

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grindelwald

Revision der Ortsplanung; Phase 1

Baureglement

Die erste Phase der Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan Gewässerraum (1 - 4)
- Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Prüfung Ausnahmegewilligungen von Bewirtschaftungseinschränkungen

9. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

0	Einführung	3
1	Geltungsbereich	6
111	Sachlich	6
112	Räumlich	6
2	Nutzungszonen	7
21	Wohn- Misch- und Arbeitszonen	7
211	Art der Nutzung	7
212	Mass der Nutzung	8
22	Bauten des Gastgewerbes	11
221	Begriff	11
222	Hotelmässige Bewirtschaftung	11
23	Erstwohnungsanteile	12
231	Erstwohnungsanteil, Grundsätze	12
232	Spezialfälle	13
233	Bestehende Gebäude	13
234	Kontrolle	14
235	Ersatzabgabe	14
236	Spezialfinanzierung, Beitragsvoraussetzung	15
237	Vollzug	15
24	Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeit	16
241	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	16
242	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	20
25	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	22
251	Grünzone (GrZ)	22
252	Bahnareal	22
26	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	23
261	Landwirtschaftszone (LWZ)	23
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	23
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	23
311	ZPP 1 «Furenmatte»	23
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	24
321	Überbauungsordnungen (UeO)	24
4	Qualität des Bauens und Nutzens	26
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	26
411	Gestaltungsgrundsatz	26
412	Fassadenproportionen	27
413	Besondere Gestaltungsvorschriften für Wohnbauten	27
414	Bauweise, Stellung der Bauten	28
415	Fassadengestaltung	28
416	Dachgestaltung	29
417	Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen	31
418	Reklamen und Plakatierung	32
419	Gestaltungsspielraum	32
42	Qualitätssicherung	33
421	Fachberatung	33
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	34
431	Lichtimmissionen	34
432	UNESCO Welterbe Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch (SAJA)	35

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	35
51	Pflege der Kulturlandschaft	35
511	Ortsbilschutzgebiete	35
512	Baudenkmäler	35
513	Archäologische Schutzgebiete	36
514	Gewässerraum	36
515	Freihalteraum	37
516	Hecken, Feld- und Ufergehölze	38
517	Aussichtspunkte	38
52	Bauen in Gefahrengebieten	38
521	Bauen in Gefahrengebieten	38
6	Verschiedene Bestimmungen	40
611	Strassen: Detailplanpflicht	40
612	Strassenabstände und angrenzendes Terrain	40
613	Baufahrt, Baustellen	41
614	Baustellentransporte	42
62	Zuständigkeiten	42
7	Straf- und Schlussbestimmungen	43
711	Widerhandlungen	43
712	Inkrafttreten	43
713	Aufhebung von Vorschriften	43
	Genehmigungsvermerke	44
	Anhang A1: Definitionen und Messweisen	45
A11	Geschossfläche oberirdisch (GFZo)	45
A12	Gebäudemasse	45
A121	Fassadenhöhe giebelseitig der Talfassade	45
A122	Gebäudelänge und Gebäudebreite	46
A13	Bauabstände	47
A131	Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	47
A132	Grosser Grenzabstand (gA)	47
A133	Kleiner Grenzabstand (kA)	47
A134	Gebäudeabstand	48
A135	Vorspringende Gebäudeteile und Gebäudeteile nach Art. 212 Abs. 1 Fussnoten 7 und 8	50
A136	Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Wegen	51
A14	Dachgestaltung, Fassadenproportionen	51
A141	Fassadenproportionen	51
A142	Abstände gegenüber Fliessgewässern	52
A143	Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	52
A15	Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	52
A151	Böschungen, Stütz- und Futtermauern	53
A152	Feste Einfriedungen Grünhecken	53
A153	Obstbäume Zierbäume Ziersträucher	53
A154	Messweise der Pflanzabstände von Strassen	53
A155	Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts	54
A156	Pflanzen an Hauptstrassen innerorts	54
A157	Feste Einfriedungen und Grünhecken	54
	Anhang A2: Abkürzungsverzeichnis	55

0 Einführung

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Grindelwald bildet zusammen mit den Zonenplänen 1 (Siedlung), 2 (Landschaft), Zonenplan Gewässerraum und Zonenplan Naturgefahren, dem Landschaftsreglement sowie den Plänen zum Landschaftsreglement die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	Kommentar
Landschaftsreglement	Das Landschaftsreglement mit seinen Anhängen legt die zulässigen Nutzungen sowie Nutzungsbeschränkungen im Wirkungsbereich der vierteiligen «Gesamtpläne» und den «Teilplänen» 1 bis 7 ausserhalb des Siedlungsgebiets fest.	Es ist vorgesehen im Rahmen der Phase 2 die entsprechenden Pläne in den Zonenplan 2 Landschaft sowie die noch erforderlichen Inhalte des Landschaftsreglements in das Baureglement zu überführen.
Zonenplan 1 Siedlung	Im Zonenplan 1 sind die einzelnen Nutzungszonen im engeren Siedlungsgebiet in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Zonenplan 2 Landschaft	Im Zonenplan 2 mit den Teilplänen sind Loipen und Skipisten sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgedehnt und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Zonenplan Gewässerraum	Im Zonenplan Gewässerraum sind die nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GschV; SR 814.201) erforderlichen Gewässerräume festgelegt.	
Zonenplan Naturgefahren	Im Zonenplan Naturgefahren werden die summarisch ausgedehnten Bauzonen, durch die bekannten Naturgefahren nach den Stufen "erhebliche", "mittlere" und "geringe" Gefährdung sowie durch Gefahrenbereiche mit nicht bestimmter Gefahrenstufe überlagert.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Verkehrserschliessungsanlagen, das gesamte Gemeindegebiet ab.	

Kommentar	Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat auf Antrag der Hochbau- und Planungskommission (HPK) aktualisiert und ergänzt.	
Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen. Eine Abweichung zum kantonalen Recht besteht z.B. bei den Strassenabständen. Bei den in Art. 612 aufgezählten Gemeindestrassen gilt wie für Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m. Ebenfalls gilt bei Fuss-, Wander- und Radwegen bloss ein Abstand von 2 m (nach Strassengesetz 3.6 m). Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das ergänzende öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden. 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. Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	z.B. 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; Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG, usw. Vgl. Art. 612 Dekret über das Normalbaureglement Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a und 1b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 bBauG (BSIG Nr. 7725.1/1.1).

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD.

Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt oder das Bauvorhaben in einem Bauverbotsstreifen nach Art. 80 SG erstellt werden soll.

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.

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

Besitzstandsgarantie

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 (z.B. in Art. 212).

Vgl. Art. 3 und 11

Mehrwertausgleich

Der Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe.

Qualitätssicherung

Das BR 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 BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraums an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 419

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

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind in Ziffer 62, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Grindelwald festgelegt.

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

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

Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich z.B. auch im Gemeindepolizeireglement, dem Abwasserentsorgungsreglement und dem Abfallreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht in Art. 321)

112 Räumlich

Das BR 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, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart/ES	
Wohnzonen	W	² – Wohnen – dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume zu Wohnungen, Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen – stille Gewerbe, inkl. wenig störende Bauten des Gastgewerbes, wie Hotels, Restaurants, Personalhäuser sowie hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen – ES II – Religiöse Nutzungen wie Versammlungslokale, Unterrichtsräume und dergleichen sind in der Wohnzone nicht zugelassen.	Als stille 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 Wohn- und Arbeitszone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt. Wenig störende Bauten des Gastgewerbes (vgl. Ziffer 22) verursachen weder durch ihren Betrieb noch dem damit verbundenen Verkehr Einwirkungen, die das ruhige Wohnen beeinträchtigen.
Wohn- und Arbeitszonen	WA	³ – Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen nach Absatz 2	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden oder emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das gesunde Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.
Kernzonen K und EK		– mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe – Bauten des Gastgewerbes sind in den Wohn- und Arbeitszonen WA untersagt, in den Kernzonen K und EK sind sie zugelassen. – ES III – Die Kernzonen K und EK gelten als Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. – In allen Wohn- und Arbeitszonen WA und den Kernzonen sind gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen verursachen oder das Ortsbild beeinträchtigen nicht gestattet.	

Arbeitszonen	A	⁴ – Mit Ausnahme der ausdrücklich ausgeschlossenen Nutzungen sind Bauten und Anlagen für alle Wirtschaftszweige zugelassen. – Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal. – Bauten des Gastgewerbes sind untersagt. – ES IV	Dazu gehören z.B. Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettpersonal. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62–69 BauV).
--------------	---	--	---

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse		¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:					Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG und Art. 521 Abs. 5 BR (Gefahrengebiete)	
Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh gi ^{*1)} (m)	GL ^{*1) *8)} (m)	min. GFZo ^{*2)}		
Wohnzone	W2	4 ^{*7)}	8 ^{*7)}	10.5 / 14 ^{*3)}	14 ^{*9)} / 25 ^{*3)}	0.6	kA:	kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A133)
Wohnzone	W3	4 ^{*7)}	8 ^{*7)}	13.5 / 17 ^{*3)}	17 ^{*9)} / 30 ^{*3)}	0.6	gA:	grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A132)
Wohn- und Arbeitszone	WA2	4 ^{*7)}	8 ^{*7)}	12	17 ^{*9)}	0.6	Fh gi:	Fassadenhöhe giebelseitig für die Talfassade (Art. 15 in Verbindung mit Anhang 4.2a und 4.2 b BMBV) (vgl. Anhang A121)
Wohn- und Arbeitszone	WA3	4 ^{*7)}	8 ^{*7)}	13.5	17 ^{*4)}	0.7	GL:	Gebäudelänge (Art. 12 BMBV)
Erweiterte Kernzone	EK	4 ^{*7)}	8 ^{*7)}	14.5 / 18 ^{*3)}	40 ^{*5)}	0.7	min. GFZo:	minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (Art. 11c BauV)
Kernzone	K	3 ^{*7)}	6 / 5 ^{*3) *7)}	14.5 / 18 ^{*3)}	40	0.8	–:	keine Begrenzung
Arbeitszone	A	3 / 6 ^{*6)}	–	14.5	–	–		

^{*1)} Die Einhaltung der Fassadenproportionen nach Art. 412 bleibt vorbehalten.

^{*2)} Die min. GFZo gilt nur für die im Zonenplan bezeichneten Grundstücke, d.h. solche, die nach dem 1. April 2017 eingezont wurden.

^{*3)} Gilt für Bauten des Gastgewerbes nach Kapitel 22.

^{*4)} Bei einer Staffelung um mindestens 2 m in der Höhe oder in der Situation, ist eine Mehrlänge von 8 m gestattet.

^{*5)} Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 20 m sind um mindestens 2 m in der Höhe oder in der Situation zu staffeln, ausgenommen sind Bauten des Gastgewerbes.

^{*6)} Gilt gegenüber anderen als Arbeitszonen.

Im Rahmen der ersten Phase der OP-Revision erfolgen keine Neueinzonungen. Zurzeit sind daher keine Grundstücke mit einer minimalen Nutzung bezeichnet.

	*7) Bei Gebäuden mit offenen Balkonen und dergl., die den zugehörigen Fassadenabschnitt mehr als 50 Prozent bedecken, reduziert sich der dortige Grenzabstand um die Tiefe / Breite des Balkons, maximal jedoch um 2.20 m, resp. um 1.20 m in der Kernzone. Wird an einem Fassadenabschnitt ein offener Balkon nach dieser Bestimmung erstellt, ist ein weiterer offener vorspringender Gebäudeteil nach Art. 212 Abs. 4 lit. c nicht zulässig. *8) Bei Gebäuden mit offenen Balkonen und dergl., die den zugehörigen Fassadenabschnitts mehr als 50 Prozent bedecken, erhöht sich die zulässige Gebäudelänge um die Tiefe / Breite des Balkons, maximal jedoch um 3.0 m. Wird an einem Fassadenabschnitt ein offener Balkon nach dieser Bestimmung erstellt, ist ein weiterer offener vorspringender Gebäudeteil nach Art. 212 Abs. 4 lit. c nicht zulässig. *9) Bei einer Staffelung um mindestens 2 m in der Situation, ist eine Mehrlänge von 6 m gestattet.	In jedem Fall bleiben Art. 79 EG ZGB (zivilrechtliche Abstände) unter Vorbehalt der Zustimmung der Nachbarn, vorbehalten. Die Reduktion gilt nur auf denjenigen Seiten auf welchen entsprechende Balkone erstellt werden.
Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände	² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen und nicht den An- und Kleinbauten, den Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche oder den eingeschossig bewohnten Gebäudeteilen nach Abs. 4 zugerechnet werden können, haben an dieser Stelle die folgenden Abstände zu wahren: a) Grenz- und Gebäudeabstände nach Abs. 1 b) Gegenüber der Landwirtschaftszone, den Grünzonen und den Zonen für öffentliche Nutzungen, in allen Zonenplänen und inklusive ZöN Skipisten / Skisport und Langlaufloipen / Langlauf einen Zonenabstand von 2 m.	Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand nach Abs. 1 und wo sie einen Zonenabstand von 2 m einhalten müssen. Auch dort wo ein Zonenabstand gilt, geht ein grösserer Grenzabstand vor. Benachbarte Grundeigentümer können nach Art. A131 abweichende Grenzabstände vereinbaren. Der Zonenabstand kann nicht abweichend vereinbart werden. Für die übrigen Bauten und Anlagen gelten die Masse nach Abs. 4 ff. Sie müssen keinen Zonenabstand einhalten.
Hangzuschlag	³ Bei Gebäuden am Hang ist ausser auf der Bergseite eine Mehrhöhe wie folgt gestattet: a) Gebäudelänge oder Gebäudebreite (massgebend ist die GL oder Breite in Firstrichtung), multipliziert mit der Hangneigung in Prozent unter der First gemessen multipliziert mit Faktor 0.7 = Hangzuschlag in cm. b) Der maximale Hangzuschlag beträgt 3 m. c) Der Hangzuschlag kann bei einer Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen ab 6 Prozent beansprucht werden.	Damit wird klargestellt, dass der Hangzuschlag für alle Arten von Gebäuden, insbesondere auch für An- und Kleinbauten beansprucht werden kann. Wird der Hangzuschlag beansprucht, ist die Hangneigung durch Geometeraufnahmen nachzuweisen (digitales Geländemodell). Bei einer Gebäudelänge oder -breite von 10 m und einer Hangneigung von 8 % beides unter der First gemessen ist ein Hangzuschlag von 56 cm zulässig.

⁴ Zudem gelten die folgenden Masse:

An- und Kleinbauten	a) An- und Kleinbauten – Grenzabstand mindestens: 2 m – anrechenbare Gebäudefläche maximal: 60 m² – Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) maximal: 4 m	Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten.
Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche	b) Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche – Grenzabstand mindestens: 3 m – anrechenbare Gebäudefläche maximal: 40 m² – Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) maximal: 4 m	Gebäude mit einer kleinen anrechenbaren Gebäudefläche dürfen im Gegensatz zu An- und Kleinbauten auch Hauptnutzflächen (z.B. für Wohnen oder Arbeiten) aufweisen.
Offene Vorspringende Gebäudeteile	c) Offene vorspringende Gebäudeteile – zulässiges Mass über die Fassadenflucht 3 m – Dachvorsprünge 3.5 m - Anteil der Bedeckung des zugehörigen Fassadenabschnitts 50 Prozent – Offene Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über Dachvorsprünge (Ort- oder Traufbrett) ragen.	Vgl. Anhang Art. 10 BMBV Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone jeder Art. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Das bedeutet, dass sie von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1.80 m aufweisen müssen. Soll ein Balkon näher an die Grundstücksgrenze gebaut werden, ist dafür die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.
Eingeschossig bewohnte Gebäudeteile	d) Zusätzlich sind pro Gebäude maximal 2 eingeschossige bewohnte Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von zusammengerechnet maximal 40 m² gestattet, wenn deren Fh gi 4.0 m nicht überschreitet. Sie dürfen zudem nicht mehr als 8 m über die Fassadenflucht hinausragen und müssen einen Grenzabstand von mindestens 3 m einhalten. – Gegenüber öffentlichen Gemeindestrassen oder Privatstrassen im Gemeingebrauch dürfen offene vorspringende Gebäudeteile maximal 1.0 m in den Bauverbotsstreifen ragen, die Einhaltung der Lichtraumprofils bleibt vorbehalten.	Art. 83 SG: 0.5 cm ab Fahrbahnrand bis auf eine Höhe von 4.5 m, bei Fuss-, Geh- und Radwegen 2.5 m über dem Weg
Gestaffelte Gebäude	e) Für die Staffelungen eines Hauptgebäudes gilt: – in der Höhe: mindestens 2 m – in der Situation: mindestens 2 m	
Unterniveaubauten	f) Unterniveaubauten: – im Mittel aller Fassaden über massgebendem Terrain zulässig max. 1.2 m – Grenzabstand (A) mind. 1.0 m - wobei dort, wo sie mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain ragen: mind. 3.0 m	Vgl. Art. 6 BMBV

Unterirdische Bauten	g Unterirdische Bauten: – Grenzabstand (A)	mind. 1.0 m	Vgl. Art. 5 BMBV
Andere das massgebende Terrain nicht überragende Anlagen	h) Andere das massgebende Terrain weniger als 1.2 m überragende baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, wie Zufahrten, Parkplätze und dergleichen – Grenzabstand (A)	mind. 0.5 m	
Besitzstandsgarantie bei Brand	⁵ Innerhalb der der Bauzone dürfen bestehende und aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten, welche durch einen Brand zerstört wurden, unter Vorbehalt des Bundesrechts, der kommunalen Strassenabstände sowie überwiegender öffentlicher Interessen, wie den Schutz von Leib und Leben, im bestehenden Umfang wiederaufgebaut werden, auch wenn sie neuen kommunalen Bauvorschriften widersprechen.		

22 Bauten des Gastgewerbes

221 Begriff

¹ Als Bauten des Gastgewerbes gelten nur Betriebe, deren sämtliche Geschosse gastgewerblich genutzt werden. Kleine, im Gastgewerbebetrieb integrierte Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sind auf Strassenniveau bis erstes Vollgeschoss zugelassen. Maximal zwei Drittel der strassenseitigen Fassade darf für Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.

Personalhäuser, d.h. Wohngebäude, deren Wohnungen (ausschliesslich) (oder zu mindestens 70 Prozent der gesamten für Wohnzwecke nutzbaren Geschossflächen oberirdisch) den Angestellten einer Gastgewerbebetriebs dienen, gelten ebenfalls als Bauten des Gastgewerbes im Sinne von Art. 221.

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

Z.B. erfüllen Betriebsstättenwohnungen nach Lex Koller die Voraussetzungen der hotelmässigen Bewirtschaftung im Sinne von Art. 221 Abs. 2.

222 Hotelmässige Bewirtschaftung

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

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

³ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen. Das Verzeichnis mit der Parzellennummer ist öffentlich.

⁴ Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte vom Hotelbetrieb oder vom Eigentümer einzufordern.

⁵ Wird der Hotelbetrieb aufgegeben und erfolgt eine Umnutzung zu Wohnzwecken, kommen die Vorschriften des Baureglementes über den Erstwohnungsanteil (Art. 231 ff.) zur Anwendung.

23 Erstwohnungsanteile (Von der 1. Phase der OR-Revision ausgenommen, Gegenstand einer separaten Vorlage. Die Vorschriften zum Erstwohnungsanteil gelten wie bisher unverändert nur die Nummerierung der Artikel wurde angepasst.)

231 Erstwohnungsanteil, Grundsätze

¹ Alle Wohnbauten haben Wohnungen für die ansässige Bevölkerung (Erst-, bzw. Hauptwohnung) zu enthalten. Der Erstwohnungsanteil beträgt in den Bauzonen mind. 30% der Hauptnutz und Konstruktionsfläche.

Die Hauptnutz- und Konstruktionsfläche wird nach den für die Minimalflächen für Kinderspiel und Aufenthaltsbereiche geltenden Bestimmungen (Art. 45 BauV) berechnet.

² Als Erst-, bzw. Hauptwohnung gilt eine Wohnung, die von ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz, bzw. Steuerdomizil (Wohnsitz nach Art. 23 ff. ZGB und steuerrechtlicher Wohnsitz nach Art. 4 des kantonalen Steuergesetzes) in der Gemeinde Grindelwald ständig benutzt wird. Mindestens eine Erst-, bzw. Hauptwohnung pro Gebäude muss eine Wohnung mit einer Hauptnutzfläche von 100 m² aufweisen. Weist kein Geschoss des Gebäudes 100 m² Hauptnutzfläche auf, muss mindestens ein gesamtes Geschoss als Erst-, bzw. Hauptwohnung ausgeschieden werden. Diese Wohnung darf später nicht in mehrere Wohneinheiten unterteilt werden.

³ Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung ist die Hauptnutz und Konstruktionsfläche des Wohnteils massgebend. Bauten des Gastgewerbes mit hotelmässig bewirtschafteten Wohneinheiten fallen nicht unter diese Bestimmung.

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

⁵ Der Erstwohnungsanteil gilt für 25 Jahre ab dem Datum der Rechtskraft der Baubewilligung. Der Eintrag im Grundbuch sowie im Verzeichnis nach Art. 234 und damit der Erstwohnungsanteil werden nach Ablauf dieser Frist auf Gesuch hin gelöscht.

232 Spezialfälle

¹ Für Einfamilienhäuser in der Bauzone gilt kein Erstwohnungsanteil. Eine spätere Aufteilung der Wohnung in mehrere Wohneinheiten ist untersagt, wenn nicht der minimale Erstwohnungsanteil nach Art. 231 erfüllt werden kann.

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

233 Bestehende Gebäude

¹ Für rechtmässig erstellte Bauten gilt die Besitzstandsgarantie nach Zweitwohnungsgesetz. Im Falle von weitergehenden Erweiterungen ist der minimale Erstwohnungsanteil nach Art. 231 nachzuweisen.

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

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

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

234 Kontrolle

¹ Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der grundbuchlich gesicherten EWAP Wohnungen. Das Verzeichnis mit der Parzellennummer und der Hauptnutz- und Konstruktionsfläche ist öffentlich.

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

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

235 Ersatzabgabe

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

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

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

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

Befreiung nach Jahren seit Fertigstellung :	Ersatzabgabe in % des durch einen unabhängigen Schätzer zu ermittelnden Verkehrswerts:
---	--

0 bis 5	20 bis 40
ab 5 bis 15	10 bis 25
ab 15 bis 25	5 bis 20

⁴ Eine geleistete Ersatzabgabe wird nicht zurückerstattet.

236 Spezialfinanzierung, Beitragsvoraussetzung

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

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

² Der Gemeinderat beschliesst abschliessend über die Verwendung der Ersatzabgabe.

³ Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Leistungen aus der Ersatzabgabe.

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

⁵ Die Spezialfinanzierung ist nicht zu verzinsen.

237 Vollzug

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

² Der Gemeinderat erlässt überdies die zum Vollzug der Art. 235 bis 236 erforderlichen Ausführungsvorschriften und bestimmt darin die Höhe der Ersatzabgabe innerhalb des in Art. 235 festgelegten Rahmens. Der Gemeinderat überprüft die Höhe der Ersatzabgabe alle zwei Jahre aufgrund der Preisentwicklung.

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

24 Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeit

241 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

² Mit Ausnahme der ZöN für «Skipisten / Skisport», «Langlaufloipen / Langlauf», «Skipisten / Beschneiflächen» und «Winterparkplätze (ZöN 3a)» sowie ähnlichen nicht für Bauvorhaben vorgesehenen ZöN sind in den jeweiligen ZöN in einem untergeordneten Rahmen, Nebennutzungen, wie z. B. Büroräume, Erstwohnungen, Ausbildungsräume, Spitexangebote u.ä. sowie, mit Ausnahme der ZöN 13, 19 und 20 temporäre Stellplätze für Camper zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.

Einzelne ZöN

³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bauten und Anlagen, welche die dort festgelegten baupolizeilichen Masse überschreiten, erfordern eine Überbauungsordnung

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
-------------------	---	----

ZöN 1 Schulhaus
Bussalp /
Ausbildung, Station
Kabelfernsehen,
Medien

Bestehend;
Neu- und Erweiterungsbauten für die Schulanlage haben die baupolizeilichen Masse der M WA 2 einzuhalten. Die Anlagedimensionen für das Kabelfernsehen oder andere Medien richten sich nach den technischen Anforderungen.

II Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen

ZöN 2 Bergbahnen
Grund

Talstation Männlichenbahn und Eiger-Express mit Umsteigeanlage zum Ortsbus, Trafostation, Nebennutzungen, Parkierung sowie Zugang zur Station Rothenegg, zur Parzelle 4144 und zur Lutschine (Gewässerunterhalt).

III Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen, es gelten die Bestimmungen wie sie mit Beschwerdeentscheid der JGK vom 8. Juni 2017 genehmigt wurden.

ZöN 2a Parkhaus
Grund

Parkhaus sowie Fussweg entlang der Lutschine und Zugang für den Gewässerunterhalt.

III Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen, es gelten die Bestimmungen wie sie mit Beschwerdeentscheid der JGK vom 8. Juni 2017 genehmigt wurden.

ZöN 3 Parkplatz Chilchboden und Grund	Zweck: Parkplatz Bauten: keine Bauten Gestaltung: Die Anzahl Parkplätze ist auf die Gestaltung des öffentlichen Raums abzustimmen. Befestigte Parkplätze sind mit einem einheimischen Laubbaum pro 20 Abstellplätze zu bepflanzen. Öffentliche Parkplätze sind zu bewirtschaften.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen, es gelten die Bestimmungen wie sie vom AGR am 26. Februar 2016 genehmigt wurden. Lediglich die Darstellung der Bestimmungen wurde formell angepasst.
ZöN 3a Winterparkplätze Ey und Chilchboden	Zweck: Hauptnutzung Landwirtschaft, im übrigen temporärer Winterparkplatz Bauten: keine Bauten und befestigte Plätze Gestaltung: Die Parkplätze sind auf Holzrosten oder gefrorenem Boden anzulegen und dürfen vom 15. November bis 30. März belegt werden. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen, es gelten die Bestimmungen wie sie vom AGR am 26. Februar 2016 genehmigt wurden. Lediglich die Darstellung der Bestimmungen wurde formell angepasst.
ZöN 4 Parkplatz «Talgietli» / Parkplätze mit touristischen Infrastrukturen	Bestehend; Neubauten mit touristischen Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben haben die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Arbeitszone WA3 einzuhalten und sich gut in die Umgebung einzupassen. Fertigbauten und Container sind untersagt.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 5 Werkhof «Talgietli» / Werk- und Entsorgungshof	Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der Zone A einzuhalten, wobei die internen Abstände frei sind.	IV	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 6 Schulhaus Wärgistal / Schulanlage, Ausbildung	Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der W3 einzuhalten.	II	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 7 Schwimmbad Hellbach / öffentliches Schwimmbad, Feuerwehrmagazin und dazugehörde Infrastrukturen	Bestehend; Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind im Umfang von höchstens 30 Prozent der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Reglements vorbestehenden Geschossflächen zulässig.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 8 Telefonzentrale Endweg	Bestehend	II	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 9 Schulhaus Endweg / Schulanlage, Ausbildung	Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der W3 einzuhalten. Die bestehende Telefonzentrale kann beibehalten, unterhalten, umgebaut und soweit technisch begründet und sofern damit die Schulhausnutzung nicht beeinträchtigt wird, erneuert werden.	II	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen

ZöN 10 Altersheim Spillstatt / Altersheim, Alterswohnungen, Betreuungsangebote, Spitex	Bestehend; Es gelten die baupolizeilichen Masse der Erweiterten Kernzone EK. Für Neubauten ist ein Architekturwettbewerb nach den Richtlinien des SIA (Norm 142) durchzuführen.	II	
ZöN 11 Feuerwehrmagazin, Wehrdienstmagazin, Parkplätze und preisgünstige Wohnungen bis 66 m ² GfO	Bestehend; Es gelten die baupolizeilichen Masse der Erweiterten Kernzone.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 12 Gemeindeverwaltung Sandigenstutz / Verwaltung, Parkplätze	Bestehend; Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone K.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 13 Katholische Kirche / Kirchenanlage, Religiöse Zwecke	Bestehend;	III	
ZöN 14 Fussweg / Talstation und Trasse des Funi oder einer anderen Personen-transportanlage	Die Talstation hat die baupolizeilichen Masse der Kernzone K einzuhalten. Im Gebiet Bodmeli ist im Bereich von Skipisten eine unterirdische Führung des Funi vorzusehen. Mit einer anderen Personentransportanlage ist ein gefahrloser Skibetrieb zu gewährleisten.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 16 Tuftli / Gruppen- und Massenlager und ähnliche preisgünstige touristische Beherbergungsangebote	Bestehend Die Gebäude dürfen im Umfang der bestehenden anrechenbaren Gebäudefläche bis maximal einer Fassadenhöhe giebelseitig von 10.5 m ersetzt werden. Ersatzbauten dürfen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen. Die Qualität ist über ein qualitätssicherndes Verfahren mit Beteiligung des Berner Heimatschutzes zu sichern. Auf die Dorfansicht und die Umgebungsgestaltung ist besondere Rücksicht zu nehmen. Die Zufahrt über den Tuftliweg zu einer unterirdischen Parkierungsanlage im Perimeter der ZPP «Dorfstrasse» und zu den Grundstücken Gbbl.-Nrn. 30140, 5560, 5072, 3118 (und 4617) ist zu gewährleisten.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen

ZöN 17 First- bahn / Talstation touristische Ange- bote	Bestehend; Vorbehältlich anderer Festlegungen im eisenbahn- rechtlichen Genehmigungsverfahren gelten für Neu- und Er- weiterungsbauten touristischer Angebote die baupolizeili- chen Masse der erweiterten Kernzone EK. Die baupolizeili- chen Masse für die Talstation werden im Plangenehmi- gungsverfahren nach SeilbG festgelegt.	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 18 Schulan- lage Graben	<i>Hinweis: Die ZöN 18 wird in einem separaten vorgezoge- nen Planerlassverfahren angepasst und wird von der ersten Phase der Ortsplanungsrevision ausgenommen.</i>		Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 19 Pfrund- matte / Schutz der Pfrundmatte, Frei- haltebereich	Freihalten der Pfrundmatte vor jeglichen Bauten und Anlagen Alle Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind untersagt.	III	
ZöN 20 Kirche / Kirche, Religiöse Nutzungen, Kultur (Heimatismuseum), Friedhof Parkplatz	Bestehend; Es sind nur untergeordnete An- und Kleinbauten oder kleine Gebäude mit einer max. anrechenbaren Gebäudeflä- che von 30 m ² und einer Gesamthöhe von 3.0 m gestattet. Sie haben sich bezüglich Stellung und architektonischer Ge- staltung in die bestehende Überbauung einzufügen. Die das Ortsbild prägende bauliche und aussenräumliche Struktur ist zu erhalten. Mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege können zusätzliche bewirtschaftete Park- plätze zum Friedhof erstellt werden.	II	
ZöN 21 Pfings- teggbahn / Talsta- tion touristische Transportanlage mit zugehörigen Nebennutzungen wie Büroräumlich- keiten und Res- tauration, Parkie- rungsanlage	Die baupolizeilichen Masse für die Talstation werden im Plangenehmigungsverfahren nach SeilbG festgelegt. Zusätzlich zur Talstation dürfen als untergeordnete Gebäude mit einer Fh gi von 13.5 m erstellt werden. Diese haben ei- nen kA von 4.0 m und einen gA von 8.0 m einzuhalten. Die Dachform ist frei. Sie müssen gegenüber der Talstation kei- nen Gebäudeabstand einhalten. Für das zugehörige Parkdeck gilt ein minimaler Grenz- und Strassenabstand von 2.0 m, eine maximale Fh gi von 5.5 m. Offene, unüberdachte Parkplätze müssen zur Landwirt- schaftszone keinen Zonen- und keinen Grenzabstand einhal- ten. Das Parkdeck hat gegenüber der Talstation und den zu- sätzlichen Gebäuden keinen Gebäudeabstand einzuhalten. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m.	III	
ZöN 22 Werkhof Isch / Werkhof BKW	Bestehend;	III	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN 23 Schul- haus Mühlebach / Schule, Ausbil- dung	Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten haben die baupolizeilichen Masse der W3 einzuhalten.	II	Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen

ZöN 24 Holzheizwerk Ey / Holzheizwerk	Maximale Masse: – GL 45 m inkl. Anbauten, – GA 5 m, – Dachkote Höchster Punkt der Dachkonstruktion: 967.5 m ü. M.. Zeitgemässe Architektur, mehrheitlich naturbelassene Holzfassade, Flachdach mit Glasoberlicht. Angemessene Randbepflanzung aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern; Der Überflutungs-Restgefährdung durch die Lütschine ist durch geeignete Schutzmassnahmen Rechnung zu tragen. Die Anlieferung durch Lkw hat von der Grundstrasse aus zu erfolgen. Bei der Einordnung von Bauten und Anlagen und der Festlegung von Massnahmen zum Objektschutz ist besondere Rücksicht auf das Ort- und Landschaftsbild zu nehmen. Die Ausgestaltung und Einordnung von Bauten, Anlagen und Schutzmassnahmen hat in einem qualifizierten, resp. einem begleiteten Verfahren (z.B. durch den Berner Heimatschutz) zu erfolgen.	III Von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
ZöN Skipisten / Skisport	Die ZöN Skipisten dienen der Freihaltung der in den Zonenplänen bezeichneten Skipisten. In dieser Zone sind keine Bauten, Anlagen und Bepflanzungen erlaubt, welche die Nutzung zur Ausübung des Skisports beeinträchtigen. Wo die Zone für Skipisten auf Erschliessungsstrassen liegt, kann der Gemeinderat während der Skisaison die Zufahrt einschränken.	Die Pflicht zum Erlass eines Nutzungsplans für feste Beschneiungsanlagen richtet sich nach übergeordnetem Recht. Nach Art. 29a BauV erfordert die Beschneigung einer Fläche vom mehr als 5'000 m ² eine Grundlage in einem Nutzungsplan.
ZöN Langlaufloipen / Langlauf	Die ZöN Langlaufloipen dienen der Freihaltung der in den Zonenplänen bezeichneten Loipen. In dieser Zone sind keine Bauten, Anlagen und Bepflanzungen erlaubt, welche die Nutzung zur Ausübung des Langlaufsports beeinträchtigen. Die Zone für Langlaufloipen weist eine Breite von 6.0 m auf. Sie kann von der im Zonenplan eingetragenen Linie um je 5.0 m verschoben werden. Langlaufloipen dürfen mit Kunstschnee belegt werden.	
242 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)		
	¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Abs. 2 sowie Art. 78 BauG sowie die besonderen Bestimmungen nach Abs. 2 .	Die ZSF sind von der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen
Einzelne ZSF	² In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:	Bauten und Anlagen, welche die dort festgelegten baupolizeilichen Masse überschreiten, erfordern eine Überbauungsordnung

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF 1 Camping Eigernordwand	Campingplatz für Touristenplätze und höchstens 20 Residenzplätze sowie Hotel Camping: Bauten und Anlagen für Betriebseinrichtungen sind erlaubt. Dafür gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2. Hotel: Bestehend; es gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2 Der Campingplatz ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gestalterisch aufzuwerten. Das Ufergehölz des Tällensbachs darf durch den Campingbetrieb nicht beeinträchtigt werden. Bei grösseren baulichen Veränderungen oder Neugestaltungen ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 14 Campingreglement enthält.	II Im übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde vom 30. Mai 1980.
ZSF 2 Camping Sand / Campingplatz	Campingplatz für Residentenplätze und mindestens 12 Touristenplätze Bauten und Anlagen für Betriebseinrichtungen sind erlaubt. Dafür gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2. Die bestehende Begrünung ist zu erhalten und - wenn sie bei baulichen und gestalterischen Veränderungen beeinträchtigt wird - angemessen zu ersetzen und zu ergänzen. Der Gewässerraum und das Ufergehölz der Lütschine dürfen durch den Campingbetrieb nicht beeinträchtigt werden. Bei grösseren baulichen Veränderungen oder Neugestaltungen ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 14 Campingreglement enthält.	II Im übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde vom 30. Mai 1980.
ZSF 3 Fussball Gryth / Fussball- platz, Sport, Park- plätze	Die Grösse des Fussballspielfeldes richtet sich nach den technischen Richtlinien. Es sind keine Hochbauten gestattet. Die Anzahl der Parkplätze ist auf 20 beschränkt. Parkierungsflächen und interne Wege sind als versickerungsfähige Beläge auszugestalten. Die Garderobenanlagen für Fussball und Langlauf sowie Räume für Material und Unterhalt sind in der westlich anstossenden Arbeitszone zu integrieren. Auf das Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen.	III

ZSF 4 Camping Gletscherdorf / Camping Touris- tenplätze	Es sind ausschliesslich Touristenplätze gestattet. Bauten und Anlagen für Betriebseinrichtungen sind erlaubt. Es sind 2 Wohnungen mit je max. 120 m² anrechenbare Gebäudefläche zulässig. Dafür gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2. Der Campingplatz ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gestalterisch aufzuwerten. Der Gewässerraum und das Ufergehölz der Lütschine dürfen durch den Campingbetrieb nicht beeinträchtigt werden. Bei grösseren baulichen Veränderungen oder Neugestaltungen ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die gestalterischen Massnahmen gemäss Art. 14 Campingreglement enthält.	II	Im übrigen gilt das Campingreglement der Gemeinde vom 30. Mai 1980.
ZSF 5 Mettenberg /Tennisanlage	Tennishalle mit maximal 4 Spielfeldern und integrierter Squash-/Badmintonanlage, sowie Aussenplätze für Tennis. Auf das Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen.	III	

25 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

251 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

² In Grünzonen im Bereich von Gewässern gelten die Bestimmungen von Art. 514, insbesondere Abs. 3.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

252 Bahnareal

¹ Für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen auf Bahnareal gelten die Bestimmungen der EK.

26 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

261 Landwirtschaftszone (LWZ)

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

² Für neue Wohnbauten gilt ein Erstwohnungsanteil von 30 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsfläche. Dies gilt nicht für Einfamilienhäuser für die das Baugesuch vor dem 1. Januar 2011 eingereicht worden ist. **Von der Phase 1 der OP-Revision ausgenommen.**

³ Es sind mindestens die Grenzabstände für die Wohnzonen W2 nach Art. 212 Absatz 1 einzuhalten.

⁴ Die Besitzstandsgarantie gilt im Umfang des Bundesrechts.

⁵ Es gelten 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 mit Ausnahme des kleinen Grenzabsands keine baupolizeilichen Masse nach Art. 212. Die Gestaltungsvorschriften nach Ziffer 4 gelten. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die übrigen Einfamilienhäuser, d.h. solche deren Baugesuch vor dem 1. Januar 2011 eingereicht wurde, gilt Art. 233 sinngemäss.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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 (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO 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 «Furenmatte»

Planungszweck

- ¹ Die ZPP 1 «Furenmatte» bezweckt
- Realisierung einer architektonisch hochwertigen Überbauung mit Hotelanlage und Parkhaus auf der Basis eines Wettbewerbs;
 - Im Sektor a ist eine zentrumsgerechte, dichte Bebauung mit Bezug zum Bahnhof zu erstellen. Im Sektor b ist eine ruhige Parklandschaft mit beschränkter baulicher Nutzung zu beschaffen.

Gestützt auf die ZPP 1 wurde die «ÜO Furenmatte» erlassen.

Art und Mass der Nutzung sowie Empfindlichkeitsstufe	² Für den Sektor a gelten die Vorschriften der Kernzone und die ES III. Neben einer Hotelanlage mit Nebennutzungen (wie Restaurants, Fitness- und Wellnessanlagen, Gemeinschaftspraxen, Physiotherapie, Seminar- und Kinoräume etc.) sind auch Laden- und Dienstleistungsgeschäfte bis zu einer Grösse von je Betrieb 220 m ² Geschossfläche oberirdisch zugelassen. Unterirdisch wird ein Parkhaus erstellt. Ein angemessener Teil der Parkplätze ist öffentlich zugänglich zu gestalten. Der Sektor b dient der parkartigen Erholungsnutzung. Auf einer Fläche von ca. 2'500 m ² können Bauten zur hotelmässigen Bewirtschaftung nach den Vorschriften der Wohnzone W3 und der ES II errichtet werden.
Gestaltungsgrundsätze	³ Die Überbauung soll hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so gestaltet werden, dass zusammen mit den bestehenden ortsbildprägenden Bauten eine Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit des Ortsbildes erhalten bleibt. Dabei ist den topographischen Gegebenheiten und der Lage im Zentrum Rechnung zu tragen. Die Bauten des Sektors b sind als selbstverständlich wirkender Bestandteil der Parklandschaft zu gestalten.
Erschliessung	⁴ Die Erschliessung der Sektoren a und b hat über die Umfahrung West zu erfolgen. Die Spillstattstrasse soll in eine Fussgängerzone umgestaltet werden, kann aber als Hotelvorfahrt und für die Anlieferung von Geschäften etc. benutzt werden.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

¹ Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben gültig:

- UeO Nr. 3 «Hotelneubau in der Bodmi» vom 21.05.1991
- UeO Nr. 6 «Hotel Belvédère» vom 16.02.1993
- UeO Nr. 9 «In der Teufi» vom 24.01.1996
- UeO «Umfahrung West» (Basiserschliessung) vom 27.02.2001
- UeO Nr. 10 «Einstellhalle Eigergarten» vom 05.04.2001
- UeO Nr. 1 «Dorfzentrum» vom 07.05.2001
- UeO «Stutzgasse» vom 29.10.2001
- UeO «Wuhr-Baumen» vom 05.06.2002

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

Das angegebene Datum bezieht sich auf das Genehmigungsdatum. Seither ergangene Änderungen gelten, werden aber nicht aufgeführt.

- UeO «Bysi» vom 06.04.2004
- UeO «Fiescherblock» vom 10.05.2007
- UeO «Sagimatta» vom 18.10.2007
- UeO «Beschneigung Männlichen – Kleine Scheidegg» vom 11.02.2008
- UeO «Mountain Hostel» vom 13.08.2008
- UeO «Furenmatte» zur ZPP Nr. 1 vom 15.06.2009
- UeO «Erschliessung Am Almis» vom 19.08.2009
- UeO «Gewerbezone Sand» vom 31.08.2009
- UeO «Beschneigungsanlagen und Pistenkorrekturen Skigebiet Grindelwald First» vom 31.08.2009
- UeO «Hotel Aspen, Itramen» vom 12.04.2011
- UeO «Dorfzentrum / Bär» vom 18.08.2011
- UeO «Touristische Nutzung First» vom 12.12.2012
- UeO «Regina» vom 20.06.2014
- UeO «Inertstoffdeponie Tschingelei» vom 09.06.2015
- UeO «Gesundheitszentrum» vom 21.04.2016

² Innerhalb dieser Überbauungsordnungen gilt für die Baudenkmäler Art. 512.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz: orts-
übliche Gestal-
tung

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

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

Beurteilungskrite-
rien

³ Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung und des typischen Charakters sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Gesamterscheinung
- 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.

Grindelwald verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen für Wohnbauten (Art. 413) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und verantwortungsbewusst mit dem durch die offene Formulierung geschaffenen Spielraum umgehen. 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. 414, 415, 416 und 417.

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes 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-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungsplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD).

⁴ Der Gemeinderat kann für öffentliche, gewerbliche oder soziale Gebäude sowie für Bauten des Gastgewerbes mit einer ausgeprägten gestalterischen Qualität nach Anhörung der Fachberatung Abweichungen von diesen Gestaltungsvorschriften gestatten.

412 Fassadenproportionen

¹ Den Gebäudeproportionen, insbesondere dem Verhältnis der sichtbaren Höhe zu den übrigen Gebäudeabmessungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. An der höchsten in Erscheinung tretenden Giebelfassade (Talfassade) sind folgende Proportionen einzuhalten: Die sichtbare Giebelhöhe darf nicht mehr als 80 Prozent der Breite der Umfassungswand betragen.

Vgl. Anhang A141

² Die sichtbare Giebelhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen Oberkant Firstpfette und dem fertig erstellten Terrain an der höchsten Giebelfassade.

³ Der Gemeinderat kann nach Anhörung der Fachberatung für Projekte mit einer ausgeprägten gestalterischen Qualität Abweichungen in den Fassadenproportionen gestatten.

Fachberatung Vgl. Art. 421

⁴ Die zulässigen Fassadenproportionen dürfen nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁵ Bei Gebäuden, die nach Art. 212 Abs. 4 lit. d gestaffelt sind, ist die Fassadenproportion je separat einzuhalten.

⁶ Offene vorspringende Gebäudeteile und Erker nach Art. 212 Abs. 4 c sowie offene Balkone und dergleichen nach Art. 212 Abs. 1 Fussnote 7 und 8 mit einem Fassadenanteil von mehr als 50 % werden nicht berücksichtigt.

413 Besondere Gestaltungsvorschriften für Wohnbauten

¹ Eine Staffelung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn sie mindestens 2.0 m (in der Höhe oder in der Situation) beträgt. Der Gemeinderat kann nach Anhörung der Fachberatung Abweichungen erlauben, wenn die Gesamterscheinung dadurch aufgewertet wird.

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

³ Chalettypische An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossig bewohnte Gebäudeteile sind erlaubt. Orts- und chaletuntypische An- und Kleinbauten, Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie eingeschossig bewohnte Gebäudeteile wie Aussenlifte, Aussenkammine, Türme und offene Aussentreppen, sind besonders sorgfältig zu gestalten und dürfen die chalettypische Erscheinung der Hauptbaute nicht beeinträchtigen.

Als unzulässige chaletuntypische Anbaute gilt z.B. ein freistehender als solcher erkennbarer Aussenlift, nicht jedoch ein in eine chalettypische Kleinbaute eingebauter Lift

⁴ Für Alphütten und Vorsasse kann eine abweichende Fassadengestaltung bewilligt werden, wenn dadurch das ortstypische Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

414 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212

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

Vgl. Art. 212

³ Im weitgehend überbauten Gebiet hat sich die Stellung der Bauten an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen, wobei die Hauptfirstrichtung von Wohnbauten in der Regel an die Hangfalllinie auszurichten ist.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehört die Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 419 sowie allenfalls abweichende Gebäudestellungen, wenn dies aus energietechnischen Gründen erfolgt.

415 Fassadengestaltung

¹ Fassaden sind so zu gestalten, dass sie die Anforderungen von Art. 411 und bei Wohnbauten zusätzlich Art. 413 erfüllen.

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

² Auffällige und ortsunübliche Materialien sind nicht zulässig.

³ Die Fassaden haben ruhig in Erscheinung zu treten.

Als ruhig gelten z.B. Chalet's im typischen Oberländerstil

416 Dachgestaltung

¹ Grundsätzlich sind Satteldächer vorzusehen. Unter Vorbehalt von Absatz 3 sind Pult- und Flachdächer sowie ortsfremde Dachformen nicht gestattet. Für Dachneigungen und -vorsprünge gelten folgende Vorschriften:

- a) Dachneigung: minimal 20 Grad, maximal 26 Grad;
- b) Dachvorsprung giebelseitig: minimal 1,60 m;
- c) Dachvorsprung traufseitig: minimal 1,20 m;
- d) An- und Kleinbauten, Gebäude mit einer kleiner Gebäudefläche sowie eingeschossig bewohnte Gebäudeteile u.ä. haben in jedem Fall, also auch bei Flach- und Pultdächern, einen Dachvorsprung von mindestens 30 cm aufzuweisen.

Von den in den Absätzen 2 bis 6 festgelegten Massen kann nach Art. 421 nach Anhörung der Fachberatung abgewichen werden. Für die Baubewilligungspflicht sowie die Anordnung von Solaranlagen gelten die «Richtlinien – Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien» Juni 2012. Vgl. Art. 6 Abs. 1 lit. f BewD.

Der Gemeinderat kann nach Anhörung der Fachberatung bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen oder einer Gebäudelänge von mehr als 14 m ein grösseres Vordach vorschreiben, sofern dadurch eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.

² Ungleiche Dachneigungen sind nicht gestattet.

³ Eine von den Absätzen 1 und 2 abweichende Dachgestaltung ist zulässig:

- a) im Rahmen einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG sowie abweichenden Gestaltungsbestimmungen in einer ZPP,
- b) in den Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 241), in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in den Arbeitszonen,
- c) bei An- und Kleinbauten, Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie eingeschossige bewohnte Gebäudeteile sind auch Flach- oder Pultdächer gestattet,
- d) Für Alphütten und Vorsasse kann der Gemeinderat kleinere Dachvorsprünge gestatten.

⁴ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Für Aufbauten mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und technischen Aufbauten gilt:

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

- a) Die Länge darf nicht mehr als die Hälfte und muss mindestens einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses mit einer Kniestockhöhe von mehr als 1.2 m ausmachen.
- b) Bei erhaltens- und schützenswerten Bauten sowie innerhalb der Ortsbildschutzgebiete dürfen sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses mit einer Kniestockhöhe von maximal 1.2 m ausmachen, bei K-Objekten und in Ortsbildschutzgebieten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen.
- c) Sie haben zu einer First des Hauptdaches einen in der Dachschräge gemessenen Abstand von mind. 60 cm einzuhalten und dürfen diese nicht überragen,
- d) die Dachneigung muss der Neigung des Hauptdaches angepasst sein;
- e) Farbe, Form und Material sind dem Hauptdach anzugleichen;
- f) pro Dachfläche darf bei Wohnhäusern nur eine Dachaufbaute erstellt werden;
- g) Schleppgauben und dergleichen sind untersagt;
- h) technisch bedingte Dachaufbauten dürfen eine Höhe von max. 1.5 m aufweisen.

Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt unbeschränkt. Die Bezeichnung eines Geschosses in Art. 416 Abs. 4 lit. a und b dient ausschliesslich zur Präzisierung, ausgehend von welcher Fassadenlänge die zulässige Länge, resp. Mindestlänge der Dachaufbauten etc. zu bestimmen ist.

⁵ Zusätzlich zu den in Abs. 4 genannten Dachaufbauten und Dachflächenfestern dürfen je Dachfläche und Dachseite zusätzlich Dachflächenfenster im Umfang von 8 % der Dachfläche erstellt werden.

⁶ Für Bedachungsmaterialien gilt:

- a) Auffällige, spiegelnde und glänzende Bedachungsmaterialien, wie z.B. verzinkte Blechdächer, sind für alle Gebäude untersagt;
- b) Blecheindeckungen wie grossformatige Profilbleche sind, auch wenn sie nicht spiegeln oder glänzen, auf Wohnbauten nicht erlaubt, ausgenommen sind kleinformatige (matte) Aluplatten. Auf allen anderen Gebäuden sind nicht auffällige, nicht spiegelnde und nicht glänzende Profilbleche gestattet.
- c) In Landschaftsschutz- und -schongebieten sind Blechdächer nicht zulässig.

Wenn bei einer Dachsanierung das Bedachungsmaterial geändert wird (z. Bsp. von Schindeln auf Blech) ist eine Baubewilligung einzuholen.

⁷ Die Bedachungen sind feuersicher zu erstellen. Schindeldächer sind im Rahmen der kantonalen Bestimmungen gestattet. Zur Erhaltung des traditionellen Baucharakters sollten Gebäude in der Vorsassstufe und auf dem Alpgebiet nach Möglichkeit mit Holzschindeln gedeckt werden.

In der Vorsassstufe und auf dem Alpgebiet können Beiträge aus dem Schindeldachfonds gewährt werden.

⁸ Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder privaten Nachbargrundstück weniger als 3,00 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge anzubringen. In diesem Falle müssen zudem Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abfallrohre vorhanden sein. Dies gilt sowohl für neue wie auch für bestehende Gebäude.

Die Zulässigkeit sowie die Meldepflicht für Solaranlagen richtet sich nach kantonalem Recht (Art. 7a BewD, Art. 6 Abs. 1 lit. f und Art. 7 BewD sowie die kantonalen Richtlinien).

417 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen

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

² Bei der Gestaltung der Umgebung und der Aussenräume sind:

- a) Bäume und Strauchwerk, namentlich Ahorne und Feldgehölze zu erhalten;
- b) notwendige Abholungen durch Neupflanzungen zu ersetzen;
- c) Neuanpflanzungen mit standortheimischen Bäumen, namentlich Ahornen, und Sträuchern anzulegen;

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

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

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

⁶ Invasive Neophyten dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

⁷ Die Umgebungsgestaltungsarbeiten sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung abzuschliessen.

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr; erhältlich beim Amt für Wasser und Abfall oder unter: www.bve.be.ch/site/awa). Ebenso bleiben alle anderen gesetzlichen Vorschriften vorbehalten wie insbesondere die Wasserbaugesetzgebung und Art. 527

418 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 Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Betreffend Strassenabstand gilt Art. 58 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 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 von selbstleuchtenden, bewegenden und / oder der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der Baubewilligung zuständigen Behörde festgelegt. (vgl. dazu auch Art.431)

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

⁴ Fremdreklamen ausserhalb der Bauzone sind nicht gestattet.

419 Gestaltungsspielraum

¹ Der Gemeinderat kann auf Antrag einer Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–418 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von Art. 414 bis 417 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.

² Die Kommission Hochbau/Planung kann zudem Abweichungen gestatten von der Ausrichtung der First nach Art. 414,

1. wo topographische oder architektonische Gründe es erfordern;
2. wo es zur rationellen Ausnützung des Baugrundes unerlässlich ist;
3. wo energietechnische Gründe es erfordern.

³ Der Kommission Hochbau/Planung kann auf Antrag der Fachberatung aus gestalterischen Gründen, insbesondere bei grossen Bauten, ein grösseres Vordach als in Art. 416 vorschreiben.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ Der Gemeinderat kann eine mit in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzte Fachgruppe einsetzen, welche die Bauwilligen und die Behörden in den Fällen gemäss Abs. 2 beraten. Der Fachgruppe sollen mindestens zwei unabhängige Architekten oder Architektinnen sowie ein Landschaftsplaner oder Landschaftsarchitekt, resp. Landschaftsplanerin oder Landschaftsarchitektin angehören. Der Vorsitz führt das zuständige Gemeinderatsmitglied, das Sekretariat die Bauverwaltung.

² Die Fachberatung kann gemeindeübergreifend organisiert werden. Zuständig für diesen Entscheid ist der Gemeinderat, der dafür mit den anderen interessierten Gemeinden eine Vereinbarung abschliesst.

³ Die Vereinbarung nach Abs. 2 enthält mindestens Bestimmungen zur Zusammensetzung, zur Organisation, zum Betrieb und zur Finanzierung der Fachberatung.

⁴ So lange keine gemeindeübergreifende Fachberatung eingesetzt ist, regelt der Gemeinderat die Fachberatung.

⁵ Die Baubewilligungsbehörde kann die Fachberatung nach Bedarf beiziehen, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen.

Die Baubewilligungsbehörde entscheidet frei, nach pflichtgemäsem Ermessen, ob sie die Fachberatung beiziehen will.

⁶ Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen des Gemeinderats und dieser zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

Vgl. Art. 419

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in einer ZPP vor Erlass der Überbauungsordnung;

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

Vgl. Art. 75 BauG

- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

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

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Lichtimmissionen

¹ Störende Beleuchtungen sind nicht zulässig.

Vgl. Art. 11 USG

² Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 23.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

Für Photovoltaikanlagen gilt das übergeordnete Recht sowie die Richtlinien des Regierungsrates.

³ Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn 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 Weihnachtsbeleuchtungen ausserhalb der touristischen Wintersaison sind nicht gestattet.

Abs. 1 und 4 sind zu beachten.

432 UNESCO Welterbe Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch (SAJA)

Bei raumwirksamen Tätigkeiten im Welterbe-Perimeter sind der aussergewöhnliche universelle Wert (AUW) sowie die Schutz- und Erhaltungsziele aus der Charta zu berücksichtigen.

Die UNESCO schützt durch die Auszeichnung als Welterbe einzigartige, authentische Naturlandschaften und Kulturgüter. Mit der Region Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch wurde 2001 eine Hochgebirgslandschaft in die Liste der UNESCO aufgenommen, die mit ihrer intakten Natur sowie den imposanten Gebirgs- und Gletscherformationen die Kriterien eines UNESCO- Weltnaturerbes in besonderer Weise erfüllt. Die Schutz- und Erhaltungsziele für dieses Gebiet sind in der Charta vom Konkordiaplatz vom 01. März 2005 verbindlich festgelegt.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Pflege der Kulturlandschaft

511 Ortsbildschutzgebiete

¹ Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. Sie bezwecken den Schutz der aus ortsbildpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

² Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen, bei solchen, die in einer Strukturgruppe liegen, ist der Berner Heimatschutz beizuziehen.

512 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 1 und 2 als Hinweise dargestellt.

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

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.
Für Weidhäuser, historische Verkehrswege, Einzelbäume, Landschaftsschongebiete sowie Landschaftsschutz, Lebensräume und Naturschutzgebiete gelten überdies die Bestimmungen des Landschaftsreglements

513 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die in den Zonenplänen 1 und 2 bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

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 Bauverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

514 Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf für Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet folgende Funktionen:

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

Art. 36 GSchG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art 48 WBG

² Der Gewässerraum wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) oder mittels Gewässerachse und Farbcodierung festgelegt.

Vgl. zur Messweise Art. A142

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – baubewilligungspflichtige und baubewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG
Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG

⁴ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

⁵ Als dicht überbaut im Sinne von Art. 41c Abs. 1 zweiter Satz GSchV gelten die im «Zonenplan Gewässerraum» bezeichneten Gebiete.

⁶ Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m, für Hochbauten von 6.00 m zu wahren.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

⁷ Für den im Zonenplan Gewässerraum gekennzeichneten Randstreifen innerhalb des Gewässerraums gelten die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinschränkungen nicht.

Vgl. Art. 41c Abs. 4 bis GSchV

⁸ Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 Metern ab Mittelwasserlinie bzw. bei eingedolten Gewässern innerhalb von 15 Metern ab Gewässerachse (Mittelachse), dem Tiefbauamt vorzulegen. Das Tiefbauamt entscheidet, ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist (Art. 39 WBV).

515 Freihalteraum

¹ Der Freihalteraum dient der Raumsicherung hochwasserschutztechnischer Massnahmen, künftiger wasserbaulicher Eingriffe sowie Hochwasserschutzmassnahmen entlang von Fliessgewässern.

² Der Freihalteraum wird im Zonenplan Gewässerraum als flächige Überlagerung festgelegt.

³ Innerhalb des Freihalteraums sind ober- und unterirdische Bauten und Anlagen nicht gestattet. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, welche auf einen Standort am Gewässer angewiesen sind resp. die Querung des Freihalteraums erfordern (Skipisten, Langlaufloipen, Wanderwege, etc.).

⁴ Für bestehende Bauten und Anlagen im Freihalteraum gilt Besitzstandsgarantie.

⁵ Im Gebiet «Im Grund» ist der Unterhalt sowie die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes zulässig, sofern der Wasserabfluss im Falle eines Hochwasserereignisses gewährleistet ist.

516 Hecken, Feld- und Ufergehölze

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Art. 27 Abs. 1 NSchG

Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsstatthalteramtes (Art. 27 Abs. 2 NSchG)

² Innerhalb von drei Jahren darf höchstens die Hälfte einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens wieder nach fünf Jahren. Grössere Bäume sind so lange wie möglich zu erhalten.

517 Aussichtspunkte

Die in den Zonenplänen bezeichneten Aussichtspunkte sind zu erhalten. Bauwerke und Anpflanzungen, die die Aussicht beeinträchtigen, sind untersagt. In den Aussichtsbereich hineingewachsene Pflanzen sind zurückzuschneiden.

52 Bauen in Gefahrengebieten

521 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei. Zusätzlich sind in Gebieten mittlerer Gefährdung die baulichen Massnahmen aufgrund eines geologischen Gutachtens festzulegen.

⁴ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

⁵ Zusätzlich gilt für die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände in Gebieten mit Gefährdung durch permanente Rutschungen der zur Zeit der Baugesuchseinreichung bestehende Zustand. Die Bestimmungen des EG ZGB bleiben vorbehalten.

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

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

Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung wegen Hangrutschungen durch permanente Rutschungen werden zudem empfohlen:

- a) Baukörper (insbesondere das Untergeschoss) in steifer Bauweise auszubilden.
- b) Verzicht auf grosse Massenumlagerungen, respektive mit Lastenausgleich:
 - Kompensation der Bauwerkslast durch die Aushubentlastung (keine wesentliche Zusatzbelastung des Geländes);
 - geringe Zusatzbelastung durch Terrainaufschüttungen im Rahmen der Umgebungsgestaltung.

6 Verschiedene Bestimmungen

611 Strassen: 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.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 62 in Verbindung mit dem Organisationsreglement ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

612 Strassenabstände und angrenzendes Terrain

¹ Soweit in den Absätzen 2 und 3 nichts abweichendes festgelegt ist, gilt das Strassengesetz.

² Der Strassenabstand wird vom bestehenden bzw. dem projektierten Fahrbahnrand aus gemessen.

³ Die Strassenbaupolizeibehörde kann den Strassenabstand für baubewilligungspflichtige Bauten bis auf 2 m für baubewilligungsfreie Bauten bis auf 1 m reduzieren, wenn dadurch der Verkehr nicht gefährdet wird.

⁴ Von folgenden Strassen gilt ein Abstand von 5.0 m:

- a) Kantonsstrassen
- b) den folgenden Gemeindestrassen
 - Dorfstrasse in der Kernzone
 - obere Gletscherstrasse
 - Regenmattenstrasse
 - Nirggenstrasse
 - Endweg, Teilstück Glacier-Nirggenstrasse
 - Grundstrasse
 - Grythstrasse
 - Ischweg

⁵ Von Fuss- und Radwegen gilt ein Strassenabstand vom 2 m.

Damit gilt nach Art. 80 SG in den nicht von den nicht in den Absätzen 2 und 3 abweichend geregelten Fällen von Kantonsstrassen ein Abstand von 5.0 m, von den übrigen Gemeindesstrassen ein Abstand von 3.60 m.

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

Vgl. zu den Messweisen und den Abständen von Zäunen, Sträuchern und Bäumen zudem Anhang A154 ff. Der Strassenabstand geht den Grenz- und Gebäudeabständen vor.

⁶ Im Bauverbotsstreifen der Gemeindestrassen sind zulässig:

- Einfriedungen bis max. 0.6 m Höhe gemessen ab Fahrbahnrand
- Ungedeckte Fahrzeugabstellplätze
- Bäume Sträucher nach den Massen in Anhang A154 ff
- leicht entfernbare Anlagen der Aussenraumgestaltung.

⁷ Auf dem Bauverbotsstreifen darf der auf der angrenzenden Strasse bei der Schneeräumung anfallende Schnee abgelagert werden.

⁸ Das Erstellen von Zäunen und Mauern sowie aller Einfriedungen längs der öffentlichen Wege und Strassen ist gestattet, doch muss wenigstens ein Bankett von 0,50 m eingehalten werden. Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, ist der Abstand zu vergrössern.

⁹ Längs der öffentlichen Wege und Strassen ist die Errichtung von Stacheldrahtzäunen verboten.

¹⁰ Bestehende Bauten, die die Strassenabstände unterschreiten, dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

¹¹ Der Wiederaufbau oder die Erweiterung von Gebäuden, die die Strassenabstände nicht einhalten ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Strasse von Kommunalfahrzeugen (Schneeräumung, Reinigung, Kehricht) befahren werden kann. Die Baupolizeibehörde der Gemeinde bestimmt den dazu erforderlichen Strassenabstand.

Dies erfordert in der Regel ein Lichtraumprofil von mind. 3 m, in Kurven mit Verbreiterung nach den VSS-Normen.

613 Bauzufahrt, Baustellen

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

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

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gemeindepolizeireglements und die Art. 70 ff der BauV.

614 Baustellentransporte

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

² Sind grössere Transportarbeiten während der Touris-
mussaison vorgesehen, kann die Hochbau- und Pla-
nungskommission auf Antrag der Bauverwaltung Ver-
kehrsmassnahmen verfügen.

³ Als grössere Transportarbeiten gelten solche, die ge-
eignet sind, zu lästigen Staub-, Geruchs- und Lärmim-
missionen zu führen und das Hauptverkehrsnetz er-
heblich beanspruchen.

62 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht
und in der Gemeindeordnung von Grindelwald gere-
gelt.

Nach Art. 66 BauG ist der Gemein-
derat Planungsbehörde der Ge-
meinde und beschliesst damit über
die Einleitung sowie die Freigabe der
entscheidenden Verfahrensschritte
(Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche
Auflage und Vorbereitung des Be-
schlusses) eines Planerlassverfah-
rens.

Nach den Bestimmungen der Ge-
meindeordnung ist die Kommission
Hochbau/Planung Baubewilligungs-
und Baupolizeibehörde der Ge-
meinde.

Hinweis: Die entsprechende Anpas-
sung der GO läuft zur Zeit.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

711 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet. Vgl. Art. 50 ff. BauG

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 5'000.00 bestraft. Vgl. Art. 58 GG

712 Inkrafttreten

Die erste Phase der Revision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem GBR mit Anhang 1 und dem Zonenplan Gewässerraum tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

713 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Gemeindebaureglement (genehmigt am 17. August 1998)
- Ökologische Vernetzung (TRPöV) Teilrichtplan vom 26.04.2011

Das Landschaftsreglement vom 29. August 2005 (Genehmigungsdatum) soll im Rahmen der 2. Phase der Ortsplanungsrevision in das Baureglement integriert und aufgehoben werden.
Überbauungsordnungen werden keine aufgehoben.

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

24. Januar – 4. März 2019
31. März 2020/10. März 2022

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtl. Anzeiger vom
Publikation im Echo von Grindelwald vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung vom

Präsident

Sekretärin

Beat Bucher

Monika Kübli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Grindelwald,

Gemeindeschreiberin

Monika Kübli

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

A11 Geschossfläche oberirdisch (GFZo)

¹ Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

² Die GFZo bemisst sich nach Art. 11c Abs. 3 BauV in Verbindung mit Art. 28 BMBV.

A12 Gebäudemasse

A121 Fassadenhöhe giebelseitig der Talfassade

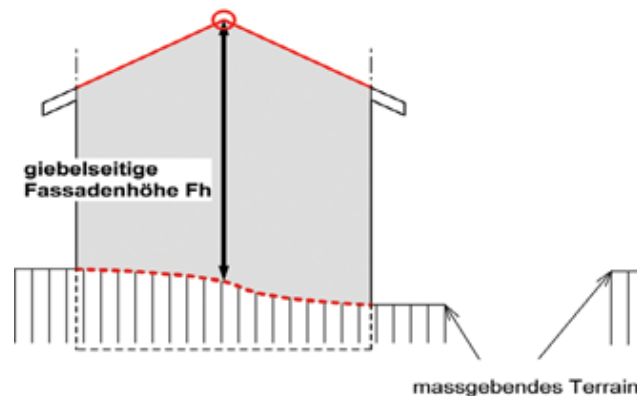
¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV

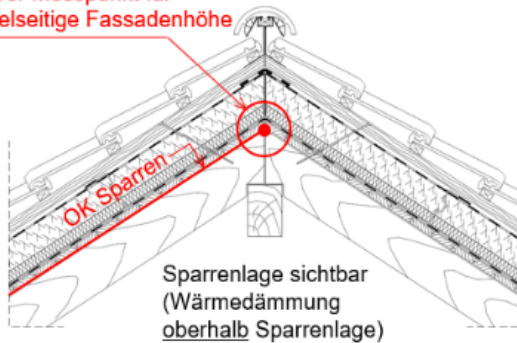
² Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgetragene Isolation und ohne die Dachhaut.

Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013

³ Die Fassadenhöhe giebelseitig wird an der Talfassade gemessen.



Oberer Messpunkt für
giebelseitige Fassadenhöhe



Dachaufbau:

Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Wärmedämmung
Dampfbremse
Schalung / Verkleidung
Sparren sichtbar

Oberer Messpunkt für
giebelseitige Fassadenhöhe



Dachaufbau:

Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Sparren / Wärmedämmung
Dampfbremse
Lattung
Schalung / Verkleidung

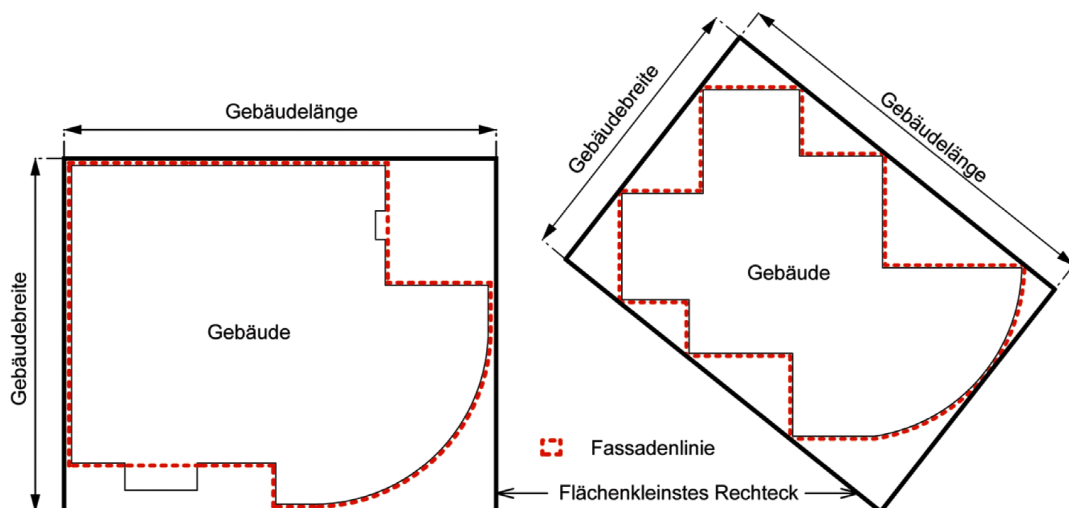
A122 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Zulässige Masse:
vgl. Art. 212 Abs. 4 lit. g.

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

³ Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 4 lit. a GBR werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude miteinander verbinden.



A13 Bauabstände

A131 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

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

³ Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A134 eingehalten werden. 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.

A132 Grosser Grenzabstand (gA)

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie in Firstrichtung der Hauptwohnseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

² Ist die Hauptwohnseite des Gebäudes nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, eine hangseitige Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

A133 Kleiner Grenzabstand (kA)

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1

² Er gilt für die übrigen Seiten des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

A134 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammen

Vgl. Art. 23 BMBV

² Der Gebäudeabstand entspricht, unter Vorbehalt der Absätze 3 bis 6 wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Gebäuden auf dem selben Grundstück gilt als Gebäudeabstand der zweifache kleine Grenzabstand.

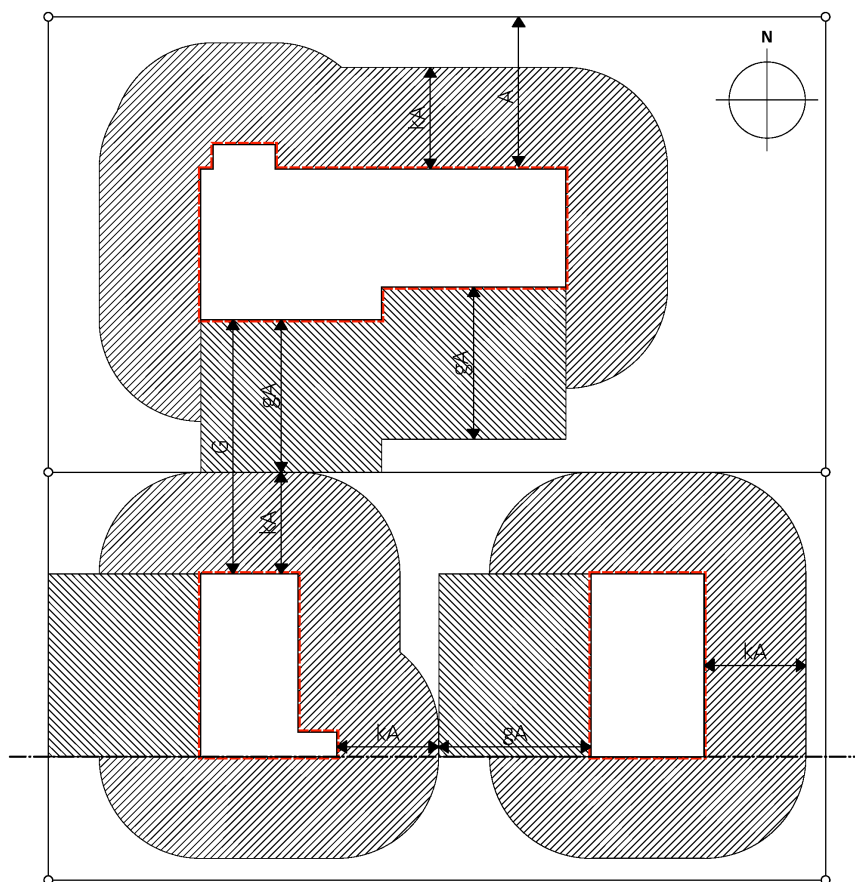
³ Für An- und Kleinbauten sowie für Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche und eingeschossig bewohnte Gebäudeteile nach Art. 212 Abs. 4 gilt kein Gebäudeabstand. Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV gegenüber bewohnten Gebäuden bleiben vorbehalten.

⁴ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes, die Einhaltung der Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV sowie der Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.

⁵ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf mit nachbarlicher Zustimmung und Einräumung von Näherbaurechten um maximal 1/3 reduziert werden. Sofern ein grosser Abstand betroffen ist, hat der Gebäudeabstand mindestens 9 m zu betragen.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

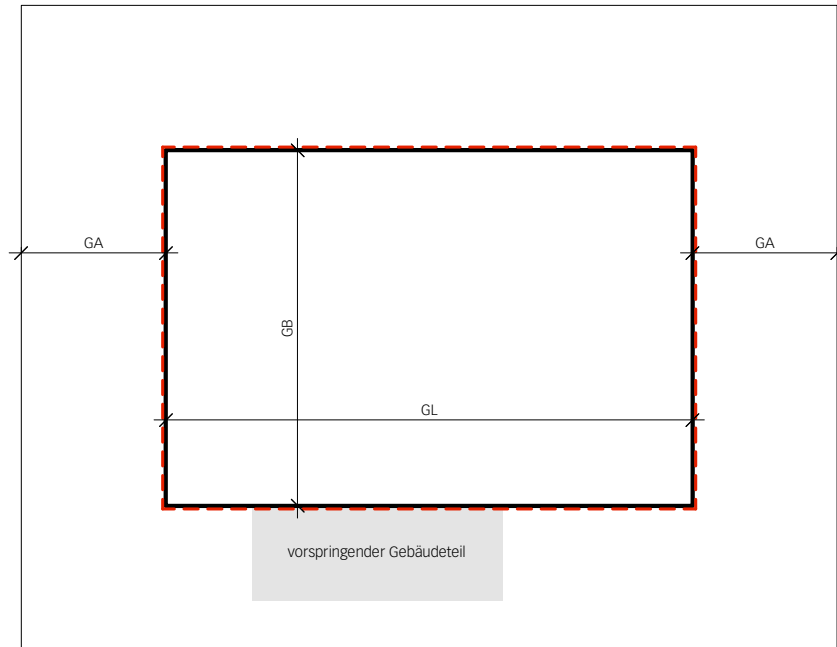
⁶ Innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gilt, unter Vorbehalt der Brandschutzvorschriften, kein Gebäudeabstand.



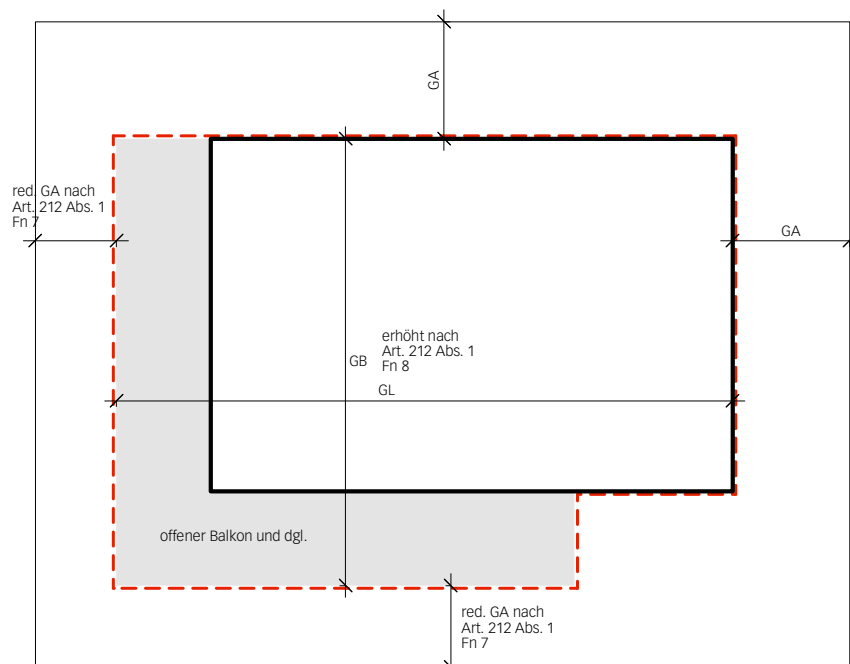
G	Gebäudeabstand
A	Grenzabstand
gA	grosser Grenzabstand
kA	kleiner Grenzabstand
	Fläche grosser Grenzabstand
	Fläche kleiner Grenzabstand
	Baulinie (tritt anstelle der Abstandsvorschrift)
	Fassadenlinie
	Parzellengrenze

A135 Vorspringende Gebäudeteile und Gebäude- teile nach Art. 212 Abs. 1 Fussnoten 7 und 8

Vorspringende Gebäudeteile



Es gelten die Grenzabstände ohne Reduktion nach Art. 212 Abs. 1, Fussnote 7 und die Gebäudelänge ohne Erhöhung nach Art. 212 Abs. 1 Fussnote 8. Gebäudeteile nach Art. 212 Abs. 1 Fussnoten 7 und 8



Die Grenzabstände reduzieren sich nach Art. 212 Abs. 1, Fussnote 7 auf diejenigen Seiten auf welchen ein

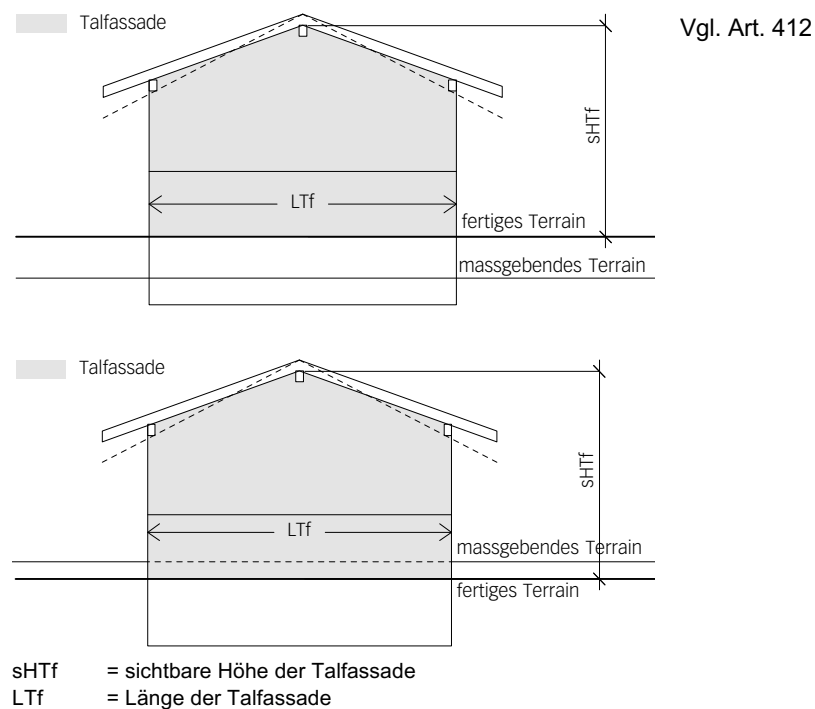
offener Balkon oder dergleichen erstellt wird, der das Mass von Art. 212 Abs. 4 lit. c überschreitet.
Die GL erhöht sich nach den Bestimmungen von Art. 212 Abs. 1 Fussnote 8.

A136 Abstände gegenüber kommunalen Strassen und Wegen

Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

A14 Dachgestaltung, Fassadenproportionen

A141 Fassadenproportionen



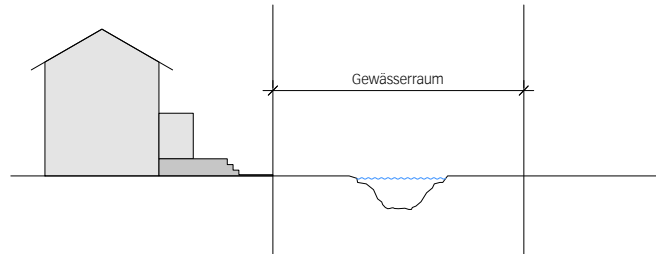
Fassadenproportion: $sHTf = \text{maximal } 80 \% LTf$

Der relevante obere Messpunkt ist Oberkant Firstpfette.

Offene vorspringende Gebäudeteile und offene Balkone und dergleichen nach Art. 212 Abs. 1 Fussnote 7 und 8 mit einem Fassadenanteil von mehr als 50 % werden nicht berücksichtigt.

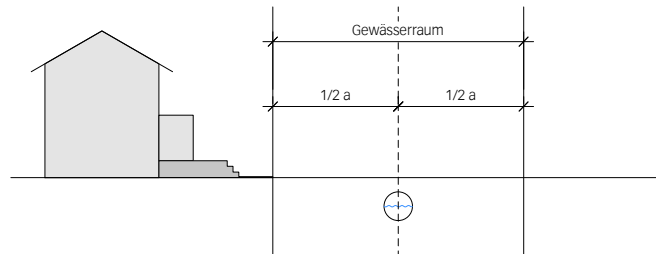
A142 Abstände gegenüber Fliessgewässern

¹ Bei offenen Gewässern:



Der Gewässerraum von Fliessgewässern (vgl. Art. 514) wird bei eingedolten Gewässern ab der Gewässerachse gemessen.

² Bei eingedolten Gewässern ist der Abstand ab der Rohrachse zu messen.



A143 Abstände gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten.

Vgl. Art. 48 DZV

² Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

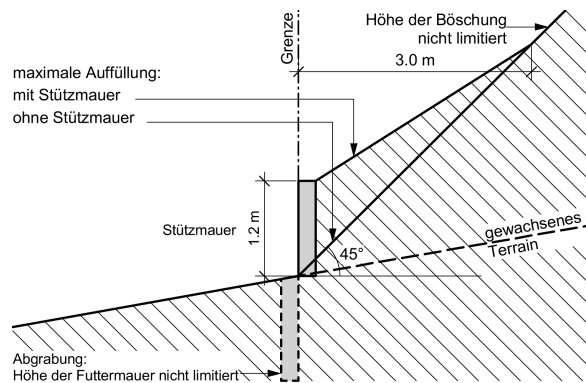
Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

A15 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

Art. 79h EG ZGB

A151 Böschungen, Stütz- und Futtermauern

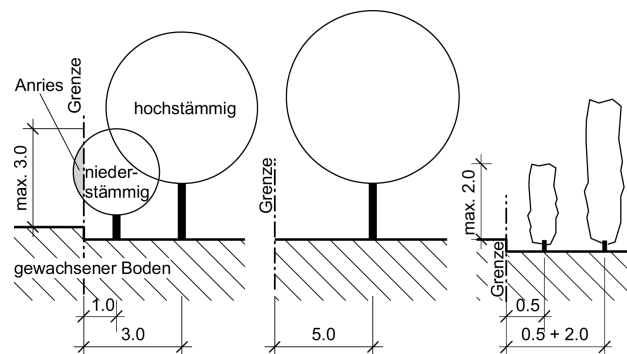


Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

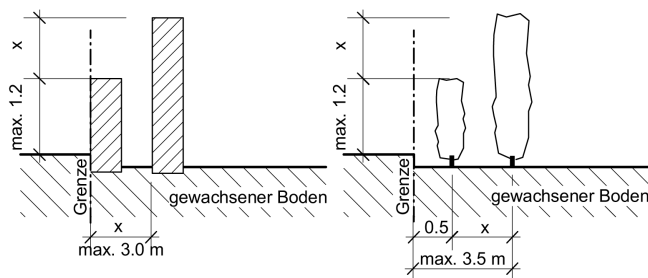
A152 Feste Einfriedungen Grünhecken

Art. 79l Abs. 1 EG ZGB

A153 Obstbäume Zierbäume Ziersträucher



A154 Messweise der Pflanzabstände von Strassen

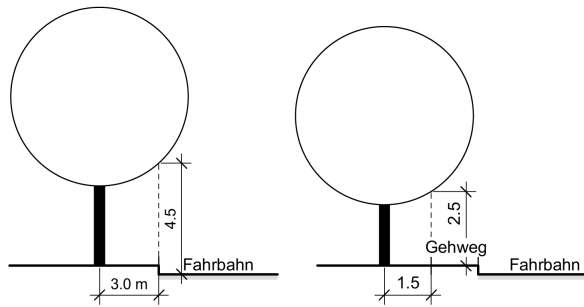


Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

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

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

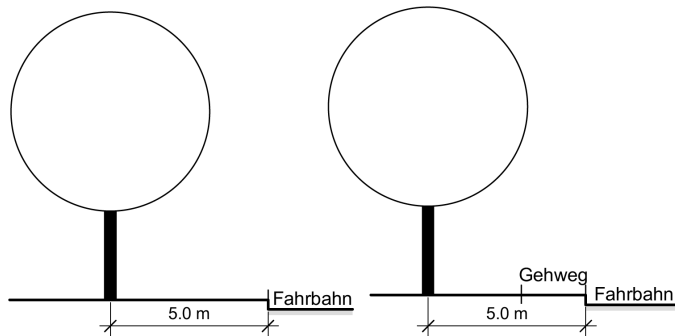
A155 Pflanzen an öffentlichen Strasse innerorts



Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg

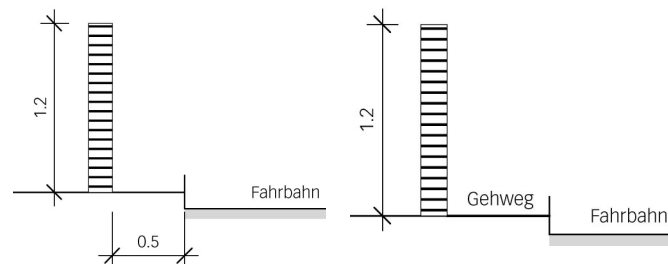
A156 Pflanzen an Hauptstrassen innerorts



Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg

A157 Feste Einfriedungen und Grünhecken



Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn mit Gehweg

Anhang A2: Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AHOP	Arbeitshilfen für die Ortsplanung
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 (mit BMBV abgelöst, aber in altrechtlichen Überbauungsordnungen immer noch geläufig)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EK	Erweiterte Kernzone
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh g	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
FL	Fassadenlänge
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)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
gA	Grosser Grenzabstand
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
K	Kernzone
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1; Inkraftsetzung 1. Januar 2012)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (BSG 741.111)
kA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
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)

LWZ	Landwirtschaftszone
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
WA	Wohn- und Arbeitszone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen