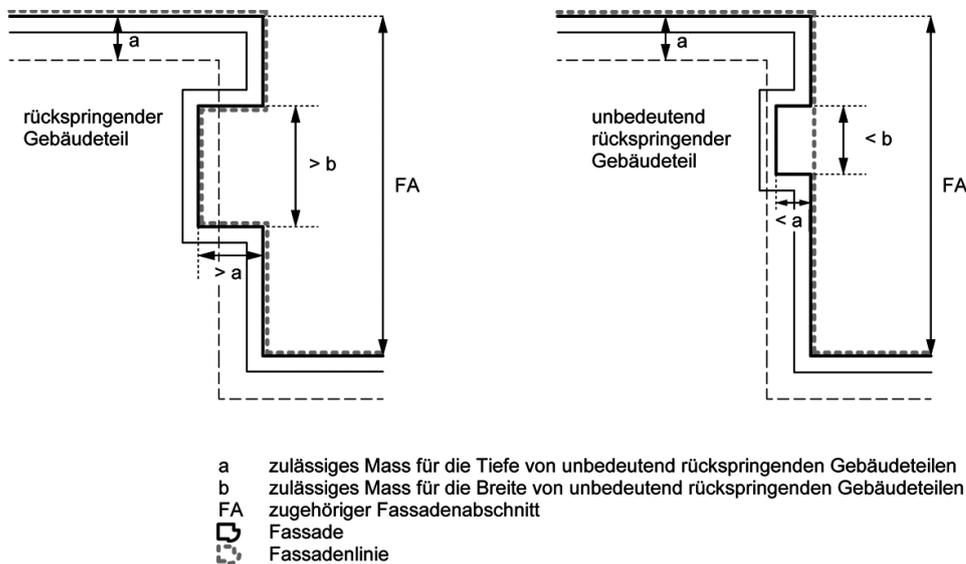
Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)  
 – vgl. Figur 2.4



Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)

a = max. 1.5 m im kleinen, max. 2.0 m im grossen Grenzabstand,  
 Dachvorsprünge der Hauptbauten bis max. 2.3 (Art. 35 Abs. 2)  
 b = max. 2/3 Fassadenlänge (Fl)

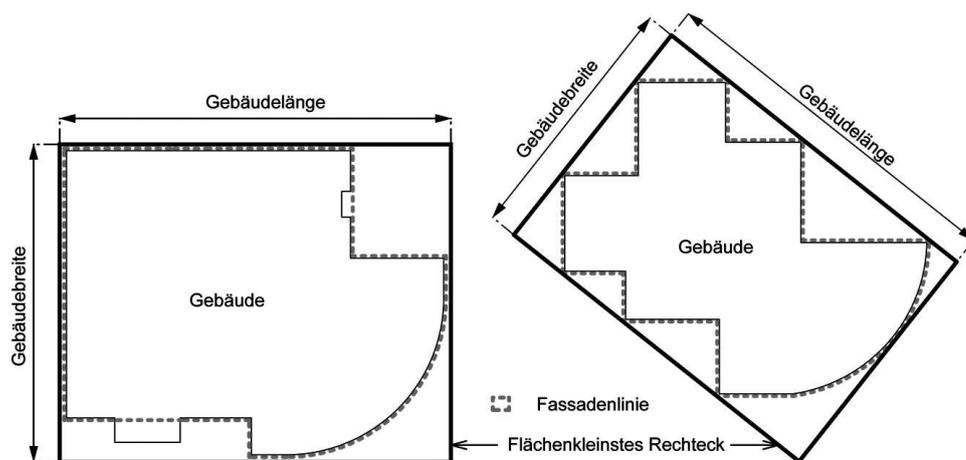
**C2.2 Rückspringende Gebäudeteile**



Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

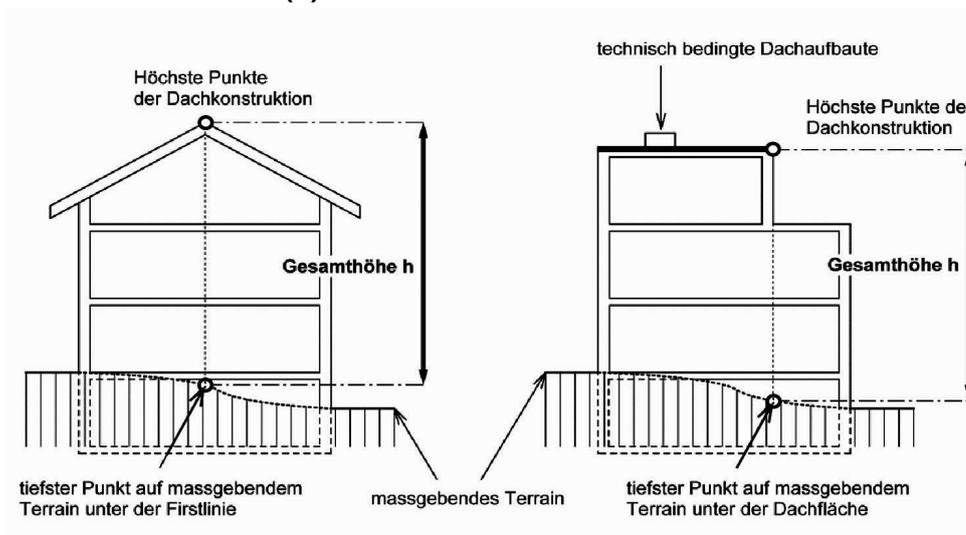
a = bis 1.8 m  
 b = bis 3.0 m

### C2.3 Gebäudelänge und -breite (G<sub>l</sub>, G<sub>b</sub>)



Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

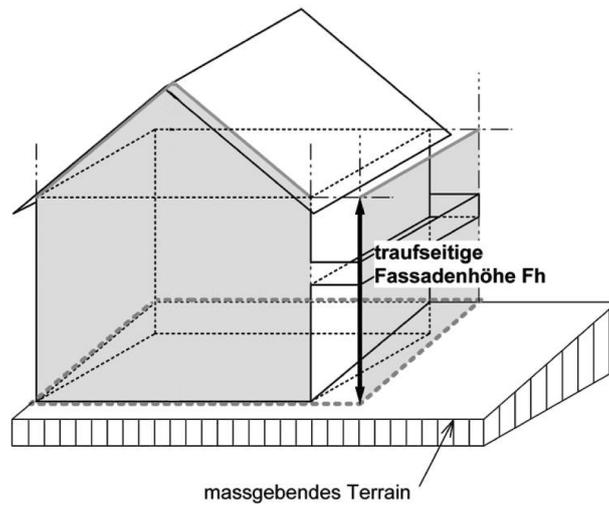
### C2.4 Gesamthöhe (h)



Figur 4.1.a Gesamthöhe

- Höhen gemäss Art. 39 sowie bei An- und Kleinbauten Art. 34 Abs. 6
- Massgebendes Terrain siehe Art. 25b

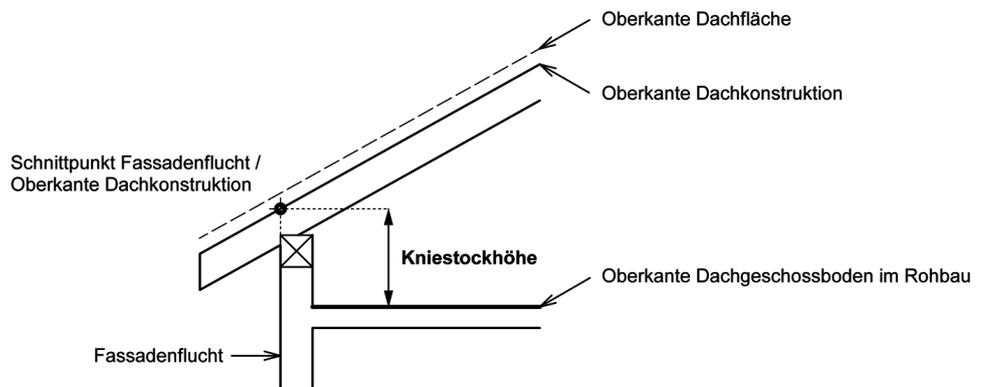
**C2.5 Traufseitige Fassadenhöhe (Fh)**



*Figur 4.2.a Fassadenhöhe*

- Massgebendes Terrain siehe Art. 25b
- Vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 2

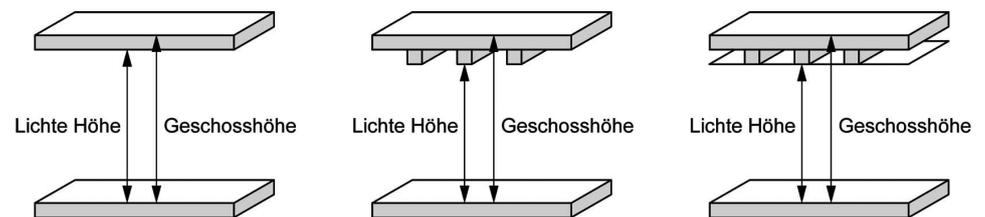
**C2.6 Kniestockhöhe**



*Figur 4.3 Kniestockhöhe*

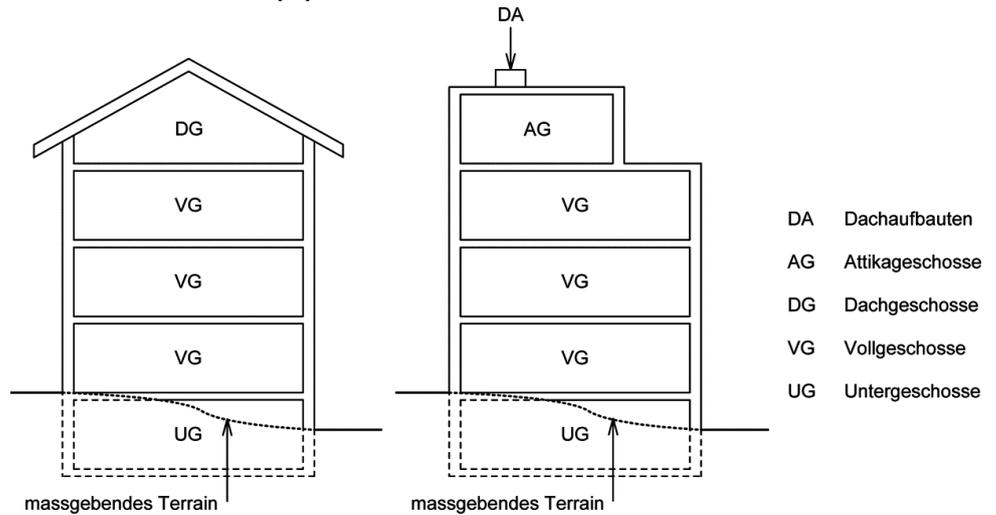
- Art. 25 Abs. 3 und Art. 23 Abs. 3

**C2.7 Lichte Höhe und Geschosshöhe**



*Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe*

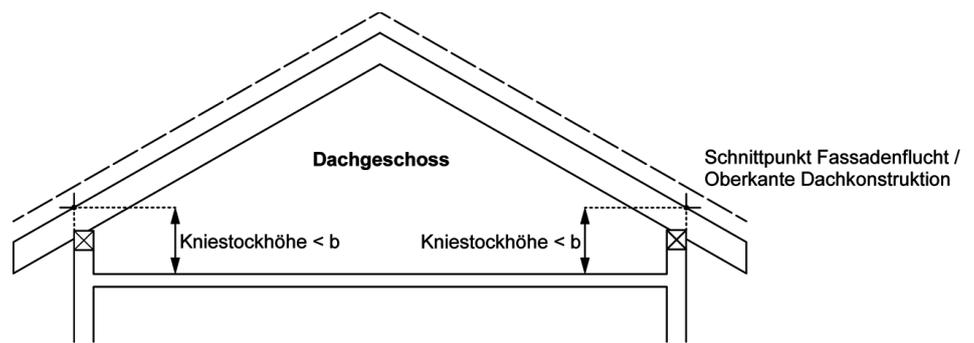
**C3.1 Geschosse (G)**



- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschoss
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

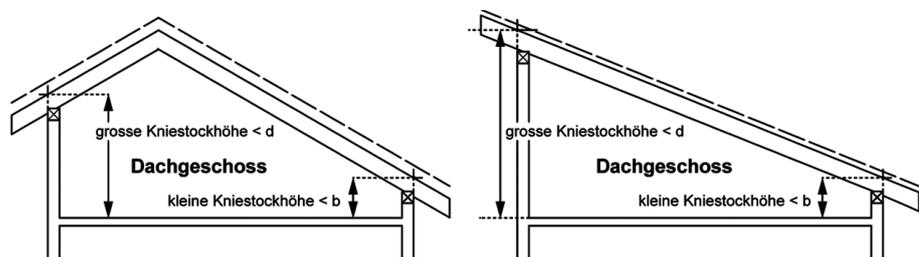
– Massgebendes Terrain siehe Art. 25b

**C3.2 Dachgeschoss (DG)**



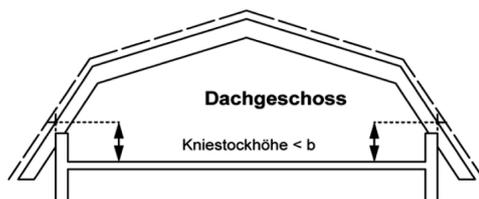
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

b = 2.0 m, vgl. auch Art. 23 Abs. 3, 27 und Figur 5.3



- b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
- d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

– vgl. Art. 23 Abs. 3

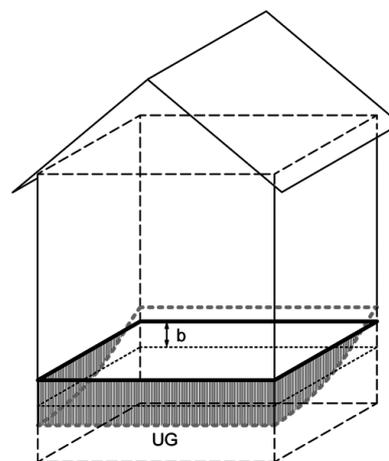
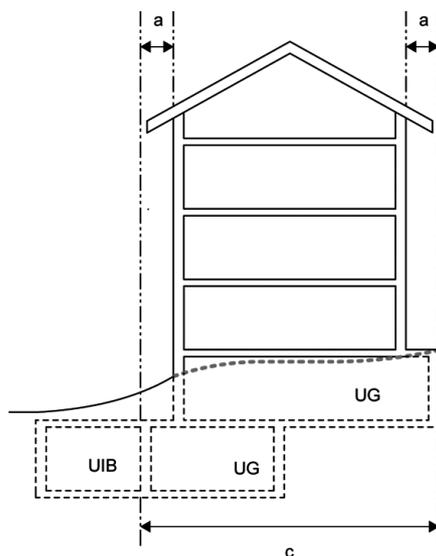
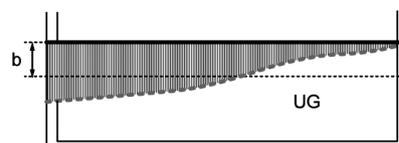


Figur 5.3 Dachgeschosse

b = 1.20 m

### C3.3 Untergeschos

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



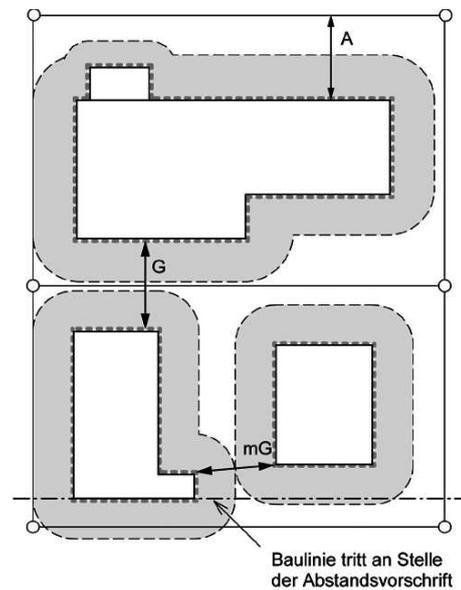
Figur 5.2 Untergeschosse

a vgl. Figur 2.3b

b = 1.20 m (Art. 23 Abs. 2)

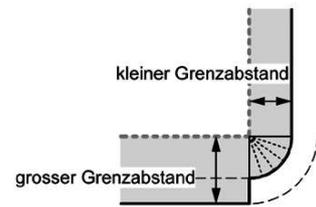
c = Fl (Fassadenlänge) + 2a (vgl. Art. 35 abs. 2)

**C4 Abstände**



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

**Kleiner und grosser Grenzabstand**

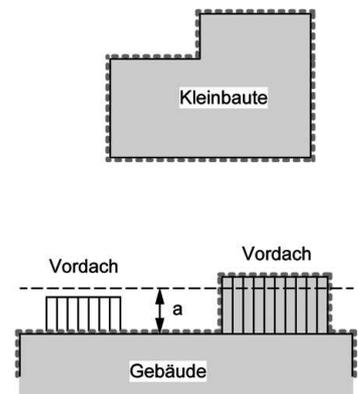
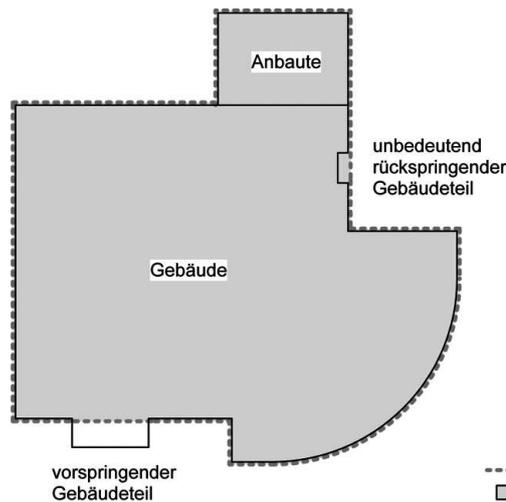


- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche

A gem. Art. 33ff i.V.m. Art. 39, G gem. Art. 37

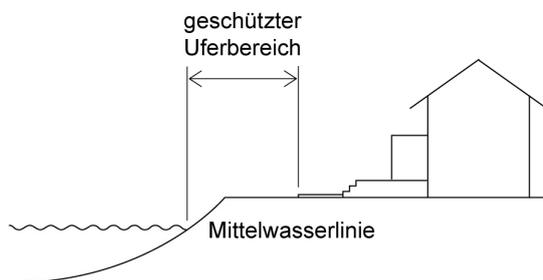
**C5 Anrechenbare Gebäudefläche**



- projizierte Fassadenlinie
- anrechenbare Gebäudefläche
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile

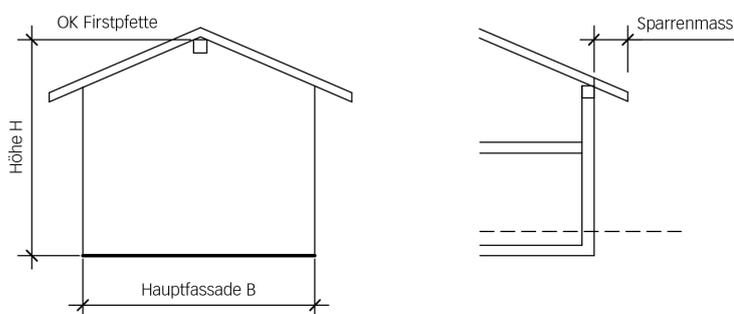
Figur 7.4 Anrechenbare Gebäudefläche

### C6 Abstand gegenüber Gewässern



Anmerkung: Die hier dargestellte Skizze zur Messweise umfasst auch sämtliche Anlagen wie Parkplätze, Terrassen und Terrainveränderungen (vgl. Art. 31).

### C7 Gebäudeproportionen, Sparrenmass

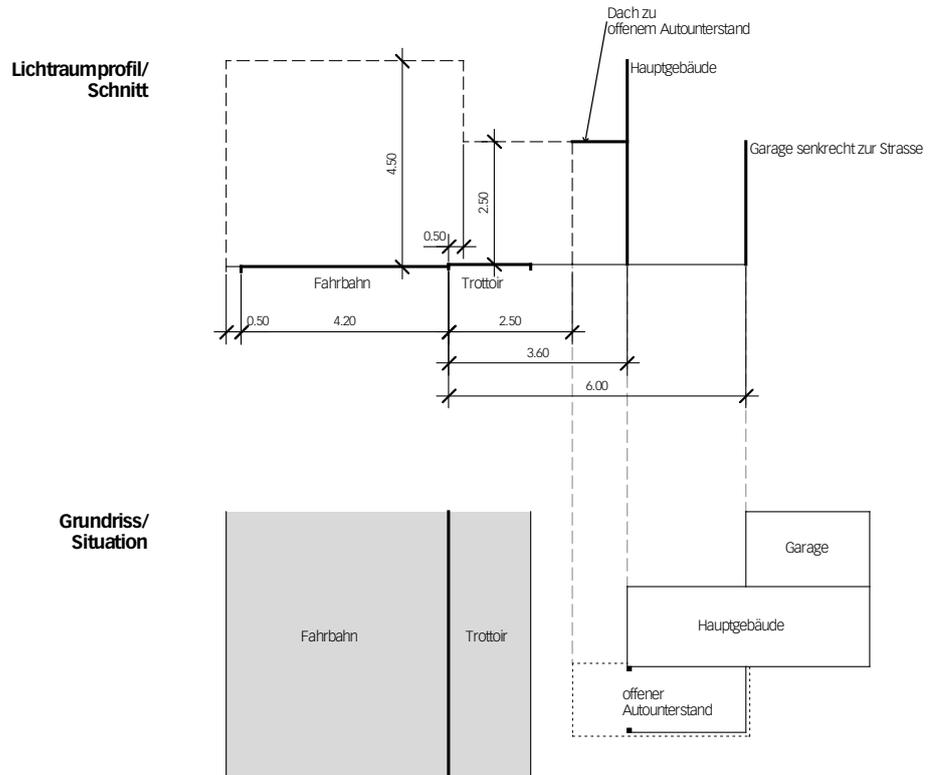


Alle Zonen H : B = 8.5 : 10

--- massgebendes Terrain  
 — fertiges Terrain

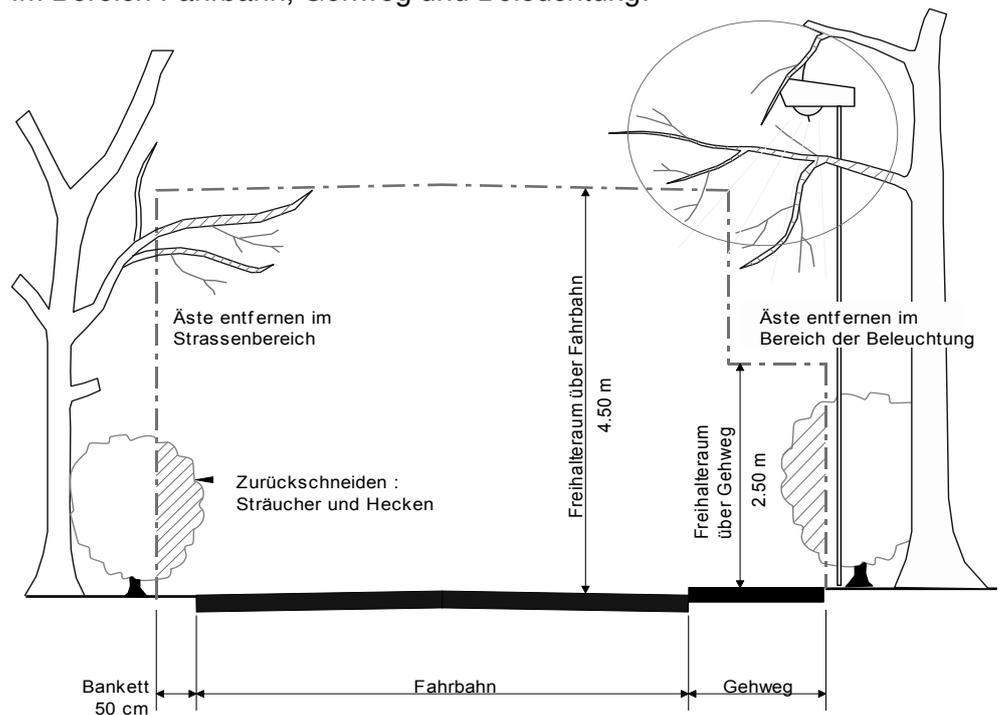
vgl. Art. 25a Abs. 4, 27 Abs. 3 und 39

### C8 Lichtraumprofil Strassen

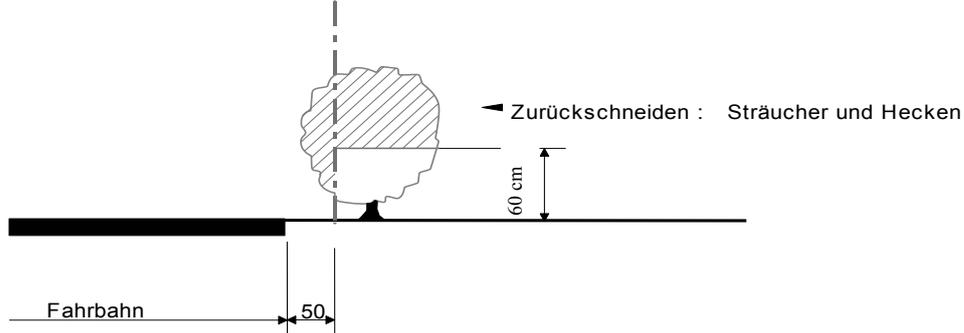


### C9 Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich Fahrbahn, Gehweg und Beleuchtung:



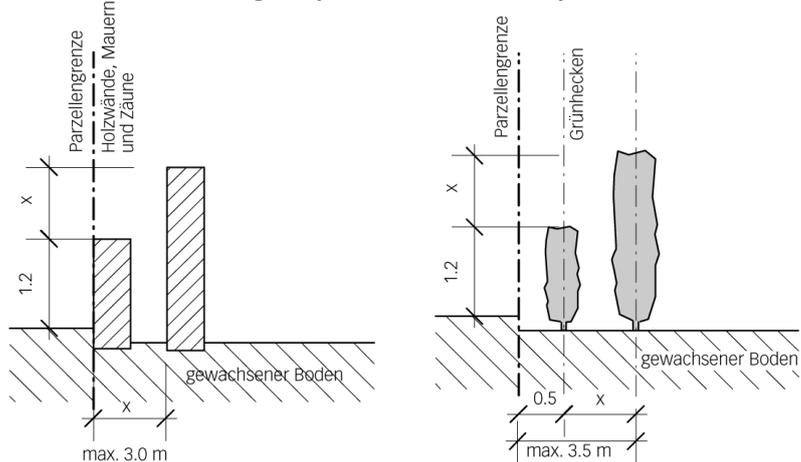
Bei Kurven, Einmündungen und gefährlichen Strassenstellen:



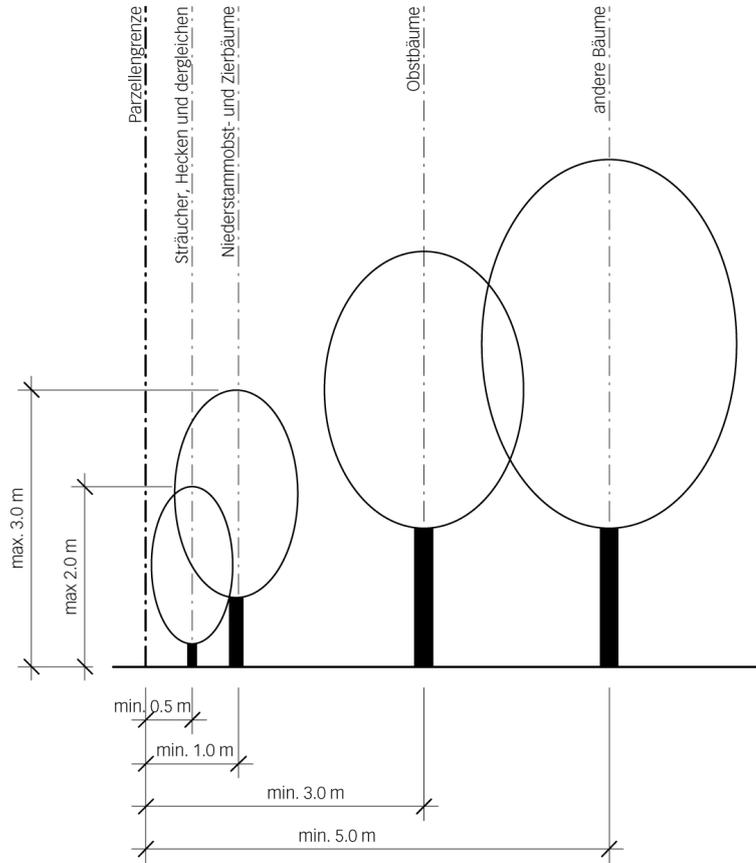
vgl. Art. 30 Abs. 2

## D Darstellung zu den zivilrechtlichen Vorschriften

### 1. Einfriedungen (Art. 79 k EG ZGB)



**2. Bäume und Sträucher (Art. 79 I Abs. 1 EG ZGB)**



**3. Böschungsgestaltung**

