

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Frutigen

Revision Ortsplanung

Baureglement

Die Revision der Ortsplanung
besteht aus:

- Bauzonenplan
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Gefahrengutachten

März 2012

Inhalt

0	Einleitung	7
1	Geltungsbereich	11
101	Sachlich	11
102	Räumlich	11
2	Nutzungszonen	11
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	11
211	Art der Nutzung	11
212	Mass der Nutzung	14
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen	16
221	Zonen für öffentliche Nutzungen	16
222	Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)	19
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen	19
231	Erhaltungszone (EZ)	19
232	Bauernhofzone	20
233	Grünzonen	20
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	21
241	Landwirtschaftszone	21
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	21
31	Zonen mit Planungspflicht	21
311	ZPP 1 «Lindenmatte»	21
312	ZPP 2 «Zündölzifabrik»,	23
313	ZPP 3 «Unders Widi»,	24
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	24
321	Überbauungsordnungen	24
4	Qualität des Bauens und Nutzens	26
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	26
411	Gestaltungsgrundsatz	26
412	Bauweise, Stellung der Bauten	26
413	Fassadengestaltung	27
414	Dachgestaltung	27
415	Terrainveränderungen	29

416	Aussenraumgestaltung	29
417	Reklamen und Plakatierung	30
418	Antennenanlagen	30
419	Gestaltungsspielraum	31
42	Qualitätssicherung	31
421	Fachberatung	31
422	Qualifizierte Verfahren	32
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	32
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	32
432	Energie; Allgemeine Bestimmungen	33
433	Energie (Gemeinsames Heizwerk)	34
434	Lichtemissionen	34
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	35
51	Ortsbildpflege	35
511	Ortsbildschutzgebiet	35
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	35
52	Pflege der Kulturlandschaft	36
521	Baudenkmäler	36
522	Historische Verkehrswege	36
523	Archäologische Schutzgebiete	36
524	Hecken und Feldgehölze	37
525	Bäume und Baumgruppen	37
526	Trockenstandorte und Feuchtgebiete	37
527	Fliessgewässer	38
53	Schutz der naturnahen Landschaft	39
531	Landschaftsschutzgebiete	39
532	Lebensräume	40
533	Naturschutzgebiete	41
54	Massnahmen	42
541	Ersatzmassnahmen	42
542	Förderungsmassnahmen; Entschädigungen	42
543	Fördermassnahmen; Ortsbild- und Landschaftsschutzfonds	43
55	Gefahrengebiete	43
551	Bauen in Gefahrengebieten	43
6	Verschiedene Bestimmungen	44
61	Detailplanpflicht	44
62	Parkierung	44
621	Grundsatz und Ersatzabgabe	44
622	Bemessung der Ersatzabgabe	45
624	Verwendung der Ersatzabgabe	45

63	Mehrwertausgleich	45
64	Zuständigkeiten	46
7	Straf- und Schlussbestimmungen	46
701	Widerhandlungen	46
702	Inkrafttreten	47
703	Aufhebung von Vorschriften	47
704	Anpassung von Überbauungsordnungen	48
	Genehmigungsvermerke	49
	Anhang	50
A	Definitionen und Messweisen	50
A11	Terrain und Nutzungsziffern	50
A111	Massgebendes Terrain	50
A12	Gebäude und Gebäudeteile	50
A121	An- und Nebenbauten	50
A122	Unterirdische Bauten	51
A123	Vorspringende Gebäudeteile	51
A124	Dachaufbauten	52
A13	Gebäudemasse	52
A131	Gebäudelänge und Gebäudebreite	52
A132	Gebäudehöhe	53
A133	Attikageschoss	54
A 134	Besondere Dachformen mit Dachterrasse; Gebäudehöhe und Dachform	55
A14	Bauabstände	55
A141	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	55
A142	Kleiner Grenzabstand	55
A143	Grosser Grenzabstand	56
A144	Gebäudeabstand	56
A145	Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	57
A147	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	58
A148	Abstand gegenüber Fliessgewässern	60
A151	Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	61
A152	Pflanzabstände von Strassen	63
B	Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)	64
I.	Bauten und Pflanzungen	64
Art. 79	1. Grenzabstände	64
Art. 79a	2. An- und Nebenbauten	64

Art. 79	3. Vorspringende Gebäudeteile	64
Art. 79 c	4. Abort- und Düngergruben	64
Art. 79 d	5. Hofstattrecht	65
Art. 79 e	6. Brandmauern a) Pflicht	65
Art. 79 f	b) Mitbenützung	65
Art. 79 g	c) Erhöhung	65
Art. 79 h	7. Stützmauern und Böschungen a) Pflicht zur Errichtung; Ausführung	65
Art. 79i	b) Eigentum	66
Art. 79 k	8. Einfriedungen	66
Art. 79 l	9. Bäume und Sträucher	66
Art. 79 m	10. Entzug für Licht und Sonne	67
Art. 79 n	11. Benützung von Mauern an der Grenze	67
Art. 79 o	12. Betreten des nachbarlichen Bodens	67
C	Abkürzungsverzeichnis	68
D	Stichwortverzeichnis	70

0 Einleitung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Frutigen bildet zusammen mit dem Bauzonenplan, dem Zonenplan Gefahrenhinweise, dem Zonenplan Landschaft mit Richtplaninhalten und dem Zonenplan Schutzgebiete und Schutzobjekte die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Bauzonenplan 1:5000	Im Bauzonenplan 1: 5'000 sind die einzelnen Nutzungszonen, die Aufstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufe, die verbindlichen Waldgrenzen und die Gefahrenstufe dargestellt. Als Hinweis sind die schützens- und erhaltenswerten Bauten und die Baugruppen gemäss Bauinventar sowie die Abbau und Deponiegebiete und Freihaltekorridore für die Umfahrung nach Adelboden im Plan aufgenommen. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen) und Verkehrerschliessungsanlagen sowie dem nicht kultivierbaren Land, das gesamte Gemeindegebiet ab.	
Zonenplan Naturgefahren 1:5000	Mit dem Zonenplan Naturgefahren werden die bekannten Naturgefahren nach den Stufen "erhebliche", "mittlere" und "geringe" Gefährdung den summarisch dargestellten Bauzonen überlagert sowie die Gefahrenbereiche mit nicht bestimmter Gefahrenstufe dargestellt.	
Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte	Im Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte sind die Landschaftsschutzgebiete ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.	
Zonenplan Landschaft mit Richtplaninhalten	Im Zonenplan Landschaft mit Richtplaninhalten sind Landschaftsschutzgebiete ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.	
Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des Baureglements (GBR) dient der Verständlichkeit, erläutert Be-	

griffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes
Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

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

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

Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement

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

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGzZGB

Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

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

	<p>Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Dies ist z.B. der Fall, wenn in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt. Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmbewilligung.</p>	<p>Vgl. Art. 5 Abs. 2 BewD.</p>
	<p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>
Bauvoranfrage	<p>In den nachfolgenden Fällen empfiehlt die Gemeinde den Bauwilligen vor der Einreichung eines Baugesuchs eine Bauvoranfrage einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none">- wenn schützens- oder erhaltenswerte Bauten betroffen sein könnten,- bei Bauten und Vorhaben in Ortsbilderhaltungsgebieten, in Erhaltungszonen, in Landschaftsschutz- oder Landschaftsschongebieten oder im Bereich von Naturobjekten- In Gebieten mit „blauen“ und „roten“ Naturgefahren- in der Landwirtschaftszone.	
Besitzstandsgarantie	<p>Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG und Art. 511 GBR</p>
Qualitätssicherung	<p>Das GBR regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das GBR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p>	<p>vgl. Art. 419 und 512 GBR</p>

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Kapitel 64, im übergeordneten Recht (BauG) sowie in der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Frutigen festgelegt.

Nach Art. 50 Abs. 2 GO fallen alle Aufgaben für die nicht nach übergeordnetem Recht oder nach Baureglement einem anderen Organ zugewiesen sind in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Anhang 2 GO über die ständigen Kommissionen verweist auf die Aufgaben und Zuständigkeiten nach Baureglement

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

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

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

102 Räumlich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:

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

Zone	Abk.	Nutzungsart	
			ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Mischzonen: Wohn-/Gewerbezone	M	<p>³ – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gastgewerbe – Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche – Kleingewerbe – Dienstleistungen <p>– ES III</p> <p>In den Mischzonen sind Werkhöfe und Lagerplätze sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen oder quartierfremdem Verkehr verursachen nicht zugelassen.</p>	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend.
Arbeitszone	AI	<p>⁴ – Alle Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – An den Standort gebundenes Wohnen bis maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche, jedoch höchstens 200 m² BGF pro Gebäude. <p>– ES IV</p> <p>Pro 200 m² beanspruchter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Baum zu pflanzen und zu pflegen. Die unüberbauten Flächen sind angemessen zu begrünen.</p> <p>Bei Gebäuden mit Büronutzungen muss zwischen der Strasse/Eisenbahn und offenbaren Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 16dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.</p>	In den Arbeitszonen I und III sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, auch Verkaufsnutzungen, soweit sie nicht publikumsintensiv sind. Die Arbeitszonen gelten nicht als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 BauG. Zulässig sind jedoch grössere Fachmärkte, sofern sie nicht zu einem überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen führen. Bezüglich Risikobetriebe sind die entsprechenden Vorschriften des Umweltschutzgesetzes und der Störfallverordnung zu beachten. Die Wohnnutzung kann z.B. als Attikageschoss realisiert werden.

Arbeitszone	All	<p>⁵ – Gewerbe- und Lagerbetriebe</p> <ul style="list-style-type: none">– Arbeitsräume soweit sie mit einem Produktionsbetrieb im Zusammenhang stehen Vorbehalten bleiben Nutzungseinschränkungen in Folge Lärmvorbelastung durch die Bahn gemäss Eintrag im Zonenplan sowie anderer Immissionen.– ES IV <p>Wohnräume, betriebsunabhängige Büros und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zugelassen.</p> <p>Bei Gebäuden mit Büronutzungen muss zwischen der Strasse/Eisenbahn und offenbaren Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 10dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.</p> <p>Längs der Strasse und der Bahnlinie ist eine angemessene Sichtschutzbepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Gegenüber angrenzenden Zonen ist ein Lebhag von mind. 1.5 m Höhe zu pflanzen und ständig zu pflegen.</p>	<p>Die Arbeitszone All ist Gewerbe mit lokalem Bezug und mässigem Verkehrsaufkommen ohne lärmempfindliche Nutzungen vorbehalten. Zulässig sind namentlich Werkhöfe, Reparaturbetriebe, etc.</p> <p>Im Lärm vorbelasteten Gebiet entlang der Bahnlinie ist für Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen die Einhaltung der Planungswerte mit baulichen (Lärmschutzbauten, wie z.B. Lärmschutzwände) oder gestalterischen (Lärm abgewandte Anordnung der Räume) Massnahmen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p>
Arbeitszone	AllII	<p>⁶ – Mässig störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumlichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none">– Wohnungen bis maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche, jedoch höchstens 200 m² BGF pro Gebäude.– ES III <p>Pro 400 m² beanspruchter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Baum zu pflanzen und zu pflegen. Die unüberbauten Flächen sind angemessen zu begrünen.</p>	

212 Mass der Nutzung

<p>Baupolizeiliche Masse</p>	<p>¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p>					<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbilderhaltungsgebieten nach Art. 512 GBR</p> <p>kGA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142 GBR)</p> <p>gGA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A143 GBR)</p> <p>GH: Gebäudehöhe (s. Anhang A132 GBR)</p> <p>GL: Gebäudelänge (s. Anhang A131 GBR)</p>
<p>Zone</p>	<p>Abk.</p>	<p>kGA</p>	<p>gGA</p>	<p>GH</p>	<p>GL</p>	
<p>Wohnzone 2 Hang</p>	<p>W2H</p>	<p>4.0 m -</p>	<p>8.0 m</p>	<p>6.5 m</p>	<p>16 m</p>	<p>für 1-geschossige, bewohnte oder unbewohnte An- und Nebenbauten (inkl. Zusammenbau mit Hauptgebäude) gilt eine Gesamtlänge gemäss W2E</p>
<p>Wohnzone 2 Ebene</p>	<p>W2E</p>	<p>4.0 m</p>	<p>9 m</p>	<p>7.0 m</p>	<p>25 m</p>	
<p>Wohnzone 3</p>	<p>W3</p>	<p>4.0 m</p>	<p>10 m</p>	<p>10 m</p>	<p>30 m</p>	
<p>Mischzone</p>	<p>M2</p>	<p>4.0 m</p>	<p>8.0 m</p>	<p>8.0 m</p>	<p>30 m</p>	
<p>Arbeitszone</p>	<p>AI</p>	<p>4.0 m</p>	<p>6.0 m</p>	<p>12.0 m</p>	<p>-</p>	<p>- gegenüber anderen Zonen kGA mind. ½ GH</p>
<p>Arbeitszone</p>	<p>AII</p>	<p>5.0 m</p>	<p>5.0 m</p>	<p>10.0 m</p>	<p>-</p>	
<p>Arbeitszone</p>	<p>AIII</p>	<p>4.0 m</p>	<p>6.0 m</p>	<p>9.0 m</p>	<p>-</p>	
<p>Grenz- und Gebäudeabstände</p>						<p>² Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.</p>
<p>Hangzuschlag</p>						<p>³ Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mind. 10 % beträgt.</p>
<p>Bewohnte An- und Nebenbauten</p>						<p>⁴ Zudem gelten die folgenden Masse</p> <p>a) bewohnte An- und Nebenbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand mindestens: 4.0 m - Grundfläche maximal: 60 m² - mittlere Gebäudehöhe maximal: 4.0 m
<p>Unbewohnte An- und Nebenbauten</p>						<p>Als bewohnte An- und Nebenbauten gelten u. a. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen u. dg. (vgl. Anhang A121 Abs. 2 GBR)</p> <p>vgl. Anhang A121 Abs. 1 GBR</p>
						<p>b) Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grenzabstand mindestens: 2.0 m - Grundfläche maximal: 60 m² - mittlere Gebäudehöhe maximal: 4.0 m

Unterirdische Bauten	c) Unter und bis 1.2 m über dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.	
Tiefbauten	d) Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze u. dgl. haben einen Grenzabstand von 1 m, Schwimmbecken einen solchen von 3.0 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr, etc.).	
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	e) Vorspringende Gebäudeteile ab dem ersten Obergeschoss zulässiges Mass - im grossen Grenzabstand maximal: 2.0 m - im kleinen Grenzabstand maximal: 1.5 m	Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 213 GBR. Nach Art. 79b EGzZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen.
Gestaffelte Gebäude	f) Gestaffelte Gebäude: - Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m - Staffelung im Grundriss mindestens: 2.0 m wobei jeder Bauteil mind. 3.0 m lang sein muss.	vgl. Anhang A132 Abs. 2
Abgrabungen	g) Die zulässige Breite von Abgrabungen beträgt 1/3 der Fassadenlängen jedoch höchstens 5.0 m.	Vgl. Anhang A132 Abs. 3 und A132 Abs. 2: Gebäudehöhe und Abgrabungen

Attikageschoss	h) Das Attikageschoss darf auf der besonnten Längsseite im Umfang von maximal 40 % der Fassadenlänge unter Einhaltung eines Abstands von mind. 2.5 m zu den Seitenfassaden auf die Gebäudeflucht gestellt werden, im Übrigen sind Attikageschosse längsseitig um mind. 2.5 m zurückzusetzen. Auf der Längsseite des kleinen Grenzabstands darf nur das Treppenhaus mit Lift auf die Gebäudeflucht gestellt werden. Pergolen, Dachvorsprünge etc. dürfen nicht in den 2.5 m Bereich ragen und auf der Attika dürfen nur Sonnenkollektoren, Oberlichter sowie technisch notwendige Rauch- und Lüftungskamine erstellt werden. Oberkant Attikageschoss darf die Gebäudehöhe höchstens 3 m übersteigen.	Vgl. Anhang A133: Attikageschoss
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Allgemeine Bestimmungen	<p>¹ Bei der Überbauung der Zonen für öffentliche Nutzungen gelten bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe und den nachbarlichen Grenzabständen die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone I nach Art. 212 Abs. 1 sofern in der einzelnen Zone keine abweichende Bestimmungen festgelegt sind.</p> <p>² Die Gebäudelängen und –abstände innerhalb der Zone richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Nutzung.</p>	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind Zonen nach Art. 77 BauG. Die allgemeinen Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie für An- und Nebenbauten sind zu beachten, sofern in den einzelnen ZÖN keine anderslautenden Bestimmungen gelten.
Einzelne ZÖN	<p>³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:</p>	
Bezeichnung/Abkürzung	Zweck	ES Normativ: Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Dorf A	Dorfplatz mit Parkplatz und unterirdische Zivilschutzanlage	III Multifunktionaler Dorfplatz mit eingeschossigem Infrastrukturbau, geeignete Bepflanzung, z.B. mit Laubbäumen

B		Parkplatz		Parkplatz bestehend, geeignete Bepflanzung, z. B. mit Laubbäumen, keine Bauten
C		Gemeindeverwaltung mit Parkplatz / öffentlicher Platz	II	bestehend, Gestaltung gemäss Richtplan Kern vom 11. März 1992
D		Kirchgemeindehaus	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
E		Altes Gewerbeschulhaus mit Bibliothek, Kindergarten und Spielgruppe	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
F		Pfarrhaus mit altem Unterweisungshaus	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
G		Friedhof mit Aufbahrungshalle	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
H		Reformierte Kirche Frutigen	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
I		Altersheim In den im Bauzonenplan dargestellten Bereichen gilt die ES III	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
K		Spital mit Helikopterlandeplatz	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
L		Oberstufenzentrum Vordorf mit Turnhalle und Aussenanlagen	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
M		Neue und alte Schulanlage Widi Primarschule, Gewerbeschule, Turnhalle, Aussenanlagen und Parkplätzen 3-fach Turnhalle, Sportanlagen, Parkplätze, / öffentlicher Platz	II III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1 bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Weechla	N	Primarschule	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Kanderbrück	O	Primarschule mit Turnhalle, Kindergarten und Parkplatz	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Kanderspitz	P	Gemeindebetriebe bestehend aus Werkhof, Kehrichtsammelstelle, Abwasserreinigungsanlage und Schlachthaus	IV	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1

Oberfeld	Q	Primarschule	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Vorderhasli	R	Schulanlage bestehend aus Primarschule und altes Schulhaus mit Kindergarten	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Reinisch	S	Primarschule mit Kinderarten, Lehrerwohnung	II	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Höchst	T	Talstation Skilift	III	bestehend, technisch bedingte Erneuerung zulässig
Gufer	U	Katholische Kirche, Pfarrhaus	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Grassi	V	Kirchliches Zentrum Pfingstgemeinde	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1
Rybrügg	W	Parkplatz Freie Missionsgemeinde	III	bestehend, Schotterrasen, kein dauernde Abstellen von Fahrzeugen, keine Materiallagerung, Abstellplätze ausserhalb des Viadukts mit Hochstamm-Laubbäumen bepflanzen; Entwässerung über Sickermulden; der Gewässerraum ist naturnah zu bepflanzen.
Wengmatti	X	Viehschauplatz mit Halle und Nebennutzungen sowie Sportplätze	III	Neubauten gemäss Absatz 1 Bei Gebäuden mit Büronutzungen muss zwischen der Strasse/Eisenbahn und öffenbaren Fenstern von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 16dBA eingehalten werden. Dies ist im Baugesuch nachzuweisen.
Flugplatz	Y	Mehrzweckplatz mit Unterstand	III	Bestehend; keine Neubauten
Ferienheim Achseten	Z	Ferienheim mit Aussenanlagen für Spiel und Sport	III	bestehend, Erweiterung im Umfang von Absatz 1; Aussenanlagen sind ins Landschaftsbild mit einer geeigneten Baumbepflanzung zu integrieren

222 Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF)

Allgemeine Bestimmungen

¹ Für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendige Bauten haben sich bestmöglich in die bestehende Situation einzufügen.

ZSF sind Zonen nach Art. 78 BauG.
Die Bestimmungen über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 411 sind zu beachten.

² Es gelten die baupolizeilichen Masse der M2 und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV.

Campingzone Grassi

³ In der Campingzone Grassi gelten zudem die Bestimmungen des Campingreglements.

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet und Übergangsnutzungen

231 Erhaltungszone (EZ)

¹ Die Erhaltungszone bezweckt

- a) eine ortsbildgerechte bauliche Erneuerung bzw. Verdichtung von Altbaugebieten;
- b) die Erhaltung und Umnutzung von Altbauten, bzw. die Realisierung von Neubauten insbesondere für Gewerbebetriebe zur Stützung der ortsansässigen Bevölkerung in den Randgebieten.

² Es ist eine Nutzung nach den Bestimmungen der Mischzonen zulässig, wobei zusätzlich auch landwirtschaftliche Nutzungen wie sie auch nach den Bestimmungen der Bauernhofzone erlaubt sind.

Bauernhofzone nach Art. 85 BauG

³ Umnutzungen bzw. allfällige Neubauten dürfen keinen Ausbau der bestehenden Strassen zur Folge haben.

⁴ Es ist allseitig ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten, die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.5 m, die Gebäudelänge 20 m. Es sind zweigeschossige Bauten zugelassen und es gilt die ES II nach LSV.

232 Bauernhofzone

¹ In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Mischzone M2.

³ Es geltend die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung.

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

233 Grünzonen

¹ Die Grünzonen sind Zonen nach Art. 79 BauG. Sie bezwecken im Ortsinnern Grünräume frei zu halten und dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen sowie der Sicherung des Gewässerraums.

² Gestattet sind Bauten und Anlagen die der Bewirtschaftung der Grünfläche dienen oder wasserbaulich erforderlich sind, einfache Zufahrten und Wege sowie Erholungs- und Versorgungseinrichtungen.

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone

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

² Für Wohnbauten gelten die baupolizeilichen Masse der Zone M2.

³ Es geltend die Vorschriften der ES III nach LSV.

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

Nach Art. 19 Abs. 4 des kantonalen Normalbaudekrets dürfen landwirtschaftliche Silobauten nur bis 13.0 m hoch sein. Dabei dürfen sie aber die Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht

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

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

311 ZPP 1 «Lindenmatte»

Planungszweck

¹ Die ZPP 1 «Lindenmatte» bezweckt

- a) die Erhaltung der ehemaligen Dependance des Hotels Bellevue,
- b) die Erhaltung der wertvollen Einzelbäume,

	<p>c) eine der Qualität und der historischen Bedeutung angemessene bauliche, etappenweise Verdichtung des Areals.</p>
Art der Nutzung	<p>² Wohnen nach Art. 211 Abs. 2, wobei entlang der Spiezstrasse auch andere Nutzungen wie Büro, Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, Ateliers etc. möglich sind. Entlang der Lindenmatte ist eine verdichtete, individuelle Wohnnutzung wünschbar.</p>
Mass der Nutzung	<p>³ Als Planungswert geltend folgende Masse</p> <ul style="list-style-type: none">- max. Gebäudehöhe: entlang Spiezstrasse 10 m entlang Lindenmatte 7 m- max. Gebäudelänge: 20 m- max. AZ 0.6
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁴ ES II; eine Bautiefe entlang der Spiezstrasse ES III</p>
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<p>⁵ Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Qualität und der architektonische Ausdruck der Neubauten haben der örtlichen Situation Rechnung zu tragen (Topographie, Umgebung Altbau, Baumbestand). Die bauliche Verdichtung soll im Wesentlichen entlang der Spiezstrasse und der Lindenmattstrasse erfolgen.b) Eine verdichtete, individuelle Wohnüberbauung entlang der Lindenmattstrasse darf den Altbau nicht beeinträchtigen und hat der räumlichen Situation am Hang Rechnung zu tragen. Es sind nur 2-geschossige Bauten gestattet. Flach-, Pult- oder Tonnendächer sind möglich.c) Neubauten entlang der Spiezstrasse haben sich ins Ortsbildschutzgebiet einzufügen und dürfen die schützenswerten Bauten (Nrn. 320, 322 und 316) mitsamt ihrer Umgebung nicht beeinträchtigen (Stellung im Strassenraum, Bauvolumen). Zwischen dem Altbau und dem Leimbach ist ein mindestens 3- bis maximal 4-geschossiger Bau möglich.d) Als Grundlage für die zukünftige Überbauung soll mittels eines Gutachtens Bedeutung, Zustand und Schutzwürdigkeit des Baumbestandes abgeklärt werden.e) Der innenliegende Grünraum ist von Bauten freizuhalten und dient als<ul style="list-style-type: none">- Umgebungsschutz des Altbaus,- privater Gartenbereich der Bauten entlang der Lindenmattstrasse,

- Spiel- und Aufenthaltsbereich der Arealüberbauung (Endausbau).
- f) Entlang der Spiezstrasse sind Hochstammbäume zu pflanzen (Wiederherstellung der vorbestehenden Allee). Die übrige Bepflanzung richtet sich nach dem Baumgutachten, bzw. dem Bebauungskonzept.

Für die Erschliessung gelten folgende Grundsätze:

- a) Sie erfolgt über die Lindenmattstrasse, zumindest bezüglich einer gemeinschaftlichen Garagierung im Endausbau.
- b) Ein allfälliger Neubau entlang der Spiezstrasse zwischen dem Altbau und dem Leimbach kann über die Spiezstrasse erschlossen werden.

312 ZPP 2 «Zündhölzlfabrik»,

Planungszweck	¹ Die ZPP 2 «Zündhölzlfabrik» bezweckt die Umnutzung und bauliche Erneuerung der ehemaligen Zündhölzlfabrik in Kanderbrück.
Art der Nutzung	² Zentrumsnutzung im Bereich Tourismus, Kultur, Handwerk, evtl. auch Wohnen, die die Nutzungen des Entwicklungsschwerpunkts ESP Bahnhof nicht beeinträchtigen.
Mass der Nutzung	³ Altbauten dürfen vollumfänglich zu einer der zulässigen Nutzung umgenutzt werden. Für Neubauten gelten als Planungswert die folgenden Masse <ul style="list-style-type: none"> - max. Gebäudehöhe: 7 m - max. Gebäudelänge: 25 m - max. Überbauungsziffer: 30%
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	⁵ Es sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten: Bei der Umnutzung und Erneuerung darf der Charakter der erhaltenswerten Bausubstanz nicht beeinträchtigt werden. Im Falle eines Abbruches der Altbauten hat die Neubebauung dem empfindlichen Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen (Siedlungsrand alter Dorfteil, Kanderbrück, Flusslauf Kander). Bei einer Neubebauung ist entlang der Kander durchgehend ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen von Bauten frei-

zuhalten. Die fehlende Uferbestockung ist wiederherzustellen.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über das bestehende Strassennetz. Die zukünftigen Nutzungen dürfen nicht zu einem Ausbau des bestehenden Strassennetzes führen. Entlang der Kander ist ein öffentlicher Fussweg zu realisieren.

313 ZPP 3 «Unders Widi»,

Planungszweck	¹ Die ZPP 3 «Unders Widi» bezweckt die Schaffung eines Verkaufsgeschäfts.
Art der Nutzung	² Gestattet sind Verkaufsnutzungen – u.a. Güter des täglichen Bedarfs für die Quartiersversorgung – die kein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen verursachen und gewerbliche Nutzungen.
Mass der Nutzung	³ Die zulässige Verkaufsfläche ist auf maximal 1'500 m ² beschränkt. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone III, wobei die internen Abstände frei sind und 30 m ab der Rollstrasse eine Gebäudehöhe von 11 m gestattet ist.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	⁵ Offene Parkplätze sind angemessen mit Hochstamm-bäumen zu bepflanzen. Die Langsamverkehrsverbindung und die Bepflanzung entlang der Rollstrasse richten sich nach der UeO Nr. 17. Mit dem Vorhaben ist die Langsamverkehrsverbindung Rollstrasse – Bahnhof zu erstellen. Die Anlieferung und die Zufahrt haben über die Flugplatzstrasse zu erfolgen.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen

Die folgenden Überbauungsordnungen bleiben gültig:

- UeO Nr. 3 «Höchst» UeP mit SBV Ferienhauszone F1 vom 14. Februar 1978; ES II

- UeO Nr. 4 «Thönenmatte» UeP mit SBV vom 31. Okt. 1979; ES II, Aufstufung gemäss Bauzonenplan
- UeO Nr. 8 «Rybrügg» UeO vom 22. Mai 1991, Ergänzungen vom 5.11.1992
- UeO Nr. 10 «Elisgbach» vom 27. Mai 1991; ES II (Ferienhauszone F4 Elisgbach)
- UeO Nr. 11 «Grassi» UeO vom 17. Aug. 1995; ES II
- UeO «Kern» UeO vom 19. Aug. 2002; ES gemäss UeV
- UeO «Beschneigung Skizentrum Elsiggen–Metsch» vom 13. Juli 2004
- UeO «Bohnymatte» UeO (Detailerschliessung) vom 6. Nov. 2006
- UeO Nr. 16 «Ausbau Zeughausstrasse», Strassenplan vom 26. Mai 2009
- UeO Nr. 17 «Erschliessung Underes Widi», Strassenplan vom 20. Mai 2009

4 Qualität des Bauens und Nutzens

4.1 Bau- und Aussenraumgestaltung

4.1.1 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Frutigen verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung einzureichen sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen. vgl. dazu auch Art. 412, 413, 414 und 415 GBR.
Beurteilungskriterien	² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none">– 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	 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projekts und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD)
	³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	vgl. Abschnitt 51

4.1.2 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Es gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	vgl. Art. 212 GBR und Anhang A141 ff. GBR
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

² Der Zusammenbau von Gebäuden einschliesslich der Anbauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

vgl. Art. 212 GBR und Anhang A131 GBR

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

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:

- Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise
- Parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Strasse, resp. zur Falllinie des Hanges

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

413 Fassadengestaltung

¹ Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 419 GBR.

² In der W2H ist mindestens die talseitige Fassade über dem Sockelgeschoss in Holz zu gestalten. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist in der Falllinie des Hanges vorzusehen.

414 Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Parabolantennen und andere ähnlich störende Anlagen sind auf dem Dach unzulässig.

Für das Dorfschutzgebiet sind die besonderen Vorschriften nach Kapitel 5 zu beachten.

² Die Baupolizeibehörde kann zur Erhaltung eines einheitlichen Quartierbildes Dachform und Hauptfirstrichtung vorschreiben.

³ Vorbehältlich anderer Festlegungen in Überbauungsordnungen sowie unter Vorbehalt von Abs. 4 und 5 hienach sind für Hauptbauten nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens

An- und Nebenbauten haben grundsätzlich dieselbe Dachform und Eindeckung aufzuweisen, wie das Hauptgebäude.

18° bis maximal 35°, in der Landwirtschaftszone maximal 25°, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 24° erlaubt. Bei An- und Nebenbauten sind auch Flachdächer zulässig.

⁴ In Zonen für öffentliche Nutzungen sowie in Arbeitszonen sind auch Flachdächer zulässig.

⁵ Ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete und unter Vorbehalt einer guten Gesamtwirkung nach Art. 411 sind bei Neubauten in den Zonen W2E und M2 Dachterrassen und besondere Dachformen (Flachdächer, Pultdächer u. dgl.) unter den nachfolgenden Voraussetzungen zulässig:

vgl. Anhang A 134

- a) Die maximale Gebäudehöhe für Bauten nach Abs. 5 erhöht sich für Brüstungen, Geländer und auf der rückwärtigen Längsseite um 1 m
- b) Das Dachprofil für Satteldächer nach Abs. 3 darf nicht überschritten werden, davon ausgenommen sind Vordächer über der Hauptfassade.
- c) Der Kleine Grenzabstand erhöht sich um die Mehrhöhe, die gegenüber der in Art. 212 Abs. 1 festgelegten Gebäudehöhe beansprucht wird.
- d) Die Dachterrasse ist nur auf der besonnten Längsseite gestattet und hat eine minimale Tiefe von 3.00 m aufzuweisen. Der höchste Dachpunkt darf – ausgenommen bei Satteldächern – nicht mehr als 3.20 m über OK fertig Dachgeschossboden ragen.

⁶ Dachaufbauten sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als 1/2, in Ortsbildschutzgebieten nicht mehr als 1/3, der darunterliegenden Fassadenlänge ausmachen und dürfen in keinem Teil näher als 1.0 m an Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Nicht zu den Dachaufbauten zählen bewilligungsfreie Dachflächenfenster. Übereinander in der gleichen Dachfläche angeordnete Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Firstoblichtern nicht gestattet.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden (vgl. Anhang A124). Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden.

⁷ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 1.0 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

Vgl. Anhang A124 GBR

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

⁸ Dachflächen sind – sofern nicht technische, gestalterische oder ortsbildpflegerische Gründe entgegenstehen – so zu orientieren und zu gestalten, dass sie möglichst zur Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden können.

⁹ Das Vordach soll in der Regel nicht kleiner als 10% der entsprechenden Fassadenlänge bzw. –breite sein.

415 Terrainveränderungen

¹ Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

Eine Voranfrage bei der Gemeinde wird auch bei bewilligungsfreien Terrainveränderungen empfohlen.

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

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch baubewilligungsfreie Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr (erhältlich beim Gewässerschutzamt oder unter Internetz;
http://www.bve.be.ch/site/index/gsa/bve_gsa_boden/bve_gsa_bod_riwe

416 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume sowie der Umgebung– insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den prägenden Merkmalen gehören:

- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
- die Durchgrünung mit Bäumen
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürlichen Übergänge zu Nachbargrundstücken.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

³ Die Baupolizeibehörde kann die ganze oder teilweise Übergrünung von unterirdischen Bauteilen verlangen.

417 Reklamen und Plakatierung

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

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame und Baubewilligungspflicht gelten Art. 6a und 7 BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 85 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

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

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

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

418 Antennenanlagen

¹ Antennenanlagen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen daher einer Interessenabwägung.

² Antennen für den Radio- und Fernsehempfang sowie für Funk dürfen nur im Innern von Gebäuden oder an andern nicht störenden Stellen angebracht werden.

³ Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung gelten in Gebieten mit Wohnnutzung. In der Erhaltungszone und in Dorfschutzgebieten können Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten werden.

⁴ Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen.

⁵ Antennenanlagen müssen in erster Linie in Arbeitszonen oder ausserhalb des Baugebiets auf bestehenden Antennenanlagen oder Strommasten errichtet werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage: Wohn-/Gewerbezone, Kernzone, Wohnzonen. Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch darzulegen, weshalb ein Standort in der vorangehenden Zone nicht möglich sein soll.

419 Gestaltungsspielraum

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

Vgl. Art. 421 GBR; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 GBR entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ Das zuständige Organ der Gemeinde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Fachleute – Architektinnen, Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 64 in Verbindung mit dem Organisationsreglement bei der Baukommission

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

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

Vgl. Art. 418 und Art. 511 ff. GBR

Vgl. Art. 418 GBR

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

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

Vgl. Art. 75 BauG

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

422 Qualifizierte Verfahren

¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

Dazu gehören Ideen- und Planungswettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerben sowie so genannte Workshop- oder Gutachterverfahren.

² Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

z.B. Bauverwaltung, Ortsplaner oder Ortsplanerin für Verfahrensberatung

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung, resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 31 Abs. 4 NSchG.

- Terrainanpassungen, Böschungen u. dgl. ökologisch wirksam zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefälltete oder abgehende Bäume in den Arbeitszonen und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern, etc.

432 Energie; Allgemeine Bestimmungen

¹ Bei Bau, Betrieb und Rückbau der Gebäude ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

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

³ Vorbehältlich übergeordnetem Recht, hat bei Neubauten die Erzeugung von Brauchwarmwasser mit vorwiegend erneuerbaren Energien (z.B. Sonne, Holz, Wärmepumpe) zu erfolgen. Bei Ersatz bestehender Erzeugungsanlagen für Brauchwarmwasser ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.

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

⁵ Weitergehende Vorschriften in Überbauungsordnungen bleiben vorbehalten.

433 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

¹ Werden mehr als sechs Wohneinheiten oder mehrere Gewerbegebäude gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

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

434 Lichtemissionen

¹ Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig. Die Beleuchtung von Bauten im öffentlichen Interesse kann gestattet werden.

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

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

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

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildschutzgebiet

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

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

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

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

512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

¹ Im Dorfschutzgebiet kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Fachberatung: Art. 421 GBR

² Bauten, Anlagen und Vorkehren haben sich im Dorfschutzgebiet in der Regel an die vorherrschende Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Dorfschutzgebiet, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind in den Zonenplänen als Hinweise dargestellt.

Denkmalpflege des Kantons Bern:
Bauinventar der Einwohnergemeinde Frutigen.
Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Bauzonenplan).

² Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

522 Historische Verkehrswege

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

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

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

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern

523 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen sicherzustellen.

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

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

524 Hecken und Feldgehölze

¹ Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.

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

² Für Hochbauten ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten

Vgl. Art. 27 Naturschutzgesetz (BSG 426.11).

³ Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten, etc.) ist zu Hecken und Feldgehölzen ein Bauabstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

Definition der Gehölzgrenze: Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. Ausnahmegenehmigungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

525 Bäume und Baumgruppen

¹ Die im Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte bezeichneten Bäume, Baumgruppen und Alleen sind erhaltenswert und an ihrem Standort zu belassen. Sie dürfen nicht gefällt werden und sind bei Abgang (Krankheitshalber, Überalterung, bauliche Massnahme) zu ersetzen.

² Der Gemeinderat bzw. die entsprechende Fachstelle befindet über das Fällen bzw. die Ersatzpflanzung.

526 Trockenstandorte und Feuchtgebiete

¹ Die im Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte bezeichneten Feuchtgebiete und Trockenstandorte sind geschützt und zum Teil von nationaler Bedeutung.

² Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushalts, das Erstellen von Bauten und Anlagen oder die Bewirtschaftung beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben weitergehende Vorschriften des Bundes.

² Für die Bewirtschaftung gelten die Verträge mit dem kant. Naturschutzinspektorat.

527 Fliessgewässer

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

Messweise siehe Anhang A148 GBR

Geschützter Uferbereich

Fliessgewässer	Gewässerabstand ausserhalb der Bauzone	Gewässerabstand innerhalb der Bauzone
Kander	17 m	17 m
Entstlige	16 m	16 m
Gempelegrabe Chratzeregrabe	16 m	
Gunggbach	15 m	9 m
Leimbach	15 m	8 m
Elsigbach	15 m	6 m
Bräschgegrabe Gantebach Zwüschebächgrabe Lintergrabe Ladholzgrabe Bettbach Otterebach	15 m	
Bäreneggbach Marchgrabe	12 m	
Loogräbli Rieslisgräbli	10 m	
Trogweidgräbli	9 m	
Stapfibach	8 m	
Teufitalbach		
Wuer	7 m	5.5 m
Chäligrabe Eggegräbli		

Oeyeligräßli	7 m	
Widlisgräßli		
Fluegräßli		
<hr/>		
Alle übrigen und eingedolte	5.5 m	5.5 m

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

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

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

⁴ Innerhalb des Bauabstands ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben.

vgl. Art. 532 Abs. 1 GBR, Lebensraum Fliessgewässer und Quellen

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Landschaftsschutzgebiete A, B und Kander umfassen Gebiete von besonderer Eigenart und Empfindlichkeit. Sie sind in ihrer Erscheinung zu erhalten und sollen von störenden Eingriffen freigehalten werden. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15 bis 18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG,.

Landschaftsschutzgebiet A

² Die Landschaftsschutzgebiete A umfassen die reich strukturierte Natur- und traditionelle Kulturlandschaften mit einem charakteristischen Vegetationsbild (Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume), kleinteiligen Geländekammern, markanten Dolinen. Es sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen gestattet. Diese haben sich bezüglich ihrer Stellung, Volumen und Gestaltung (Materialwahl und Farbgebung) bestmöglich in die Kulturlandschaft einzufügen.

Landschaftsschutz-
gebiete B

³ Die Landschaftsschutzgebiete B umfassen ökologisch besonders wichtige, extensiv bewirtschaftete Gebiete (Umgebung von Feuchtgebieten) und dienen auch als Pufferzone.

⁴ In den Landschaftsschutzgebieten B dürfen keine baubewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Vorkehren erstellt oder unternommen werden. Bestehende Bauten können unterhalten, erneuert und wieder aufgebaut werden. Der Baumbestand (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze) ist geschützt. Der Wald-Weidecharakter ist zu erhalten; Aufforstungen und Drainagen sind nicht gestattet.

Landschaftsschutz-
gebiet Kander

⁵ Das Landschaftsschutzgebiet Kander umfasst den Flusslauf mit der dazugehörigen Uferbestockung sowie den angrenzenden ökologisch und landschaftlich wichtigen Uferpartien.

⁶ Im Landschaftsschutzgebiet Kander dürfen keine baubewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Vorkehren erstellt oder unternommen werden. Bestehende Bauten können unterhalten, erneuert und wieder aufgebaut werden. Der Baumbestand (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze) ist geschützt. Die Ufervegetation ist geschützt

532 Lebensräume

¹ Für die im Schutzzonenplan bezeichneten und innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften.

Bäche und Gräben
im naturnahen Zu-
stand

² Die Bäche und Gräben im naturnahen Zustand sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt und sind als solche zu erhalten und wenn möglich aufzuwerten.

Waldränder

³ Die Gemeinde kann geeignete Pflege- und Unterhaltsmassnahmen vorschlagen und fördert in Koordination mit dem Kreisforstamt die Aufwertung der offenen Waldränder zu geschlossenen und stufigen Waldrändern.

Trockenstandorte	⁴ Die Trockenstandorte sind als schützenswerte Lebensräume zu erhalten. Es gelten die vertraglichen Bestimmungen und die kantonalen Bewirtschaftungsauflagen.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.
Wildruhezonen	⁵ Die Wildruhezonen bezwecken den Schutz besonders gefährdeter Tierarten. Massnahmen, welche den bezeichneten Lebensraum der Tiere gefährden sind zu unterlassen. Die alp- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Im Übrigen geltend die entsprechenden Schutzbeschlüsse.	
Feuchtgebiete	⁶ Die im Schutzzonenplan dargestellten Feuchtgebiete sind ökologisch wertvolle Lebensräume, die weder durch Düngung, Entwässerung oder andere Eingriffe verändert werden dürfen. Weidegang ist verboten.	
Auenschutzgebiet Engstligen	⁷ Es geltend die Bestimmungen des kantonalen Schutzbeschlusses.	Schutzbeschluss vom (z. Z. im Auflageverfahren)
Amphibienlaichgebiete	⁸ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Amphibienlaichgebiete bezwecken den Schutz der Lebensräume bedrohter Amphibien (Grasfrosch, Bergmolch) sowie die Schaffung einer Pufferzone zwischen den bezeichneten Gebieten und dem Alpwirtschaftsgebiet. Die im Gebiet Ottere für die Wasserversorgung notwendige und geplante Wasserfassung ist gestattet. Deren Realisierung darf den Schutzzweck nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung der Beeinträchtigung ist ein Fachberater oder eine Fachberaterin oder das Naturschutzinspektorat beizuziehen.	

533 Naturschutzgebiete

¹ Der Elsigsee mit seiner näheren Umgebung steht unter dem Schutz der Gemeinde (kommunales Naturschutzgebiet).

² Ziele ist die Erhaltung des Sees als landschaftliche Schönheiten und als naturnaher Erholungsraum.

³ Der Seespiegel unterliegt grossen natürlichen Schwankungen. Der Wasserhaushalt darf nicht verändert werden.

⁴ Das Ufer des Elsigsees (Teil der Alp obere Elsig), inkl. ein 20 m breiter, landseitiger Streifen, darf nicht verändert werden.

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

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

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

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

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

542 Förderungsmassnahmen; Entschädigungen

¹ Die Gemeinde kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, bzw. Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern Entschädigungen ausrichten, wenn

- a) die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird,
- b) im Interesse der Öffentlichkeit Hegearbeiten erbracht werden müssen,
- c) bei Bauten denkmalpflegerisch bedingte Mehraufwendungen geleistet werden,
- d) besondere Leistungen zur Gestaltung des Ortsbildes (z.B. Aussenraumgestaltung) erbracht werden.

² Die Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien.

³ Der Gemeinderat erlässt die nötigen Reglemente und Grundlagen zwecks Abschluss von Vereinbarungen mit den Betroffenen.

543 Fördermassnahmen; Ortsbild- und Landschaftsschutzfonds

¹ Zur Erfüllung der Aufgaben im Bereich der Ortsbildpflege, der Pflege der Kulturlandschaft und dem Schutz der naturnahen Landschaft richtet die Gemeinde einen Fonds ein. Dieser ist jährlich zu speisen, wobei das Fondsvermögen einen gewissen Betrag nicht übersteigen soll. Die Beträge sind im Beitragsreglement festgeschrieben. Der Fonds soll unter anderem mit einem Teil der Gelder aus der Mehrwertabschöpfung gespeisen werden.

Beitragsreglement zur Erfüllung von Aufgaben im Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Vollzugsreglement über die Entschädigungsmassnahmen von schützenswerten Naturobjekten vom 9. April 1998

² Der Gemeinderat erlässt die Ausführungsbestimmungen für den Vollzug in einem Reglement.

55 Gefahrenggebiete

551 Bauen in Gefahrenggebieten

¹ In den im Zonenplan Gefahrenhinweise bezeichneten Gefahrenggebieten darf nur unter den Voraussetzungen nach Art. 6 BauG gebaut werden.

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.

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

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

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

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

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

62 Parkierung

621 Grundsatz und Ersatzabgabe

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

² Im Perimeter der Überbauungsordnung Kern muss mindestens die Hälfte der erforderlichen Autoabstellplätze überdacht angeordnet sein.

³ Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

⁴ Die Baupolizeibehörde kann, wenn es die Platzverhältnisse erlauben, Nachbarn verpflichten, gemeinsame Parkplätze zu realisieren.

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

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

622 Bemessung der Ersatzabgabe

¹ Die Parkplatzersatzabgabe beträgt in der Kernzone pro fehlenden offenen Abstellplatz CHF 8'000.00, pro fehlenden gedeckten Abstellplatz CHF 16'000.00 ausserhalb der Kernzone beträgt die Ersatzabgabe CHF 5'000.00 pro fehlenden Parkplatz (Preisbasis 1. Januar 2009).

² Der Gemeinderat kann die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren dem neuen Index entsprechend neu festsetzen. Die Anpassung hat im Rahmen des Berner Baukostenindex zu erfolgen.

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

624 Verwendung der Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds anzulegen. Sie sind wie folgt zu verwenden:

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

² Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

63 Mehrwertausgleich

¹ Durch planerische Massnahmen erzielte Mehrwerte werden zu 30 Prozent abgeschöpft.

vgl. Art. 5 RPG und Art. 142 BauG

² Zur Wahrung einer rechtsgleichen Praxis erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

³ Der Gemeinderat ist verpflichtet mit Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen denen durch Pla-

nungsmassnahmen besondere Vorteile zukommen Verhandlungen über den Abschluss eines Vertrages über die Abgeltung eines angemessenen Anteils des Planungsmehrwerts für bestimmte öffentliche Zwecke aufzunehmen.

⁴ Ausgangslage für die Berechnung des Mehrwerts und dessen Ausgleich ist die Wertdifferenz zwischen der nach bisherigem Recht zulässigen und der nach neuem Recht zulässigen Nutzung.

⁵ Nach Abschluss der Vertragsverhandlungen entscheidet der Gemeinderat über die Einleitung der öffentlichen Auflage.

64 Zuständigkeiten

¹ Die Hochbau- und Raumplanungskommission ist Baupolizei- und Baubewilligungsbehörde der Gemeinde, sofern das übergeordnete Recht und die nachfolgenden Bestimmungen keine andere Zuständigkeitsordnung treffen.

² Die Zuständigkeiten der Hochbau- und Raumplanungskommission sowie der Bauverwaltung richten sich im Übrigen nach den organisationsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde.

³ Die Bauverwaltung führt das Baubewilligungsverfahren durch und entscheidet über kleine Baugesuche, sofern keine Einsprachen vorliegen. Die Bauverwaltung erlässt Baueinstellungsverfügungen und Benützungsverbote.

Nach dem OgR stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht oder dem OgR einem anderen Organ zugewiesen werden.

Demnach ist die Hochbau- und Raumplanungskommission für die Bauentscheide, Baukontrollen, allfällige Strafanzeigen und Bussen zuständig.

Sie bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderats vor und ist Baupolizeibehörde der Gemeinde.

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

7 Straf- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden

vgl. Art. 50 ff. BauG

nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

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

vgl. Art. 58 GG

702 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Bauzonenplan 1:5000 tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Bauzonenplan vom 9. April 1998
- Teilzonenplan «Elsigbach–Höchst» vom 9. April 1998
- Baureglement vom 9. April 1998

- Überbauungsordnungen:
 - UeO Nr. 6 «Ausbau Bodenweg» vom 19. Aug. 1981
 - UeO «Feldweg» vom 31.12.1992
 - UeO Nr. 12 «Grassi–Küenzisteg» vom 20. Mai 1997
 - Überbauungsplan Nr. 17 «Ried Lee–Linter Wältiweidli» vom 20. Juli 1994
 - Überbauungsordnung Nr. 5 «Bodenweg» vom 24. Juli 1986/18. Juni 1990
 - Überbauungsplan Nr. 4.5 mit SBV «Küenzisteg» vom 15. April 1982
 - Detailerschliessungsplan «Tellenfeld» vom 20. Sept. 1977
 - Überbauungsplan Nr. 2 mit SBV «Achern» vom 26. Sept. 1975
 - Überbauungsplan «Gemeindehaus–Vordorf–Oberfeld» (Strassenplan) vom 20. Juni 1975
 - Baulinien- und Teil-Bebauungsplan mit SBV vom 7. August 1970

- Alignementenplan «Obere und Untere Bahnhofstrasse» vom 10. April 1907

704 Anpassung von Überbauungsordnungen

Mit Inkrafttreten dieses Baureglements wird die Baulinie in der W3 an der oberen Bahnhofstrasse gemäss UeO Kern vom 19. August 2002 aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 16. Dez. 2008 – 27. Jan. 2009
2. Mitwirkung vom 27. Okt. – 16. November 2019
Vorprüfung vom 14. Oktober 2009 / 30. April 2010

Publikation im Amtsblatt vom 19. Mai 2010 /
21. Sept. 2011 / 25. Jan. 2012
Publikation im Anzeiger vom 18.+25. Mai 2010/
20.+27. Sept. 2011/
24.+31. Januar 2012

Öffentliche Auflage vom 18. Mai – 18. Juni 2010
1. Nachträgliche öffentliche Auflage 22. Sept. – 21. Okt. 2011
2. Nachträgliche öffentliche Auflage 24. Januar – 23. Februar 2012

Einspracheverhandlungen vom 28. Juni 2010
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 3
Rechtsverwahrungen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am 21. Sept. 2010/
17. Febr./31. März 2011/
22. Sept. 2011 / 15. Dez. 2011
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am 28. November 2010

Präsident Sekretär
Sig. Sig.
Ruedi Egger Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Frutigen, 2. März 2012

Die Gemeindeschreiber sig. P. Grossen

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

13. April 2012, sig. A. Stierli

Anhang

A Definitionen und Messweisen

A11 Terrain und Nutzungsziffern

A111 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.

Vgl. Art. 97 BauV

² Bei altrechtlichen Abgrabungen gilt für Neubauten das fertige Terrain bis höchstens zum ursprünglichen Terrainverlauf als massgebendes Terrain.

Als ursprünglicher Terrainverlauf gilt das Terrain, welches mit der ersten Baubewilligung nachgewiesen werden kann.

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und Nebenbauten

¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind Garten- und Gewächshäuser. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. b GBR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. e und A 123).

² Bewohnte An- und Nebenbauten dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach GBR geltenden Masse nicht übersteigen.

Als bewohnte An- und Nebenbauten gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst a GBR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus(vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. e und A 123).

A122 Unterirdische Bauten

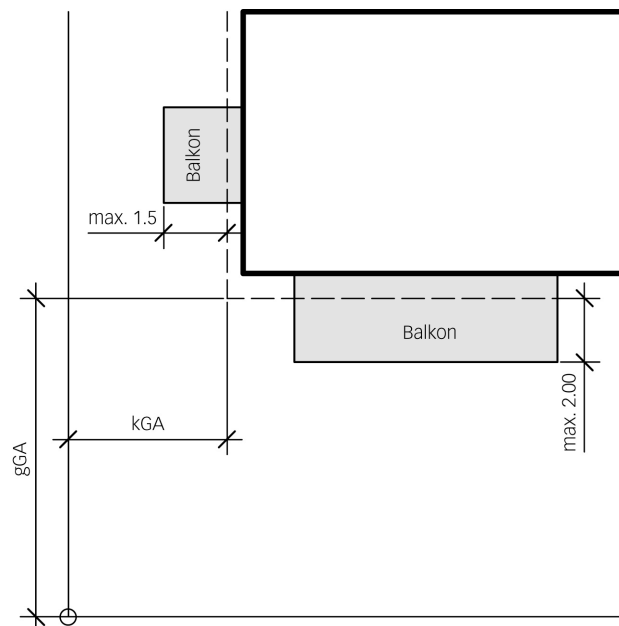
Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 2 und Abs. 4 Bst. c und GBR.

A123 Vorspringende Gebäudeteile

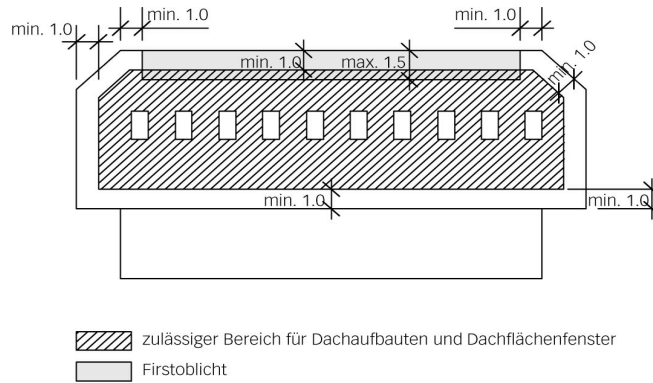
Vorspringende Gebäudeteile überschreiten die zulässige Breite nicht, ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenlänge nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 4 Bst. e GBR.



gGA = grosser Grenzabstand
kGA = kleiner Grenzabstand
■ = vorspringende Gebäudeteile

A124 Dachaufbauten



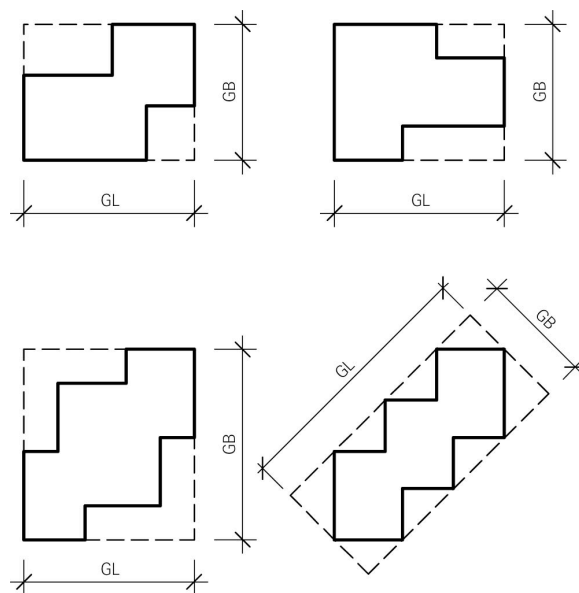
Vgl. Art. 414 Abs. 3 bis 5 GBR.

A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

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

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



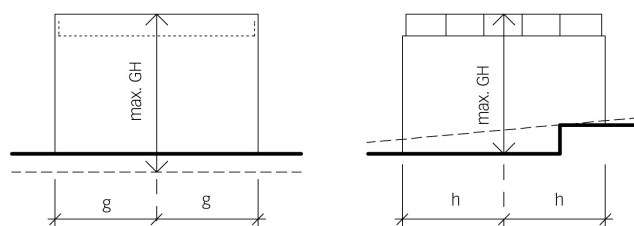
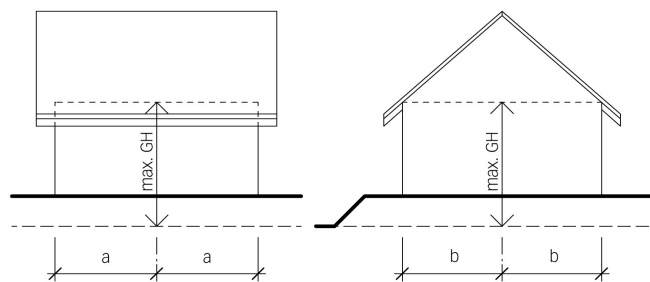
- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
-  = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

A132 Gebäudehöhe

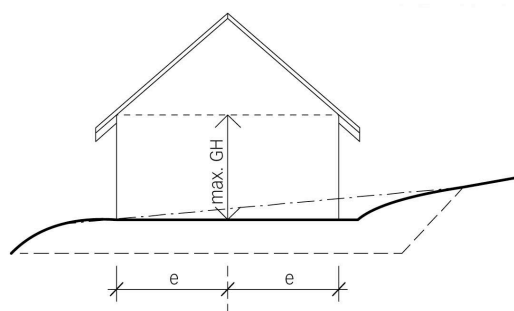
¹ Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

Vgl. Art. A111 GBR

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.



--- gewachsenes Terrain
— fertiges Terrain

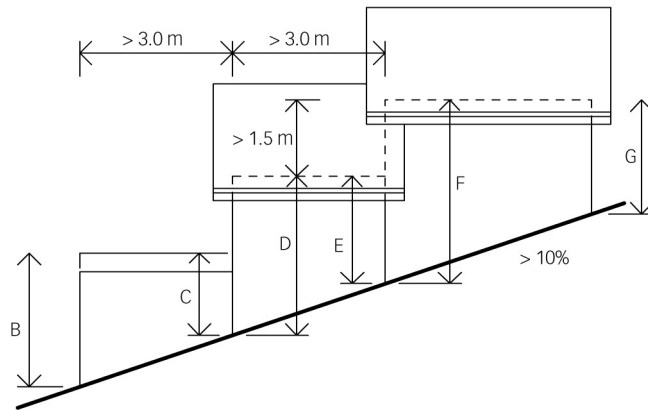


— fertiges Terrain
- - - frühere/altrechtliche Abgrabung
- · - ursprüngliches Terrain

² Wurde das Terrain früher abgegraben, so wird für das Vorhaben ab dem neuen Terrain gemessen, sofern dieses das ursprüngliche Terrain nicht überragt.

³ Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

Das Minimalmass beträgt 3 m, resp. 1.5 m (vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. f GBR)



⁴ Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

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

A133 Attikageschoss

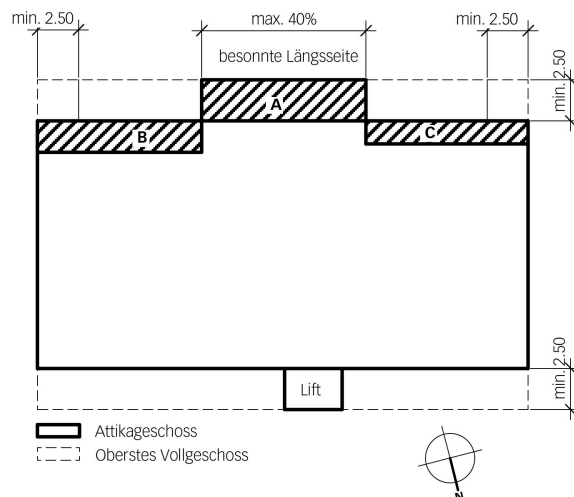
¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt.

Zulässige Höhe: Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR

² Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.2 m ab Oberkante Attika und Oberlichter bleiben unberücksichtigt.

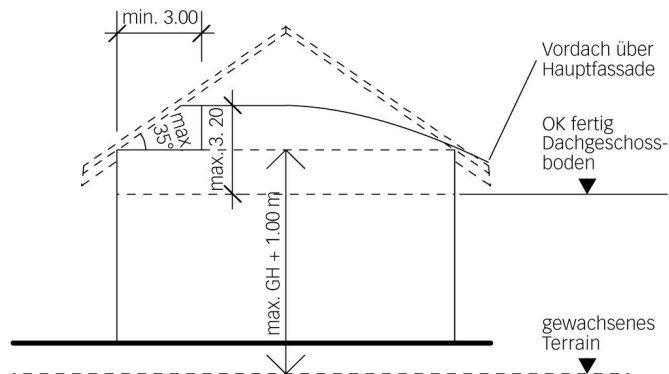
³ Das Attikageschoss muss wenigstens um die im GBR festgelegte Masse gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses zurück versetzt werden und sich deutlich von diesem abheben.

Vorgeschriebene Masse: Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR.



A 134 Besondere Dachformen mit Dachterrasse; Gebäudehöhe und Dachform

Besondere Dachformen gemäss Art.
414 Abs. 5



A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

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

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

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1 GBR) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss trotzdem eingehalten werden. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144 Abs. 4 GBR). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

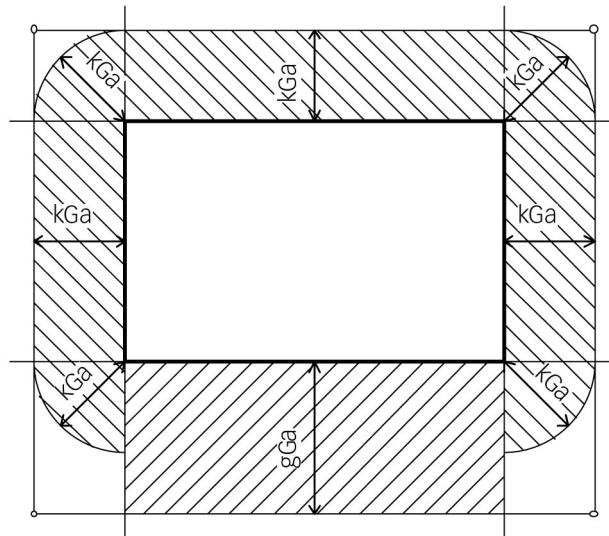
A142 Kleiner Grenzabstand

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

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

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. e und Anhang A123 GBR.



A143 Grosser Grenzabstand

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

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

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

A144 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3, 4 und 5 bleiben vorbehalten.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den 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 die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁴ Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von Hauptgebäuden auf maximal 6 m, resp. auf 9 m reduzieren wenn ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden liegt.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

⁵ Durch die Einräumung von Näherbaurechten können die Nachbarn den Abstand von An- und Nebenbauten (auch gegenüber Hauptbauten) auf 2 m, für Tiefbauten auf 0.0 m reduzieren.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

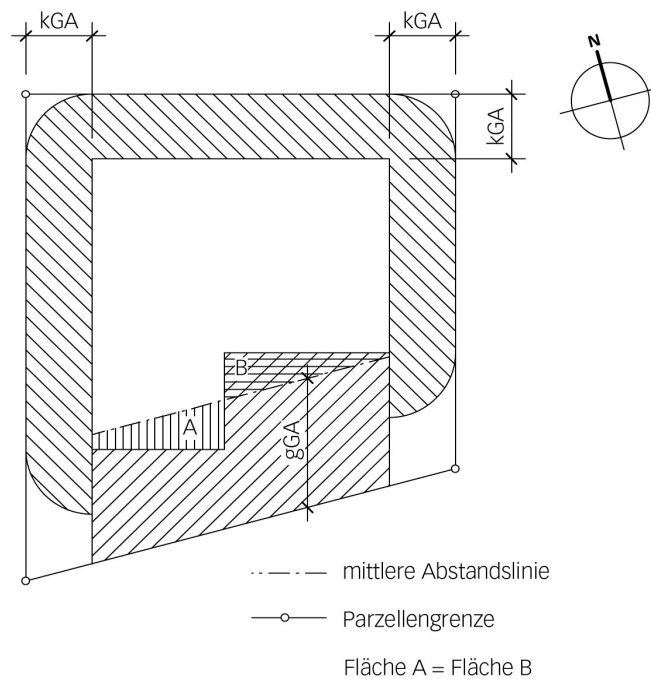
A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

¹ Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

² 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.

³ Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Quer- richtung zu berechnen sind.

⁴ Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.



A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

¹ Der Strassenabstand wird vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemessen und beträgt gegenüber Kantonsstrasse 5.0 m, gegenüber Gemeindestrassen der Strassenabstand für Hauptbauten 3.6 m und für Garagen mit Ausfahrt senkrecht zur Strasse 5.0 m.

Art. 73ff SG

Art. 55ff SV

² Der Abstand gegenüber selbständigen Fuss- und Radwegen beträgt 2.0 m.

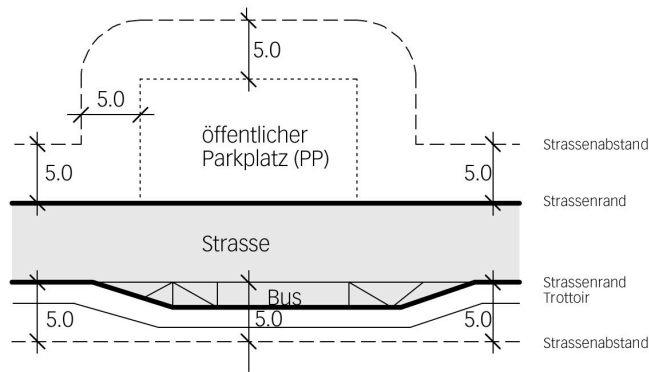
³ In der Bauverbotszone (Vorland) sind gestattet:

1. freitragende Gebäudeteile, welche in einer Höhe von mindestens 4.5 m über der Strassenfahrbahn bis maximal 2 m in den Lichtraum des Vorlandes hereinragen;
2. offene Terrassen, welche höchstens 2 m ins Vorland hereinragen und nicht höher als 1.2 m, an unübersichtlichen Stellen (Kurven, Strassenkreuzungen, Bahnübergängen und dergleichen) nicht höher als 0.8 m sind;
3. Stütz- und Futtermauern unter Berücksichtigung eines Freibords von 0.5 m;
4. Unterkellerungen und andere unterirdische Anlagen bis auf 2 m an den Fahrbahnrand;

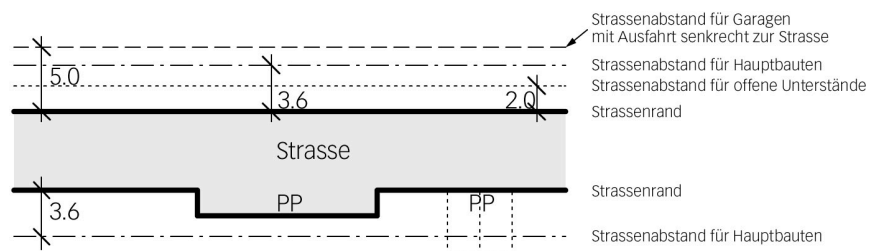
5. Stangen und Maste für Leitungen aller Art;
6. Hauszugänge und offene Abstellplätze.
7. Der Öffentlichkeit dienende Bauten und Anlagen wie Kehr- und Wendeplätze, etc.

⁴ Wird für die Verbreiterung einer öffentlichen Strasse der Erwerb von Grund und Boden des Bauverbotsstreifens notwendig, so sind in diesem Bereich erstellte Bauten und Anlagen einschliesslich der Leitungen, auf Kosten ihrer Eigentümer anzupassen resp. zu entfernen.

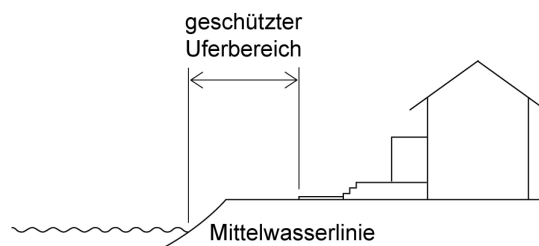
Kantonsstrassen



Gemeindestrassen



A148 Abstand gegenüber Fliessgewässern



Der Abstand von Fliessgewässern (vgl. Art. 527 GBR), abgeleitet aus dem geschützten Uferbereich, wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

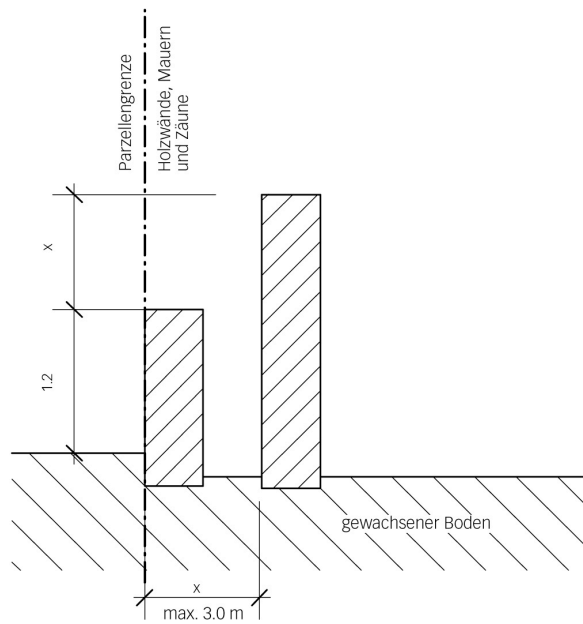
* Anmerkung: Die hier dargestellte Skizze zur Messweise umfasst auch sämtliche Anlagen wie Parkplätze, Terrassen und Terrainveränderungen.

A151 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

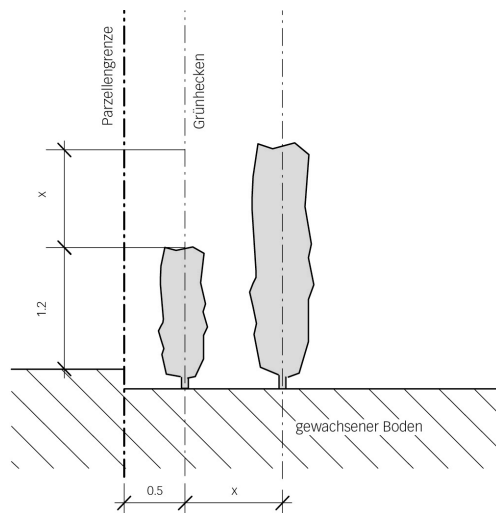
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäume, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

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

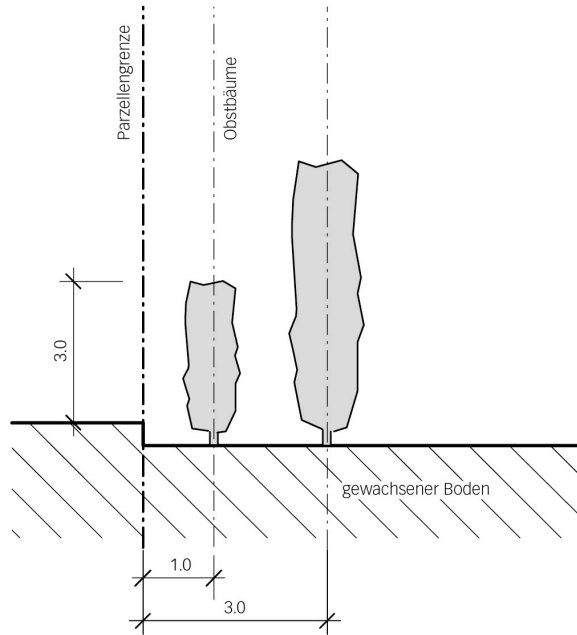
Feste Einfriedungen



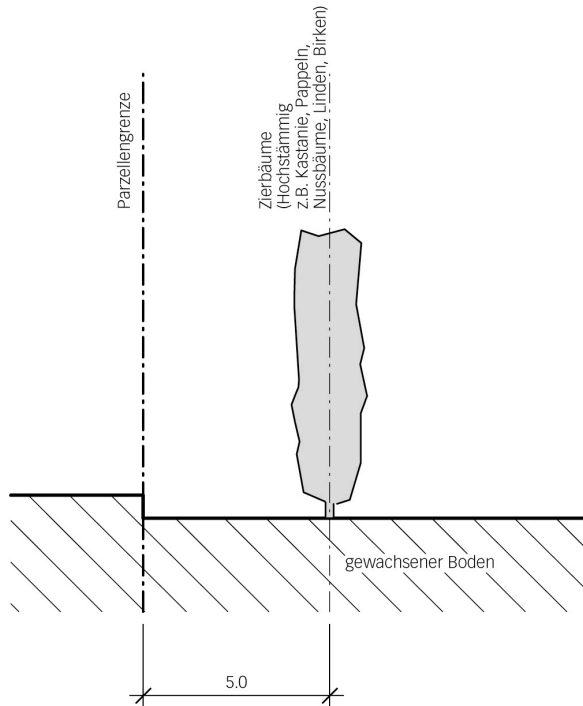
Grünhecken



Obstbäume



Zierbäume



B Nachbarrecht (Vorschriften des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch)

I. Bauten und Pflanzungen

Art. 79 1. Grenzabstände

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

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

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

Art. 79a 2. An- und Nebenbauten

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

Art. 79 3. Vorspringende Gebäudeteile

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

Art. 79 c 4. Abort- und Düngergruben

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

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht

der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.

Art. 79 d 5. Hofstattrecht

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

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

Art. 79 e 6. Brandmauern a) Pflicht

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

Art. 79 f b) Mitbenützung

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

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

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

Art. 79 g c) Erhöhung

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

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

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

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

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

Art. 79i b) Eigentum

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

² Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79 k 8. Einfriedungen

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

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

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

Art. 79 l 9. Bäume und Sträucher

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

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

3 m für hochstämmige Obstbäume;

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

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

² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79 m 10. Entzug für Licht und Sonne

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

² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

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

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79 o 12. Betreten des nachbarlichen Bodens

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

C Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EGZZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Gemeinde-Baureglement
gGA	Grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäuelänge
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (741.111)
kGA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG 725.1)
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)

RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flusssufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flusssufer (BSG 704.111)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.1)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VASR	Verordnung vom 17. November 1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51)
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WG	Mischzone Wohn-/Gewerbe
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

D Stichwortverzeichnis

Stichwort	Seite
Abgrabungen	14
Abstand	
von Fließgewässern	60
Abstände	
Strassenabstände	58
Zivilrechtliche	61
An- und Nebenbauten	50
Bewohnte	13
Unbewohnte	13
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	14
Antennenanlagen	30
Arbeitszonen	11
Archäologische Schutzgebiete	36
Attikageschoss	14, 54
Aussenbeleuchtungen	34
Aussenraumgestaltung	29
Bau- und Aussenraumgestaltung	25
Bau- und Nutzungsbeschränkungen	35
Bauabstand	
gegenüber nachbarlichem Grund	55
Bauabstände	55
Näherbaurecht	55
Baubewilligungsverfahren	7
Baudenkmäler	36
Bauernhofzone	19
Bäume	37
Baumgruppen	37
Baupolizeiliche Masse	13
Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	35
Bauverbotszone	59
Bauvoranfrage	8
Bauweise	26
Bauzonenplan	6
Besitzstandsgarantie	8
Besondere Dachformen	55
Dachaufbauten	52
Dachgestaltung	26
Dachterrasse	55
Detailplanpflicht	44
Energie	33
Allgemeine Bestimmungen	33
Gemeinsames Heizwerk	33

Erhaltungszone	18
Ersatzabgabe	44
Ersatzmassnahmen	
Natur	42
Fachberatung.....	31
Fasadengestaltung	26
Feldgehölze	37
Feuchtgebiete	38
Fliessgewässer	38
Förderungsmassnahmen	42
Gebäudeabstand	57
Gebäudebreite	52
Gebäudehöhe	53
Gebäudelänge.....	52
Gebäudemasse	52
Gefahrengebiete	43
Gestaffelte Gebäude	14
Gestaltungsgrundsatz	25
Gestaltungsspielraum	31
Gewässerabstand	60
Grenz- und Gebäudeabstände	13
Grenzabstand	
Grosser.....	56
Kleiner	56
Grundrisse	
unregelmässige	57
Grünzonen	19
Hangzuschlag	13
Hecken	37
Historische Verkehrswege.....	36
Landschaftsschutzgebiete.....	39
Landwirtschaftszone	20
Lebensräume	40
Lichtemissionen.....	34
Mass der Nutzung.....	13
Massgebendes Terrain	50
Mehrwertausgleich	45
Mischzonen	11
Nachbarrecht.....	64
Naturschutzgebiete.....	41
Ökologischer Ausgleich.....	32
Ortsbild- und Landschaftsschutzfonds.....	43
Ortsbildpflege	35
Ortsbildschutzgebiet.....	35
Parkierung	44
Plan der Schutzgebiete und Schutzobjekte	6
Planungsvorteile	46
private Baurecht	7

Qualifizierte Verfahren	32
Qualitätssicherung	8, 31
Reklamen und Plakatierung	29
Schutz der naturnahen Landschaft	39
Stellung der Bauten	26
stilles Gewerbe	10
Strafbestimmungen.....	47
Strassenabstände	7, 58
Terrainveränderungen.....	28
Tiefbauten	14
Trockenstandorte.....	38
Überbauungsordnungen.....	24
Unterirdische Bauten	14, 51
Vorland.....	59
Vorspringende Gebäudeteile	51
Waldabstand	7
Widerhandlungen.....	47
Wohn-/Gewerbe-.....	11
Wohnzone W2H.....	13
Wohnzonen.....	10
Zonen für öffentliche Nutzungen	15
Zonen für Sport und Freizeitanlagen.....	15, 17
Zonen mit Planungspflicht.....	20
Zonenplan Landschaft mit Richtplaninhalten	6
Zonenplan Naturgefahren.....	6
ZPP 1	20
ZPP 2	22
ZPP 3	23
Zuständigkeiten	9, 46