Baureglement

Genehmigung: 19. August 2019

mit Änderungen am: 15. März 2019; 3. Juli 2019; 31. Januar 2023; 8. Juni 2023, 12. Dezember 2025; 20. Juli 2026

Inhalt

A Einleitung ... 4

B Geltungsbereich ... 5

C Nutzungszonen ... 6

C/I Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern-, Hotel-, Spezial- und Gewerbezonen ... 6
C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) ... 13
C/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet ... 14
C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet ... 15

D Besondere baurechtliche Ordnungen ... 17

D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP) ... 17
D/II Bestehende besondere baurechtliche Ordnung ... 17

E Qualität des Bauens und Nutzens ... 18

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung ... 18
E/II Qualitätssicherung ... 22
E/III Erschliessung / Energie ... 22

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen ... 25

F/I Beschränkung Wohnbau ... 25
F/II Pflege der Kulturlandschaft ... 29
F/III Schutz der naturnahen Landschaft ... 33
F/IV Gefahrengebiete ... 35

G Besondere Bestimmungen ... 36

H Straf- und Schlussbestimmungen ... 37

I Genehmigungsvermerke ... 39

A1 Definitionen und Messweisen ... 40

A11 Terrain ... 40
A12 Gebäude und Gebäudeteile ... 40
A13 Gebäudemasse ... 41
A14 Bauabstände ... 44
A16 Nutzungsziffern ... 49

Anhang B: Besondere Vorschriften zum Baureglement 49
Anhang C: Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 56
Anhang D: Zusammenstellung der Überbauungspläne, Gestaltungspläne und Baulinienpläne 57
Anhang E: Bestimmungen zu Art. 38 Abs. 2 (Wildruhegebiete) 61

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen
GBR	Gemeindebaureglement
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BUD	Baulandumlegungsdekret
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
EBG	Eisenbahngesetz
EG z ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen (nach Art. 43 LSV)
Fh	Fassadenhöhe traufseitig
GG	Gemeindegesetz
h	Gesamthöhe
kA	Kleiner Grenzabstand
gA	Grosser Grenzabstand
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
HNF	Hauptnutzfläche
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret
GL	Gebäudelänge maximal
GSchV	Eidgenössische Gewässerschutzverordnung
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
KEnV	Kantonale Energieverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SG	Strassengesetz
SV	Kantonale Strassenverordnung
WBG	Kantonales Wasserbaugesetz
WBV	Kantonale Wasserbauverordnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

A Einleitung

Baurechtliche Grundordnung

Baureglement, Zonenpläne der Bezirke, Zonenpläne Landschaft Teil Nord und Teil Süd, Zonenplan Gewässerraum und Zonenplan Naturgefahren bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die Planungsinstrumente sind verbindlich.

Kommentar / Hinweise

Die Hinweise in der rechten Spalte dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und zeigen Beziehungen zu anderen Artikeln, Erlassen oder Grundlagen auf. Sie sind weder vollständig noch verbindlich und werden periodisch überprüft und angepasst.

Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht geht vor. Das GBR regelt, was nicht durch eidgenössische und kantonale Bestimmungen festgelegt ist.

Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder unvollständig, gilt das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Art. 80 SG Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV Wald-abstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind besonders 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 Schatten werfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 ff EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterstellt. Z.B.: Wenn in einem Landschaftsschongebiet ein Bauverbot gilt, ist für eine baubewilligungsfreie Baute eine Ausnahmebewilligung erforderlich.

Baubewilligungspflicht Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 BauG; Art. 4 ff. BewD;
Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

	Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.	Vgl. Art. 1a BauG
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist 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.	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.
	Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	vgl. die erweiterte Besitzstandsgarantie in Art. 23 Abs. 3
Ausnahmen	Ausnahmen im Baugebiet richten sich nach dem kant. Baugesetz.	Art. 26 BauG

B Geltungsbereich und Auskunftspflicht

	Normativer Inhalt	**Hinweise**
	Art. 1	
Geltungsbereich	Das GBR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet. Die Anhänge A bis D sind integrativer Bestandteil des Baureglements.	Umweltrecht umfasst Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz.
	Art. 2	
Auskunftspflicht	Damit die Behörde gesetzlich vorgegebene Kontrollaufgaben wahrnehmen kann, gilt gegenüber der Behörde eine Auskunfts- und Deklarationspflicht. Die Behörde ist ermächtigt, auf erforderliche Daten der Einwohnerkontrolle und der Steuerbehörde zuzugreifen.	

C Nutzungszonen

C/I Wohn-, Wohn-/Gewerbe-, Kern-, Hotel-, Spezial- und Gewerbezonen

Art. 3

Wohnzonen **W** **ES II**

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV).

[1] In den Wohnzonen ist Wohnnutzung und stilles Gewerbe zugelassen.

Stilles Gewerbe wie Büros, Ateliers wirken weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).

[2] Weitergehende Erschliessungsmassnahmen und eine bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 2736 (Teilzonenplan Lauterbrunnen) innerhalb der roten und blauen Gefahrengebiete dürfen erst erfolgen, wenn die notwendigen Schutzmassnahmen getroffen werden.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 11

[3] In Wohnzonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss den Bauzonenplänen ist eine minimale Geschossflächenziffer GFZo gemäss Eintrag Bauzonenpläne einzuhalten.

Art. 4

Wohn-/Gewerbezone **WG** **ES III**

[1] Die Wohn- und Gewerbezone ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten mit mässig störenden Auswirkungen sowie Bauten der Landwirtschaft. Es sind insbesondere auch Bauten des Gastgewerbes und der Hotellerie zugelassen.

Mässig störende Gewerbe wie emissionsarme Werkstätten und Produktonsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 11

[2] In Wohn- und Gewerbezonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss den Bauzonenplänen ist eine minimale Geschossflächenziffer GFZo gemäss Eintrag Bauzonenpläne einzuhalten.

Art. 5

Kernzonen **K / K2 / K3 / K4 / K5** **ES III**

[1] Die Kernzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung und die historischen Ortskerne. Es sind Wohn-, mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungsnutzungen und Hotels zugelassen. Ferner ist in der Kernzone die Erstellung der notwendigen Kurortseinrichtungen

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 11

zugelassen. Der Fortbestand bestehender und die Reaktivierung aufgegebener landwirtschaftlicher Gebäude ist in der Kernzone gewährleistet.

2 Innerhalb den in den Teilzonenplänen Lauterbrunnen und Mürren speziell bezeichneten Bereichen der Kernzonen ist mit Ausnahme der schützens- und erhaltenswerten Bauten bei Neu- und Umbauten von Hauptbauten mindestens das Geschoss zur Dorfstrasse der publikumsorientierte gewerblichen Nutzung zuzuführen oder als Erstwohnung zu nutzen.

Als Erdgeschoss gilt das Geschoss zum Niveau zu der Hauptstrasse.

3 In den Kernzonen K3, K4 und K5 des Teilzonenplanes Wengen sind bei Neu- und Umbauten mindestens 30% der Geschossfläche der gewerblichen Nutzung zuzuführen.

4 Bestehende Bauten können in ihrem bisherigen Ausmass umgebaut, erneuert oder, sofern erforderlich, unter Vorbehalt der nachbarlichen Zustimmung neu aufgebaut werden, sofern die neue Nutzung der Bestimmungen gemäss Abs. 1 und 2 entspricht. Davon ausgenommen ist die Einhaltung der vorgeschriebenen öffentlichen Strassenabstände.

Vorbehalten Anhang A 143

5 Weitergehende Erschliessungsmassnahmen und eine bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 144 (Teilzonenplan Lauterbrunnen) innerhalb der roten und blauen Gefahrengebiete dürfen erst erfolgen, wenn die notwendigen Schutzmassnahmen getroffen werden.

6 In Kernzonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss den Bauzonenplänen ist eine minimale Geschossflächenziffer GFZo gemäss Eintrag Bauzonenpläne einzuhalten.

Art. 6

Hotelzonen

H **ES III**

1 Die Hotelzone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebotes in Hotels in der Gemeinde Lauterbrunnen.

2 Die Hotelzone ist bestimmt für Hotelbauten, Resort, Pensions-, Kur-, Ferienheim-, Schulungs- und Restaurationsbetriebe sowie Gesundheitszentren. Zusätzlich sind Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen für den/die EigentümerIn und das Betriebspersonal sowie Erstwohnungen zugelassen. Weiter sind als Ergänzung Sport- und Freizeitanlagen[1)], touristische Bauten- und Anlagen[2)] und Einrichtungen[3)]

Baupolizeiliche Masse siehe Baureglement Art. 11

[1)] Tennisplatz, Minigolf, Park Spielplatz und dgl.
[2)] Hallenbad, Fitnesszentrum und dgl.
[3)] Kinderhort, Tagungsräume, Konferenzsaal usw.)

gestattet, soweit sie mit der Hotel- oder Pensionsnutzung kombiniert sind.

3 Eine Neuerstellung nicht bewirtschafteter, respektive teilweise Umnutzung von bewirtschafteten in nicht bewirtschaftete Wohnungen ist im Rahmen des übergeordneten Rechts möglich.

4 Die Betriebsaufgabe mit vollständiger Umnutzung der Bauten ist im Rahmen des übergeordneten Rechts mit dem Erlass einer Überbauungsordnung im ordentlichen Planerlassverfahren möglich.

5 Für die erweiterte Besitzstandsgarantie gilt Art. 23 sinngemäss.

6 Weitergehende Erschliessungsmassnahmen und eine bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 3800 (Hotel Staubbach, Lauterbrunnen) innerhalb der roten und blauen Gefahrengebiete dürfen erst erfolgen, wenn die notwendigen Schutzmassnahmen ausgeführt sind.

Hinweis auf die geltende Gefahrenzone, Nutzung erst möglich, wenn Gefahrensituation eliminiert ist.

7 In Hotelzonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss den Bauzonenplänen ist eine minimale Geschossflächenziffer GFZo gemäss Eintrag Bauzonenpläne einzuhalten.

Art. 7

Gewerbezonen **G, Ga** **ES IV**

1 In der Gewerbezone G und Ga sind Bauten und Anlagen für Arbeitsnutzungen und Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 11

2 In der Gewerbezone Ga sind nur Bauten zugelassen, die keine lärmempfindlichen Räume aufweisen.

3 Im Bereich der Höhenbegrenzungslinien gemäss Teilzonenplan Lauterbrunnen sind die maximalen Höhenkoten im Teilzonenplan eingetragen.

Die Überflugzone in der Gewerbezone gemäss ZP Lauterbrunnen wird im SIL-Verfahren vom Bund bestimmt.

4 In den Gewerbezonen mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss den Bauzonenplänen muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.

Art. 8

Kieswerkzone Gassenweidli **KWZ**

[1] Die Zone ist für die Kiesgewinnung, -Lagerung und -Aufbereitung sowie die Betonzubereitung und den Container- und Muldenumlad für Sperrgut etc. bestimmt. Die Kiesgewinnung aus der Lütschine erfordert eine Konzession oder eine entsprechende Bewilligung durch das Tiefbauamt.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 11

[2] Die maximale Fassadenhöhe überragen dürfen nur technisch bedingte Anlageteile wie Förderanlagen, Silos oder Masten, wobei Einschränkungen und Auflagen zur Sicherheit des Flugverkehrs vorbehalten bleiben.

[3] Innerhalb des festgelegten Gewässerraumes sind nur standortgebunde Anlagen zulässig. Das Kieswerkareal ist gegenüber der Landwirtschaftszone mit einer geeigneten, standortheimischen Bepflanzung abzugrenzen (niedriges Buschwerk).

[4] Im Bereich der Höhenbegrenzungslinien gemäss Teilzonenplan Lauterbrunnen sind die maximalen Höhenkoten im Teilzonenplan eingetragen.

Die Überflugzone in der Gewerbezone gemäss ZP Lauterbrunnen wird im SIL-Verfahren vom Bund bestimmt.

Art. 9

Spezialzone GenferBibelschule **SZBS** **ES II**

[1] Es sind Bauten und Anlagen für die Hotel-, Pensions-, Ferienlager-, Konferenznutzungen sowie Erstwohnungen zugelassen.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 11

[2] Ersatzneu- oder Umbauten haben sich an Standort Fassadenhöhe, Gebäudelänge, und -tiefe der bestehenden Gebäude zu halten. Neubauten sind nur zulässig, als Hotel- und Pensionsbauten und als zugehörende An- und Kleinbauten.

Art. 10

Bestandeszone **BZ** **ES III**

[1] In der Bestandeszone sind Wohnnutzung und mässig störende Gewerbenutzung sowie Bauten der Landwirtschaft zugelassen.

Mässig störende Gewerbe vgl. Hinweise Zone WG

[2] Innerhalb der Zone können bestehende Haupt- und Kleinbauten durch Ersatzbauten mit gleicher Nutzung und mit einer um max. 40 m2 erweiterten Grundfläche ersetzt werden. Wohnraum kann in einer Baute realisiert werden,

die bereits einen Wohnraum aufweist. Neubauten sind nur zulässig als Ersatzbau eines bestehenden Hauptbaus, als Gewerbebau oder als geringfügige An- und Kleinbauten.

3 Ersatzneubauten haben sich an Standort der bestehenden Gebäude zu halten.

Art. 11

Masse der Nutzung

[1] Baupolizeiliche Masse für die einzelnen Zonen

	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh[3] (m)	h[3]	GL (m)	ES
Wohnzone	**W** **W[1]**	3.00 5.00	6.00 8.00	8.10 11.20	12.90 16.00	25.00	II II
Wohn- / Gewerbezone	**WG** **WG[2]**	3.00 5.00	6.00 8.00	8.10 11.20	12.90 16.00	25.00	III III
Kernzonen	**K**	3.00	6.00	11.20	16.00	30.00	III
Kernzonen 2	**K2**	3.00	6.00	8.10	12.90	25.00	III
Kernzonen 3	**K3**	3.00	6.00	11.20	16.00		III
Kernzonen 4	**K4**	3.00	6.00	13.40	18.20		III
Kernzonen 5	**K5**	3.00	6.00	16.40	21.20		III
Hotelzone a	**Ha**	3.00	6.00	16.40	21.20	60.00	III
Hotelzone b	**Hb**	3.00	6.00	13.40	18.20	60.00	III
Hotelzone c	**Hc** **Hc[4]**	3.00 5.00	6.00 8.00	8.10 11.20	12.90 16.00	25.00	III III
Gewerbezone	**G / Ga**	4.00	4.00	10.40	15.20	65.00	IV
Kieswerkzone Gassenweidli	KWZ	3.00	3.00	12.40	17.30	65.00	IV
Spezialzone Bibelschule Genf	**SZBG**	3.00	6.00	13.40	18.20	best.	II
Bestandeszone	**BZ**	3.00	6.00	8.10	best.	best.	III
Spezialzone Bahnen	**SZB**	3.00	6.00				IV

kA kleiner Grenzabstand, A 144,
gA grosser Grenzabstand, A 145
Fh Fassadenhöhe traufseitig, A 132,
h Gesamthöhe, A 133,
GL Gebäudelänge, A 131,
ES Empfindlichkeitsstufe

1) Wohnzone ZP Wengen: Bei Einhalten der grösseren kA und gA gelten die höheren Fh und h.
2) Wohn- / Gewerbezone (nicht anwendbar bei ZP Isenfluh und ZP Gimmelwald): Bei Einhalten der grösseren kA und gA gelten die höheren Fh und h.
3) In Mürren gilt unterhalb der unteren Dorfstrasse die Höhe der Dorfstrasse als massgebendes Terrain.
4) Bei Einhalten der grösseren kA und gA gelten die höheren Fh und h.

[2] In den Hotelzonen können bestehende Gebäude, welche die zulässigen Masse überschreiten, vollständig umgenutzt und ausgebaut werden. Zudem sind Aufstockungen bis zu den festgelegten Massen zugelassen, auch wenn die bestehende Gebäudelänge überschritten ist.

Vorbehalten Art. 6 Abs. 4

[3] Die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes ist gewährleistet.

Vgl. Art. 75 BauG.

[4] Weiter gelten folgende Masse (Meter) für:

		Mass	kA	Fh	h	
An- und Kleinbauten	diverse Masse		2.00	3.00	4.50	Vgl. Anhang A 121
	GFo max.	40 m2				
	Herabsetzung Gebäudeabstand mit Zustimmung Nachbar:	2.00				Vgl. Anhang A 146
Hangzuschlag Bauten am Hang ohne bergseitige Fassade	Hangneigung > 10%:	1.00				
	Hangneigung > 30%:	2.00				
	Hangneigung zwischen >10% und <30% Mehrhöhe im Verhältnis der Neigung:					
Unterirdische Bauten	mind.		1.00			
Tiefbauten	Strassen, Wege, Parkplätze		1.00			Vgl. Anhang A 150
Vorspr. Gebäudeteile	in den kA max.:	1.20				
	in den gA max.:	2.00				
	Vordächer in den gA max.:	2.30				
Bauabstand zur Skipiste und Bobrun Bezirk Mürren:	ab Zonengrenze mind.	2.00				Vgl. Anhang A 149
Bauabstand zu den Skipisten Wengen	ab Zonengrenze der ZöN innerhalb des Lichtraumprofils von mind. 3.00 m Höhe mind.	1.00				Vgl. Anhang A 149
Eisenbahn	Abstand ab äussersten Geleiseachse min.	5.00				
Strassenabstände Kanton	Kantonsstrasse	5.00				Vgl. Anhang A 151
	Dachvorsprünge von Hauptdächern und offene freitragende Teile Lichtraum > 4.50	2.00				
übrigen öffentlichen Strassen	Abstand min.	3.00				Vgl. Anhang A 151
	Dachvorsprünge von Hauptdächern und offene freitragende Teile Lichtraum > 3.20	1.20				
	bewegliche Bauteile, zB. Sonnenstoren Lichtraum > 2.50 bis max. an Fahrbahnrand	0.50				
	Selbstständige Fuss- und Radwege	2.00				Vgl. Anhang A152
Vollgeschosse	Oberkante des fertigen Bodens, die mindestens im Mittel aller Fassaden des Vollgeschosses über die Fassadenlinie hinausragt:	1.20				Vgl. Anhang A 135 Die Geschossbestimmungen kommen nur in den ZPP und UeO zur Anwendung.
	Dachgeschoss: Kniestockhöhe	1.20				Vgl. Anhang A 136
Untergeschosse	Im Mittel über der Fassadenlinie max.	1.20				Vgl. Anhang A 135 Die Geschossbestimmungen kommen nur in den ZPP und UeO zur Anwendung.

C/II Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Art. 12

Zonen für öffentliche Nutzungen **ZöN**

[1] Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten dürfen nur unterhalten werden. Für schützens- und erhaltenswerte Bauten gilt das BauG des Kantons Bern, bei K-Objekten ist die Denkmalpflege beizuziehen, eine Voranfrage wird empfohlen.

[2] Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzung ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für eingeschossige Bauten ein Grenzabstand von 3.0 m, für mehrgeschossige Bauten ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.

[3] Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen, öffentlichen Überbauung. Die Beschattungstoleranzen gemäss BauV dürfen nicht überschritten werden.

[4] Die Bestimmungen der einzelnen Zonen sind im An-hang C aufgeführt.

Art. 13

Zone für Sport- und Freizeitanlagen **ZSF** **ES III**

[1] In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen dürfen Spiel- und Sportfelder und Vereinsbauten angelegt werden.

[2] Vereinsbauten sind als eingeschossige Fahrnisbauten auszugestalten und dürfen die Grundrissfläche von höchstens 200 m^2 aufweisen.

C/III Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

Art. 14

Grünzone **GrZ**

Die GrZ sind Freihaltezonen.

Vgl. Art. 79 BauG

Art. 15

Campingplatzzone **CZ** **ES II**

1 In den Campingzonen sind Plätze für mobile Wohnheime, Wohnwagen und dergleichen mit zugehörenden An- und Kleinbauten sowie die notwendigen Betriebseinrichtungen zugelassen.

2 Für Betriebseinrichtungen wie z.B. Toilettenanlagen, Umkleide- und Aufenthaltsräume, Aufsichts-, Kassagebäude, Kioske und Verkaufsgeschäfte, gelten die baupolizeilichen Masse für die Wohn- und Gewerbezone WG.

3 Mobile Wohnheime, Wohnwagen und dergleichen dürfen inklusive Anbauten eine Grundfläche von 50 m2 nicht überschreiten. Die Anbauten dürfen maximal die Höhe des Wohnwagens respektive des Mobilheims aufweisen.

4 Das Aufstellen von Mobilheimen, Wohnwagen und dergleichen in den verkehrsarmen Kurorten Wengen, Mürren und Gimmelwald ist untersagt.

5 Weitergehende Erschliessungsmassnahmen sowie neue und bewilligungspflichtige Nutzungen in der Zone des Campings Schützenbach innerhalb der roten und blauen Gefahrengebiete dürfen erst erfolgen, wenn die notwendigen Schutzmassnahmen getroffen werden.

6 In der Campingzone Rütti Stechelberg gilt aufgrund der Naturgefahren von Anfang November bis Ende April ein Nutzungsverbot. Innerhalb der roten und blauen Gefahrenzonen sind zudem in der Campingzone keine Hochbauten zugelassen.

7 Für den Betrieb der Campingplätze gilt das Campingreglement der Gemeinde Lauterbrunnen.

Art. 16

Spezialzone Bahn **SZB** **ES IV**

[1] In der SZB sind Bauten und Anlagen der Bahninfrastruktur und Gewerbenutzungen, welche die Bahninfrastrukturbauten ergänzen (wie z.B. Warenumschlag und –zwischenlager, Gastronomie, Verkaufsshops, Dienstleistungen des Tourismus, Büros etc.), sowie Wohnraum für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen.

[2] Für nicht bahnspezifische Bauten und Anlagen in der Spezialzone Bahn SZB gelten die baupolizeilichen Masse der Wohn.- und Gewerbezone WG.

Baupolizeiliche Masse siehe Art. 11

Art. 17

Spezialzone Energieversorgung **SZE**

In der Spezialzone Energieversorgung sind Bauten und Anlagen der Energieversorgung zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone G.

Art. 18

Spezialzone private Parkierung **SZP**

In der Zone für private Parkierung dürfen Anlagen für die Parkierung von Fahrzeugen erstellt werden.

C/IV Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

Art. 19

Weilerzone **WZ** **ESIII**

Zweck

[1] Die Weilerzone gemäss Teilzonenplan Wengen, „Stutzweidli“ dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan M A_03).

[2] Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen.

Nutzung

[3] Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.

[4] Bestehende Gebäude können umgenutzt werden.

Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des

Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden GFo zulässig.

Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.

[5] Neue unbewohnte An- und Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

[6] Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

Einschränkungen

[7] Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

[8] Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

Art. 20

Landwirtschaftszone LWZ

[1] In der Landwirtschaftszone und den Zonen ausserhalb der Bauzone richten sich Nutzung und Bauen nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

[2] Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich bezüglich Standorts, Abmessungen, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Landschaftsbild einzufügen.

Die Abstände werden im Einzelfall nach den Normen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

D Besondere baurechtliche Ordnungen

D/I Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Art. 21

Zonen mit Planungspflicht

ZPP

[1] Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus.

Vgl. Art. 93 BauG
Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

[2] Die Bestimmungen der einzelnen Zonen sind im Anhang B aufgeführt.

D/II Bestehende besondere baurechtliche Ordnung

Art. 22

Bestehende Überbauungsordnungen

UeO

In Gebieten mit Überbauungsordnungen gelten die Bestimmungen der jeweiligen aufgeführten Überbauungsordnungen, altrechtliche Überbauungspläne, altrechtliche Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Sonderbauvorschriften.

Die bestehenden, weiterhin rechtsgültigen Überbauungsordnungen sind im Anhang D aufgeführt.

E Qualität des Bauens und Nutzens

E/I Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 23

Bauweise

[1] Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben die Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die geschlossene Bauweise gilt in den Kernzonen KZ3, KZ4 und KZ5 Zonenplan Wengen. In den übrigen Kernzonen gilt die annähernd geschlossene Bauweise.

[2] Der Zusammenbau von Bauten ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die ganze Häusergruppe gleichzeitig oder in unmittelbar sich folgenden Bauetappen erstellt wird.

[3] Bestehende Bauten innerhalb der Hotelzonen, den Ortsbildschutzgebieten und im Teilzonenplan Lauterbrunnen im Perimeter der Kernzone, die den minimalen Grenzabstand unterschreiten, können unter Vorbehalt der nachbarlichen Zustimmung und der Einhaltung der zulässigen baupolizeilichen Bestimmungen der Höhen Fh und h sowie der Gebäudelänge GL umgebaut, erneuert und im Sinne der erweiterten Besitzstandsgarantie an ihrem ursprünglichen Standort abgerissen, wieder aufgebaut und aufgestockt werden. Vorbehalten bleiben die einzuhaltenden Brandschutzvorschriften. Innerhalb der vorgeschriebenen öffentlichen Strassenabstände ist die Zustimmung der Strasseneigentümer erforderlich.

Vorbehalten Anhang A 143

Aufstockungen bis zu den festgelegten Massen sind in den Hotelzonen zugelassen, auch wenn die bestehende Gebäudelänge überschritten ist (vgl. Art. 11 Abs. 2).

Art. 24

Gestaltung der Gebäude

[1] Alle Bauten und Anlagen müssen architektonisch so gestaltet werden, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, und Proportionen zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben. Die Schönheit und die erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes müssen gewahrt bleiben.

[2] Bauten sind ausser in der Spezialzone Bahn SZB und in der Spezialzone Energieversorgung in ortsüblichen Materialien und Farbgebungen und pro Fassade einheitlich auszuführen oder zu verkleiden. Als ortübliche Materialien gelten:

a) Holz
b) Beton
c) Stein

Als ortübliche Farbgebung gilt:

a) Brauntöne oder Natur für Holz
b) keine auffällige Farbtöne für Beton- und Verputzbauteile
c) andere Farbtöne für Fensterläden

[3] Von aussen sichtbare Baukörper sind ausser in der Spezialzone Bahn SZB und in der Spezialzone Energieversorgung so zu gestalten, dass die Stockwerkunterteilung sichtbar ist. Es dürfen maximal 30 % der Fassadenfläche (exkl. Sockelgeschosse und Fensterflächen) oder maximal eine ganze Fassade nicht in Holzverschalung ausgeführt werden. Das Sockelgeschoss hat sich in Farbe und Material bei mindestens drei Fassadenseiten von den Obergeschossen zu unterscheiden.

[4] Treppenhäuser, Kamine und Wohnungserschliessungen sind bei Neubauten in die Gebäudehülle zu integrieren.

[5] Fensterläden müssen in der Vertikalachse drehbar sein.

[6] Der Gemeinderat kann auf begründeten Antrag des Baugesuchstellers für reine Zweckbauten öffentlichen oder gewerblichen Charakters andere als die ortsüblichen Bautypen und Materialien gestatten. Absatz 1 dieses Artikels bleibt vorbehalten.

[7] Bei Unstimmigkeiten über die Architektur, den Baustil, die Ortsüblichkeit und die Materialwahl oder Farbgebung einer Baute ist die Baugestaltungskommission beizuziehen. Vgl. Art. 31

Art. 25

Dachgestaltung

[1] Die Verwendung glänzender auffälliger

Bedachungsmaterialien ist untersagt.

[2] Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Satteloder Kreuzfirstdächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 28 Grad a.T. zu versehen. Flachdächer und andere Sonderdachformen können in der Hotelzone bei einer guten Gesamtwirkung, der Gewerbezone, der Spezialzone Bahnen, Spezialzone Energieversorgung, in der ZSF und Kieswerkzone KWZ in den Campingzonen sowie bei An- und Kleinbauten bewilligt werden.

Die Neigungen der Sattaldächer und die Dächer der Kreuzfirste können unterschiedlich sein.

[3] Der Dachvorsprung ist wie folgt zu bemessen:
- bei Hauptgebäuden mit einer Ausladung von min. 1.0 m, bei Umbauten den bestehenden Gegebenheiten angepasst;
- bei An- und Kleinbauten sowie bei Dachaufbauten mit einer Ausladung von allseitig mind. 50 cm. Bei Wintergärten ist kein Dachvorsprung erforderlich,
- Zwischenbauten mit Fh 6.00 m allseitig mind. 50 cm.

[4] Sämtliche Dächer, die in Strassen-, Weg- und Skipistenbereiche oder in öffentliche Plätze hineinragen, sind mit Dachrinnen und bei geneigten Dächern mit Schneefangvorrichtungen zu versehen.

Abstand zu Skipisten vgl. Art. 11 Abs. 4 und Anhang A149 Abs. 2.

Art. 26

Dachaufbauten Dacheinschnitte

[1] Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 folgende Vorschriften:

a) Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt 2/3, bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar unter Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege 50 % der Fassadenlänge des Dachgeschos-ses, nicht überschreiten.
b) Das traufseitige Vordach darf nicht unterbrochen werden.
c) Die Front von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf bis an die äussere Fassadenfläche (Gebäudewand traufseitig) reichen.
d) Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen höchstens bis an die Fassadenfläche (Hauswand) gesetzt werden und haben mindestens einen Abstand von 1.0 m von der Firstlinie sowie 2.5m vom Dachrand einzuhalten.
e) Neben Dachflächenfenster sind pro Dachseite nur Dachaufbauten in gleicher Grösse und Art gestattet. Diese sind nebeneinander auf gleicher Höhe anzuordnen.

[2] Dacheinschnitte sind bei schützenswerten Bauten nicht zulässig.

Art. 27

Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen

[1] Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen sind in oder auf der Dachfläche, an der Fassade, am Balkongeländer und an Stützmauern zulässig.

[2] Aufgeständerte Anlagen auf den Dächern sind nicht zugelassen. An der Fassade, am Balkongeländer und an Stützmauern sind aufgeständerte Anlagen möglich.

Für bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind die Richtlinien des Regierungsrats des Kantons Bern, Januar 2015 massgebend.

Bei K-Objekten gemäss Bauinventar sind sie bewilligungspflichtig.

Art. 28

Aussenraumgestaltung

[1] Die Gestaltung der privaten Aussenräume – besonders der einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten.

Für Bepflanzungsabstände ist das EG zum ZGB (Art.79) massgebend.

[2] Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan der Umgebung einzureichen, Der Plan gibt Aufschluss über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, grösseren Spielflächen, der Hauszugänge, der Abstellplätze für Fahrzeuge, Kehrichtcontainer, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen, Einfriedungen und dgl. mit Höhenangaben, der vorgesehenen Grünbereiche, Bäume Büsche, Hecken, etc..

[3] Pflanzen, die krankheitsübertragend, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. müssen entfernt werden. Die Bauherrschaft hat zudem das Aufkommen von invasiven Pflanzen zu verhindern.

Vgl. Art. 29 a USG, Art. 1 FrSV
Art. 30 Polizeireglement
Vgl. invasive Pflanzen: http://www.infoflora.ch/de/flora/neophyten/listen-und-infoblätter.html.

[4] Garten- u. Aussenanlagen müssen jährlich gepflegt und unterhalten sowie Bäume und Sträucher zurückgeschnitten werden. Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der öffentlichen Wege und Strassen hineinragen.

Art. 29

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass sie sich harmonisch der angrenzenden Topographie und den umliegenden Gebäuden anpassen und ein natürlicher Übergang zu Nachbargrundstücken und -gebäuden entsteht.

Art. 30

Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche Spielflächen

Für Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäuser erforderliche Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück oder angrenzend des Baugrundstücks zu erstellen und zu unterhalten.

Vgl. Art. 44ff BauV

E/II Qualitätssicherung

Art. 31

Baugestaltungskommission

Die Baugestaltungskommission kann bei Unstimmigkeiten in Bezug auf die Ästhetik durch den Bauherrn, aber auch durch die Gemeinde, angerufen werden. Der von der Baugestaltungskommission erstellte Fachbericht dient der Baubewilligungsbehörde zur Entscheidungsfindung.

Vgl. die Organisationsverordnung 10.12.2007.
Die Verrechnung der Kosten richtet sich nach Art. 51 ff BewD.
Bei schützenswerten oder erhaltenswerten Baudenkmälern (K-Objekte gemäss Bauinventar) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

E/III Erschliessung / Energie

Art. 32

Bauvoraussetzung

[1] Neue Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt werden, wenn die Voraussetzungen der Erschliessung der Bauparzelle gemäss BauG erfüllt sind.

[2] Beim Bau von Wohnsiedlungen, Mehrfamilienhäusern, Hotels und Gewerbebauten sind in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Abstellplätze für Kehrichtcontainer bereitzustellen.

Vgl. Art. 7 + 8 BauG
Vgl. Art. 3 - 11 BauV

Art. 33

Baustellenzufahrt und -betrieb

1 Der Bauherr ist für eine ausreichende Baustellenerschliessung sowie für die Entsorgung des Aushubmaterials, des Bauschutts und der Baustellenabfälle besorgt. Auf und in der Umgebung der Baustelle ist für Ordnung zu sorgen.

2 Bei allen Baustellen ist der Bauherr verpflichtet, für ausreichend Motorfahrzeugabstell-, Baumaterialienlager- und Umschlagplätze zu sorgen.

3 Öffentlicher Boden darf nur mit Bewilligung der Gemeindebehörde beansprucht werden und ist gebührenpflichtig.

4 Für den Bezug von Bauwasser aus Hydranten ist eine Bewilligung der zuständigen Wasserversorgungsgenossenschaft einzuholen.

5 Werden Strassen und Wege durch Materialtransporte verunreinigt oder beschädigt, so ist der Schaden durch den Verursacher unverzüglich zu beheben. Das Befahren der Strassen und Wege mit Raupenfahrzeugen ist nur mit erforderlichen Massnahmen zum Schutze der Fahrbahnoberfläche gestattet.

6 In den verkehrsarmen Bezirken Mürren, Gimmelwald und Wengen können Materialtransporte zeitlich und mengenmässig beschränkt werden.

Vgl. das Polizeireglement

Art. 34

Abstellplätze für Fahrzeuge

1 Für die Bemessung und Erstellung oder Befreiung von Abstellplätzen für Fahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung und des Parkplatzreglements der Gemeinde Lauterbrunnen.

Vgl. Art. 49ff BauV

2 Wer befreit wird von der Erstellungspflicht entrichtet eine Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde Lauterbrunnen.

3 In den Bezirken Wengen, Mürren und Gimmelwald ist bei Neubauten an öffentlichen Strassen oder mit privater Zufahrt pro Gebäude ein zweckmässiger Abstellplatz für ein Motorfahrzeug zu erstellen.

Art. 35

Energie

[1] Die Gemeinde strebt bei der Planung und bei eigenen Bauvorhaben einen niedrigen Energieverbrauch und die Verwendung erneuerbarer Energien an.

Vgl. Art. 15 EnG.

2 Werden mehr als 10 Wohnungen gleichzeitig erstellt, muss eine gemeinsame Wärmeerzeugung erstellt werden. Ausnahmen sind möglich, wenn

- höchstens 25% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser (gemäss KEnV) nicht mit erneuerbaren Energien gedeckt werden,
- das Objekt oder die Objekte den MINERGIE-P Label oder den GEAK der Effizienzklasse A/A besitzen.

F Bau- und Nutzungsbeschränkungen

F/I Beschränkung Wohnbau

Art. 36

Beschränkung Zweitwohnungen

[1] Die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus richtet sich nach dem übergeordneten Recht von Bund und Kanton.

Die Definition von Zweitwohnungen richtet sich nach dem übergeordneten Recht von Bund und Kanton.

[2] Zweitwohnungen, die im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet werden, sind nur in den Hotelzonen und Kernzonen zugelassen. Zudem sind diese auch in den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonen zugelassen, sofern sie unmittelbar angrenzend und betrieblich durch einen bestehenden Hotelbetrieb der Hotelzone betrieben werden

Zweitwohnungen "strukturierter Beherbergungsformen" gemäss Bundesrecht.
In den Kern- und Hotelzonen sowie im Grenzbereich zu den Kernzonen und den Hotelzonen ist die Erweiterung bestehender oder der Neubau von Hotels, kombiniert Zweitwohnungen "strukturierter Beherbergungsformen" besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft wichtigen differenzierten Hotelangebotes sicherzustellen.

[3] Zusätzlich können Zweitwohnungen gemäss Abs.2 im Rahmen eines ordentlichen Planerlassverfahrens einer Überbauungsordnung ermöglicht werden.

Art. 37

Touristische Bewirtschaftung

[1] Diese Vorschriften dienen dazu, dass Wohnungen, die touristisch bewirtschaftet werden müssen, dem strukturierten Beherbergungsbetrieb in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

[2] Diese Vorschriften gelten mit Ausnahme der Einliegerwohnungen für alle touristisch zu bewirtschaftenden Wohnungen.

wie beispielswese, Wohnungen, die diese Bewirtschaftungsverpflichtung aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung oder durch den Verkauf von Grundstücken an Personen im Ausland erhalten habe.

[3] Touristisch bewirtschaftete Wohnungen in der Gemeinde Lauterbrunnen müssen grundsätzlich die Vorgaben des übergeordneten Rechts für touristisch bewirtschaftete Wohnungen erfüllen. Zudem sind die kommunalen Vorgaben einzuhalten.

[4] Der jeweilige Eigentümer der Wohnung ist verpflichtet, die Wohnung dem strukturierten Beherbergungsbetrieb zur touristischen Bewirtschaftung zu überlassen. Dazu ist

ein entsprechender Service-Vertrag abzuschliessen. Darin werden Preise und Leistungen beschrieben.

5 Die Nutzungsbeschränkung[1)] zu Gunsten der touristischen Bewirtschaftung ist im Grundbuch anzumerken.

[1)] Der Eigentümer der Wohnung kann die Wohnung nur zu bestimmten Zeiten selber nutzen

6 Die Gemeinde führt ein öffentliches Verzeichnis mit Parzellennummer und Fläche der touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

7 Die Baupolizeibehörde veranlasst Kontrollen über die Einhaltung der touristischen Bewirtschaftung. Die betroffenen Beherbergungsbetriebe und die Eigentümer der Wohnungen haben die Kontrollen zu dulden. Der Beherbergungsbetrieb muss saisonal zuhanden der Baupolizeibehörde die Belegung pro (Wohn)Einheit deklarieren.

8 Der Gemeinderat erlässt die nötigen Ausführungsbestimmungen im Rahmen des übergeordneten Rechts über die touristische Bewirtschaftung im Rahmen einer Verordnung.

Art. 38

Erstwohnungsanteilsplan (EWAP)
Zweck

Der Erstwohnungsanteilsplan (EWAP) bezweckt die Erhaltung eines ausreichenden Erstwohnungsangebotes in der Gemeinde Lauterbrunnen.

Art. 38a

Grundsatz/Begriffe / Ausnahmen / Übergangsbestimmung

1 Der Erstwohnungsanteil gilt im ganzen Gemeindegebiet bei jeder Erweiterung einer bestehenden Wohnung. Der Auskauf vom Erstwohnungsanteil ist möglich[1)].

[1)] Auskauf: siehe Art. 38e

2 Der Erstwohnungsanteil wird auf der Hauptnutzfläche (HNF) berechnet.

3 Die Begriffe „Erstwohnung“ und „Zweitwohnung“ richten sich nach übergeordnetem Recht.

4 Nicht dem EWAP unterstellt sind die Hotelzonen und die Erstellung und Erweiterung touristisch bewirtschafteten Wohnungen in den Ueberbauungsordnungen Nrn. 3 „Palace Areal Mürren“, 24 „Camping Jungfrau“, 28 „Wengenerhof, Wengen“, 42 „Hotel Eiger, Mürren“ und der ZPP Nr. 44 “Apartmenthotel Mürren“.

5 Baugesuche, welche vor der öffentlichen Auflage dieses Reglements vollständig eingereicht wurden, werden nach

dem zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Recht beurteilt.

Art. 38b

Grundlage für die Berechnung des Erstwohnungsanteils

Mit der Baueingabe ist ein Grundrissplan über die vorgesehene Aufteilung der Erst- und Zweitwohnungsanteile vorzulegen. Die Wohnungen sind präzis zu bezeichnen. In den zugehörigen Flächenberechnungen sind diese Flächen separat nach Erst- oder Zweitwohnungen aufzuführen.

Art. 38c

Besitzstandsgarantie bei bestehenden Wohnungen

Der Besitzstand bestehender Wohnungen richtet sich nach dem Bundesrecht. Vorbehalten bleiben rechtskräftige Nutzungsbeschränkungen, mit welchen die Wohnung bereits belegt ist.

Der Wiederaufbau nach Abbruch unterliegt nicht dem EWAP

Art. 38d

Anmerkung des Zweckentfremdungsverbots im Grundbuch

[1] Erstwohnungen werden im Grundbuch mit einem Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteilplan belegt. Es handelt sich hierbei um eine separate Anmerkung im Grundbuch, welche zusätzlich zu allfälligen Nutzungsbeschränkungen aus übergeordnetem Recht erfolgt.

[2] Im Bauentscheid werden Erstwohnungen in Form einer Auflage mit einem Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteilplan zu Gunsten der Gemeinde belegt.

[3] Unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt an, das Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteil im Grundbuch anzumerken.

Löschung des Erstwohnungsanteils im Grundbuch

[4] Die Baupolizeibehörde der Gemeinde stimmt auf Gesuch hin der Löschung des Zweckentfremdungsverbots zu, sofern kumulativ:

a) die Ersatzabgabe nach Art. 38e geleistet wurde und
b) für die Nutzung eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Art. 38e

Ersatzabgabe
a) Grundsatz

[1] Mit der Leistung der Ersatzabgabe kann eine Wohnung vom Zweckentfremdungsverbot nach Erstwohnungsanteilplan befreit werden. Dies kann einerseits direkt im Baubewilligungsverfahren oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
Ungeachtet dessen muss die Wohnungsnutzung den Bestimmungen des übergeordneten Rechts entsprechen.

[2] Die Ersatzabgabe beträgt 800 Franken pro Quadratmeter (m^2) Hauptnutzfläche (HNF).

[3] Die Baubewilligungsbehörde verfügt die Ersatzabgabe im Rahmen des Bauentscheides.

[4] Der Grundeigentümer schuldet die Ersatzabgabe.

Art. 38f

Ersatzabgabe
b) Berechnung

[1] Für die Berechnung der Ersatzabgabe wird die Erweiterung der Hauptnutzfläche (HNF) berücksichtigt.

Die gesamte Erweiterungsfläche ist massgebend.

[2] Erfolgt nach der Bauabnahme ein Rückbau, besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Ersatzabgabe.

Art. 38g

Ersatzabgabe
c) Verwendung

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

a) die Finanzierung von gemeindeeigenen Erstwohnungen zur Vermietung an ortsansässige Personen, inkl. des hierfür erforderlichen Erwerbs von Grundstücken.
b) den Erwerb von Grundstücken und deren Abgabe im Baurecht ausschliesslich zur Erstellung von Erstwohnungen.
c) das Monitoring, die Verwaltung der Spezialfinanzierung und die übrigen Verwaltungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Erstwohnungsanteilsplan.

[2] Der Gemeinderat beschliesst über die zweckentsprechende Verwendung der Ersatzabgabe. Das gemäss Organisationsreglement zuständige Organ beschliesst über den erforderlichen Kredit.

[3] Es besteht kein Rechtsanspruch auf Leistungen aus der

Ersatzabgabe.

4 Der Gemeinderat kann von sich aus oder auf Gesuch hin Massnahmen im Sinne von Abs. 1 Lit. a) – c) ergreifen.

F/II Pflege der Kulturlandschaft

Art. 39

Ortsbildschutzgebiete

1 Die Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss BauG und bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.

s. auch Bauinventar der Gemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2003 und Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS.

2 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.

3 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Vgl. Bauinventar der Gemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2003

Art. 40

Baudenkmäler

1 Das Bauinventar des Kantons bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Bauinventar der Gemeinde Lauterbrunnen vom 17. November 2003

2 Betreffen Bauvorhaben K-Objekte, ist die kant. Denkmalpflege beizuziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

Innerhalb des bearbeiteten Perimeters gelten Art. 10b und 10e BauG. ausschliesslich für die im rechtkräftigen Bauinventar enthaltenen Objekte. Für Objekte ausserhalb des Perimeters gilt weiterhin Art. 9 BauG

Art. 41

Landschaftsschutzgebiete / Landschaftsschongebiete

1 Die in den Zonenplänen Landschaft als Landschaftsschutzgebiet („Felswand Staubbach“) und Landschaftsschongebiete ("UNESCO", "Soustal" und „Mürrenflue“) bezeichneten Gebiete zeichnen sich durch besondere Schönheit und Eigenart aus. Sie sind weitgehend unberührt und sollen diesen Charakter auch in Zukunft beibehalten.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG.

2 Das Landschaftsschutzgebiet bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dient dem ökologischen Ausgleich.
Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

3 Landschaftsschongebiete sind landwirtschaftlich zu nutzen und offen zu halten. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, die im übergeordneten oder im allgemeinen Interesse sind sowie im Zusammenhang mit einer landschaftlich-ökologischen Aufwertung stehen, sind zugelassen.
Bauten und Anlagen der Wasserkraftnutzung und der Landwirtschaft sowie an den bezeichneten Absprungstellen Basejumping sind zugelassen. Sie haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.
Die Umnutzung und Erweiterung bestehender Bauten richtet sich nach dem eidgenössischen und kantonalen Recht und wird mit dem Landschaftsschongebiet nicht eingeschränkt.

Für die bestehenden Skipisten gelten die Skipistenplanungen, für Bahninfrastrukturen gilt das Bahngesetz.

Bahninfrastrukturen sind im allgemeinen Interesse.

Art. 42

Wildruhegebiete

1 Wildruhegebiete dienen der Erhaltung von störungsempfindlichen Wildeinständen.

2 In den lokalen Wildruhegebieten gelten die Einschränkungen gemäss Anhang E.

3 Bauliche Eingriffe und Projekte jeglicher Art unterliegen den entsprechenden Bewilligungsverfahren.

4 Die übrige Nutzung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erlaubt (Jagd, Alp- und Forstwirtschaft sowie touristische Erschliessungsanlagen).

5 Die Betreiber von touristischen Anlagen haben in Absprache mit dem zuständigen Wildhüter mit geeigneten Mitteln und auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Wildruhegebiete respektiert werden.

6 Die Massnahmen zum Schutz der Wildtiere können bei veränderten Verhältnissen angepasst werden.

Art. 43

Historische Verkehrswege

[1] Die in den Zonenplänen Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz geschützt. Massgebend ist die Dokumentation zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).

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

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

Das Tiefbauamt ist die kant. Fachstelle für den Schutz historischer Verkehrswege (vgl. SV Art. 12).

Art. 44

Archäologische Bodenfunde

[1] Die archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan Landschaft bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Vgl. Art. 10 ff BauG.

[2] Bei der Planung von Bauvorhaben, bzw. im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

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

Art. 45

Gewässerraum Fliessgewässer

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

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

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fliessgewässer 2015.
Messweisen siehe Anhang A147

[2] Der Gewässerraum für Fliessgewässer innerhalb des Siedlungsgebiets wird in den Bauzonenplänen mit Gewässerraumlinien festgelegt.
Der Gewässerraum für Fliessgewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets wird mittels Farbcodierung und nummerischer Bezeichnung im Zonenplan Gewässerraum festgelegt. Dabei wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

Im Wald, im unwegsamen Gelände (z.B. Felswände) und im Sömmerungsgebiet sind keine Gewässerräume festgelegt. Für Bauten und Anlagen innerhalb von 15 m ab Gewässerachse entscheidet in diesen Fällen das Tiefbauamt ob eine Wasserbaupolizeibewilligung nach Art. 48 WBG nötig ist.

[3] Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – 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.
Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut

- im Planerlassverfahren das AGR
- im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht.

[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.

Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV

Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV

[5] Für die landwirtschaftliche Nutzung gilt die Übergangsregelung der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Vgl. auch Art. 62 GSchV

Art. 46

Fuss- und Wanderwege

Die im Richtplan Verkehr aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz im Sinne des Bundesrechts sind baubewilligungspflichtig, sofern der Eingriff nicht in einer Überbauungsordnung festgelegt wird.

Das Tiefbauamt ist kantonale Fachstelle für Fuss- und Wanderwege im Sinne des Bundesrechts.
vgl. SV Art. 33

F/III Schutz der naturnahen Landschaft

Art. 47

Landschaftsinventar

Das von der Gemeinde erstellte Landschaftsinventar dient der Umschreibung der Schutzgebiete und Einzelobjekte.

Das Inventar kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

Art. 48

Hecken und Ufer – und Feldgehölze

1 Alle Hecken, Ufer- und Feldgehölze und die Ufervegetation sind geschützt.

Diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich. Feldgehölze, Hecken und die Ufervegetation sind bundesrechtlich geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG und Art. 21 NHG)

Die Pflege der Hecken richtet sich nach Bundes- und Kantonsrecht (Vgl. Merkblatt Heckenschutz)

2 Beseitigungen und Ersatzpflanzungen können in Ausnahmefällen bewilligt werden.

Zuständig für Bewilligungen ist der Regierungsstatthalter (Art. 27 Abs. 2 und 41 Abs. 3 NschG).

3 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3 m einzuhalten.

4 Die Ufervegetation ist geschützt. Sie darf nicht ohne Bewilligung gerodet werden. Vorbehalten sind Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.

Art. 18 Abs. 1bis, 21 und 22 NHG, Art. 20 NschG und Art. 8 FiG.
Für die Erteilung von Bewilligungen ist das ANF zuständig.

Art. 49

Einzelbäume und Baumgruppen

1 Die in den Zonenplänen Landschaft Teil Nord und Teil Süd eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt.

Diese Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild und dienen dem ökologischen Ausgleich.

2 Fällungen können durch den Gemeinderat bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume eine Gefährdung darstellen.

3 Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Die Gemeinde kann einen Beitrag an die Ersatzpflanzung leisten.

Art. 50

Biotope lokaler Bedeutung

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Biotope von lokaler Bedeutung wie artenreiche Wiesen, Trocken- und Feuchtstandorte sowie Weiher und Stillgewässer sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Der Schutz richtet sich den jeweiligen Bewirtschaftungsverträgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis , 21 und 22 NHG; Art. 20 NHV; Art. 6 AlgV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV; Art. 8 FiG; Kantonales Merkblatt Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998.

Art. 51

Trockenmauern

Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Trockenmauern sind als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 NHV; Art. 20 NSchG; Art. 25 und 26 NSchV.

Art. 52

Naturschutzgebiet

Für die in den Zonenplänen Landschaft dargestellten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzbeschlüsse.

F/IV Gefahrengebiete

Art. 53

Bauen in Gefahrengebieten

[1] Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG.
Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplänen Naturgefahren Teil Nord und Teil Süd eingetragen.

[2] Es wird empfohlen, frühzeitig bei der Baupolizeibehörde der Gemeinde 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.

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).

G Besondere Bestimmungen

Art. 54

Planungsmehrwert

Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, eine angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die Kosten für Planung und Infrastruktur. (Art. 142 BauG).

Art. 55

Zäune, Mauern, Einfriedungen an öffentlichen Strassen und Wegen

Neue Einfriedungen (Mauern, Zäune, etc.) über 1.20 m sind bewilligungspflichtig.

Vgl. Art. 83 SG
Lichtraumprofil gemäss Art. 83 SG
Für gefährliche Einfriedungen und Zäune entlang von Strassen, Wegen und öffentlichen Plätzen gilt Art. 56 Abs. 4 SV

Art. 56

Öffentliche Einrichtungen

Die Gemeindebehörden sind berechtigt, in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern, auf Privatgrundstücken und an Privatbauten Strassensignalisationen, Markierungsplatten, öffentliche Beleuchtungseinrichtungen und dergleichen unentgeltlich anzubringen.

Vgl. Art. 74 SG

Art. 57

Ablagerung von Schnee

Es ist untersagt, Schnee von privaten Grundstücken auf Trottoirs und Strassen abzulagern.

Art. 58

Unterhalt der Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind so zu unterhalten, dass sie die Sicherheit von Personen nicht gefährden.

Vgl. Art. 45ff BauG

H Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 59

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung und die übrigen Gemeindebauvorschriften und gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Baugesetzes geahndet.

Art. 50 BauG.

Art. 60

Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus den Teilzonenplänen 1- 6, dem Zonenplan Naturgefahren, den Zonenplänen Landschaft Teil Nord, Teil Süd und Talboden, Zonenplan Gewässerraum und dem Baureglement, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 61

Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Baureglement vom 23.10.1997
- Zonenplan Isenfluh vom 23.10.1997
- Zonenplan Gimmelwald vom 23.10.1997
- Zonenplan Wengen vom 23.10.1997
- Zonenplan Lauterbrunnen vom 23.10.1997
- Zonenplan Mürren vom 23.10.1997
- Zonenplan Stechelberg vom 23.10.1997
- Ueberbauungsplan Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften „ Zentrum Wengen“, genehmigt am 25. Mai 1976
- (Überbauungsplan Nr. 2 mit Sonderbauvorschriften „Parkhaus Lauterbrunnen“, genehmigt am 01. Dezember 1976)
- Überbauungsordnung Nr. 9 „Gemeindestrasse Lauterbrunnen-Stechelberg, genehmigt am 19. März 1994 (Baubewilligung bleibt bestehen)
- Überbauungsordnung Nr. 10 „Galliweidli" genehmigt am 21. März 1989 (Baubewilligung bleibt bestehen)
- Überbauungsordnung Nr. 15 "Detailerschliessungsstrasse „Witimatte“ Lauterbrunnen, genehmigt am 21. September 1995 (Baubewilligung bleibt bestehen)
- Überbauungsordnung Nr. 17 „Gewerbezone Lauterbrunnen“, genehmigt am 23. November 1995
- Überbauungsordnung Nr. 21 „Staubbachhubel“ Lauterbrunnen, genehmigt am 04. Mai 1994
- Überbauungsordnung Nr. 22 „alte Stechelbergstrasse“ genehmigt am 05. Mai 1994
- Überbauungsordnung Nr. 26 „Neue Isenfluhstrasse“, genehmigt am 03. Mai 1989
- Überbauungsordnung (Wasserbauplan) Nr. 27

„Verbauung Weisse Lütschine mit Nebau Bornige Brücke“, genehmigt am 10 Januar 2000

- Baulinien- und Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften "Hotel Jungfrau", genehmigt am 3. Februar 1970
- Baulinienplan "Wintertal II" genehmigt am 16. Juni 1964
- Baulinienplan "Blumental" genehmigt am 16. Juni 1964
- Baulinienplan "Wintertal I" genehmigt am 16. Juni 1964
- Baulinienplan "Wengen" genehmigt am 16. Juni 1964
- Baulinienplan "Gimmelwald" genehmigt am 16. Juni 1964
- Baulinienplan "Mürren-Dorf" genehmigt am 16. Juni 1964
- Überbauungsordnung Nr. 32 „Sicherung der Langlaufloipen der Bezirke Lauterbrunnen und Stechelberg" genehmigt am 16. Sept. 1997
  Aufhebung Wildruhegebiete (in Plan und Vorschriften)

  Neu: Festlegung im Zonenplan Landschaft
- Ueberbauungsordnung Nr. 34A "Beschneiung kleine Scheidegg bis Wengen" genehmigt am 4. Februar 2008
  Aufhebung Wildruhegebiete (in Plan und Vorschriften) und Teilfläche ZöN I3

  Neu: Festlegung im Zonenplan Landschaft

I Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	5. September bis 15. November 2011 / 19. Februar bis 20. März 2015
Vorprüfung vom	20. September 2013 / 30. September 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	10. Und 17. Oktober 2013 / 27. Oktober und 3. November 2016 / 9. und 16. Februar 2017 / 4. und 11. Mai 2017 13. und 20. September 2018
Publikation im Amtsblatt vom	9. Oktober 2013 / 26. Oktober 2016 / 8. Februar 2017 / 3. Mai 2017 12. September 2018
Öffentliche Auflage vom	10. Oktober - 11. November 2013 / 27. Oktober - 20. Dezember 2016 / 9. Februar – 10. März 2017 / 4. Mai – 5. Juni 2017 13. September – 12. Oktober 2018
Erledigte Einsprachen	56
Unerledigte Einsprachen	37
Rechtsverwahrungen	7
Beschlossen durch den Gemeinderat am	20. Februar 2017 / 15. Oktober 2018
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	10. April 2017

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident H. Häger

Der Gemeindeschreiber T. Graf

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber T. Graf

Genehmigt durch das
Amt für Gemeinden und Raumordnung am

15. März 2019

AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN

A Anhang

A1 Definitionen und Messweisen

A11 Terrain

A111

Massgebendes Terrain

[1] Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Art. 1 BMBV.

[2] Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren von der zuständigen Behörde abweichend festgelegt werden.

[3] Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so wird von diesem aus gemessen.

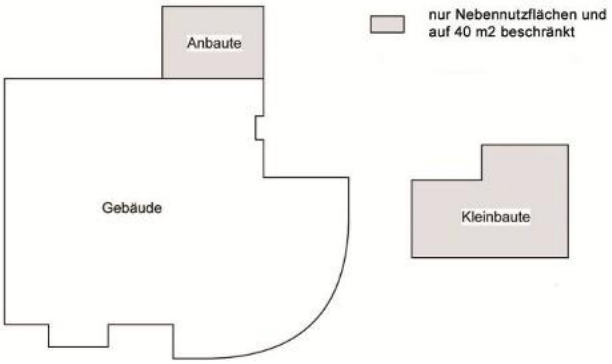
A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121

An- und Kleinbauten

[1] An- und Kleinbauten sind auf ein Geschoss mit einer Fläche von max. 40 m2 zu begrenzen und enthalten nur Nebennutzflächen.

Z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser



[2] An- und Kleinbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt.

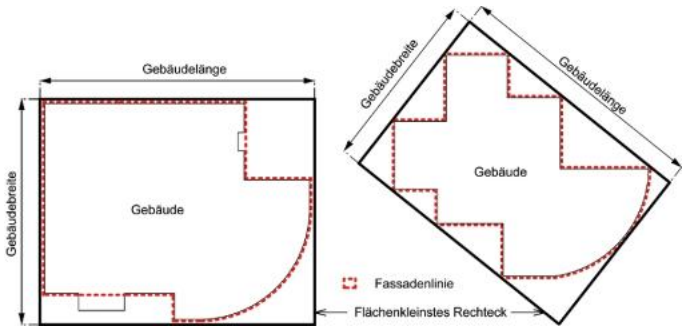
A13 Gebäudemasse

A131

Gebäudelänge GL

[1] Die Gebäudelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV.



[2] Der Gebäudelänge nicht angerechnet werden An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten und Untergeschosse, die höchstens 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen und nicht nachträglich abgegraben werden.

A132

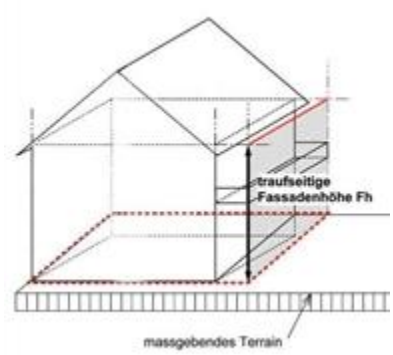
Fassadenhöhe Fh

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (massgebendes Terrain).

Vgl. Art. 15 BMBV.

Untere Dorfstrasse: Bereich BLM bis Schilthornbahn

In Mürren gilt unterhalb der unteren Dorfstrasse die Höhe der Dorfstrasse als massgebendes Terrain.



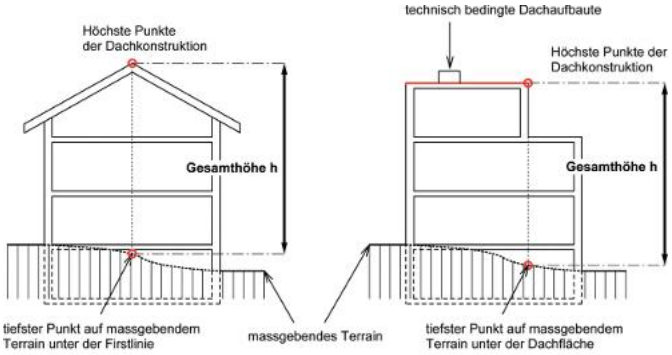
A133

Gesamthöhe h

Die Gesamthöhe h ist der grösste Höhenunterschied zwischen Oberkante der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem

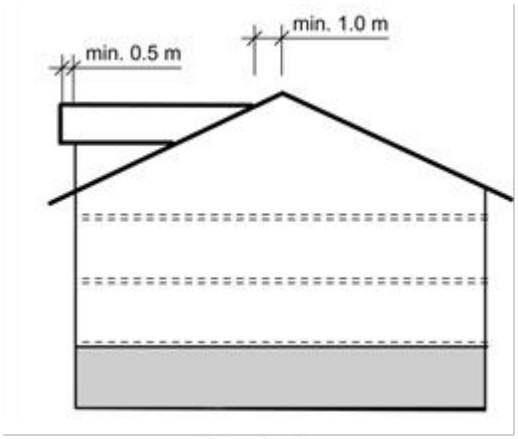
massgebenden Terrain.

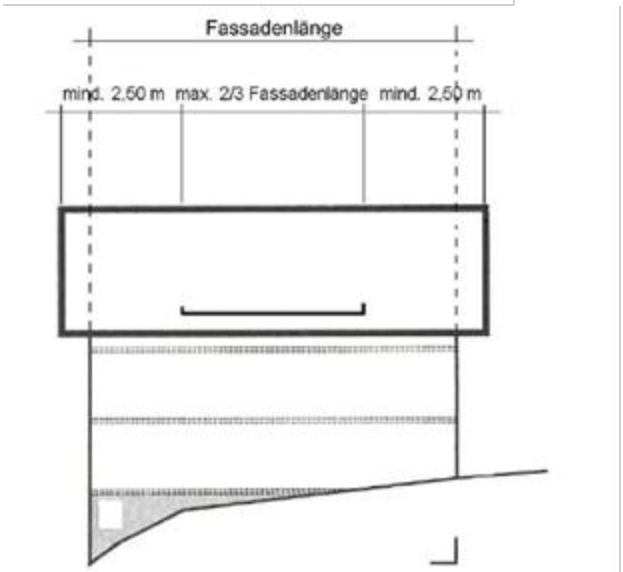
In Mürren gilt unterhalb der unteren Dorfstrasse die Höhe der Dorfstrasse als massgebendes Terrain.



A134

Abstände Dachaufbauten





A135

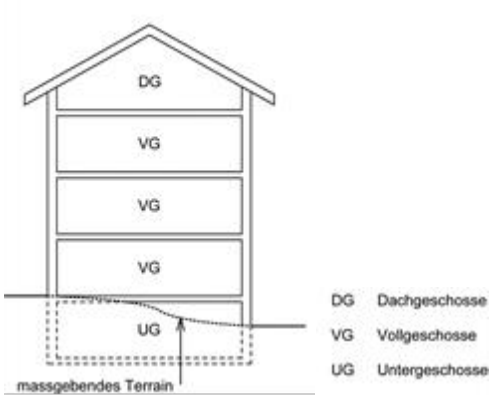
Geschosse

[1] Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

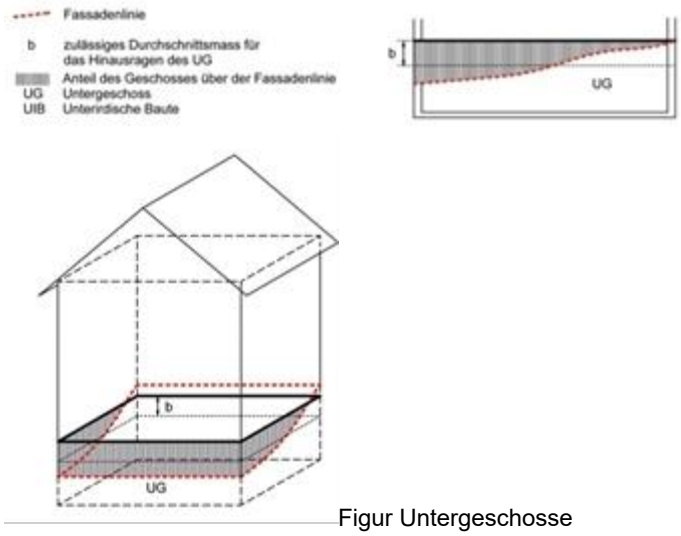
Wird in den best. UeOs und den ZPP angewendet.

[2] Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Vgl. Art. 18 BMBV



[3] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.



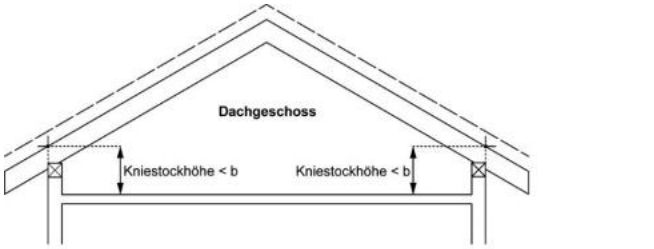
Figur Untergeschosse

A136

Dachgeschosse

Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhen
1.20 m nicht überschreiten.

Anwendung wie A 135
Vgl. Art. 20 BMBV



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

A14 Bauabstände

A141

Gegenüber nachbarlichem Grund

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die festgelegten Grenzabstände einzuhalten. Vorbehalten bleibt Art. 23 Abs. 3.

Vgl. Art. 22 BMBV

A142

Zusammenbau

Benachbarte Grundeigentümer können unter Vorbehalt von A143 den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

A143

Unterschreiten gegenüber nachbarlichem Grund

Grenzabstände für Bauten dürfen nur mit Ausnahmebewilligung und mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Bei Neubauten und Grundrisserweiterungen sowie Bauten mit der Beanspruchung der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss Art. 23 Abs. 3 dürfen sie nur mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit unterschritten werden.

Vgl. Art. 26 BauG

A144

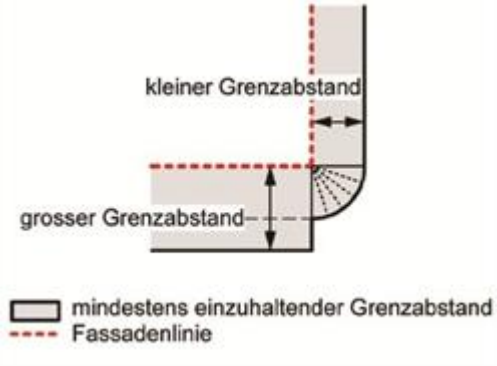
Kleiner Grenzabstand kA

Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

A145

Grosser Grenzabstand gA

[1] Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der Hauptwohnseite von der Grundstücksgrenze.



[2] Ist die Hauptwohnseite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt der Baugesuchsteller, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

A146

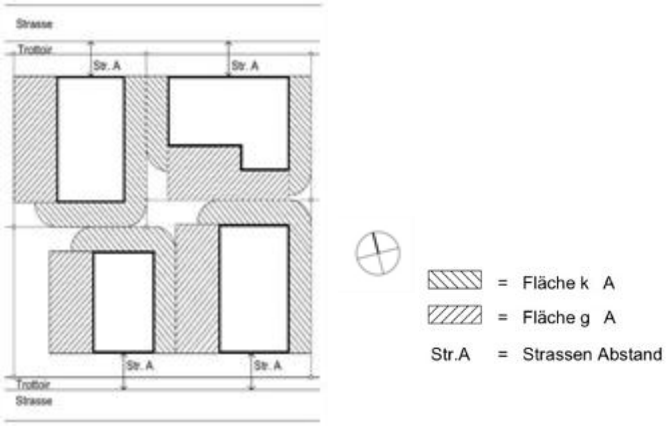
Gebäudeabstand

Vgl. Art. 23 BMBV

[1] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

[2] Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

[3] Für An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück und mit Dienstbarkeitsvertrag gegenüber Nachbarbauten, bis auf 2.00 m herabsetzt werden, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.



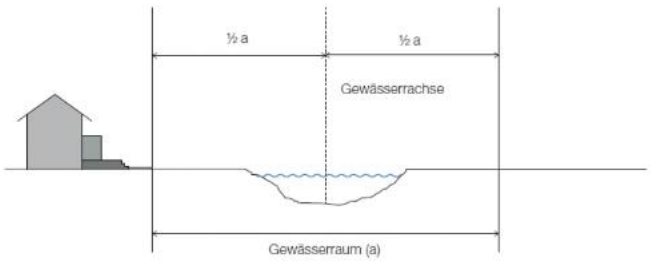
[4] Zwischen Bauten, die aufgrund früherer Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV überschritten würden.

[5] Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

A147

Fliessgewässern

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.



A148

Bauabstand gegenüber dem Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz.

A149

Bauabstand gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen

Vgl. Anhang C

[1] Gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen sind die für die Zone des Baugrundstückes geltenden reglementarischen Grenzabstände einzuhalten. Gegenüber den Skipisten (UeO / Zonen für öffentliche Nutzungen) gemäss Teilzonenplan Mürren sind alle Bauten und Anlagen, inkl. Vorbauten, Vordächer und technische Einrichtungen (z.B. Dachrinnen etc.) ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.

[2] Gegenüber den Skipisten (UeO / Zonen für öffentliche Nutzungen) gemäss Teilzonenplan Wengen sind alle Bauten und Anlagen, inkl. Vorbauten, Vordächer und technische Einrichtungen (z.B. Dachrinnen etc.) ein Abstand mind. 1.00 m ab Zonengrenze innerhalb des Lichtraumprofils von mind. 3.00 m Höhe einzuhalten.

A150

Bauabstände für Tiefbauten

Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Wege, Strassen, Parkplätze und Einfahrten zu unterirdischen Einstellhallen haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

A151

Bauabstand von öffentlichen Strassen

Vgl Art. 80 SG

[1] Für Kantonsstrassen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung.

[2] Bei Gemeinde- und Privatstrassen muss der Vorplatz vor Einstellgaragen bei rechtwinkliger Ausfahrt zur Strasse, von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, Garagetiefe aufweisen, sofern nicht besondere Verhältnisse eine andere, gleichwertige Lösung ermöglichen. Bei Kantonsstrassen gemäss kantonalem Recht.

[3] Bei Gemeinde- und Privatstrassen dürfen folgende Gebäudeteile und Anlagen mit Zustimmung der Gemeinde in die Bauabstandszone hineinragen:

- freitragende Dachvorsprünge von Hauptdächern:
  - bis 2.00 m in den Lichtraum des Vorlandes in einer Höhe von wenigstens 4.5 m über der

Strassenfahrbahn
- offene, freitragende Gebäudeteile wie Balkone, übrige Vordächer, überdeckte Sitzplätze:
  - bis 1.20 m bei einer Mindesthöhe von 3.2 m über der Fahrbahn
- bewegliche Bauteile wie Sonnenstoren:
  - bis 50 cm an den Fahrbahnrand bei einer Mindesthöhe von 2.5 m.
- Bauteile unter dem Niveau der Verkehrsanlage:
  - bis an den Fahrbahnrand mit Zustimmung des Strasseneigentümers.

4 Von den ordentlichen Strassenabständen ausgenommen sind Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen, die altrechtlich abweichende Abstände aufweisen.

A152

Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

1 Von selbstständigen Fuss- und Radwegen ist für alle Gebäude ein Abstand von 2.00 m einzuhalten.

2 An unübersichtlichen Stellen kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

A16 Nutzungsziffern

A161

Geschossflächenziffer (GFZ)

[1] Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstückfläche.

[2] Die Geschossflächenziffer GFZo) umfasst die Geschossfläche der Vollgeschosse und Dachgeschosse (A 135).

Vgl. Art. 28 BMBV.

Anwendung bei ZPP Nr. 47



A162

Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)

[1] Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Vgl. Art. 27 BMBV.
Massgebend bei der ZPP Nr. 47

[2] Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

[3] Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

.

Anhang B: Besondere Vorschriften zum Baureglement

1. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP 23	Sportzentrum Lauterbrunnen ES III	1. Schaffung der Voraussetzungen zur Realisierung eines befestigten Mehrzweckplatzes (Parkplatz, Festplatz, Viehschauplatz, etc.) auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 98 und eines Sportzentrums für Lauterbrunnen, mit Freiflächen für Tennis/Eislauf, Langlaufsport und Minigolf sowie einer Mehrzweck- und Tennishalle, einem Mehrzweckraum, einem Hallenbad, einem Restaurant und einer Dienstwohnung. Sicherstellung einer harmonischen Eingliederung der Anlage in den Uferbereich der Lütschine, und den Einflussbereich der dominanten Baugruppe Kirche / Pfarrhaus sowie in das durch den Staubbachfall beherrschte Landschaftsbild.

2.

Art der Nutzung	Squash-anlage mit Gar-derobe	Tennis-halle	Restaurant mit Neben-räumen	Hallenbad mit Neben-räumen
max. Fassadenhöhe	3.4 m	5.1 m	3.9 m	5.6 m
max. Firsthöhe	7.9 m	11.7 m	7.9 m	10.2 m
max. über-baubare Fläche	700 m^2	1‘530 m^2	470 m^2	1‘060 m^2
max. Ge-bäudelänge	28 m	39 m	22 m	33 m

Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei. Alle Hauptfirstrichtungen sind parallel zur Lütschine anzuordnen.

3. Der Umgebungsgestaltung ist grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Für die Anpflanzung von Hochstammbäumen und Hecken sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.
Entlang der Lütschine ist eine durchgehende Baumreihe, allenfalls ergänzt durch Gebüschgruppen, zu pflanzen.
Die Zone ist entweder über den südlichen Anschluss zu erschliessen oder es sind zwei Halbanschlüsse mit Einbahnverkehr vorzusehen.

4. Im Bereich mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Bauzonenplan muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP 24	Camping Jungfrau ES III	1. Die ZPP Nr. 24 bezweckt die Regelung der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung des Campingplatzes mit den dazugehörigen Nebennutzungen und Infrastrukturanlagen unter Berücksichtigung der sich wandelnden wirtschaftlichen Voraussetzungen und Ansprüche, die an einen zeitgemässen Campingbetrieb gestellt werden. 2. Im Bereich südlich des Staubbachs sind alle Nutzungen zulässig, die der Beherbergung oder dem Betrieb und dem Unterhalt des Campingplatzes dienen sowie Wohnraum für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal. Dazu gehören insbesondere die Beherbergung in Zelten, mobile und feste Gästeunterkünfte wie Bungalows oder Motelbauten sowie Betriebseinrichtungen wie Information, Verkauf, Restaurant, Unterhaltung/Sport etc. Feste Gästeunterkünfte sind nur im Gebiet westlich der Lütschine zwischen Staubbach und Louweligräbli zugelassen und auf eine Landfläche von 8'000 m^2 zu begrenzen. Der Campingplatz ist überwiegend für touristische Zwecke zu betreiben. Nördlich des Staubbachs gelten folgende Vorschriften: Das Gebiet zwischen Staubbach und den Möslibächleni ist landwirtschaftsnah zu nutzen (Tierhaltung, Lager- und Kompostplatz, etc.). Der Bereich nördlich der Möslibächleni ist primär gewerblich zu nutzen. Für Unterhalts- und Betriebsgebäude sowie für das „Chalet Jungfrau“ gelten die baupolizeilichen Gebäudeabmessungen der Zone WG. Nördlich des Möslibächli gelten die baupolizeilichen Gebäudeabmessungen der Zone Ga. Für mobile Wohnheime, Wohnwagen und dergleichen gelten die Vorschriften für die Campingplatzzone gemäss GBR. Feste Gästeunterkünfte dürfen maximal 6 m Fassadenhöhe aufweisen und pro Wohneinheit inkl. allfälliger Anbauten eine Grundfläche von 40 m^2 nicht überschreiten. Der Zusammenbau bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 30 m ist gestattet. Im Rahmen der Überbauungsordnung ist der Raumbedarf für Fliessgewässer gemäss übergeordnetem Recht einzuhalten.

3. Die Stellplätze für Zelte, mobile Wohnheime und dergleichen sind durch eine geeignete Bepflanzung gegen die Einsicht aus nah und fern abzuschirmen.

   Unterhalts- und Betriebsgebäude sowie feste Gästeunterkünfte sind in einer der Nutzung entsprechenden und der Lage angepassten Bauweise zu erstellen.

   Auf die besonderen Landschafts- und Strukturelemente der Talflanke, des Talbodens und der Gewässer ist angemessen Rücksicht zu nehmen.

   Die Erschliessung des Campingplatzes erfolgt über die Alte Stechelbergstrasse. Das Chalet Jungfrau ist über die Neue Stechelbergstrasse zu erschliessen. Bei allfälliger Realisierung einer Ortsumfahrung ist die Erschliessung den neuen Gegebenheiten anzupassen.

   Die betrieblich erforderlichen Autoabstellplätze sind innerhalb des Perimeters sicherzustellen.

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze 4. Beizug kantonale Fachstellen 5. Ersatzmassnahmen 6. Teilüberbauungsordnungen
ZPP 44	Apartmenthotel Mürren ES II	1. - Realisierung einer Überbauung von hoher ortsbaulicher Qualität - Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild - Fördern einer qualitätsvollen Umgebungs- und Aussenraumgestaltung - Schonung der bestehenden Naturwerte - Schaffen von bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungen auf der Parz. Nr. 2407 (Bereich Hotel Sportchalet und Sportanlagen) 2. Art der Nutzung: - Hotel / Apartmenthotel - Wohnungen (qualifiziert bewirtschaftete Wohnungen und Erstwohnungen sowie bestehender Wohnraum im Zeitpunkt Genehmigung ZPP) - Dienstleistungsbetriebe wie kleinere Verkaufsgeschäfte, Kioske, Bankfilialen, Coiffeurgeschäfte, Praxen, Gastrobetriebe, Bars usw. - Sportbauten und -anlagen Mass der Nutzung: Für Parzelle Nr. 6023: - max. 6'000 m2 Geschossfläche oberirdisch (GFo) - mind. 3‘150 m2 GFo - Eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 25% kann angewendet werden, wenn ein Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln, welche eine hohe Qualität der Ergebnisse sichern (RRB vom 30.06.2010), durchgeführt wird Für Parzelle Nr. 2407 (Bereich Hotel Sportchalet): - 2'500 m2 BGF für das bestehende Hotel Sportchalet Mürren - 2'000 m2 GFo für Nutzungen Projekt Apartmenthotel (Parz. Nr. 6023). - Eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 25% für die Nutzungen Projekt Apartmenthotel kann angewendet werden, wenn ein Projektwettbewerb nach anerkannten Verfahrensregeln, welche eine hohe Qualität der Ergebnisse sichern (RRB vom 30.06.2010), durchgeführt wird. Für Parzelle Nr. 2407 (Bereich südlich Hotel Sportchalet): - max. 3'500 m2 BGF für Sportbauten.

3.
- Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild und in die landschaftlich wertvolle Umgebung einzufügen.
- Parzelle Nr. 6023:
  Folgende Vorgaben gelten ohne qualifiziertes Planungsverfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (RRB vom 30.06.2010):
  a) Oberhalb einer Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. sind bis zur Vorderkante der Hauptfassade der alten Post maximal 4 Vollgeschosse und der Dachausbau oder Attika möglich.
  b) Unterhalb einer Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. ist ein Sockelgeschoss bis maximal zur Vorderkante der bestehenden Terrassenmauer (Höhenkote 1633.70 m.ü.M.) und ein weiteres Sockelgeschoss bis maximal zur Vorderkante der durchlaufenden Gartenmauer auf der Höhenlinie 1629 m.ü.M. zulässig.
- Parzelle Nr. 2407 (Bereich Hotel Sportchalet):
  Ab der Höhenkote von 1633.70 m.ü.M. sind 4 Vollgeschosse und der Dachausbau oder Attika möglich.
- Parzelle Nr. 2407 (südlich Bereich Hotel Sportchalet):
  Für die Sportbauten ist nur ein begehbares und für Sportzwecke nutzbares Flachdach bis auf die Kote 1632.50 m.ü.M. gestattet. Dieses sollte bei einer Realisierung möglichst an das bestehende Gebäude angrenzen.
- Von den für Parz. Nr. 6023 und Teilfläche Parz. Nr. 2407 östlich Hotel Sportchalet festgelegten Massen, Orientierungswerten (Koten und Geschosse) und Dachgestaltung gemäss Baureglement kann mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln, welche eine hohe Qualität der Ergebnisse sichern (RRB vom 30.06.2010), abgewichen werden. Einzuhalten sind dabei das festgelegte Nutzungsmass, die maximale Geschosszahl ab Höhenkote 1633.70 m.ü.M, sowie südöstlich ein Grenzabstand von 6 m gegenüber der Parzelle Nr. 1628.
- Das als erhaltenswert eingestufte Gebäude alte Post kann nur im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens durch einen Neubau ersetzt werden.
- Strassenabstand min. 3.00 m für Bauten mit einer Fassadenhöhe bis maximal 4.00 m und min. 6.00 m für Bauten mit einer Fassadenhöhe von mehr als 4.00 m ab Niveau der Dorfstrasse

5 Die direkt betroffenen kantonalen Fachstellen sind rechtzeitig in das Wettbewerbsverfahren mit einzubeziehen.

6 Allfällige Ersatzmassnahmen gestützt auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sind nach Möglichkeit auf den Parzellen 2407 und 6023 ausserhalb des Baubereichs zu realisieren.

7 Der Erlass von Teilüberbauungsordnungen ist zugelassen, soweit sich die geplante Überbauungsordnung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt.

8 ES II

ZPP Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Planungszweck 2. Art und Mass der Nutzung 3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP 47	Entwicklungsgebiet Dorfeingang / Bahnareal Lauterbrunnen ES III	1. - Entwicklung und Aufwertung des touristischen Eingangsportals mit moderner und unverwechselbarer Ausstrahlung zum UNESCO-Gebiet und den Tourismusgebieten vom Lauterbrunnental bzw. der Jungfrau Region - Abstimmung der Entwicklungspotenziale von Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, Logistik, Sicherheit, Mobilität etc. - Schaffung von optimalen Voraussetzungen für den öffentlichen Verkehr (moderner Bahnhof mit Busterminal und Entflechtung Güterverkehr BLM / WAB / Kantonsstrasse) - Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse für die ortsansässige Bevölkerung von Wengen und Mürren - Realisierung eines guten Parkierungsangebots für die Tourismusregion (Car, PW) 2. Art der Nutzung: - Wohn-, Hotel- und Apartmenthotelnutzungen - Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe - Tourismus-, Infrastruktur-, Warenumschlags- und Parkierungsanlagen Mass der Nutzung: - Maximal Geschossflächenziffer über den Untergeschossen (GFZo) für die Nutzungen exklusiv Tourismus-, Infrastruktur-, Warenumschlags- und Parkierungsanlagen maximal GFZo 1.5 - Die baupolizeilichen Masse sind nach einer Masterplanung mit der notwendigen UeO festzulegen. Die UeO muss im Wirkungsbereich der rechtsgültigen UeO Nr. 36 das heutige Nutzungsmass wahren. 3. - Die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume sind in der Planung Masterplan aufgezeigt. - Die Grundsätze der Erschliessung sind nach der Masterplanung mit der notwendigen UeO festzulegen.

Anhang C - Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

ZöN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
Gesamtgemeinde		
P1	Sammelparkplätze /Einstellhalle	Zweckgebundene eingeschossige Bauten. Versiegelte Bodenflächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Plätze sind mit Bäumen zu bepflanzen.
Lauterbrunnen		
A2	Altersheim [1)] ES II	Zulässig sind Erweiterungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Zone WG, ohne Gebäudelängenbeschränkung. Flachdächer sind zulässig, sofern sich die Gebäude in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild einordnen. Im Bereich mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Bauzonenplan muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.
B2	Schulanlage mit Aussenanlage ES II	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten auf bestehende Bauten abgestimmt. h max. 11.50 m
C2	ARA, Werkhof, Parkierung, Heizzentrale Wärmeverbund [2)] ES IV	Ergänzungsbauten gemäss den baupolizeilichen Massen der Zone G. Im Bereich mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Bauzonenplan muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.

[1)] Genehmigungsverfügung (AGR) vom 12. Dezember 2025
[2)] Genehmigungsverfügung (AGR) vom 8. Juni 2023

D2	Schwimmbad Freibad ES III	Ausbau und Ergänzung der Freibadanlage, Ergänzung Garderobenbauten mit Fh max. 6.00 m, auf der nördlichen Teilfläche (parallel ab Zonengrenze Nord bis 20 m) h max. 4.00 m. Erstellen und Betreiben von Sportanlagen, wie Minigolf, Boccia, Beach Volley Ball etc.
E2	Kirche und Pfarrhaus als schützenswerte Baugruppe ES II	Dem Schutzzweck nicht widersprechende Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche der Zone W
F2	Friedhof ES II	Parkähnliche Gestaltung der Friedhofanlage, angemessene Erweiterung der Aufbahrungshalle. h max. 8.40 m.
G2	Lagerbaracke Pfrundmatte ES III	Ersetzen des bestehenden Baus im bisherigen Umfang gestattet, Umnutzung im öffentlichen Interesse zugelassen
H2	Zivilschutz- und Sportanlage ES III	Eingeschossiger Garderobenbau zur Sportanlage mit Fh max. 4.40 m zugelassen
I2	Mehrzweckgebäude, Zufahrt, Parkierung ES III	Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche Masse der Zone WG
J2	Touristische Bauten und Anlagen zum Staubbach ES III	Zweckgebundene Bauten und Anlagen. Fh max. 6.40 m, Grenzabstand min. 4.00 m Mit Ausnahme des Zugangs zur Galerie und der Erweiterung der Galerie sind keine Neubauten innerhalb der roten und blauen Gefahrengebiete zugelassen.
K2	Parkplätze Sandweidli	Zweckgebundener Bau von Parkplätzen.
M2	Gästeinformation (gemäss Masterplan Dorfeingang / Bahnareal)	Zweckgebundene Bauten und Anlagen. Die Nutzung der Gästeinformation darf die heutige und auch zukünftige Nutzung des Umformerwerks nicht einschränken.

Wengen

A3	Schulanlage mit Feuerwehrmagazin ES II	Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche Masse der Zone WG
B3	Englische Kirche ES II	Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche Masse der Zone W

C3	Tourismusinfrastruktur mit Büroräumlichkeiten und Wohnraum ES III	Gebäude mit Fh max. 7.90 m; Länge max. 50 m
D3	Touristischen Kurorteinrichtungen ES III	Bauten und Anlagen für Kurortseinrichtungen mit h max. 21.20 m; Gebäudelänge max. 50 m. Im Bereich mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Bauzonenplan muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.
E3	Katholische Kirche ES II	Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche Masse der Zone W
F3	Schwimmbad/ Freibad ES III	eingeschossige Ergänzungsbauten; Fh max. 6.40 m
G3	Pumpwerk Wassergenossenschaft ES –	Oberirdisch nur technisch bedingte Gebäudeteile Gesamthöhe h: max. 6.70 m.
H3	Kirche ES II	Zweckgebundene Um- und Erweiterung der Bauten und Anlagen. Grenzabstand: min. 5.00 m Gesamthöhe h: best.
I3	Entsorgung	Eingeschossiger Bau; Fh max. 4.00 m
K3	Touristische Gewerbe und Dienstleistung und best. Wohnraum	Zweckgebundener Um- und Ausbau der bestehenden Bauten und Anlagen. Fh best., Grenzabstand min. 3.00 m.

Mürren

A4	Schulanlage ES II	Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche Masse der Zone WG
B4	Feuerwehrmagazin ES III	Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche Masse der Zone WG
C4	Katholische Kirche und Pfarrhaus ES II	Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche Masse der Zone W
D4	Reformierte Kirche ES II	Ergänzungsbauten gemäss baupolizeiliche Masse der Zone W
E4	Werkhof, Entsorgung, Parkierung ES III	gemäss baupolizeiliche Masse der Zone WG

F4	Wasserreservoir	Oberirdisch nur technisch bedingte Gebäudeteile Gesamthöhe h: max. 6.70 m.

Gimmelwald

A5	Feuerwehrmagazin ES III	oberirdische Ergänzungsbauten mit Fh max. 6.90 m

Stechelberg

A6	Parkplatz und Entsorgung	Zweckgebundener Bauten und Anlagen. Fh max. 4.40 m, Grenzabstand min. 3.00 m
B6	Mehrzweckgebäude mit Zivil-schutzanlage und Parkplätze ES III	Eingeschossiger Zentralbau mit Fh max. 5.40 m Das Feldgehölze ist bundesrechtlich geschützt (Vgl. Art. 27 Abs. 1 NSchG und Art. 21 NHG)
C6	Parkplätze	Zweckgebundener Um- und Ausbau der bestehenden Parkplatzanlagen. Im Bereich mit der zusätzlichen Bezeichnung „besonders hohe Nutzungsdichte“ gemäss dem Bauzonenplan muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.
D6	Feuerwehrmagazin ES III	Zweckgebundener Um- und Ausbau der bestehenden Bauten und Anlagen. Fh max. 5.40 m, Grenzabstand min. 4.00 m

Isenfluh

A7	Werkhof ES III	Bauten und Anlagen gemäss baupolizeiliche Masse der Zone WG und des Lawinenschutzes

Anhang D - Zusammenstellung der Überbauungspläne, Gestaltungspläne und Baulinienpläne

-	Baulinienplan zu den Sonderbauvorschriften „Liegenschaft Peter Aebi“, Wengen	07.08. August 1970
Nr.1	Gestaltungsplan Nr. 1 „ Zentrum Wengen"	12. September 1979
Nr. 1A	UeO Nr. 1A „Luftseilbahn Wengen-Männlichen“	05. Mai 2004
Nr. 3	Überbauungsplan Nr. 3 mit Sonderbauvorschriften „Palace-Areal, Mürren“	21. Februar 1979
Nr. 5	Überbauungsordnung Nr. 5 Lengwald, Stechelberg	26. Januar 2000
Nr. 6	Überbauungsordnung Nr. 6 „Coop Areal, Mürren“	15. August 1988
Nr. 7	Überbauungsordnung Nr. 7 „Luterbach“	02. März 1989
Nr. 8	Überbauungsordnung Nr. 8 „Bergrestaurant Winteregg“	26. Juli 1988
Nr. 14	Überbauungsordnung Nr. 14 „Neugestaltung Bahnhof Wengen"	14. Februar 1992
Nr. 20	Überbauungsordnung Nr. 20 „Gewerbezone Wengen"	13. September 2005
Nr. 24	Überbauungsordnung Nr. 24 „Camping Jungfrau“	11. November 2003
Nr. 25	Überbauungsordnung Nr. 25 „Kino + EWL Wengen“	15. November 1995
Nr. 28	Überbauungsordnung Nr. 28 „Hotel Wengenerhof, Wengen“	27. August 1996
Nr. 30	„Gewerbezone Wendi, Mürren“	11. Juli 2005
Nr. 32	Überbauungsordnung Nr. 32 „Sicherung der Langlaufloipen der Bezirke Lauterbrunnen und Stechelberg"	16. September 1997
Nr. 34A	Ueberbauungsordnung Nr. 34A "Beschneiung kleine Scheidegg bis Wengen"	20. Juli 2026 [3)]
Nr. 36	Überbauungsordnung Nr. 36 „Hotel Sternen“, Lauterbrunnen, Aufhebung der UeO bei Erlass der UeO zur ZPP Nr. 47 Entwicklungsgebiet Dorfeingang / Bahnareal Lauterbrunnen	26. März 1997
Nr. 38	Überbauungsordnung Nr. 38 „Eden, Wengen“	19. Mai 2003
Nr. 39	Überbauungsordnung Nr. 39 „Schweizerheim Wengen“,	05. Oktober 2005
	Überbauungsordnung Nr. 40 "In der Grueben	

[3)] Amt für Gemeinden und Raumordnung, Verfügung vom 20. Juli 2026

Nr. 40	Mürren"	10. April 2006
Nr. 41	Überbauungsordnung Nr. 41 "Mittaghorn Wengen"	01. November 2007
Nr. 42	Überbauungsordnung Nr. 42 "Eiger Mürren"	30. Oktober 2009
Nr. 43	Überbauungsordnung Nr. 43 "Hotel Hirschen"	16. November 2007
Nr. 45	Überbauungsordnung Nr. 45 "Deponie Holzgrube Wengen"	27. August 2013
Nr. 46	Überbauungsordnung Nr. 46 „Beschneiung Talabfahrt Lauterbrunnen“	30. März 2016
Nr. 49	Überbauungsordnung Nr. 49 „Beschneiung Schilthorn / Mürren“	26. Februar 2018
Nr. 52	Überbauungsordnung Nr. 52 "Hotel Palace Mürren"	31. Januar 2023 [4)]

[4)] Genehmigungsverfügung (AGR) vom 31. Januar 2023

Anhang E: Bestimmungen zu Art. 38 Abs. 2 (Wildruhegebiete)

Für Wildruhegebiete von lokaler Bedeutung gelten in der Zeit vom 1. November - 30. Juni folgende Einschränkungen:

WRG 1, „Poganggenflie“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzen verboten.

WRG 2, „Schiltflie“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzten verboten.

WRG 3, „Finel“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.

WRG 4, „Spielhahneschopf“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.

WRG 5, „Hertweng“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzen verboten.

WRG 6, „Wirzelegg“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzen verboten.

WRG 7, „Dorewald“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.

WRG 8, “Bawald“
- Basejumping: Im ganzen Wildruhegebiet ist der Absprung verboten.

WRG 9, „Wengbärg“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzen verboten.

WRG 10, „Baawald“,
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzen verboten.

WRG 11, „Girmschbiel“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzen verboten.

WRG 12, „Hasenwääli“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzen verboten.

WRG 13, „Haaregg“
- Das Wildruhegebiet darf weder mit Ski, Snowboard noch mit anderen Hilfsmitteln befahren werden.
- Gleitschirm und Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Starten und Landen verboten.
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist das Absetzen verboten.

WRG 14, „Schwarzmönch“
Im Wildruhegebiet Nr. 14 gelten während des ganzen Jahres die folgende Einschränkung:
- Basejumping: Im ganzen Wildruhegebiet sind Absprünge verboten;
- Speedflying: Im ganzen Wildruhegebiet ist Starten, Landen und Absetzen verboten.

Änderungen:

- 15. März 2019: Anpassung von Amtes wegen. Im Rahmen der Genehmigung wird Art. 30 Abs. 2 gestrichen.
- 3. Juli 2019: Im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV wurde Art. 11 präzisiert. Es wurden die Fussnoten 1 und 2 ergänzt mit «Bei Einhaltung der grösseren kA und gA gelten die höheren Fh und h». Zudem wurde Fussnote 4 mit folgendem Text eingefügt: «Bei Einhaltung der grösseren kA und gA gelten die höheren Fh und h»
- 31. Januar 2023: Im ordentlichen Verfahren nach Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). Überbauungsordnung Nr. 52 Hotel Palace Mürren mit Änderung der Überbauungsplan Nr. 3 mit Sonderbauvorschriften Palace Areal Mürren und der baurechtlichen Grundordnung.
- 8. Juni 2023: Im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV wurde die Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) C2 wie folgt ergänzt; ARA, Werkhof, Parkierung, Heizzentrale Wärmeverbund, ES IV.
- 12.12.2025: Anhang C; geringfügige Änderung des Baureglements, Anhang C, ZöN A2 "Altersheim" in Anwendung von Art. 61 Baugesetzt mit Datum vom 12. Dezember 2025 genehmigt.
- 20.07.2026: Anhang D; Amt für Gemeinden und Raumordnung, in Anwendung von Art. 61 Baugesetz wurde mit Datum vom 20. Juli 2026 die Änderung der UeO Beschneiung Wengen–Kleine Scheidegg, Ersatz Sesselbahn Wixi–Fallboden, genehmigt.