

BESCHLUSS

Gemischte Gemeinde Iseltwald

2. Phase Ortsplanungsrevision

Baureglement

Die 2. Phase der Ortsplanungsrevision besteht aus:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Richtplan Fuss-, Wander- und Radwege
- **Baureglement**
- Änderung Uferschutzvorschriften
- Änderung Uferschutzplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Inventarplan

22. Oktober 2025

Inhalt

Einführung	3
Übergeordnetes Recht	3
Geltungsbereich und Verhältnis zur Uferschutzplanung	3
Verhältnis zum Privatrecht	3
Baubewilligungspflicht und Baubeginn	3
Voraussetzung der Erteilung einer Baubewilligung	4
Bauvoranfrage	4
Ausnahmebewilligungen	4
Erschliessung und Parkierung	5
1. Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Geltungsbereich	5
Art. 2 Besitzstandsgarantie	5
2. Allgemeine Voraussetzungen bei Bauvorhaben	5
Art. 3 Bauen im Gefahrengebiet	5
Art. 4 Bauweise	6
Art. 5 Gebäudestellung und Firstrichtung	6
Art. 6 Gestaltungsfreiheit	6
Art. 7 Minimales Nutzungsmass	6
Art. 8 Bauabstand von öffentlichen Strassen	7
Art. 9 Bauabstand gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen	7
Art. 10 Gewässerraum	7
Art. 11 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	8
Art. 12 Grenzabstände für An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude und vorspringende, geschlossene Gebäudeteile	8
Art. 13 Grenzabstände für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse	9
Art. 14 Unterschreiten der Grenzabstände	9
Art. 15 Vorspringende offene Gebäudeteile	9
Art. 16 Gebäudeabstand	9
Art. 17 Baugestaltung	10
Art. 18 Gebäudelänge	10
Art. 19 Traufseitige Fassadenhöhe	11
Art. 20 Geschosse	11
Art. 21 Dachgestaltung	11
Art. 22 Fassadengestaltung	12
Art. 23 Umgebungsgestaltung	12
3. Zonenvorschriften	12
Art. 24 Bedeutung, Voranfrage im Perimeter der Uferschutzplanung	12
Art. 25 Wohnzone (W2)	13
Art. 26 Hotelzone (H)	13
Art. 27 Gewerbezone (G)	13
Art. 28 Zone mit Planungspflicht Nr. 2 «Haus Burg» (ZPP 2)	13
Art. 29 Zone mit Überbauungsordnung (UeO)	14
Art. 30 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	14
Art. 31 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	15
Art. 32 Landwirtschaftszone (LWZ)	16

Art. 33	Grünzone (GrZ).....	16
Art. 34	Verkehrszone (VZ).....	16
Art. 35	Baupolizeiliche Masse.....	16
4.	Schutzgebiete und -objekte	17
Art. 36	Schutzgebiete und -objekte allgemein	17
Art. 37	Ortsbildschutzgebiet.....	17
Art. 38	Geschützte Bauten (Bauinventar Denkmalpflege).....	17
Art. 39	Landschaftsschongebiet.....	17
Art. 40	Landschaftsschutzgebiete (LSG)	18
Art. 41	Naturdenkmal (N1 und N2)	18
Art. 42	IVS-Objekte (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz)	19
Art. 43	Archäologische Schutzgebiete	19
Art. 44	Hecken, Feld- und Ufergehölz	19
Art. 45	Landschaftsprägende Bäume	20
Art. 46	Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	20
5.	Verfahrens- und Schlussbestimmungen	20
Art. 47	Zuständigkeit Gemeinderat	20
Art. 48	Zuständigkeit Hochbau- und Planungskommission.....	20
Art. 49	Widerhandlungen.....	21
Art. 50	Inkrafttreten	21
Art. 51	Aufhebung bestehender Vorschriften	21
	Genehmigungsvermerke.....	22
	Grafische Darstellungen	23
1.	Gebäude (BMBV).....	23
1.1	An- und Kleinbauten	23
1.2	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	24
1.3	Vorspringende Gebäudeteile	24
1.4	Gebäudelänge und Gebäudebreite	25
1.5	Fassadenhöhe traufseitig	26
1.6	Kniestockhöhe	26
1.7	Lichte Höhe und Geschosshöhe	26
2.	Darstellung zu den zivilrechtlichen Vorschriften	27
2.1	Einfriedungen (Art. 79 k EG ZGB)	27
2.2	Böschungen.....	27
	Abkürzungsverzeichnis	28
	Hinweis auf sonstige eidg. und kantonale Erlasse	29

Einführung

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement (BauR) regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist.

Beispiele solcher übergeordneten und vorbehaltenen Vorschriften sind:

- Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
- Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand: Dieser beträgt grundsätzlich 30 m;
- Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone;
- Art. 26 BauG betreffend Ausnahmegewilligungen (vgl. dazu auch unten);
- Baubewilligungsverfahren (vgl. dazu auch unten), Aufgaben der Baupolizei.

Geltungsbereich und Verhältnis zur Uferschutzplanung

Das Baureglement gilt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet. Innerhalb des Perimeters der Uferschutzplanung vom 9. November 1994 gelten zudem die Überbauungsvorschriften zur Uferschutzplanung (Uferschutzvorschriften). Für die im Zonenplan Siedlung dargestellten Bauzonen gelten ausschliesslich die Vorschriften des Baureglements. Für die Uferschutzzonen, die Uferwege und die Spezialinhalte gelten die Uferschutzvorschriften.

Verhältnis zum Privatrecht

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig 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 private Baurecht gilt aufgrund von Art. 684 ff. ZGB weiterhin und ist vor allem in den Art. 79 ff. des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 28.05.1911 (BSG 211.1) geregelt.

Baubewilligungspflicht und Baubeginn

Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglements fallen, dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1b BauG und Art. 5 ff. BewD).

Welche Bauvorhaben der Baubewilligungspflicht unterstellt sind, ist abschliessend im kantonalen Recht geregelt (Art. 1a bis 1b BauG und Art. 4 bis 7 BewD). Detaillierte Hinweise enthält die BSIG-Weisung vom 15. Januar 2013 (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).

Zu beachten ist dabei insbesondere, dass Vorhaben, die grundsätzlich baubewilligungsfrei sind u.U. gleichwohl eine Baubewilligung (u.U. sogar eine Ausnahmebewilligung) benötigen, nämlich dann, wenn sie ausserhalb der Bauzone, in der Nähe eines Gewässers oder in der Nähe eines Baudenkmals vorgesehen sind (Art. 7 BewD).

Baubewilligungsfrei heisst nicht, dass keine Regeln einzuhalten sind (vgl. Art. 1b Abs. 2 BauG). Auch baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen die öffentliche Ordnung nicht gefährden.

Obwohl sie in den meisten Fällen baubewilligungsfrei sind, müssen Solaranlagen der Baupolizeibehörde mindestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn gemeldet werden (Art. 7a BewD).

Voraussetzung der Erteilung einer Baubewilligung

Bauvorhaben müssen, dürfen aber auch nur bewilligt werden, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen. Das bedeutet, dass sie insbesondere:

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

Bauvoranfrage

Insbesondere in folgenden Fällen wird den Bauwilligen empfohlen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Bauvoranfrage einzureichen

- bei schützens- und erhaltenswerten Bauten,
- bei Bauvorhaben in Ortsbildschutzgebieten,
- im Geltungsbereich der Uferschutzpläne nach SFG,
- bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten,
- bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone.

Ausnahmebewilligungen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des Baugesetzes (Art. 26 ff. BauG, 80 ff. BauG), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6 SFG), des Strassengesetzes (Art. 80 SG) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 24 ff. RPG) massgebend.

Erschliessung und Parkierung

Ein Bauvorhaben darf nur bewilligt werden, wenn die Erschliessung des Baugrundes genügend ist. Dies ist dann der Fall, wenn eine hinreichende Zufahrt, eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Wasser- und Energieversorgung vorhanden ist, die Entwässerung (Schmutz- und Sauberwasser) funktioniert. Die Erschliessung muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, erstellt sein (Art. 7 BauG).

Nach Art. 49 ff. BauV muss jedes Bauvorhaben über die geforderte Anzahl Auto- und Fahrradabstellplätze verfügen.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen Siedlung, Landschaft sowie Naturgefahren und Gewässerraum die baurechtliche Grundordnung.

² Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

³ Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen. Dies gilt insbesondere für den Wirkungsbereich der Uferschutzpläne Nr. 1–4 mit Überbauungsvorschriften.

Art. 2 Besitzstandsgarantie

¹ Die Besitzstandsgarantie ist unter Vorbehalt von Abs. 2 im Umfang der kantonalen übergeordneten Gesetzgebung gewährleistet (Art. 3 BauG; Art. 24 ff. RPG).

² Der Wiederaufbau oder die bauliche Erneuerung eines Gebäudes in seinen bisherigen Ausmassen (bestehende Gebäudehülle inkl. Dachform) und an seinem bisherigen Standort (Grundmauern) ist innert fünf Jahren nach Zerstörung durch ein Elementarereignis oder Brand zulässig, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2. Allgemeine Voraussetzungen bei Bauvorhaben

Art. 3 Bauen im Gefahrengebiet

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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

⁵ Für die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Parzellen Nrn. 904, 905, 1006, 852, 1134, 42 und 448 welche durch das mittlere (blaue) oder erhebliche (rote) Gefahrengebiet überlagert werden, gelten folgende ergänzenden Bestimmungen bezüglich Bauvorhaben:

- a. Im mittleren (blauen) Gefahrengebiet ist die Erstellung von Hochbauten untersagt.
- b. Im erheblichen (roten) Gefahrengebiet ist die Erstellung von Bauten und Anlagen untersagt.
- c. Bauvorhaben im Umfang von lit. a und b sind zulässig, wenn im Rahmen eines Gefahrengutachtens nachgewiesen werden kann, dass mittels Schutzmassnahmen die Gefährdung ausreichend reduziert werden kann. Die im Gefahrengutachten definierten Schutzmassnahmen sind vor oder mit dem Bauvorhaben umzusetzen.

Art. 4 Bauweise

¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber dem nachbarlichen Grund allseitig die in den Zonenvorschriften festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

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

Art. 5 Gebäudestellung und Firstrichtung

¹ Die Neubauten sind in der Regel mit dem First parallel zur Falllinie des Hanges bzw. senkrecht zur Uferlinie zu stellen.

² Innerhalb bestehender Baugruppen haben Neubauten in der Regel die vorherrschende Stellung, Orientierung und Firstrichtung zu übernehmen.

³ Die Gebäude im Perimeter der Uferschutzzone müssen in der Regel mit einem zum See firstständigen Satteldach versehen werden.

Art. 6 Gestaltungsfreiheit

In der Kernzone ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.

Art. 7 Minimales Nutzungsmass

¹ Die minimale GFZo bestimmt sich nach Art. 11c Abs. 3 BauV.

² Bei der Überbauung von Grundstücken der Wohn- und Kernzonen, die im Zonenplan Siedlung mit einem Stern bezeichnet sind, ist eine minimale Nutzung von 0.4 GFZo nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.

³ Bei der Überbauung von Grundstücken der Wohn- und Kernzonen, die im Zonenplan Siedlung mit zwei Sternen bezeichnet sind, ist eine minimale Nutzung von 0.3 GFZo nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann.

Art. 8 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Für die Strassenabstände gelten, unter Vorbehalt der Absätze 2 und 4, die Vorschriften des Strassengesetzes (Art. 80 SG).

² Für rechtwinklig zur Strasse stehende, geschlossene Autoabstellplätze beträgt der minimale Strassenabstand 5.0 m.

³ Im Ortsbildschutzgebiet sind die für die bestehenden Gebäude und Gebäudereihen vorherrschenden Strassenabstände einzuhalten. Es ist jedoch mindestens ein solcher von 1.0 m einzuhalten.

⁴ Innerhalb des Strassenabstands zu Gemeindestrassen können, unter Vorbehalt der Einhaltung des Lichtraumprofils von 50 cm, mindestens auf der Strassenseite offene und ungedeckte Autoabstellplätze und Velounterstände etc. bewilligt werden, sofern die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtverhältnisse gewährleistet sind.

Art. 9 Bauabstand gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

¹ Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m, für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ein solcher von mind. 3.0 m einzuhalten.

² Die Grenze der Uferbestockung verläuft mind. 3.0 m, die Grenze von Hecken und Feldgehölzen mind. 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äusseren Bäume und Sträucher.

Art. 10 Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

- a. die natürliche Funktion der Gewässer;
- b. der Schutz vor Hochwasser;
- c. die Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum für Fliessgewässer ist im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.

³ Der Gewässerraum für den Brienzersee beträgt 15 Meter. Er wird ab der Uferlinie gemessen.

⁴ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – 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.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig sind nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

⁶ 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).

⁷ Bei einem Gewässerraum, welcher mit einer Grundwasserschutzzone S1 und S2 überlagert ist, gelten zusätzlich die Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV).

Art. 11 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bauten, welche das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 35 BauR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einzuhalten.

² Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie einer Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Er ist in jedem Fall nachzuweisen. Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes, für die firstseitige Gebäudeseite in Falllinie des Hanges oder für die Gebäudeseite senkrecht zur Uferlinie. Die Baugesuchstellerschaft hat das Wahlrecht. Der grosse Grenzabstand darf nicht im Norden liegen.

³ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Seiten des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

Art. 12 Grenzabstände für An- und Kleinbauten, kleinere Gebäude und vorspringende, geschlossene Gebäudeteile

¹ An- und Kleinbauten dürfen bis 2.0 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre traufseitige Fassadenhöhe 3.5 m nicht überragt und ihre anrechenbare Gebäudefläche 40 m² nicht übersteigt.

² An- und Kleinbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn der Nachbar zustimmt. Im Zustimmungsfall darf eine An- und Kleinbaute auch an eine an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden.

³ Kleinere Gebäude sowie vorspringende, geschlossene Gebäudeteile wie Lauben und Erker mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 30 m² und einer Fassadenhöhe traufseitig von weniger als 3.5 m dürfen bis 3.0 m an die nachbarliche Grenze gebaut werden. Vorspringende, geschlossene Gebäudeteile dürfen maximal bis 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und in der Breite maximal 50% der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen.

Art. 13 Grenzabstände für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse

¹ Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Durchschnitt aller Fassaden gemessen höchstens 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen und bei denen höchstens eine Fassade vollständig frei gelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist.

Art. 14 Unterschreiten der Grenzabstände

Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG) oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegewilligung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EG ZGB) nicht unterschritten werden. Eine Eintragung in das Grundbuch wird empfohlen.

Art. 15 Vorspringende offene Gebäudeteile

Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Treppen und Balkone, auch solche mit Seitenwänden, dürfen maximal bis 2.0 m über die Fassadenflucht hinausragen, müssen aber mindestens einen Abstand von 2.0 m zur Grenze einhalten und dürfen in der Breite maximal 50% der Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen.

Art. 16 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Mit nachbarlicher Zustimmung kann der Gebäudeabstand um 2.0 m reduziert werden.

² Für Kleinbauten gemäss Art. 12 BauR kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die räumliche Situation wohnhygienisch nicht mehr hinnehmbar ist.

⁴ Vorbehalten bleiben die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 4 Abs. 2 BauR sowie die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen.

Art. 17 Baugestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung und Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Vordächer, Balkone, Wintergärten u.ä.
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen, Stützmauern.

³ Mit der Baueingabe sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Situationsplan mit Darstellung der Nachbarbauten, beidseitig und auf der gegenüberliegenden Strassenseite;
- b. Umgebungsgestaltungsplan mit Höhenangaben für das massgebende und das fertige Terrain.

Die Gemeindebehörde kann den Baugesuchsteller bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbinden oder in besonderen Fällen zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 11–15 BewD).

⁴ Baugesuche und Bauvoranfragen können insbesondere in den folgenden Fällen unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, welche vom Gemeinderat bestimmt werden, zur Beurteilung und Beratung vorgelegt werden:

- a. im Ortsbildschutzgebiet (Art. 39 BauR);
- b. im Landschaftsschutz (Art. 42 BauR) und im Landschaftsschongebiet (Art. 41 BauR);
- c. bei geschützten oder zu erhaltenden Gebäuden mit ihrer Umgebung (Art. 40 BauR);
- d. in denjenigen Fällen, in welchen die Gebäudestellung und die Firstrichtung gemäss Art. 5 BauR nicht eindeutig bestimmt werden kann;
- e. für Bauten und Anlagen im Wirkungsbereich der Uferschutzpläne.

Art. 18 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist auf die in den Zonenbestimmungen (insb. Art. 35 BauR) definierten Masse beschränkt. Anbauten und vorspringende (offene und geschlossene) Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Art. 19 Traufseitige Fassadenhöhe

¹ Die traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5 m beträgt, sind auf maximal einer Fassadenseite gestattet und werden nicht an die traufseitige Fassadenhöhe angerechnet.

² Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf auf den Traufseiten des Gebäudes nicht überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

³ Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante Dachkonstruktion in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die in der Situation gestaffelt sind, ist die Fassadenhöhe traufseitig für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen. Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m – auch in der Höhe.

Art. 20 Geschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse:

- a. Untergeschoss: Oberkant darüber liegender fertiger Boden des ersten Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragend.
- b. Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.4 m.

Art. 21 Dachgestaltung

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender oder sonst wie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

² Unter Vorbehalt von Abs. 3 sowie abweichenden Festlegungen im Rahmen einer Überbauungsordnung sind nur rechtwinklige, gleichgeneigte Satteldächer gestattet.

³ Für An- und Kleinbauten nach Art. 12 BauR und aus betrieblichen Gründen für Gewerbebauten in der Gewerbezone und im Rahmen einer Überbauungsordnung kann die Gemeinde auch andere Dachformen zulassen. Allfällige nicht genutzte Flachdächer sind zu begrünen.

⁴ Die Dachneigung beträgt mindestens 15° und maximal 25°.

⁵ Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 1/2 des darunterliegenden Fassadenabschnittes betragen. Bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 des darunterliegenden

Fassadenabschnittes betragen. In Ortsbilschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % des darunterliegenden Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.

⁶ Dachaufbauten in Form von Quergiebeln oder Querfirsten sowie Dacheinschnitte sind zugelassen, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Sie müssen bezüglich Form, Grösse, Neigung, Material, Farbe und Details auf das Hauptdach und den Gebäudetyp abgestimmt sein.

Art. 22 Fassadengestaltung

¹ Unter Vorbehalt von Abs. 2 ist für Gebäude die regionale Holzbautradition massgebend, diese wird geprägt durch einen hellen Gebäudesockel in Massivbauweise. Die darüber liegenden Vollgeschosse sind in Holzbauweise zu erstellen oder mit Holz zu verschalen.

² An- und Kleinbauten haben sich gestalterisch dem Gebäude unterzuordnen. Sie müssen mit dem Gebäude zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

³ Anbauten und vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Veranden, Geräteschuppen, Vordächer oder Unterstände u.ä. sowie Wintergärten sind in Holzbauweise oder in einer anderen leichten Bauweise zu erstellen.

⁴ Fensterflächen sind hochrechteckig zu gestalten.

Art. 23 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung (Aussenräume) von Gebäuden und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt.

² Terrainveränderungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht; sie sind entsprechend zugelassen, wenn sie dem Orts- und Landschaftsbild oder der traditionellen Umgebungsgestaltung entsprechen.

³ Die Umgebungsarbeiten sind innert 6 Monaten nach Bauabnahme abzuschliessen.

3. Zonenvorschriften

Art. 24 Bedeutung, Voranfrage im Perimeter der Uferschutzplanung

¹ Die Zonenvorschriften legen die Art, das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen im Perimeter der Uferschutzplanung das Durchführen eines qualifizierten Verfahrens verlangen.

Art. 25 Wohnzone (W2)

¹ Die Wohnzone W2 ist der Wohnnutzung vorbehalten.

² Zugelassen ist stilles Gewerbe im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 35 BauR.

Art. 26 Hotelzone (H)

¹ Die Hotelzone H bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebotes in Hotels, Pensionen und Ferienheimen.

² In der Hotelzone sind zugelassen:

- a. Hotel-, Pensions-, Ferienheim-, Schulungs- und Restaurationsbetriebe,
- b. andere dem Tourismus dienende Dienstleistungen (z.B. Kiosk, Laden, Coiffeur und dergleichen),
- c. Dienstwohnungen für das betriebsnotwendige Personal.

³ In der Hotelzone dürfen Appartements- und Eigentumswohnungen in der Regel im maximalen Umfang von einem Viertel der gesamten oberirdischen Geschossfläche realisiert werden. Die Nutzung der Appartements oder der Eigentumswohnungen durch den Hotelbetrieb ist sicherzustellen.

⁴ Bestehende Betriebe können im Rahmen ihres Volumens unterhalten und erneuert werden. Geringfügige An- und Erweiterungsbauten dürfen das bestehende Gebäude sowie die benachbarten Bauten nicht beeinträchtigen. Neubauten dürfen nur mittels einer Überbauungsordnung oder eines Wettbewerbes bzw. eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens realisiert werden.

⁵ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 27 Gewerbezone (G)

¹ Die Gewerbezone G dient ausschliesslich der Erhaltung und Erweiterung bestehender sowie der Realisierung neuer Gewerbebauten.

² Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

³ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV). Für die baupolizeilichen Masse gilt Art. 35 BauR.

Art. 28 Zone mit Planungspflicht Nr. 2 «Haus Burg» (ZPP 2)

¹ Die ZPP 2 «Haus Burg» bezweckt die Erhaltung der ortsbildprägenden Wirkung des geschützten Gebäudes Nr. 98 A und dessen Erweiterung unter Berücksichtigung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung.

² Das Bauen in der ZPP 2 «Haus Burg» setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Zwecks Realisierung einer bestmöglichen Lösung für eine bauliche Erweiterung des geschützten Gebäudes in exponierter Lage ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.

³ In der ZPP 2 «Haus Burg» gelten für die Art der Nutzung die Bestimmungen der Kernzone. Das Mass der Nutzung wird durch Gestaltungsgrundsätze gemäss Abs. 4 beschränkt und ist im qualifizierten Verfahren zu ermitteln.

⁴ Die folgenden Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten:

- a. An- und Neubauten haben das Erscheinungsbild des Hauptbaus zu unterstützen.
- b. Die Erweiterungsbauten sind gut in die Umgebung zu integrieren und der Außenraum entsprechend der exponierten Lage qualitativvoll zu gestalten. Flachdächer sind gestattet und können begrünt werden.
- c. Für die übrigen Umgebungsflächen gelten die Bestimmungen der Grünzone begleitend.

⁵ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 29 Zone mit Überbauungsordnung (UeO)

¹ Zonen mit Überbauungsordnung UeO sind Gebiete, für die beim Inkrafttreten dieses Reglements eine rechtskräftige Überbauungsordnung oder – nach altem Recht – ein Überbauungs- oder Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften besteht und nicht aufgehoben wird.

² Für Art und Mass der Nutzung sowie für die Gestaltung sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung massgebend.

³ Bezüglich der Verfahren betr. Grundeigentümerbeiträge und Baulandumlegung gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

⁴ Die folgende Überbauungsordnung bleibt in Kraft:

- a. Die Uferschutzpläne Nr. 1–4 mit Überbauungsvorschriften vom 09.11.1994 mit Änderungen vom 18.06.2001, 03.10.2006, 30.06.2009, 20.03.2013, 07.11.2013 und 25.11.2024,
- b. Überbauungsordnung «Bernahof» vom 01.10.2008,
- c. Überbauungsordnung Inertstoffdeponie Boden-Töipalm vom 25.11.2014.
- d. Überbauungsordnung «Erschliessung Glashütte» vom 12. Dezember 2012.

Art. 30 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Sofern keine anderen Bestimmungen festgelegt sind, gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.0 m, aber kein Gebäudeabstand.

² In der ZÖN A «Schulanlage» gelten:

- a. Zweckbestimmung: Schul- und Sportanlage.
- b. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Für Neu- und Anbauten gelten bezüglich der Fassadenhöhe traufseitig und der Gebäudelänge die Masse der Gewerbezone.
- c. Empfindlichkeitsstufe: ES II

³ In der ZÖN B «Kirche» gelten:

- a. Zweckbestimmung: Kirche, Friedhof, Parkplatz, Parkanlage.
- b. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Parkplatz mit wasserdurchlässigem Belag und Bepflanzung. Auf der Parzelle Nr. 134 innerhalb der ZÖN B ist das Erstellen von Hochbauten nicht gestattet.
- c. Empfindlichkeitsstufe: ES III

⁶ In der ZÖN C «Parkplatz/Parkhaus» gelten:

- a. Zweckbestimmung: Öffentliches Parkhaus und Parkplätze.
- b. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Gemäss bestehender Bebauung mit zusätzlichem Parkgeschoss (Geschosshöhe max. 4.5 m).
- c. Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 31 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

³ In der ZSF A «Camping du Lac» gelten:

- a. Zweckbestimmung: Campingplatz
- b. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Gemäss bestehender Bebauung resp. gemäss bestehender Nutzung; für Kleinbauten und für die Erweiterung der bestehenden Bauten gelten folgende Masse:
Fh tr: 3 m, max. anrechenbare Gebäudefläche: 50 m². Abstände in der Zone: frei. Abstände gegenüber ausserhalb der ZSF liegenden Grundstücke: 3 m. Dachgestaltung: frei. Klein- und Anbauten sowie Nebenanlagen (bspw. Hotpots) sind gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut in die Umgebung einpassen. Der Campingplatz «du lac» darf nur während des Sommerhalbjahres (April bis Oktober) genutzt werden.
- c. Empfindlichkeitsstufe: ES III

Art. 32 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Gebiet, welches landwirtschaftlich oder für den Gartenbau genutzt wird oder im Gesamtinteresse genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24 RPG).

³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Art. 33 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen gliedern das Siedlungsgebiet, dienen der Freihaltung von Aussichtslagen und sichern den Bauabstand von Waldrändern und Gewässern.

² Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten und solche, welche für die Pflege der Grünzone nötig sind gestattet; Gebäude und Bepflanzung dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen (Art. 79 BauG).

Art. 34 Verkehrszone (VZ)

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr im Bereich der Bauzone.

² Es gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Art. 35 Baupolizeiliche Masse

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kA	gA	FH tr	GL	VG
W2	4.0 m	8.0 m	7.5 m	18.0 m	2
G	4.0 m	4.0 m	9.5 m	40.0 m	-

W2: Wohnzone 2-geschossig

K: Kernzone

G: Gewerbezone

VG: Vollgeschoss

kA: Kleiner Grenzabstand

gA: Grosser Grenzabstand

Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig

GL: Gebäudelänge
(entspricht i.d.R. der Breite der Giebelfront)

4. Schutzgebiete und -objekte

Art. 36 Schutzgebiete und -objekte allgemein

¹ Die in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und -objekte im Sinne von Art. 9, 10a und 86 BauG, Art. 18 des NHG und Art. 20 des NSchG. Sie dienen der Erhaltung einer vielfältigen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Landschaftselementen sowie der Erhaltung der wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

² Pflegerische Eingriffe an Schutzgebieten und -objekten sind notwendig und erlaubt. Dabei ist auf einen schonungsvollen Umgang mit Tieren und Pflanzen zu achten (Ruhezeiten, abschnittsweise Pflege).

Art. 37 Ortsbildschutzgebiet

¹ Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Ortsbildschutzgebiete umfassen die für das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dorfteile mitsamt ihrer Umgebung.

² Neu-, An- und Umbauten haben sich ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse des gewachsenen Ortsbildes bis zum zivilrechtlich minimalen Grenz- und Gebäudeabstand unterschritten werden.

³ Der Charakter der Aussenräume, mitsamt ihren prägenden Elementen wie das ursprüngliche Wegnetz, Gärten, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.

⁴ Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet sind zur Beurteilung und Beratung Fachleuten gemäss Art. 17 Abs. 4 BauR vorzulegen.

Art. 38 Geschützte Bauten (Bauinventar Denkmalpflege)

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

² Betreffen Bauvorhaben schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art. 39 Landschaftsschongebiet

¹ Das Landschaftsschongebiet bezweckt die Erhaltung des Gesamtbildes und des Charakters der grossräumig zusammenhängenden Landschaft bestehend aus Weiden, Wäldern, Waldweidegebieten mit einer artenreichen Flora und Fauna.

² Die alp- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im bisherigen Rahmen gestattet. Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

³ Nicht gestattet sind gewerbemässig betriebene Abbau- und Deponieanlagen sowie Bauten und Anlagen ohne zwingende Standortgebundenheit.

⁴ Bauvoranfragen und Baugesuche im Landschaftsschongebiet sind zur Beurteilung und Beratung Fachleuten gemäss Art. 17 Abs. 4 BauR oder einer entsprechenden Fachinstanz vorzulegen.

Art. 40 Landschaftsschutzgebiete (LSG)

¹ Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

² Die Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen ist gewährleistet. Neue Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.

³ Zulässig sind insbesondere:

- Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Anpassungen von alpinen Routen sowie Hauptwanderwegen und Ergänzungsrouten
- Massnahmen zum Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten vor Naturgefahren
- Landschaftspflegerische Massnahmen, die dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

⁴ Nicht zulässig sind insbesondere:

- Das Erstellen von neuen oberirdischen Bauten und Anlagen (Ausnahmen siehe Abs. 3)
- Geländeänderungen
- Materialentnahmen und Deponien
- Neuaufforstungen

⁵ Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen in national oder kantonale bedeutenden Teilgebieten gemäss den bestehenden Schutzbestimmungen.

Art. 41 Naturdenkmal (N1 und N2)

¹ Schützenswerte Naturdenkmäler sind:

- a. das bewaldete Schnäggeninseli, einzigartig in der Region Brienzersee (N1);
- b. der Wasserfall des Mülibaches mit seiner kaum beeinträchtigten Umgebung (N2).

² Sämtliche Eingriffe, welche die bezeichneten Naturdenkmäler in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen, sind zu unterlassen (z.B. Veränderung des Vegetationsbildes). Eine schonungsvolle Pflege hat unter Beizug der Forstorgane zu erfolgen (insbesondere bezüglich der Bewaldung des Schnäggeninselis). Eingriffe bzw. Schmälerung des Wasserhaushaltes beim Mülibach sind nicht gestattet. Ausbau und Sicherung der bestehenden Wanderwege sind gestattet.

Art. 42 IVS-Objekte (Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz)

¹ Die in den Plänen 1:2'000 und 1:10'000 bezeichneten IVS-Schutzobjekte sind – soweit vorhanden und in ihrer Substanz intakt – geschützt.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gestattet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Unterhalt und Nutzung hinausgehen, sind mit der Fachstelle IVS abzusprechen.

³ Im IVS bezeichnete Strassen- und Wegabschnitte sind:

1. Alpweg Sengg - Bättenalp (BE 152.2, national)
2. Alter Alpweg Sengg - Wetzisboden (BE 152.1, lokal)
3. Alter Weg Iseltwald - Isch (BE 151, lokal)
4. Alter Weg Chüebalm - Hohflue (BE 150, lokal)
5. Alter Weg Bönigen – Dorf (Teilstücke BE 153.1, BE 153.2, BE 153.3, lokal)
6. Alter Weg Bönigen - Fura (Teilstücke BE 153.2, lokal)
7. Alter Weg Schynige Platte - Faulhorn (Teilstück BE 104.1, regional)
8. Weg Ey – Dorf (BE 1543, lokal)

Art. 43 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Zonenplan Siedlung und in der Uferschutzplanung hinweisend 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.

³ 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).

Art. 44 Hecken, Feld- und Ufergehölz

¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt.

² Sie dürfen weder durch Rodung, Abbrennen noch durch andere Massnahmen zum Verschwinden gebracht werden. Ausnahmen regeln die in Absatz 1 aufgeführten Gesetzesartikel.

³ Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und daher untersagt. Informationsmaterial über die Heckenpflege ist bei der Abteilung für Naturförderung oder beim Wildhüter erhältlich.

Art. 45 Landschaftsprägende Bäume

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen landschaftsprägenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in der Nähe des bisherigen Standorts zu ersetzen.

² In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Beseitigung von landschaftsprägenden Bäumen mit Ersatz gemäss Abs. 1 bewilligen.

Art. 46 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere

Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

5. Verfahrens- und Schlussbestimmungen**Art. 47 Zuständigkeit Gemeinderat**

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

² Ihm obliegen insbesondere:

- a. der Entscheid über Baubewilligungen,
- b. der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen,
- c. die Durchführung der Einspracheverhandlungen (Art. 34 BewD).

Art. 48 Zuständigkeit Hochbau- und Planungskommission

¹ Der Hochbau- und Planungskommission, resp. der zuständigen Verwaltungsstelle obliegen:

- a. die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen (Art. 17 und 18 BewD),
- b. die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff. BewD),
- c. die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 19 BewD),
- d. die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im Baubewilligungsverfahren, die im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegen (Art. 21 BewD).

² Der Hochbau- und Planungskommission obliegt die Antragstellung an den Gemeinderat.

Art. 49 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die geschützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung behandelt.

Art. 50 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 51 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- der Zonenplan, der Zonenplan Landschaft und das Baureglement vom 18. September 2000;
- die Überbauungsordnung «Ober Urfer» vom 21. September 1992;
- die Überbauungsvorschriften zur Uferschutzplanung vom 9. November 1994 mit Änderungen vom 18.06.2001, 03.10.2006, 30.06.2009, 20.03.2013, 07.11.2013 und 25.11.2024 teilweise;
- der Überbauungsplan Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften «Parkhaus» vom 18. Oktober 1978;

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	14. Juni – 31. Juli 2019
Vorprüfung:	30. Juni 2021 / 4. April 2024
Publikation im Amtsblatt vom:	13. August 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger vom:	14. August 2025
Öffentliche Auflage vom:	15. August – 15. September 2025

Einspracheverhandlungen vom:	21. Oktober 2025
Rechtsverwahrungen:	...
Erledigte Einsprachen:	...
Unerledigte Einsprachen:	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am: ...

Beschlossen durch die
Gemeindeversammlung am: ...

Gemischte Gemeinde Iseltwald

Der Präsident

Die Sekretärin

.....
Peter Rubi

.....
Gabriela Blatter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Iseltwald,

Die Gemeindeschreiberin

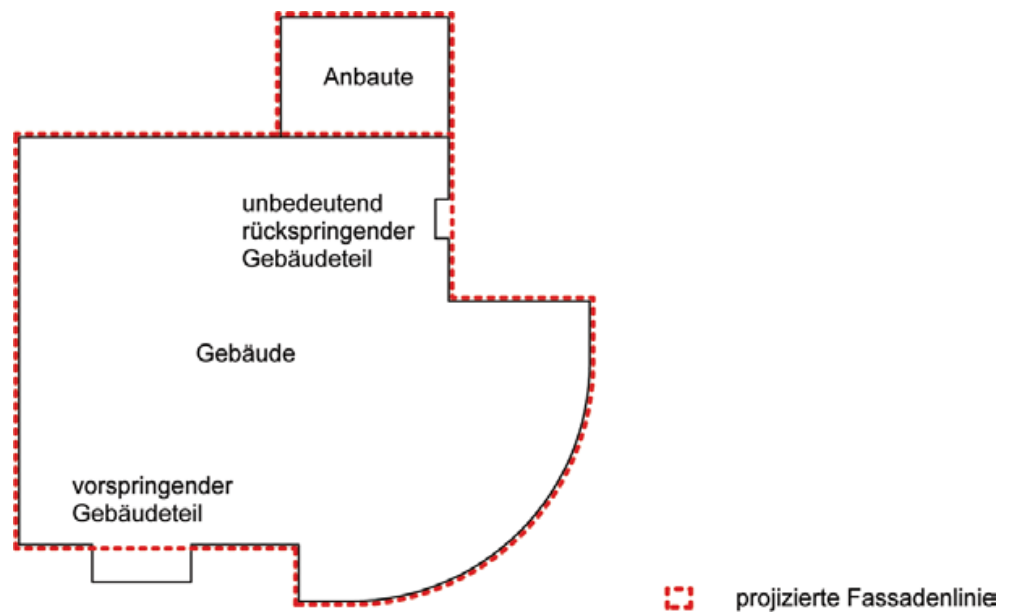
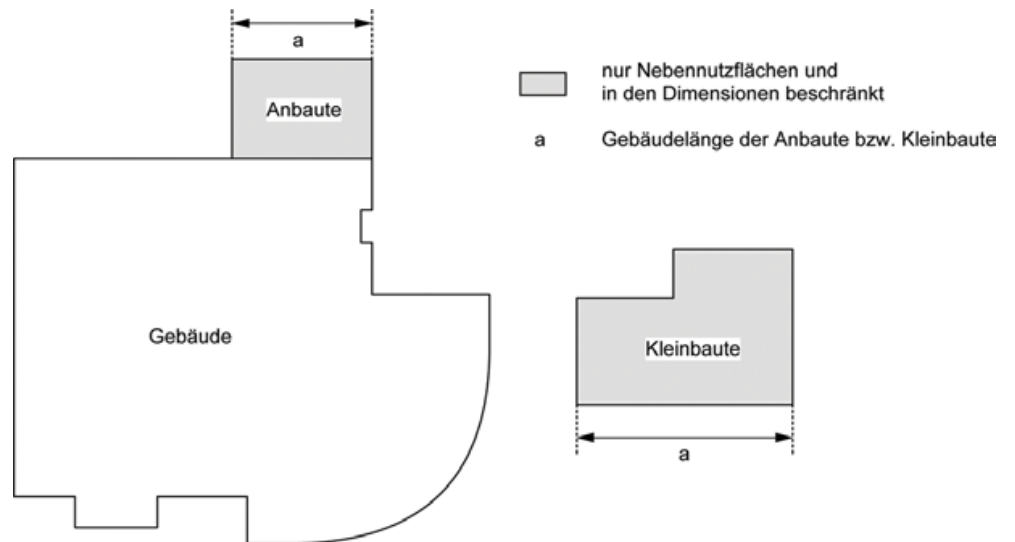
.....
Gabriela Blatter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

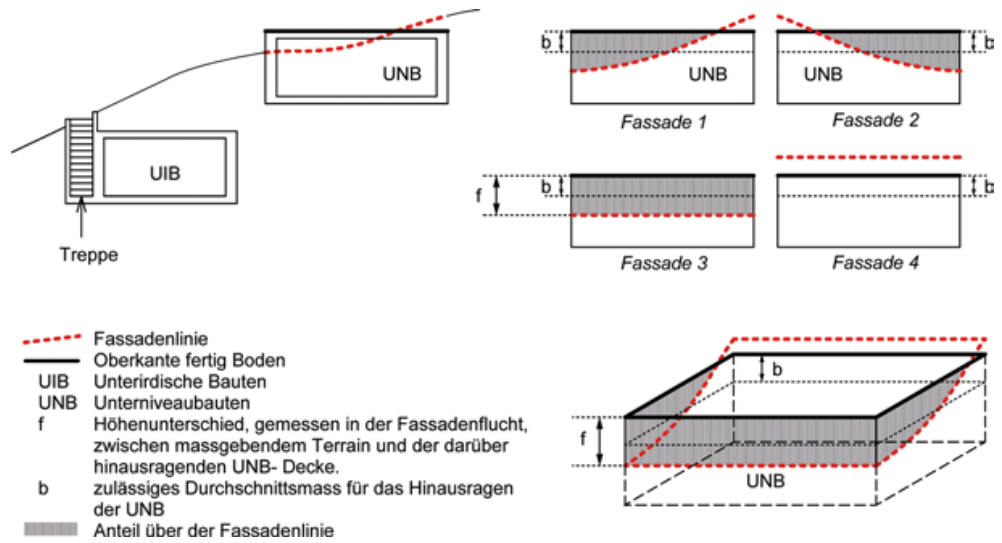
Grafische Darstellungen

1. Gebäude (BMBV)

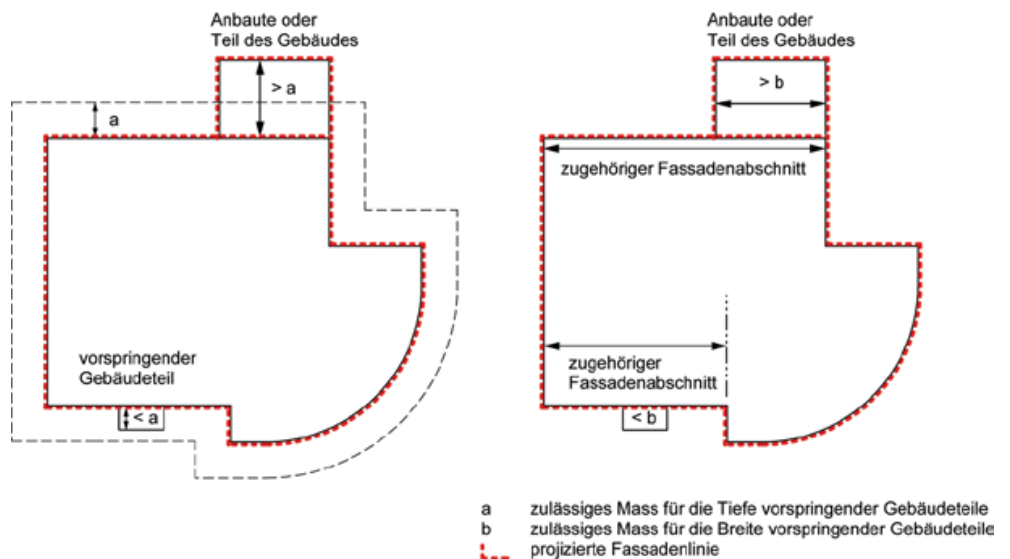
1.1 An- und Kleinbauten



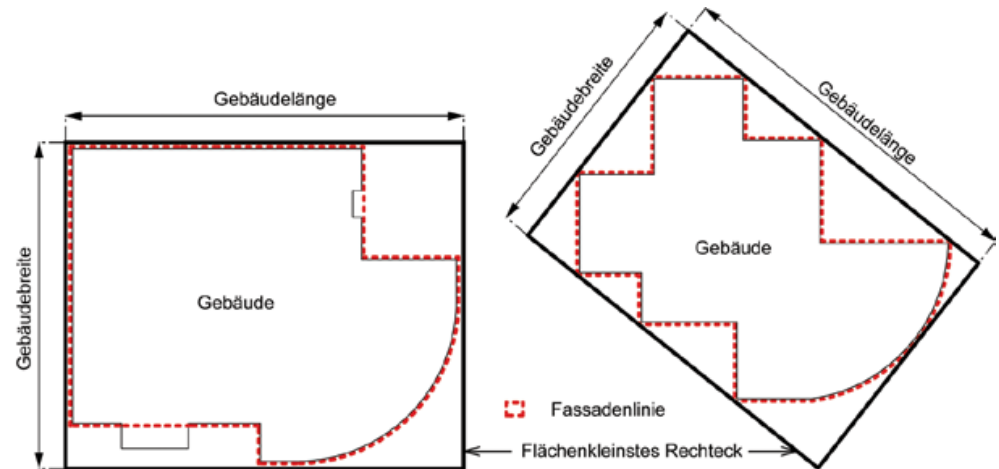
1.2 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten



1.3 Vorspringende Gebäudeteile

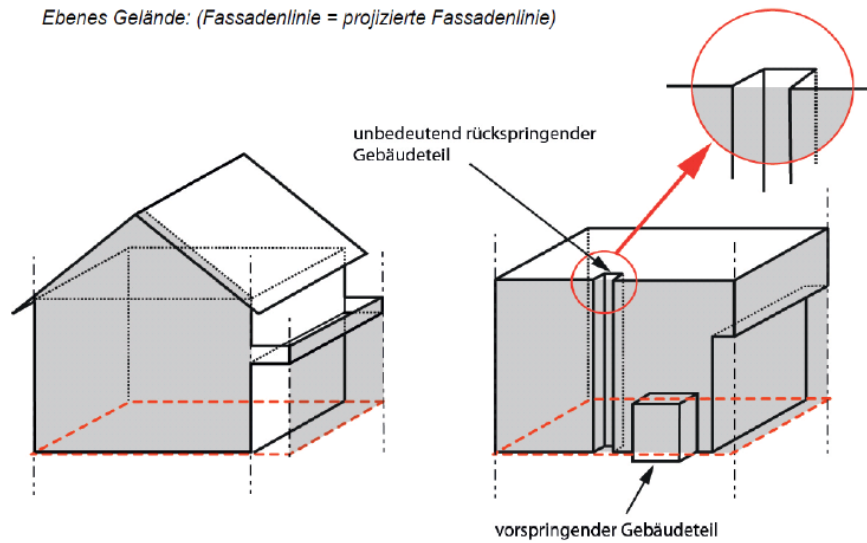


1.4 Gebäudelänge und Gebäudebreite

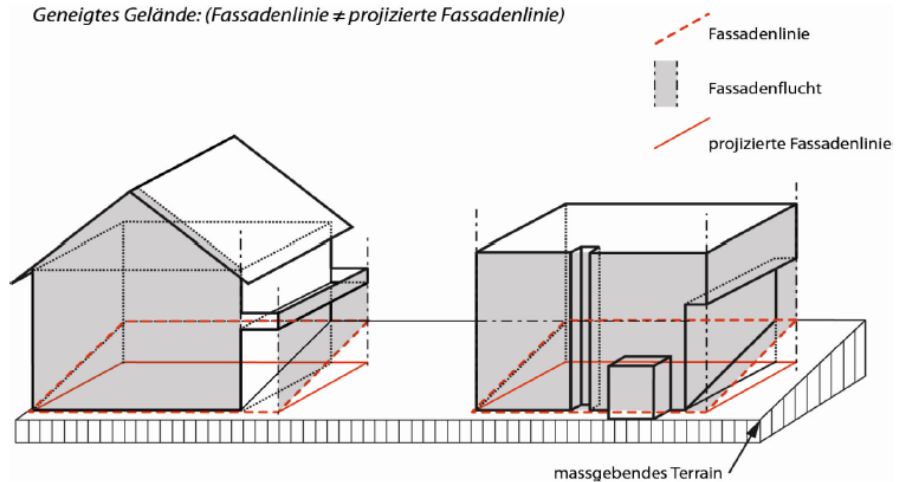


Anbauten weisen eine eigene Fassadenlinie auf und werden nicht an die Länge des Gebäudes angerechnet.

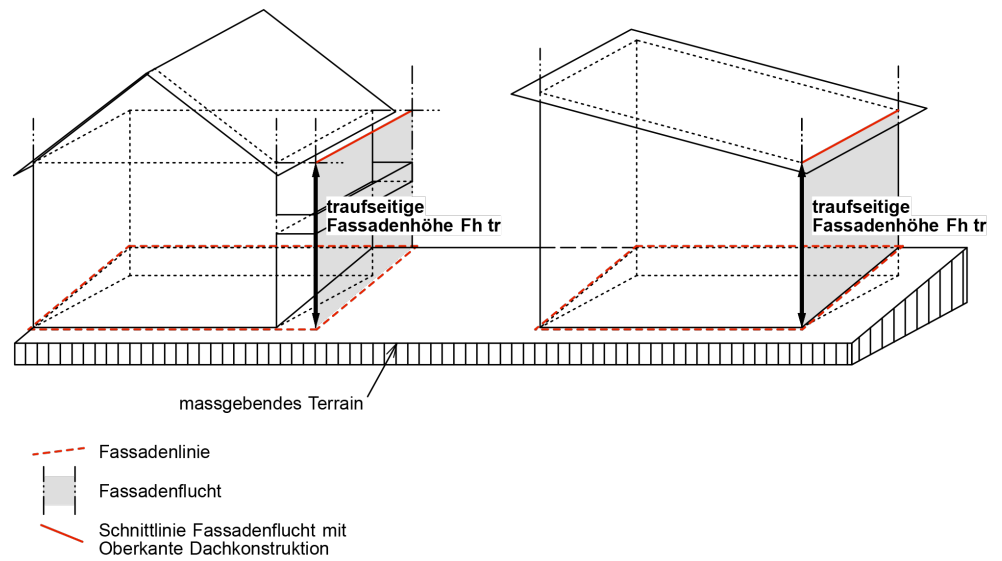
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



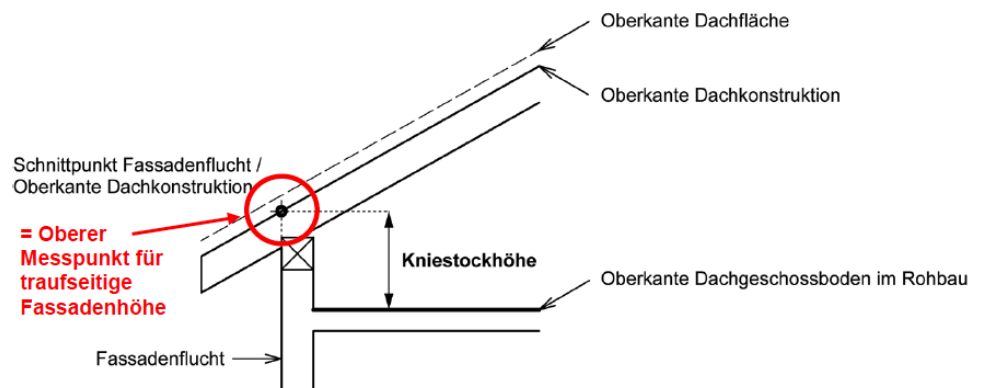
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



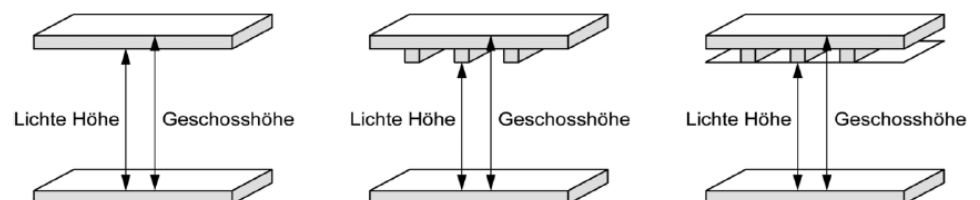
1.5 Fassadenhöhe traufseitig



1.6 Kniestockhöhe

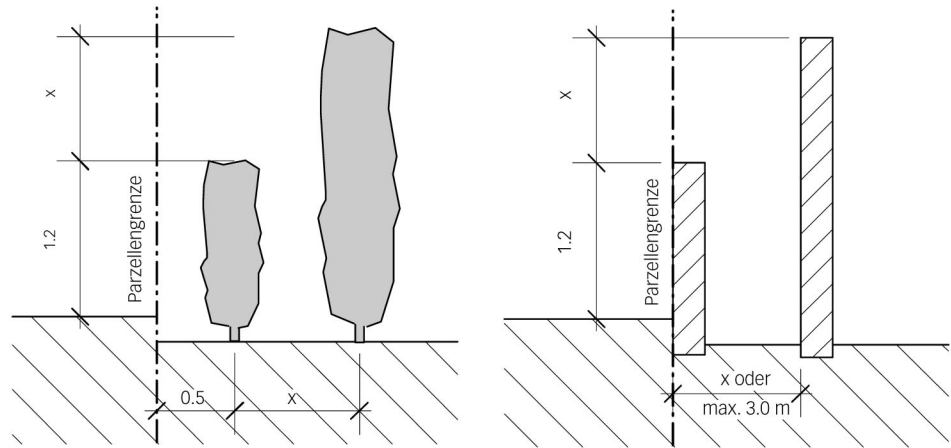


1.7 Lichte Höhe und Geschosshöhe

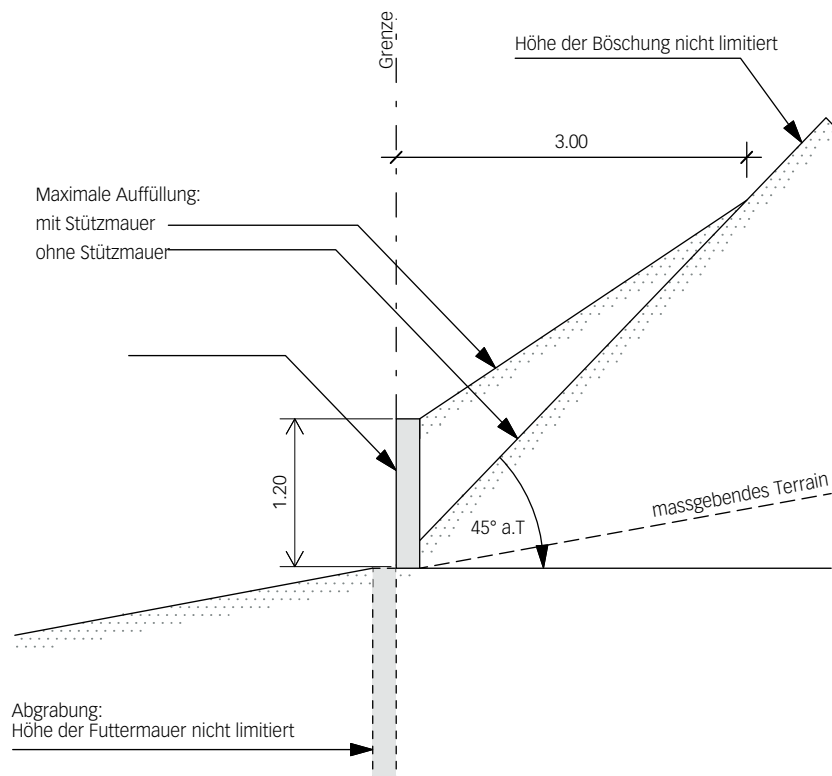


2. Darstellung zu den zivilrechtlichen Vorschriften

2.1 Einfriedungen (Art. 79 k EG ZGB)



2.2 Böschungen



Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
Abs.	Absatz
BauR	Baureglement der Gemischten Gemeinde Iseltwald
BSIG	Bernische systematische Information Gemeinden
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
G	Gewerbezone
gA	Grosser Grenzabstand
GL	Gebäudelänge
GrZ	Grünzone
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
K	Kernzone
kA	Kleiner Grenzabstand
UeO	Überbauungsordnung
VG	Vollgeschoss
W2	Wohnzone zweigeschossig
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
BauG	Baugesetz vom 09.06.1985; BSG 721.0
BauV	Bauverordnung vom 06.03.1985; BSG 721.1
BewD	Dekret vom 22.03.1994 über das Baubewilligungsverfahren; BSG 725.1
EG ZGB	Gesetz vom 28.05.1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.1
KEng	Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1)
KEV	Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (BSG 741.111)
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 05.05.1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (SR 814.41)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28.06.2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 04.06.2008 (BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 06.06.1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
USG	Bundesgesetz vom 07.10.1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 (SR 210)
SR	<i>Systematische Sammlung des Bundesrechts</i>
BSG	<i>Bernische Systematische Gesetzessammlung</i>

Hinweis auf sonstige eidg. und kantonale Erlasse

Kanton:

https://www.belex.sites.be.ch/frontend/texts_of_law?locale=de

Bund:

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/national.html>