

Baureglement

Genehmigungsexemplar vom 7. Februar 2025

Rechtskräftige Änderungen nachgeführt bis am 03.07.2025

Die Ortsplanungsrevision enthält:

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten
- Zonenplan Landschaft Teilgebiet Nord und Süd
- Inventarplan Landschaft
- Erläuterungsbericht

Nachgeführte rechtskräftige Änderungen:

Baureglement Art. 13 Abs. 1

- Genehmigt am 19.09.2019
- Aufhebung Überbauungsordnung Nr. 91 «Innere Sitebach» (Baulinien / Änderung Zonenplan) und Anpassung Gefahrengebiete

Zonenplan Siedlung und Baureglement

- Genehmigt am 06.03.2020
- Beschneidung Betelberg Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung

Zonenplan Siedlung und Baureglement

- Genehmigt am 23.07.2020
- Teil-Überbauungsordnung «Reka-Ferendorf»

Zonenplan und Baureglement Art. 53 Abs. 2

- Genehmigt am 21.08.2020
- Aufhebung Sistierung Arbeitszone «Mühleweidli» und Ergänzung Baureglement

Zonenplan und Baureglement Art. 3

- Genehmigt am 22.02.2022
- Umzonung Bergquelle ZöN Nr. 12 in Mischzone 3-geschossig

Zonenplan und Baureglement Art. 3 Abs. 5

- Genehmigt am 13.07.2022
- Änderung ZPP 4 Metschbahnen

Zonenplan Siedlung

- Genehmigt am 05.07.2024
- Geringfügige Änderung Überbauungsordnung Rothenbach

Baureglement

- Genehmigt am 07.02.2025
- Teilrevision Ortsplanung, Änderung Baureglement, Umsetzung der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Zonenplan und Baureglement

- Genehmigt am 3. Juli 2025
- Anpassung Zonenplan Nr. 3659 mit UeO Kreuz (Umzonung)

Inhaltsverzeichnis

A	Nutzungszonen	11
Art. 1	Art der Nutzung	11
Art. 2	Mass der Nutzung	13
Art. 3	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	17
Art. 4	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	27
Art. 5	Grünzone (GR)	29
Art. 6	Hotelzone (HT)	29
Art. 7	Kur- und Hotelzone (KH)	29
Art. 8	Campingzone	31
Art. 9	Kernzone (K)	33
Art. 10	Bauernhofzone (BH)	33
Art. 11	Landwirtschaftszone (LWZ)	33
Art. 12	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	35
Art. 13	Zonen mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)	53
Art. 14	Ortsansässigenanteil	55
Art. 15	Kontrolle und Monitoring Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen	57
B	Qualität des Bauens und Nutzens	59
Art. 16	Grundsatz	59
Art. 17	Gestaltung von Gebäuden und Anlagen in den Wohn- und Mischzonen	59
Art. 18	Gestaltung von Gebäuden und Anlagen in Sonderzonen	61
Art. 19	Reklamen / Beleuchtungen	63
Art. 20	Ortsbildschutzgebiete	65
Art. 21	Baudenkmäler	65
Art. 22	Historische Verkehrswege der Schweiz IVS	65
Art. 23	Archäologische Schutzgebiete/-objekte	67
Art. 24	Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen	67
Art. 25	Gewässerraum GENEHMIGUNG ART. 25 SISTIERT	69

Art.26 kommunale Landschaftsschutzgebiete	71
Art.27 kommunale Landschaftsschongebiete	73
Art.28 kommunale Feuchtgebiete	73
Art.29 kommunale Hochmoore	73
Art.30 kommunale Wildschutzgebiete	75
Art.31 Trockenmauern	75
Art.32 Wasserfälle und Quellen	75
Art.33 Ökologischer Ausgleich	77
Art.34 Neophyten	77
Art.35 Moorlandschaft von nationaler Bedeutung	77
Art.36 Beiträge, Finanzierung	77
Art.37 Bauen in Gefahrengebieten	79
C Masse und Messweisen	81
Art.38 Grenzabstand	81
Art.39 Gebäudeabstand	81
Art.40 Fassadenhöhe	81
Art.41 Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden	85
Art.42 Geschosse	87
Art.43 Bauabstand vom Wald	87
Art.44 Bauabstand von öffentlichen Strassen	89
D Verfahrensvorschriften	91
Art.45 Gemeinderat	91
Art.46 Baukommission	91
Art.47 Landschaftskommission	91
Art.48 Fachkommission Gestaltung	93
Art.49 Bauverwaltung	93

E	Schlussbestimmungen	95
Art. 50	Ausgleich von Planungsvorteilen	95
Art. 51	Widerhandlungen	95
Art. 52	Inkrafttreten	95
Art. 53	Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	95
Anhang		103

Das Baureglement lässt grössere Spielräume bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu. Daher ist es umso wichtiger, die Behörden frühzeitig über die Bauabsichten zu informieren und in das Verfahren miteinzubeziehen.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitätsvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, die Ziele der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten. Die baurechtliche Grundordnung wird ergänzt durch den Inventarplan Landschaft (hinweisenden Charakter).

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung (vgl. Liste im Anhang).

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Nicht alles ist regelbar:

a. Fairnessgrundsatz

Der Gebrauch der vorliegenden Vorschriften richtet sich nach folgendem Grundsatz:

«Offene und freie Meinungsäusserung, akzeptieren anderer Meinungen, gegenseitige Rücksichtnahme, Hilfsbereitschaft, Ehrlichkeit, Konfliktbereitschaft, rechtzeitige Information, Respekt vor Tieren und Pflanzen.»

b. Qualitätssicherung

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Gebäude- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

c. Baurechtliche Grundordnung; Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit dem Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten, dem Zonenplan Landschaft mit den Teilgebieten «Nord» und «Süd» sowie dem Zonenplan Gewässerräume bildet die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Allfällige abweichende Regelungen sind in den Überbauungsordnungen festgelegt.

d. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Auf als wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Regelt das Baureglement einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons und des Bundes. Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

Es gibt unterschiedliche Baubewilligungsverfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten. Kleinere Bauvorhaben können baubewilligungsfrei sein. Die Bauverwaltung steht bei Fragen gerne zur Verfügung: bauverwaltung@lenkgemeinde.ch

Vgl. Art. 3 und 11 BauG

Vgl. Art. 106, 107 BauG, Art. 43 SG

e. Baubewilligung

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

f. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist generell 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.

g. Erschliessung

Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordern eine gültige Überbauungsordnung. Der Gemeinderat kann auf eine Überbauungsordnung verzichten, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

Wohnzone: Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Praxen, Coiffeurbetriebe oder Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV).

Mischzone: Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe. Sie dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Reine Werkhöfe und Lagerplätze sind nicht gestattet.

A Nutzungszonen

Art.1 Art der Nutzung

Für die Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten:

Zone	Abkürz.	Nutzungsart
Wohnzone	W2/W2A/ W3	Wohnen, stilles Gewerbe ¹⁾
Mischzone	M3	Gemischte Nutzung von Wohnen, mässig störendem Gewerbe und von Dienstleistungsbetrieben. Pro Gebäude sind 1/4 der Geschossfläche oberirdisch der Gewerbenutzung vorbehalten. Für Gebäude, welche dies nicht aufweisen, gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone (W2).
Arbeitszone	A	Gewerbenutzung, Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.
Teilregionale und lokale Arbeitszone «Mühleweidli»	A1	Gewerbepark für Betriebe von teilregionaler Bedeutung (u.a. Garage/Werkstatt und Waschanlage für den Busbetrieb) sowie für Neuordnung von lokalem Gewerbe. Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.
Spezialzonen		siehe Art. 3 bis Art. 13

¹⁾ Für die W2A Zone gilt zudem:

- Gebäude dürfen eine max. Geschossfläche oberirdisch von 300 m² aufweisen.
- Unterhalb der vorhandenen Erschliessungsstrasse darf max. eine Bautiefe angeordnet werden.
- Vor Eingabe des ersten Baugesuches ist ein Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung und Aussenraum) einzureichen, das vom Gemeinderat genehmigt werden muss.

kGA = kleiner Grenzabstand; gGA = grosser Grenzabstand

Der Abstand von Gewässern (siehe Art. 25)
und von öffentlichen Strassen (siehe Art. 44).
geht den Grenzabständen vor.

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig; VG = Anzahl Vollgeschosse; GL = Gebäudelänge; GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch; ÜZ = minimale Überbauungsziffer

Bei bestehenden Hauptgebäuden, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes bewilligt wurden, können das bestehende Dach- sowie Untergeschoss im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden. Dabei darf die zulässige Ausnützung soweit überschritten werden, als dies für den vollständigen Dach- und Untergeschlossausbau erforderlich ist.

Vgl. Art. 3, 4 und 30 Abs. 2 BMBV
Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.

Vgl. Art. 6 BMBV

Vgl. Art. 10 BMBV und Art. 17 GBR
Ragen sie über die zulässige Tiefe hinaus oder überschreiten den zulässigen Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes, dann gelten sie als Teil des Gebäudes oder als Anbau.
Art. 79b EGzZGB vorspringende Gebäudeteile bleibt vorbehalten.

Art. 2 Mass der Nutzung

¹ Für die Nutzungszonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA	gGA	Fh tr	GL	VG	GFZo ⁴⁾	ÜZ	ES
W2	4.00	8.00	7.50	18.00	2	0.55	-	II
W2A	4.00	8.00	7.50	18.00	2	0.35 ²⁾	-	II
W3	5.00	14.00	8.50	20.00	3	0.75	-	II
W3 ¹⁾	4.00	8.00	7.50	20.00	2	0.75	-	II
M3	4.00	14.00	8.50	25.00	3	0.75	-	III
K	4.00	8.00	8.50	30.00	3	-	-	III
A	6.00	6.00	9.00	-	2	-	-	IV
A1 ³⁾	5.00	5.00	9.00	-	2	-	0.50	IV
HT	4.00	12.00	13.50	-	4	-	-	III
KH	4.00	12.00	ÜO	ÜO	4	1.00	-	III

- ¹⁾ Die baupolizeilichen Masse gelten, falls nur mit zwei Vollgeschossen gebaut wird.
- ²⁾ Auf der Parzelle Nr. 3743 ist eine Maximalfläche von 3'080 m² GFo zuzulassen.
- ³⁾ Bei einer etappierten Überbauung sind Mehrgeschossigkeit, flächensparende Erschliessung und zusammenhängende Bebauung zwingend, damit das Kulturland kompakt bebaut wird.
- ⁴⁾ Unterniveaubauten (gemäss Abs. 2 Bst. b) und Untergeschosse (Art. 42 Abs. 2) werden nicht an die GFZo angerechnet.

² Zudem gelten die folgenden Masse für:

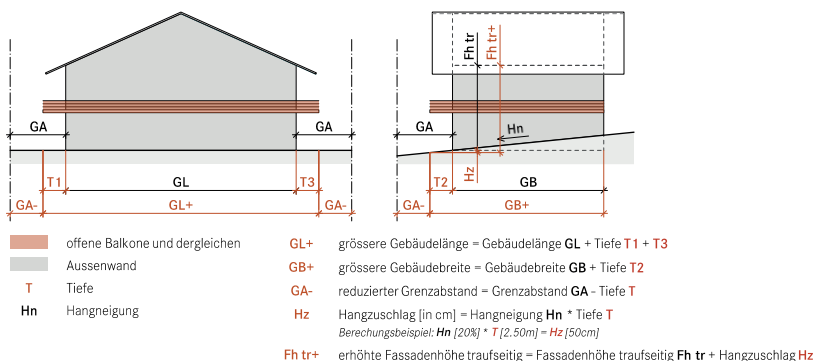
- a) An- und Kleinbauten:
- | | | |
|---------------------------------|------|----------------------|
| Grenzabstand GA | min. | 2.00 m |
| Fassadenhöhe traufseitig | max. | 3.50 m |
| Fassadenhöhe giebelseitig | max. | 6.00 m |
| anrechenbare Gebäudefläche aGbF | max. | 60.00 m ² |
- b) Unterniveaubauten:
- | | | |
|--|------|--------|
| Im Mittel über massgebendem Terrain zulässig | max. | 1.20 m |
| Grenzabstand GA | min. | 1.00 m |
- c) unterirdische Bauten:
- | | | |
|-----------------|------|--------|
| Grenzabstand GA | min. | 1.00 m |
|-----------------|------|--------|
- Der Grenzbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.
- d) Vorspringende offene Gebäudeteile:
- | | | |
|---|------|--------|
| Zulässige Tiefe | max. | 2.50 m |
| Zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes | max. | 50 % |
| Dachvorsprung: zulässige Ausladung | max. | 3.30 m |

Die Einhaltung des Lichtraumprofils (bei Strassen: 4.50 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite; bei Fuss- und Radwegen: 2.50 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite) bleibt vorbehalten.

Neben Balkonen fallen dabei in Betracht: Offene Aussentreppe und offene Laderampen. Erker, geschlossene Balkone, geschlossene Aussentritten und andere geschlossene Gebäudeteile fallen nicht darunter.

Die Kombination mit vorspringenden Gebäudeteilen nach Art. 10 BMBV ist ausgeschlossen.

Der ordentliche Gebäudeabstand nach Art. 39 ist einzuhalten.



Die Einhaltung des Lichtraumprofils (bei Strassen: 4.50 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite; bei Fuss- und Radwegen: 2.50 m lichte Höhe und 50 cm lichte Breite) bleibt vorbehalten.

Gegenüber Gemeinde- sowie Privatstrassen im Gemeingebruch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen dürfen vorspringende Gebäudeteile, max. 2.00 m in den Bauverbotsstreifen ragen.

- e) Offene Balkone und dergleichen, die nicht mehr unter Bst. d fallen, d.h. einen Anteil von mehr als 50% des zugehörigen Fassadenabschnittes aufweisen, jedoch die Tiefe (T) von max. 2.50 m nicht überschreitet, gilt:
- eine um das Mass ihrer über die Aussenwand ragende Tiefe grössere Gebäudelänge (GL+) und Gebäudebreite (GB+);
 - zulässiges Mass in den Grenzabstand max. 2.50 m
 - ein um das Mass ihrer über die Aussenwand ragenden Tiefe reduzierter Grenzabstand (GA-), die Einhaltung des zivilrechtlichen Grenzabstands nach Art. 79b EG ZGB bleibt vorbehalten;
 - ab einer Hangneigung (Hn) von mind. 10% ein zusätzlicher Hangzuschlag (Hz) in Zentimeter, der sich wie folgt berechnet: Hangneigung gemessen unter dem First in Prozent multipliziert mit dem Mass der Tiefe des offenen Gebäudeteils (offener Balkon und dergleichen) in Metern;
- Gegenüber Gemeinde- sowie Privatstrassen im Gemeingebruch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen dürfen derartige Balkone und dergleichen, max. 2.00 m in den Bauverbotsstreifen ragen.
- ³ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Gebäude näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

Art. 3 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Die Zonen für öffentliche Nutzung sind für Gebäude und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende Gebäude und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung	ES
1	Skipisten, Schlittelhang und Skischulensammelplätze	Diese Flächen sind freizuhalten; sie können im Sommerhalbjahr landwirtschaftlich genutzt werden, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird. Gebäude und Anlagen für den Skibetrieb sind zulässig. Es gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Arbeitszone. Die Erschliessung zur Parzelle Nr. 1527 muss von der Hohliebestrasse aus gewährleistet werden.	III
2	Talstation und Parkplatz Walleggbahnen	Die Talstation kann aus betrieblichen Gründen um-, aus- oder neu gebaut werden. Dabei gilt ein Grenzabstand von 5.00 m. Es gelten die baupolizeilichen Vorschriften der Arbeitszone. Anlagen für eine Bewirtschaftung der Parkplätze sind gestattet.	IV
3	Talstation, Parkhaus und Autoabstellplätze Betelbergbahnen	Die Talstation kann aus betrieblichen Gründen um-, aus- oder neu gebaut werden. Das vorhandene Parkhaus kann mit einer Parkebene aufgestockt werden. Anlagen für eine Bewirtschaftung sind gestattet. Darüber hinaus können drei weitere Vollgeschosse bis auf eine Kote (höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 1106.00 m.ü.M. erstellt werden, die aber um jeweils 5.00 m (hangseitig) zurückversetzt werden müssen.	IV

4	Talstation und Parkplatz Metschbahn, Personal- und Materialhaus mit Einstellplätzen, Sportshop und Gastwirtschaft	Für die Talstation gelten folgende maximalen baupolizeilichen Masse: Gebäudelänge 45.00 m, Gebäudebreite 40.00 m, Fassadenhöhe traufseitig 9.50 m. Auf der Nordseite der Talstation ist eine Gebäudeerweiterung zur Talstation mit folgenden baupolizeilichen Massen zugelassen: - max. Gebäudelänge 30.00 m - max. Gebäudebreite 20.00 m - max. Fassadenhöhe traufseitig 9.50 m - max. 2 Vollgeschosse Es sind separate Trafostationen für die Stromversorgung auf der Nordseite der Talstation zugelassen (1 BKW, 1 LBB). Es sind bauliche Massnahmen für Pistenüberführungen (Fischbächli) zugelassen. Anlagen für eine Bewirtschaftung der Parkplätze sind gestattet. Für das bestehende Wohnhaus (Parzelle 1910) gilt die Besitzstandsgarantie. Flachdächer sind zulässig. Talstation und Erweiterungen in Holz, technische Bauwerke in Massivbau/Mauerwerk. Bäume gemäss Gestaltungskonzept im Erläuterungsbericht sind beim Bau der Gebäudeerweiterung/Trafostationen im Bereich der ZöN 4 gleichwertig zu ersetzen. Der Ersatz kann auf der danebenliegenden ZPP 4 stattfinden. Im Rahmen von zukünftigen Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass geplante Gebäude und Anlagen genügend geschützt sind und keine unzulässige Mehrgefährdung von Dritten bewirkt.	IV
---	--	--	----

5	Beschneigungszone	In den ausgeschiedenen, im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten und im Zonenplan Landschaft dargestellten Beschneigungszone ist die Beschneigung der Pisten im Rahmen der einschlägigen Vorschriften erlaubt. Die Flächen sind freizuhalten; können im Sommerhalbjahr landwirtschaftlich genutzt werden, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird. Gebäude und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie unmittelbar für die Beschneigung notwendig sind. Die bestehende Nutzung bleibt im bisherigen Rahmen gewährleistet.	III
6	Parkplatz mit Tipi und Events, Dienstleistungszentrum, Sport und Freizeit	Parkplatz mit temporärer Nutzung durch Events (ganzjährig) und Tipizelt (Winterhalbjahr). Der Gastgewerbebetrieb kann während der Wintersaison für max. 40 Sitzplätze auf dem Parkplatz in einem mobilen Unterstand betrieben werden. Gebäude mit drei Vollgeschossen, bis zu einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 8.50 m, für öffentliche Nutzungen und untergeordnet für Dienstleistungen im Tourismusbereich (Sportgeschäft, Bistro, Kiosk, Bank).	III
7	Sport- und Eisplatz, Parkplätze, Eventfläche	Gebäude und Anlagen für den Unterhalt und Betrieb sowie Umkleieräume bis zu einer anrechenbaren Gebäudefläche von 250 m² sind gestattet. Zu anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von 3.00 m.	III

8	Winterparkplätze	Die Winterparkplätze dienen im Winter als Parkplätze zum Skigebiet der Lenk Bergbahnen. Im Bereich der Parzelle Nr. 455, Rothenbach dürfen nur so viele Pw-Parkplätze erstellt werden wie bei der jeweiligen Bebauung der ZÖN 4 und der ZPP 4 wegfallen. Die temporäre Befestigung ist vom 15. November bis am Ostermontag (spätestens aber 15. April) gestattet. Anlagen für eine Bewirtschaftung der Parkplätze sind gestattet. In der übrigen Zeit ist die landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt. Es dürfen keine Vorkehrungen getroffen werden, die die vorgesehenen Nutzungen beeinträchtigen.	IV
9	Wallisermatte	Die Winterparkplätze dienen im Winter als öffentliche Parkplätze. Die temporäre Befestigung ist vom 15. November bis am Ostermontag (spätestens aber 15. April) gestattet. Anlagen für eine Bewirtschaftung der Parkplätze sind gestattet. In der übrigen Zeit ist die landschaftliche Nutzung sichergestellt. Es dürfen keine Vorkehrungen getroffen werden, die die vorgesehene Nutzungen beeinträchtigen. Im Baubewilligungsverfahren sind allfällige bauliche Massnahmen bezüglich Naturgefahren mit einem Gutachten auszuweisen.	IV
10	Parkplatz Oberried	Öffentlicher Parkplatz; Anlagen für eine Bewirtschaftung sind gestattet.	IV

11	Alters- und Pflegeheim mit Personalhaus	Der Ausbau von bestehenden Gebäuden sowie Ergänzungsgebäude im Rahmen der Zweckbestimmung sind nach den Bestimmungen der Wohnzone W3 gestattet.	II
13	Hallen- und Freibad	Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone.	III
14	Schützenhaus und Scheibenstand, Kleinkaliberstand	Die vorhandenen Anlagen können zeitgemäss unterhalten und erneuert werden. Insbesondere sind Sanierungsmassnahmen zur Eindämmung von Lärmimmissionen aufgrund übergeordneter Gesetzgebung zugelassen.	IV
15	Pfrundmatte	Die Fläche ist für Infrastrukturanlagen wie Mehrzwecksaal, Übungs- und Jugendräume reserviert. Bauliche Eingriffe sollen die landwirtschaftliche Nutzung der Restflächen garantieren. Das vorhandene Ökonomiegebäude ist nach Möglichkeit zu erhalten. Für Gebäude sind die baupolizeilichen Masse der Kernzone massgebend.	III
16	Kindergarten, Schulen und Loipen	Die vorhandenen Gebäude können im Rahmen der Zweckbestimmung unterhalten werden. Ein Anbau eines Mehrzwecksaales bis zu einer max. Fassadenhöhe von 10.50 m und einer max. anrechenbaren Gebäudefläche von 1'000 m ² ist gestattet. Für Gebäude gilt ein Grenzabstand von 5.00 m. Für Loipen ist eine Breite von 7.00 m freizuhalten.	III
17	Werkhof, Zivilschutzanlage, Wehrdienstmagazin, Fernwärmezentrale	Der Werkhof kann für die Bedürfnisse der Gemeindebetriebe erneuert, ausgebaut und umgenutzt werden. Dabei sind die baupolizeilichen Masse der Kernzone zu berücksichtigen.	III

18	Kirche und Friedhof, Aufbahrungshalle	Erweiterungsgebäude sind im Rahmen der Zweckbestimmungen gestattet. Es gelten die Bestimmungen der Mischzone M3.	II
19	Kirche, Parkplätze Gassersguet	Erweiterungsgebäude sind im Rahmen der Zweckbestimmung nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone gestattet. Dabei ist ein Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten.	II

Art. 4 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelten die Bestimmungen von Art. 78 BauG.

² In der ZSF Lenkersee ist ein Erlebnispark mit Parklandschaft, ein Spielplatz mit Wasserspielen sowie max. 1 Kleinbauten als Regenunterstand mit Kiosk und behindertengängigem WC am Standort des Gebäudes Nr. 239 D von Parzelle Nr. 1569 zugelassen. Es sind pro Jahr max. 20 grössere Veranstaltungen wie Theateraufführungen, volksmusikalische Darbietungen und klassische Konzerte gestattet, wobei 10 Anlässe bis max. 23.00 Uhr und 10 Anlässe bis zur Dämmerung zugelassen sind.

³ Das Gebäude darf die Masse 20.00 m Gebäudelänge, 10.00 m Gebäudebreite, 6.50 m Fassadenhöhe traufseitig und 8.50 m Fassadenhöhe giebelseitig nicht überschreiten. Sie ist als einfacher Holzbau mit symmetrischem Satteldach zu erstellen.

⁴ Für die Anordnung, Gestaltung und Abmessungen der Gebäude und Anlagen ist das Entwicklungskonzept «Spiel- und Parklandschaft Lenkerseeli» vom 10. Mai 2007 wegweisend. Dabei werden Terrainveränderungen wie folgt vorgenommen:

- max. Aufschüttung bis Kote 1068 m. ü. M.
- max. Abgrabung bis Kote 1063 m. ü. M.

⁵ Zur Aufwertung des rechtskräftigen Naturschutzgebietes Lenkerseeli (RRB Nr. 4172 vom 1.12.1971) ist der bestehende Kinderspielfeld zwischen Lenkersee und Strasse abzubauen. Das massgebende Terrain ist in Absprache mit den kantonalen Behörden wiederherzustellen.

⁶ Die Erschliessung des Areals ist nur für FussgängerInnen vorzusehen; davon ausgenommen sind die für die Veranstaltungen und innerhalb der Zeiten gemäss Absatz 2 notwendigen Gütertransport - und Notfahrzeugfahrten.

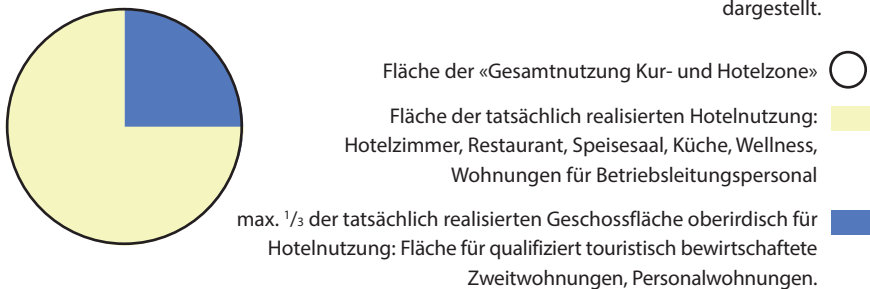
⁷ Vor Einreichung eines Baugesuches ist das konkrete Bauvorhaben der Pro

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG).

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

Die Kur- und Hotelzone (KH) ist eine bedeutende Arbeitszone für den Tourismusort Lenk. Um Hotelanlagen (strukturierte Beherbergungsbetriebe) breiter finanzieren zu können, werden qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen zugelassen. Diese dürfen 1/3 der realisierten Gesamtnutzung nicht überschreiten und müssen mindestens zu 100% vom Hotelbetrieb bewirtschaftet werden.

Die Aufteilung der Kur- und Hotelzone (Fläche Hotelnutzung/Fläche qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen und Personalwohnungen) wird in der nachfolgenden Grafik vereinfacht dargestellt.



Natura zur Stellungnahme vorzulegen.

⁸ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Art.5 Grünzone (GR)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen, die naturnah gepflegt werden.

² Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Art.6 Hotelzone (HT)

¹ Die bestehenden Hotelbauten und Ferienheime sind in ihrer Volumetrie gesichert.

² Die Art der Nutzung richtet sich nach der Kur- und Hotelzone (KH).

Art.7 Kur- und Hotelzone (KH)

¹ Die Kur- und Hotelzone ist eine Zone mit Planungspflicht nach Art. 92 ff BauG.

² Die Kur- und Hotelzone ist für Gebäude und Anlagen für Kur-, Hotel-, Gastwirtschafts- und zugehörige Dienstleistungsbetriebe reserviert. Wohnungen für das Betriebsleitungspersonal sind zugelassen.

³ Qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung und Personalwohnungen sind wie folgt zugelassen:

- max. 1/3 der tatsächlich realisierten Geschossfläche oberirdisch für Hotelnutzung.
- auf den Parzellen Nr. 200, 201, 987, 3488 und 3490 (Reka) sind zu 100% qualifiziert bewirtschaftete Appartements sowie bis zu max. 20% der möglichen realisierbaren Fläche für Personalwohnungen zugelassen.

⁴ Wenn die übergeordnete Gesetzgebung die Umnutzung von Hotelbetrieben zulässt, so können unter Einhaltung aller dazu notwendigen Kriterien die Hotelflächen zu Erstwohnungen oder zu qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt werden. Die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ist nicht zugelassen.

⁵ Wenn die übergeordnete Gesetzgebung die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zulässt, so können bei Erweiterungen bestehender sowie bei Neubauten von strukturierten Beherbergungsbetrieben neue Zweitwohnungen bewilligt werden.

⁶ Wohnungen nach Abs. 3 und 5 werden nur bewilligt, wenn:

- die Wohnungen mit dem strukturierten Beherbergungsbetrieb eine bauliche und funktionale Einheit bilden;
- der Nachweis erbracht wird, dass der Betrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher Wohnungen wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden kann;
- der Ertrag aus dem Erlös der Wohnungen in den Bau oder Betrieb des Hotels investiert wird.

⁷ Die Kur- und Hotelzone ist bezüglich Nutzung und Gestaltung von Gebäuden und Anlagen eine Besonderheit des Kurortes Lenk. Der nutzungsmässige Bezug der Gebäuden zu den Aussenanlagen ist von wesentlicher Bedeutung. Es sind freie Flächen (parkähnlich) für die Erholung und den Aufenthalt zu sichern. An die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume wird deshalb in der Planung eine hohe Anforderung gestellt.

⁷ Die Gebäude dürfen max. vier Vollgeschosse, auch in einer eigenständigen Architektursprache ausgeführt werden.

Art.8 Campingzone

¹ In der Campingzone gilt das Campingreglement der Gemeinde Lenk.

² Für betriebsnotwendige Gebäude gelten die baupolizeilichen Masse der Zone W2.

³ Im Baubewilligungsverfahren sind in allen Campingzonen bauliche Massnahmen bezüglich Naturgefahren mit einem Gutachten auszuweisen.

⁴ In der Campingzone «S» dürfen keine festen Residenzplätze eingerichtet werden. Sie dient ausschliesslich für Zeltnutzung im Sommerbetrieb. Es sind keine neuen Infrastrukturanlagen wie Toiletten etc. gestattet. Die Fläche bleibt ohne Bepflanzungen und technische Anlagen als Weide erhalten. Bezüglich Hochwasserschutz (gelbes Gefahrengebiet) müssen im Baubewilligungsverfahren die Objektschutzmassnahmen festgelegt werden. Hierfür ist ein entsprechendes Gutachten erforderlich.

⁵ In der Campingzone «W» dürfen keine festen Residenzplätze und Infrastrukturen errichtet werden. Sie steht für Campingnutzungen zwischen Dezember und Ostern zur Verfügung. In der restlichen Zeit gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Das Grundstück muss uneingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar sein.

⁶ In der Campingzone «C» sind mindestens 10 Hochstammbäume (Stammumfang min. 18 cm, Kronenhöhe min. 3 m) verstreut bis spätestens 1 Jahr nach Genehmigung dieser Bestimmungen zu setzen. Zusätzlich ist mit Ausnahme der Südseite um das Areal eine 2-3 m hohe Wildhecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Diese muss durch den Grundeigentümer gepflegt werden, abgestorbene Pflanzen sind unverzüglich gleichwertig

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

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

Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Gewächshäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die fest und auf Dauer (mehr als 6 Monate) installiert sind und der gewerbmässigen Produktion von pflanzlichen Erzeugnissen dienen.

zu ersetzen. Bei der Bepflanzung gelten die Bestimmungen des Bepflanzungsreglements der Gemeinde.

Art.9 Kernzone (K)

¹ Die Kernzone K umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung in den Ortskernen. Sie ist eine Zone gemischter Nutzung für zentrale Dienste, Geschäfte, Hotels und Gastwirtschaftsbetriebe, Büros, Wohnen und stilles Gewerbe. Industriebauten und gewerbliche Fabrikationsbetriebe, die den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² Bei jedem Bauvorhaben, welches eine Änderung des Erscheinungsbildes bewirkt wird empfohlen, vor Einreichung des Baugesuches der Gemeindebehörde einen Entwurf vorzulegen, aus welchem Bauweise, Fassaden, Dachgestaltung sowie die Einordnung des Bauvorhabens ins Dorfbild ersichtlich sind.

³ Für die Beurteilung der Bauvorhaben wird der Fachausschuss der Gemeinde beigezogen.

Art.10 Bauernhofzone (BH)

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

² Für landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Landwirtschaftszone LWZ.

³ Für Wohnbauten richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Wohnzone W2.

⁴ Es gelten die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Art.11 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Gebiete gehören nicht dazu.

² Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (Art. 80 bis 85) und des Dekretes über das Normalbaureglement (Art. 8), sofern in diesem Artikel nicht bereits eine Regelung getroffen wurde.

³ Neue Wohnbauten haben sich an bestehende Einzelhöfe oder Gebäudegruppen nach Möglichkeit anzuschliessen. Für die Abmessungen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

⁴ Für neue Schweine-, Mast- und Zuchtbetriebe muss von Bauzonen ein

Mindestabstand von 100.00 m eingehalten werden.

⁵ Für neue Bienenhäuser muss von Bauzonen, Wohnbauten und öffentlichen Strassen und Wegen ein Mindestabstand von 25.00 m eingehalten werden.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Art. 12 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Das Bauen in Zonen mit Planungspflicht (ZPP) richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 93 BauG.

² ZPP 1 «Sunnestübli»

Die ZPP dient der Sicherung der Skipiste und eines Wendeplatzes beim Muregässli sowie der Bereitstellung eines zusätzlichen Bauplatzes auf dem massgebenden Terrain.

Ergänzend gelten die Bestimmungen der Kernzone.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

³ ZPP 2 «Zentrum»

a) Zweck

Die ZPP bezweckt eine Aufwertung des Areals im Ortskern mittels einer angemessenen baulichen Verdichtung in zeitgemässer Bausubstanz sowie die Sicherung des Dorfplatzes (Viehschauplatz/Parkplatz). Es kann eine unterirdische öffentliche Parkieranlage mit bis zu 250 Parkplätzen gebaut werden.

b) Art und Mass der Nutzung

Sektor I:

Art der Nutzung

- Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone.
- Es ist eine unterirdische öffentliche Parkieranlage zugelassen.

Mass der Nutzung

- maximal realisierbare G_{Fo}: 3'300 m² G_{Fo}
- Fassadenhöhe traufseitig: 10.50 m
- Anzahl Vollgeschosse: 3
- baupolizeiliche Masse erstes und zweites Vollgeschoss:
 - kleiner Grenzabstand: 4.00 m
 - grosser Grenzabstand: 8.00 m
 - Gebäudelänge: 58.00 m

- Gebäudebreite: 19.00 m
- Grenzabstand unterirdische Bauten: 1.00 m
- baupolizeiliche Masse drittes Vollgeschoss:
 - Gebäudelänge: 30.00 m
- Über dem ersten und zweiten Vollgeschoss sind Flachdächer zugelassen.
- An die westliche Sektorengrenze darf gebaut werden. Vorspringende Gebäudeteile sind zulässig.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Sektor II:

Art der Nutzung

Auf dem Dorfplatz sind öffentliche Nutzungen (Viehschauplatz, Parkplätze, Aufenthalts- und Spielplatz, Anlässe) sowie eine unterirdische öffentliche Parkierungsanlage zugelassen.

Mass der Nutzung

- Oberirdische Gebäude, die dem Dorfplatz dienen (z.B. Toilettenanlagen, Einstellraum) sind zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse:
 - Grenzabstand: 2.00 m
 - Fassadenhöhe traufseitig: 4.00 m
 - anrechenbare Gebäudefläche: 100 m²
 - Grenzabstand unterirdische Bauten: 1.00 m

c) Naturgefahren

Gemäss der jeweils aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde sind die Gefahrenzonen zu berücksichtigen. Diese Anforderung bedingt den frühzeitigen Zuzug eines Naturgefahrenspezialisten im Rahmen der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes (Art. 93 Abs. 1a, BauG), einer Überbauungsordnung (Art. 93 Abs. 1, BauG) oder eines Wettbewerbs (Art. 93 Abs. 1b, BauG).

d) Gestaltungsgrundsätze

Die neu zu erstellende Bebauung soll ein zeitgemässes Erscheinungsbild aufweisen.

e) Erschliessung

Die Erschliessung der unterirdischen Parkierungsanlage im Sektor I und II ist von der Lenkstrasse mittels Überführung der Simme sicherzustellen.

Die Erschliessung der bestehenden Parkplätze im Sektor II erfolgt von der Rawilstrasse sowie über das Gässli.

f) Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

⁴ ZPP 3 «Areal Bahnhof»

a) Zweck

Die ZPP bezweckt eine Aufwertung des Bahnhofgebietes als Teil des Ortskerns mittels einer angemessenen baulichen Verdichtung in zeitgemässer Bausubstanz mit öffentlichen und privaten Nutzungen. Der Busbahnhof soll gesichert und die Verkehrsführung (öffentlicher und privater sowie Langsamverkehr) optimiert werden. Die parkähnliche Situation mit den Bergahornen soll bewahrt bleiben.

b) Art und Mass

Art und Mass der Nutzung gelten unter Vorbehalt von Abs. c wie folgt:

Sektor I: Sicherstellung der Bahn- und Gleisanlagen, Dienstleistung, nicht störendes Kleingewerbe, öffentliche Nutzungen sowie Wohnnutzung.

Maximal realisierbare Gf_o: 7'700 m² (inkl. bestehender Gebäude);
max. 3 Vollgeschosse, wobei maximal 1 höheres Gebäude mit 7 Vollgeschossen erstellt werden kann.

Sektor II: Nutzungsart gemäss Wohnzone (GBR).

Maximal realisierbare Gf_o: 2'750 m² (inkl. bestehender Gebäude);
max. 2 Vollgeschosse.

Sektor III: Gewerbe, Hotel, Dienstleistungs- und Wohnnutzung.

Für Gewerbe, Dienstleistungs- und Wohnnutzung maximal realisierbare Gf_o: 4'950 m² (inkl. bestehender Gebäude); max. 3 Vollgeschosse. Für Hotelnutzung max. realisierbare Gf_o 5'500 m² und max. 4 Vollgeschosse. Bei Hotels gelten ergänzend die Bestimmungen der Kur- und Hotelzone.

Sektor IV: Gewerbe (insbesondere Gastgewerbe), Hotel, Dienstleistung und Wohnen.

Dabei sind bei den bestehenden Hotels ergänzend die Nutzungsbestimmungen der Kur- und Hotelzone zu berücksichtigen.

Maximal realisierbare Gf_o: 11'770 m²; max. 5 Vollgeschosse.

Für alle Sektoren gelten entlang des Perimeters der ZPP die Grenzabstände der Kernzone, soweit sie nicht durch bestehende Gebäude unterschritten werden.

c) Naturgefahren

Gemäss der jeweils aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde sind die Gefahrenzonen zu berücksichtigen. Diese Anforderung bedingt den frühzeitigen Zuzug eines Naturgefahrenspezialisten im Rahmen der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes (Art. 93 Abs. 1a, BauG), einer Überbauungsordnung (Art. 93 Abs. 1, BauG) oder eines Wettbewerbes (Art. 93 Abs. 1b, BauG).

d) Gestaltungsgrundsätze

Die neu zu erstellenden Gebäude sollen ein zeitgemässes Erscheinungsbild auf-

weisen und sich gut in das Ortsbild einfügen. Der parkähnliche Aussenraum des Hangbereiches mit den prägenden Bergahornbeständen ist zu erhalten. Der öffentliche Raum um den Bahn- und Busbahnhof soll aufgewertet werden.

Mit Ausnahme des höheren Gebäudes müssen für Hauptgebäude Satteldächer vorgesehen werden. Auf An- und Kleinbauten können Flachdächer zugelassen werden.

e) Erschliessung

Das Planungsgebiet soll zweckmässig und haushälterisch erschlossen werden. Die Verkehrserschliessung (öffentlicher und privater Verkehr) ist zu optimieren, zwischen Bahnhof und Gutenbrunnenstrasse ist eine öffentliche Fahrverbindung zu errichten. Das Planungsgebiet ist für Fussgänger möglichst durchlässig zu gestalten. Die Erschliessung der Neubauten soll gleichseitig erfolgen. Parkplätze in Sektor I sind unterirdisch (in Einstellhallen) anzuordnen.

f) Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, für den Sektor II gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

⁵ ZPP 4 «Metschbahnen»

a) Zweck

Die ZPP bezweckt auf dem Sektor West die Erstellung von Bauten und Anlagen für Kur-, Hotel- und Gastwirtschaftsnutzungen sowie von qualifiziert bewirtschafteten Appartements im Sinne von Art. 4 Bst. b der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen. Bis zur Realisierung der Bauten und Anlagen dient der Sektor West als Parkplatzfläche für die Lenk Bergbahnen. Die alte Talstation Metschbahnen ist bis Ende 2017 abzubrechen.

Der Sektor E/PP ist für Parkplätze der Lenk Bergbahnen, die Erschliessung sowie für temporäre, der Öffentlichkeit zugängliche Freizeitnutzungen während den Sommermonaten reserviert.

b) Art und Mass

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone. Es sind zu 100% qualifiziert bewirtschaftete Appartements sowie bis zu max. 20% der möglichen realisierbaren Fläche für Personalwohnungen zugelassen.

Für Gebäude im Sektor West gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- kleiner Grenzabstand: 4.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m

- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 12.50 m
- Anzahl Vollgeschosse: 4

Das massgebende Terrain entspricht der Hochwasserschutzhöhe von 1073.2 m. ü. M.

Für die gesamte Fläche gilt eine GFZo von 1.0.

c) Gestaltungsgrundsätze

Neubauten müssen sich gut in das Ortsbild einfügen. Der südliche Siedlungsabschluss muss sorgfältig gestaltet werden. Bäume gemäss Gestaltungskonzept im Erläuterungsbericht sind bei einer Überbauung im Bereich der ZPP 4 gleichwertig zu ersetzen. Der Ersatz kann auf der danebenliegenden ZöN Nr. 4 stattfinden. Als Grundlage für die Überbauung des westlichen Sektors ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

d) Naturgefahren

Gemäss der jeweils aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde sind die Gefahrenzonen zu berücksichtigen. Diese Anforderung bedingt den frühzeitigen Zuzug eines Naturgefahrenspezialisten im Rahmen der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes (Art. 93 Abs. 1a, BauG), einer Überbauungsordnung (Art. 93 Abs. 1, BauG) oder eines Wettbewerbes (Art. 93 Abs. 1b, BauG). Es sind lokale Massnahmen zur Eindämmung der Gefahrensituation (Überschwemmungen) gemäss Objektschutzgutachten vorzunehmen. Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass geplante Gebäude und Anlagen genügend geschützt sind und keine unzulässige Mehrgefährdung von Dritten bewirkt.

e) Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Oberriedstrasse.

f) Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

⁶ ZPP 5 «Hohliebi» NOCH NICHT GENEHMIGT

a) Zweck

Die ZPP bezweckt die Sicherstellung einer geordneten Besiedelung des ortsbaulich exponierten Gebiets Hohliebi zur Realisierung einer angemessenen verdichteten Kur- und Hotelnutzung sowie von qualifiziert bewirtschafteten Appartements im Sinne von Art. 4 Bst. b der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen.

b) Art und Mass der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone. Es sind zu 100% qualifiziert bewirtschaftete Appartements sowie bis zu max. 20% der möglichen realisierbaren Fläche für Personalwohnungen zugelassen.

Für Bauten gelten folgende baupolizeiliche Masse:

- kleiner Grenzabstand: 4.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m
- Gebäudehöhe: 12.00 m
- Geschosszahl: 4
- AZ: 0.9
- Grenzabstand unterirdische Bauten: 1.00 m

Die maximale Nutzung kann nur unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild gemäss Absatz c realisiert werden. Innerhalb des Planungsperimeters sind die baupolizeilichen Masse frei.

c) Gestaltungsgrundsätze

Die zentral gelegene Situation verlangt eine gute Einbettung der Gesamt-siedlung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei sind auf die unterschiedlichen angrenzenden Siedlungen (Hotel Lenkerhof, Einfamilienhausquartier Hohlie-bi) Rücksicht zu nehmen. Innerhalb des Perimeters soll die Anordnung der Bauten qualitativ hochstehende Aussenräume zulassen. Die Siedlung soll als Einheit erkennbar sein.

d) Naturgefahren

Gemäss der jeweils aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde sind die Gefahrenzonen zu berücksichtigen. Diese Anforderung bedingt den frühzeitigen Zuzug eines Naturgefahrenspezialisten im Rahmen der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes (Art. 93 Abs. 1a, BauG), einer Überbauungsordnung (Art. 93 Abs. 1, BauG) oder eines Wettbewerbes (Art. 93 Abs. 1b, BauG).

e) Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Hohliebestrasse oder der Rawilstrasse. Die Parkieranlagen sind unterirdisch anzuordnen.

f) Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

⁷ ZPP 6 «Büelberg» GENEHMIGUNG ART. 12 ABS. 7 SISTIERT

a) Zweck

Die ZPP bezweckt die Sicherstellung von Bauten und Anlagen für Kur-, Hotel- und Gastwirtschaftsnutzungen sowie von qualifiziert bewirtschafteten Appartements im Sinne von Art. 4 Bst. b der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen.

b) Art und Mass der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone.

Für Bauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- kleiner Grenzabstand: 3.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 10.50 m
- Anzahl Vollgeschosse: 2
- GFZo: 1.0

c) Gestaltungsgrundsätze

Die exponiert gelegene Situation auf dem Büelberg verlangt eine gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild.

d) Naturgefahren

Gemäss der jeweils aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde sind die Gefahrenzonen zu berücksichtigen. Diese Anforderung bedingt den frühzeitigen Zugang eines Naturgefahrenspezialisten im Rahmen der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes (Art. 93 Abs. 1a, BauG), einer Überbauungsordnung (Art. 93 Abs. 1, BauG) oder eines Wettbewerbes (Art. 93 Abs. 1b, BauG).

e) Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Büelbergstrasse.

f) Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

⁸ ZPP 7 «Simmenfälle» GENEHMIGUNG ART. 12 ABS. 8 SISTIERT

a) Zweck

Die ZPP bezweckt die Sicherstellung von Bauten und Anlagen für Kur-, Hotel- und Gastwirtschaftsnutzungen sowie von qualifiziert bewirtschafteten Apartments im Sinne von Art. 4 Bst. b der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen.

b) Art und Mass der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone.

Für Bauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- kleiner Grenzabstand: 4.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 10.50 m
- Anzahl Vollgeschosse: 3
- GFZo: 0.75

c) Gestaltungsgrundsätze

Die exponiert gelegene Situation vor den Simmenfällen verlangt eine gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild.

d) Naturgefahren

Gemäss der jeweils aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde sind die Gefahrenzonen zu berücksichtigen. Diese Anforderung bedingt den frühzeitigen Zuzug eines Naturgefahrenspezialisten im Rahmen der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes (Art. 93 Abs. 1a, BauG), einer Überbauungsordnung (Art. 93 Abs. 1, BauG) oder eines Wettbewerbes (Art. 93 Abs. 1b, BauG).

e) Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Oberriedstrasse.

f) Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

⁹ ZPP 8 «Führen»

a) Zweck

Die ZPP bezweckt die Sicherstellung von Gebäuden und Anlagen für Kur-, Hotel- und Gastwirtschaftsnutzungen sowie von qualifiziert bewirtschafteten Appartements im Sinne von Art. 4 Bst. b der Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen.

b) Art und Mass der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone. Es sind zu 100% qualifiziert bewirtschaftete Appartements sowie bis zu max. 20% der möglichen realisierbaren Fläche für Personalwohnungen zugelassen.

Für Bauten gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- kleiner Grenzabstand: 4.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m
- gegenüber der südlich angrenzenden Wohnzone W2 gilt in jedem Fall ein Grenzabstand von 8.00 m
- gegenüber dem geschützten Gebäude ist allseitig mindestens ein Gebäudedebstand von 12.00 m einzuhalten, in diesem Umgebungsbereich sind keine Bauten und Infrastrukturanlagen (Parkierung, Erschliessungsbereiche) zugelassen
- Gebäudelänge: 20.00 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 7.50 m
- Anzahl Vollgeschosse: 2
- GFZo: 0.65

Wird über das Gesamtareal ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, so können innerhalb des Baubereichs der 2. Bautiefe (ab 25.00 m parallel Führenstrasse) Gebäude mit folgenden baupolizeilichen Massen geprüft und, soweit diese ort- und landschaftsbildverträglich erscheinen, erstellt werden:

- Gebäudelänge: 25.00 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 8.50 m
- Anzahl Vollgeschosse: 3
- GFZo: 0.90

c) Gestaltungsgrundsätze

Neubauten müssen sich unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation (Streusiedlungsgebiet) sowie des geschützten Gebäudes gut in die Überbauung einordnen. Die Hauptgebäude und Dachfirsten sind in Richtung nordwest-südost zu erstellen. Wird über das Gesamtareal ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, kann davon abgewichen werden. Bei weiteren Planungsschritten ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

d) Naturgefahren

Gemäss der jeweils aktuellen Gefahrenkarte der Gemeinde sind die Gefahrenzonen zu berücksichtigen. Diese Anforderung bedingt den frühzeitigen Zuzug eines Naturgefahrenspezialisten im Rahmen der Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes (Art. 93 Abs. 1a, BauG), einer Überbauungsordnung (Art. 93 Abs. 1, BauG) oder eines Wettbewerbes (Art. 93 Abs. 1b, BauG).

e) Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt ab der Fuhrenstrasse. Eine unterirdische Parkierung ist anzustreben.

f) Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Art. 13 Zonen mit bestehenden (Teil-) Überbauungsordnungen (UeO)

¹ Die nachfolgenden (Teil-) Überbauungsordnungen inkl. Änderungen (mit Angabe der Lärmempfindlichkeitsstufe, soweit nicht in den (Teil-) UeO geregelt) bleiben rechtskräftig:

Nr.	(Teil-) Überbauungsordnungen	Datum Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
1	UeO Nr. 1 «Hirschen»	02.06.1993	III
2	UeO Nr. 11d «Gassersguet»	17.08.2000	
3	UeO Nr. 12 «Lenkerhof»	20.02.2013	III
4	UeO Nr. 26a «Boden» (Reithalle / Simmenhof)	30.09.1982	III
6	UeO Nr. 65b «Blatti, Pöschenried»	12.04.1999	
7	UeO Nr. 75a «Edelweiss»	14.02.1992	
8	UeO Nr. 90 «Boden» (Garage Gobeli)	12.05.2003	
11	UeO Nr. 492 «Hohllebi-Erschliessung»	28.12.1994	II/III
	UeO Nr. 511.01 d «Brandstrasse» (Halten - Oertli)	09.06.1995	
	UeO Nr. 511.01 a «Brandstrasse» (Oertli - Hubel)	30.07.1987	
	UeO Nr. 511.01 b «Brandstrasse» (Hubel - Tannenbühl)	30.07.1987	
	UeO Nr. 511.01 c «Brandstrasse» (Tannenbühl - Büelberg)	30.07.1987	
16	UeO «Kreuz-Areal»	03.07.2025	III
17	UeO «Beschneigung Betelberg»	06.03.2020	
18	UeO «Beschneigung Metsch-Bühlberg»	12.08.2004	
19	UeO «Gutenbrunnenstrasse»	05.09.2007	
20	UeO «Klöpflisberg»	04.09.2002	
21	UeO «Simmengüetli»	31.10.1991	II
23	Teil - UeO «Bahnhof - Sektor IV»	20.12.2013	
24	UeO «Pöschenriedstrasse»	28.02.2012	
25	UeO «Aegertenstrasse Wallbach - Reka»	24.09.1998	
26	UeO Nr. 82 «Rothenbach»	21.07.1978	II/III
	UeO «Metschbahnen»	13.07.2022	
	Teil-UeO «Reka-Feriendorf»	23.07.2020	

² Zudem gelten folgende Detailerschliessungspläne / Überbauungspläne:

Bezeichnung	Detailerschliessungspläne (DetP) / Überbauungspläne (UeP)	Datum Genehmigung	Lärmempfindlichkeitsstufe ES
34 A	DetP «Bühl»	26.04.1984	II
17	UeP «Gutenbrunnenstrasse»	20.01.1983	
36 A/B	DetP «Obere Aegerten / Ferienhauszone»	25.04.1985	
38	DetP «Sonnhalde/Aegerten»	31.10.1985	II
39	DetP «Bleiken»	01.04.1982	II
40	DetP «Boden»	16.04.1980	III
49	DetP «Höhe Ferienhauszone»	10.12.1986	II
59	DetP «Rothenbach»	31.01.1975	II
60	DetP «Oberried, Zägli»	09.09.1981	II
66	DetP «Glausiguet / Pöschenried»	20.02.1980	
67	DetP «Pöschenried» (Schöpfli)	20.02.1980	II
68	DetP «Pöschenried»	20.02.1980	II
80	UeP «Kronenmatte» (UeO)	04.02.1991	III
81	UeP «Horlouene / Kuspo»	24.06.1981	III
190/15A	UeP «Zufahrt Altersheim»	24.04.1986	
	UeP «Aegertenstrasse»	24.02.1983	
	UeP «Erschliessungsstrasse Simmengütli»	16.02.1978	
	UeP «Rütistrasse»	10.11.1983	

Art. 14 Ortsansässigenanteil

¹ In den im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengeländen bezeichneten Gebieten (Ortsansässigenanteil OA) haben alle Wohnbauten Wohnungen für die ansässige Bevölkerung (Erstwohnung) zu enthalten. Der Ortsansässigenanteil (OA) beträgt in diesen Bauzonen mind. 30% und wird aufgrund der Geschossfläche oberirdisch berechnet.

² Als Erstwohnung gilt eine Wohnung, die von ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz, bzw. Steuerdomizil (Wohnsitz nach Art. 23 ff. ZGB und steuerrechtlicher Wohnsitz nach Art. 4 des kantonalen Steuergesetzes) in der Gemeinde Lenk, ständig benutzt wird. Mindestens eine Erstwohnung pro Gebäude muss eine Geschossfläche oberirdisch von 110 m² aufweisen. Weist kein Vollgeschoss des

Gebäudes 110 m² Geschossfläche oberirdische auf, muss mindestens ein gesamtes Vollgeschoss als Erstwohnung ausgeschieden werden. Diese Wohnung darf später nicht in mehrere Wohneinheiten unterteilt werden.

³ Im Baubewilligungsverfahren werden sämtliche Erstwohnungen mit einer Nutzungsbeschränkung belegt. Die Nutzungsbeschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 15 Kontrolle und Monitoring Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen

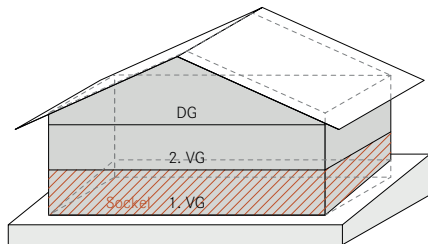
¹ Die Gemeinde verfolgt die Entwicklung des Verhältnisses von Erstwohnungen und Zweitwohnungen, führt ein Verzeichnis und hält diese in einem Bericht fest.

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

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen.

Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Die Fachkommission beurteilt Überbauungsordnungen und Baugesuche bezüglich Fragen der Gestaltung und Integration ins Ortsbild und erstellt ein Bericht zu Handen der Baupolizeibehörde. Die Fachkommission beurteilt auch Bauvoranfragen.



B Qualität des Bauens und Nutzens

Art. 16 Grundsatz

¹ Es gilt die offene Bauweise. Die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist mit Ausnahme der Kernzonen ausgeschlossen.

² Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Gebäuden und deren Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.

³ Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes in Bezug auf die nähere gebaute Umgebung und die vorhandene Topografie.
- Aussenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke und dergleichen sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen.
- Die sorgfältige Anordnung von Eingängen, Ein- und Ausfahrten sowie Abstellplätzen für Motorfahrzeuge.
- Aussenräume, insbesondere die sorgfältige Gestaltung des Vorlandes und die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum.
- Das massgebende Terrain ist zu respektieren und möglichst nicht zu verändern. Neubauten müssen so gesetzt werden, dass Terrainveränderungen minimiert werden.

Der Baugesuchsteller hat in der Baueingabe darzutun, dass das Projekt diesen Punkten Rechnung trägt.

Art. 17 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen in den Wohn- und Mischzonen

¹ Die traditionelle Chaletbauweise, angelehnt an das herkömmliche Simmentalerhaus mit zwei Vollgeschossen gilt als Beurteilungsgrundlage. Dabei ist der Sockel massiv und unauffällig auszugestalten, die Vollgeschosse sind als Lochfassade mit kleinteiliger gegliederter sowie ortsüblicher Befensterung und in Holzkonstruktion auszuführen. Erker, Aussenkamane (Ausnahme: Bauten, die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden), aussen liegende Abluft-, Lift- und Treppenanlagen sind nicht gestattet. Ortsunübliche und grelle Farbtöne sowie glänzende Materialien (inkl. Fenster- und Rollläden, Türen etc.) an Fassaden und Dach sind untersagt.

Eingeschossige Gebäudeteile sind an das Hauptgebäude angebaut und können im Gegensatz zu Anbauten bewohnt sein (Hauptnutzflächen zugelassen, z. B. angebaute Wintergärten).

² Als Hauptdächer sind nur Satteldächer gestattet, deren Dachneigung nicht weniger als 35% und nicht mehr als 42% beträgt. Ungleiche Satteldächer dürfen nur in Hanglagen mit über 15% Neigung erstellt werden. Dabei muss die längere Dachfläche gegen das Tal orientiert sein. Diese darf max. 3/5 der Gesamtlänge des Daches entsprechen. Das Hauptdach muss bei Balkonen mindestens 15 cm über die Balkone (vgl. vorspringende Gebäudeteile) herausragen, bei allen anderen Fassaden um mindestens 1.70 m über die Fassadenflucht.

³ Als Dachaufbauten sind Giebel (max. 1/2 Dachbreite) und Dachflächenfenster gestattet. Diese dürfen max. 40 cm an den Hauptfirst oder an eine Gratlinie heranreichen. Dachaufbauten und ihre Bedachung sollen sich in Material und Farbe der Dachfläche angleichen. Dachflächenfenster dürfen nicht grösser als 1.20 m² sein.

⁴ Bei schützenswerten Bauten dürfen bei Dachaufbauten folgende Masse nicht überschritten werden:

- Giebel und Gauben max. 1/2 der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts.

⁵ Dachvorsprünge: giebelseitig: minimal 22% der Fassadenhöhe giebelseitig, mindestens 1.70 m (gilt nicht für Dachaufbauten und An- und Kleinbauten).

Dachvorsprünge traufseitig: minimal 23% der Fassadenhöhe traufseitig, mindestens 1.40 m (gilt nicht für Dachaufbauten und An- und Kleinbauten). Bei An- und Kleinbauten beträgt der Dachvorsprung 1/4 der Fassadenhöhe traufseitig, resp. 1/4 der Fassadenhöhe giebelseitig.

- Bergseitige Gebäudelänge minimal 1.40 m.
- Bergseitige Gebäudebreite minimal 1.40 m.
- Bergseitige Gebäudebreite bei symmetrischen Gebäuden gleiches Mass wie talseitig.

⁶ An- und Kleinbauten sind in den gleichen Materialien und Farben auszuführen wie das Hauptgebäude. Bei An- und Kleinbauten ist die Dachform frei.

Eingeschossige Gebäudeteile werden bewilligt, wenn sie das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht stören, sich dieser unterordnen und folgende Masse aufweisen:

- Grenzabstand minimal 3.00 m
- Fassadenhöhe traufseitig maximal 3.50 m
- Fassadenhöhe giebelseitig maximal 6.00 m
- anrechenbare Gebäudefläche maximal 60.00 m²

Art. 18 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen in Sonderzonen

¹ Sonderzonen sind Zonen gemäss Art. 3 bis 13.

² Die Gebäude und Anlagen werden grundsätzlich nach Art. 16 Abs. 2 und 3 beur-

«Lichtverschmutzung vermeiden» Broschüre der beco,
Berner Wirtschaft, Immissionsschutz.

«Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» Infobroschüre
für Gemeinden und Kantone 2005 , Bundesamt für Umwelt BAFU.

teilt. Die Dachform, Dachaufbauten und die Wahl der Materialien sind für Gebäude und Anlagen in den Zonen nach Art. 3, 4, 6, 7 frei. Ist die gute Gestaltung eines Gebäudes umstritten, ist das Bauvorhaben der Fachkommission Gestaltung zur Beurteilung vorzulegen.

³ Für Gebäude in der Landwirtschaftszone gelten die Gestaltungsvorgaben von Art. 17, ausgenommen ist die Dachneigung von Scheunen; diese darf max. 50% betragen.

Art. 19 Reklamen / Beleuchtungen

¹ Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohnqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Für beleuchtete Reklameeinrichtungen können in der Bewilligung eingeschränkte Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsstärken, insbesondere zum Schutz der Wohnbevölkerung und der Natur, festgelegt werden. Prismenwender, Wechselautomaten und dergleichen sowie blinkende oder flackern-
de Reklamen sind verboten.

³ In oder auf Dachflächen sind Reklamen nicht gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild eingliedern und dürfen 25% der Fassadenfläche, max. jedoch 7.00 m² nicht überschreiten.

⁴ Fremdreklamen im Baugebiet sind nur auf den bewilligten Plakatanschlagstellen gestattet. Als zulässige Plakatierungsformate gelten die Formate F4 (89.50 x 128 cm), F200 (117.50 x 170 cm) und F12 (265.50 x 128 cm) sowie kulturelle Kleinplakate. Die Plakatträger dürfen nur parallel oder rechtwinklig zum generellen Strassenverlauf stehen; in Kurvenlagen sind sie ausgeschlossen. Es ist für Plakate ein einheitliches Trägermaterial zu verwenden.

⁵ Vorbehalten bleibt die Regelung weiterer Reklamestandorte in Überbauungsordnungen.

⁶ Das Anbringen von Weihnachtsschmuck an Häusern ist vom 01. Dezember bis am 31. Januar gestattet. Im Winterhalbjahr darf nur ein beleuchteter Dachlinienschmuck in den Farben gelb und weiss angebracht werden.

⁷ In Zonen für öffentliche Nutzung (ZöN) werden die Reklamevorschriften separat im jeweiligen, dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegenden Konzept festgelegt.

Dem Gesuchsteller wird empfohlen, der Gemeinde vor dem Einreichen eines Baugesuches einen Entwurf vorzulegen, in dem die Art und Gestaltung des Neu- oder Umbaus sowie seine Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ersichtlich sind.

Art. 10c BauG

Denkmalpflege des Kanton Bern: Bauinventar der Gemeinde Lenk vom 22.12.1999; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten als Hinweis dargestellt. Etliche Bauinventarobjekte liegen ausserhalb des Zonenplanausschnittes und sind deshalb nicht als Hinweis eingetragen.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Für weitergehende Informationen vgl. auch Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern

Art.20 Ortsbildschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan Siedlung bezeichneten Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 86 BauG. Es sind Gebiete, welche wegen ihrer kulturhistorischen, architektonischen und für das Ortsbild charakteristischen Bedeutung und lokaler Einmaligkeit zu erhalten sind.

² Die Bebauung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete ist grundsätzlich in ihrem Bestand und Charakter zu erhalten. Neue Hauptbauten innerhalb der Perimeter sind nicht gestattet. Nebenbauten sind zulässig, sofern sie den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und sich gut in das Ortsbild einordnen.

³ Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.

Art.21 Baudenkmäler

Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Das Bauinventar Lenk beschränkt sich weitgehend auf das Dauersiedlungsgebiet. Ausserhalb des im Zonenplan Siedlung bezeichneten Bearbeitungsperrimeters können gemäss Art. 152 Abs. 2 BauG weiterhin Baudenkmäler im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden. Innerhalb des bearbeiteten Perimeters gelten Art. 10b und 10e BauG ausschliesslich für die in einem rechtskräftigen Bauinventar enthaltenen Objekte. Für die Objekte ausserhalb des Perimeters gilt weiterhin Art. 9 BauG.

Art.22 Historische Verkehrswege der Schweiz IVS

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit viel Substanz und mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

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

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).

Einzelbäume und Baumgruppen werden im Rahmen des ökologischen Ausgleichs in der Landwirtschaft erhalten (Umsetzung des regionalen Teilrichtplans „ökologische Vernetzung“; Art. 33 GBR).

Kein Grund zur Beseitigung sind: Laubfall und Schattenwurf aufs Kulturland; Grund zur Beseitigung kann sein: Drohende Schädigung von Bauten und Anlagen durch Laub- und Holzfall, Schattenwurf, Ast- und Stammwuchs, Wurzelwerk.

Art.23 Archäologische Schutzgebiete/-objekte

¹ Die im Zonenplan Landschaft eingetragenen und im Anhang 3 aufgeführten archäologischen Schutzgebiete/-objekte sind geschützt.

² Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

³ Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

⁴ Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Baupolizeibehörde oder der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

Art.24 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

¹ Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen im Kulturland sind eine Zierde der Landschaft und tragen zum ökologischen Wert des Kulturlands bei. Ziel ist die Erhaltung des Baumbestands in einem langfristigen Gleichgewicht.

² Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen im Kulturland sollen erhalten und nur beseitigt werden, wenn sie

- abgestorben sind.
- die Nutzung des Kulturlands erheblich beeinträchtigen,
- die Errichtung oder den Unterhalt von Gebäuden und Anlagen erheblich behindern oder
- die Sicherheit von Menschen, Nutztieren, Bauten oder Anlagen gefährden.

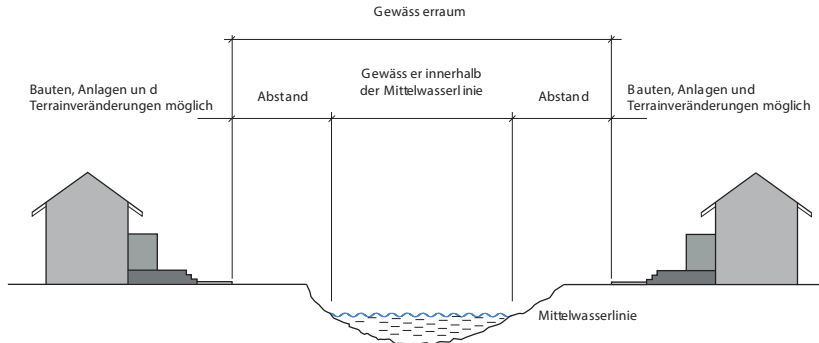
³ Das Fällen von Bäumen erfordert die Zustimmung des Gemeinderats.

⁴ Werden Bäume gefällt, ist der Verursacher zu Ersatzpflanzungen zu verpflichten.

Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11
BauG, Art. 48 WBG sowie AHOP Gewässerraum 2015

Für die Festlegung des Gewässerraums vgl. Art. 41a und 41b GSchV
sowie die AHOP Raumbedarf Fließgewässer 2015.

Für die Nutzung im Gewässerraum gilt Art. 38 GSchG, Art. 41c GSchV,
Art. 11 BauG und Art. 48 WBG.



Gewässerraum Fließgewässer:
Der Abstand von Fließgewässern wird bei mittlerem Wasserstand im
Schnittpunkt Wasser/Böschung gemessen.

Gewässerraum stehende Gewässer:
Der Bauabstand von stehenden Gewässern wird ab der Uferlinie gemessen.
Die Uferlinie entspricht der jährlichen Hochwasserlinie. Vgl. Art. 41b GSchV.

Art.25 Gewässerraum GENEHMIGUNG ART. 25 SISTIERT

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

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

² Der Gewässerraum besteht aus:

- a) Dem Gewässer innerhalb der Mittelwasserlinie.
- b) Den beidseitigen Abständen.

Der Gewässerraum gilt auch bei eingedolten Gewässern. Es gilt ein Abstand von mindestens 5.5 m ab Rohrachse.

³ Entlang der Gewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer die folgenden Abstände:

Stehende Gewässer

15.0 m Lenkerseeli

Fliessgewässer

Beidseitiger Abstand innerhalb der Bauzone

15.0 m Simme, Ussere Sitebach, Wallbach

13.5 m Indere Sitebach

10.0 m Chrummebach, Fischbächli

5.5 m übrige Gewässer

Beidseitiger Abstand ausserhalb der Bauzone

15.0 m Äbibach, Äbihüsligrabe, Artigräbli, Brandeggegrabe, Büelbach, Büelersweidgrabe, Chimpach, Chrummebach, Fischbächli, Göhigrabe, Iffigbach, Indere Sitebach, Metschgrabe, Raaslouigrabe, Simme, Stockgrabe, Sumpfbach, Trüebbach, Ussere Sitebach, Wallbach, Winterchälewasser

13.5 m Dürrewaldbach, Fluegrabe, Indere Horewangbach, Langertalbach, Moritzgrabe, Seegräbli, Staldeweidbach, Üssers Horemadbächli

10.0 m Ammertebach, Büelersgräbli, Gartigrabe, Schüpfmädergräbli, Stoosgrabe, Wildegrabe

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 4 BauG.

Vgl. Art. 41c GschV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für die Ausnahmegewilligung sind:
- im Planerlassverfahren das AGR
Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fliessgewässer und Quellen. Vgl. auch Art. 36a GschG

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

Art. 9, 10, 86 BauG
Bestehende touristische Bauten und Anlagen sind Wander- und Bergwege, Picknickplätze (ohne/mit Feuerstellen), Schutzhütten.

Neue touristische Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Freileitungen sind nicht zulässig, wohl aber erdverlegte Leitungen.

- 8.5 m Albristbach, Bärgligrabe, Chämpfbach, Chefigrabe, Chrummewasser, Eygräbli, Feligrabe, Furegrabe, Goldernegrabe, Gygergräbli, Hammerschwandgrabe, Hintilochgrabe, Indere Oberriedweidbach, Indere Stierebärgligrabe, Lercheweidgrabe, Mattisweidgrabe, Ritzbächli, Schendligrabe, Simmeli, Steinmadbach, Sumbergbach, Üssere Bummerebach, Üssere Stierebärgligrabe, Vordere Fluegrabe, Willywasser, Wysebächli, Zeilergräbli
- 5.5 m übrige Gewässer

⁴ Sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für Zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

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

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

Art. 26 kommunale Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang 3 aufgeführten Landschaftsschutzgebiete sind weitgehend unverbaute, teilweise land- und forstwirtschaftlich sowie touristisch und militärisch genutzte Gebiete von besonderer Schönheit. Schutzziel ist die Erhaltung der landschaftlichen Schönheit der Gebiete.

² Das Bauen richtet sich grundsätzlich nach den Zonenvorschriften für die Landwirtschaftszone. Bestehende Gebäude und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

³ Es dürfen keine neuen oberirdischen Gebäude und Anlagen errichtet werden. Vorbehalten bleiben neue Gebäude und Anlagen inkl. Schutzhütten und SAC-Hütten, die für die land- und forstwirtschaftliche sowie für die militärische Nutzung nötig sind. In Baugesuchen ist darzulegen, dass sich solche neue Gebäude und Anlagen bestmöglich ins Landschaftsbild einfügen. Sie sollen sich soweit als möglich an bestehende Gebäude und Anlagen angliedern.

Hochmoor im Gebiet Lavey.

Das Hochmoor muss im Sommer ausgezäunt werden.

⁴ Das Landschaftsschutzgebiet L5 BLN-Gebiet Gelten – Iffigen verdient in besonderem Masse die ungeschmälernte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung. Ein Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne des Bundesinventars darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von nationaler Bedeutung entgegenstehen.

⁵ Baugesuche sind der Landschaftskommission zur Beurteilung vorzulegen.

Art.27 kommunale Landschaftsschongebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang 3 aufgeführten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

² Gebäude, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

³ Baugesuche sind der Landschaftskommission zur Beurteilung vorzulegen.

Art.28 kommunale Feuchtgebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten kommunalen Feuchtgebiete sind extensiv genutztes Grünland mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf feuchten bis nassen Böden. Die bisherige Nutzung ist in Art und Intensität beizubehalten.

² Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Veränderung des Wasserhaushaltes, Erstellen von Gebäuden, Übersättigungen, Aufforstung, Düngung, Verwendung von chemischen Hilfsstoffen, noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

³ Streueflächen sind in einem ein- oder zweijährigen Turnus nach dem 1. September zu schneiden und abzuführen. Pro Jahr soll nur die Hälfte der Flächen geschnitten werden.

Art.29 kommunale Hochmoore

¹ Das im Zonenplan Landschaft bezeichnete kommunale Hochmoor „Ufem Sedel“ ist geschützt. Ziel ist die Erhaltung der besonders seltenen Pflanzengesellschaft.

² Das Hochmoor darf nicht genutzt werden und ist insbesondere vor Viehtritt zu schützen.

Das Betreten bei genügender Schneebedeckung im Winter ist kein Problem (z.B. mit Skis, Schneeschuhen).

Div. Gebiete, die in touristisch genutzten Gebieten oder daran angrenzend festgelegt wurden.

Zur Besucherlenkung sorgt die Gemeinde für die Kennzeichnung von Wander- und Bergwegen.

Für die Winter-Wildeinstände gelten die Vorschriften der Überbauungsordnung Nr. 12 Beschneigung Metsch/Bühlberg.

Gletscherbach, Siebenbrunnen, Simmenfälle (ab Barbarabrücke),
Iffigfall, Rufelifall

³ Im Hochmoor und auf einem angrenzenden 10 m breiten Pufferstreifen dürfen kein Dünger, keine Pflanzenbehandlungsmittel und keine Pestizide ausgebracht werden.

⁴ Der Wasserhaushalt darf nicht zum Nachteil der Moorentwicklung verändert werden.

⁵ Das Betreten oder Befahren des Hochmoors ist verboten.

Art.30 kommunale Wildschutzgebiete

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang 3 aufgeführten kommunalen Wildschutzgebiete sind besonders wichtige Wildtier- und Vogel-lebensräume. Schutzziele sind der Schutz der Wildtiere vor Störungen und die Erhaltung des besonderen Werts der Wildtier- und Vogellebensräume.

² Bei Arbeiten, Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen sowie bei der Planung, der Errichtung oder dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen ist jedermann verpflichtet, auf die Bedürfnisse der betroffenen Wildtiere gebührend Rücksicht zu nehmen und sie vor vermeidbaren Störungen, vor Verletzungen oder vor Tötung zu bewahren.

³ Das Überfliegen von Wildschutzgebieten ist nur in grosser Höhe erlaubt.

⁴ Das Bauen richtet sich nach den Zonenvorschriften. In Baugesuchen ist darzulegen, dass die Bewegungsfreiheit der Wildtiere durch das Vorhaben nicht eingeschränkt wird.

Art.31 Trockenmauern

¹ Die im Zonenplan Siedlung mit Gefahrengebieten bezeichneten Trocken-mauern sind zu erhalten.

² Das Verschliessen offener Fugen ist untersagt.

Art.32 Wasserfälle und Quellen

¹ Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten und im Anhang 3 aufgeführten Wasserfälle und Quellen sind typische und besondere Elemente in der Na-turlandschaft und als solche geschützt.

² Die Wasserfälle und Quellen sind zu erhalten. Untersagt sind insbesondere Eingriffe in den Wasserhaushalt oder Wasserentnahmen, die zu einer Verän-derung des Erscheinungsbilds beitragen würden.

Art. 18b, Abs. 2 NHG; DZV

Ökologische Ausgleichsflächen und –objekte sind: Extensiv genutzte Wiesen, wenig intensiv genutzte Wiesen, Streueflächen, extensiv genutzte Weiden, Hecken-, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen.

Der entsprechende regionale Teilrichtplan „ökologische Vernetzung“ besteht seit 2004 und wird in der Gemeinde Lenk erfolgreich umgesetzt. Bestand der ökologischen Ausgleichsflächen 2011: ca 20% Flächenanteil in der Bergzone III, ca 27% Flächenanteil in der Bergzone IV.

Art.33 Ökologischer Ausgleich

¹ Die Gemeinde sorgt für den ökologischen Ausgleich im Kulturland. Zu erhalten und zu fördern ist der Bestand an ökologischen Ausgleichsflächen und -objekten.

² Zur Erhaltung der ökologischen Vernetzung im Kulturland schliesst sich die Gemeinde Lenk der regionalen Trägerschaft zur Umsetzung der Öko-Qualitätsverordnung an.

Art.34 Neophyten

Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neologen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Art. 29a des Umweltschutzgesetz (SR 814.01) und Art. 1 und 15 der Freisetzungsverordnung (SR 814.911) sind anwendbar.

Art.35 Moorlandschaft von nationaler Bedeutung

Für die im Zonenplan Landschaft bezeichnete und im Anhang 3 aufgeführte Moorlandschaft von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung Haslerberg/Betelberg erlässt die Gemeinde Lenk einen eigenständigen Teilnutzungsplan, in welchem Schutz, zulässige Nutzung und Pflege geregelt sind.

Art.36 Beiträge, Finanzierung

¹ Die Gemeinde Lenk kann Beiträge an Projekte und Massnahmen zum Schutz der Landschaft und Natur ausrichten.

² Es sind einmalige und wiederkehrende Beiträge möglich. Letztere sind vertraglich zu regeln.

³ Der Gemeinderat erlässt ein Beitragsreglement.

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

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Siedlung verbindlich eingetragen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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).

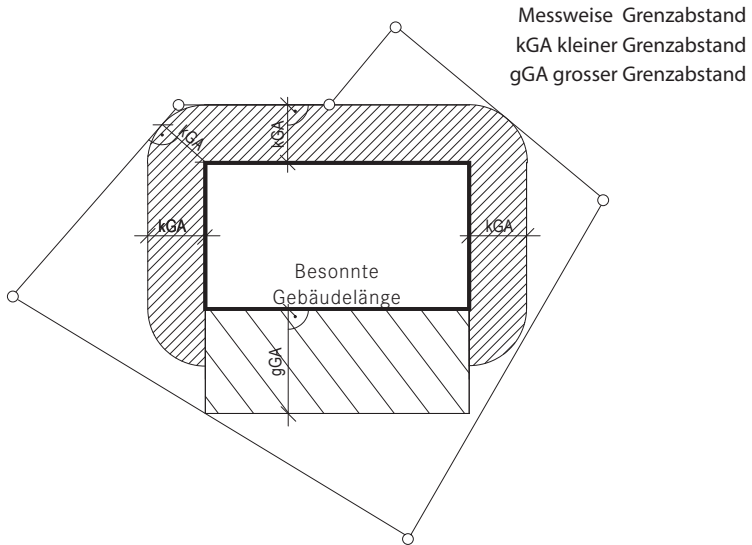
Art. 37 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

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

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



Regeln:

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände von Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes eingetragen. Die reglementarischen Grenzabstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.

Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

C Masse und Messweisen

Art.38 Grenzabstand

¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber nachbarlichem Grund die in Art. 2 GBR (Tabelle) festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

³ In Hanglagen ab 10% Neigung kann der Grenz- und Gebäudeabstand der besonnten Giebelfassade um so viel Prozent reduziert werden wie der Neigungswinkel des massgebenden Terrains in Grad beträgt. Diese Reduktion darf nur in Kompensation der besonnten Trauffassade (= Gebäudebreite) gemacht werden, d.h. das auf der besonnten Giebelfassade reduzierte Mass muss auf der besonnten Trauffassade mehr vorhanden sein.

⁴ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge des Gebäudes. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde, die Nordfassade ausgenommen, die Anordnung der Grenzabstände.

Art.39 Gebäudeabstand

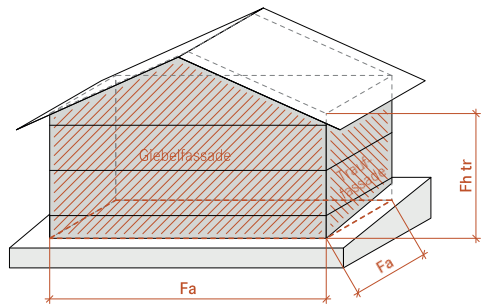
¹ Der minimale Gebäudeabstand muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Für Kleinbauten auf demselben Grundstück beträgt der minimale Gebäudeabstand 3.00 m, sofern die Gebäude nicht zusammengebaut werden.

³ Gegenüber Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes.

Art.40 Fassadenhöhe

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Abgrabungen, auf max. einer Gebäudeseite, für Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht angerechnet. Solche Abgrabungen dürfen bei Fassaden bis 15.0 m Länge max. 5.0 m betragen, bei Fassaden von 15.0 m bis 20.0 m Länge max. ein Drittel der Länge, bei Fassaden von über 20.0 m Länge max. ein Viertel der Länge.

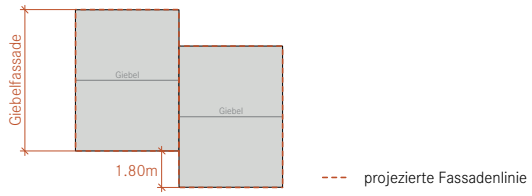


- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
Fa = Fassadenabschnitt
--- = projizierte Fassadenlinie

² Bei Flachdächern (siehe Art. 2 GBR) wird die Fassadenhöhe traufseitig bis Oberkante offene oder geschlossene Brüstung gemessen.

³ Mit Ausnahme der Arbeitszone gilt die folgende Proportionenregel:

- a) Trauffassade: Die Fassadenhöhe traufseitig darf nicht mehr als 75% des entsprechenden Fassadenabschnittes betragen.
- b) Giebelfassade: Die Fassadenhöhe traufseitig darf nicht mehr als 60% des entsprechenden Fassadenabschnittes betragen. Falls Balkone auf beiden Seiten um 1.00 m auskragen, darf die Fassadenhöhe traufseitig 65% des entsprechenden Fassadenabschnittes betragen.



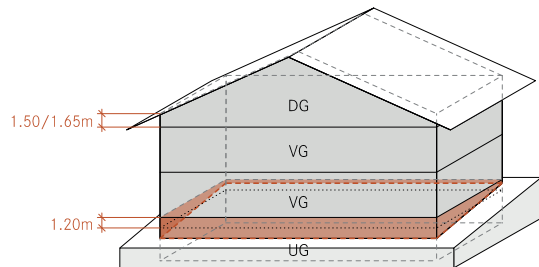
Art. 41 Fassadenhöhe bei gestaffelten Gebäuden

¹ Staffelung in der Situation: Bei gestaffelten Gebäuden in der Situation ist die Fassadenhöhe traufseitig für jeden Gebäudeteil gesondert zu messen. Als Staffelung gilt eine Versetzung um mehr als 1.80 m rechtwinklig zur entsprechenden Giebelfassade.

² Staffelung in der Höhe: Die maximal zulässige Fassadenhöhe traufseitig (Art. 2 GBR) darf in keinem Teil des Gebäudes überschritten werden. Innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig darf die Staffelung max. 1.30 m betragen.

³ Gebäude mit mehreren Firsten (z.B. Kur- und Hotelzonen) sind pro zusätzlicher First zur ersten in der Situation um mindestens 1.80 m zu staffeln.

⁴ Es sind höchstens je drei Staffelungen in der Situation und der Höhe zulässig.



- Fassadenlinie
- 1.20m zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des Untergeschosses
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- 1.50/ 1.65m zulässiges Mass für die Kniestockhöhe von Dachgeschossen
- DG Dachgeschoss
- VG Vollgeschoss
- UG Untergeschoss

Art.42 Geschosse

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

² Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragt.

³ Durch nachträgliches Abgraben darf nicht ein zusätzliches Vollgeschoss freigelegt werden.

⁴ Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe 1.65 m, im Ortsbildschutzgebiet 1.50 m übersteigt.

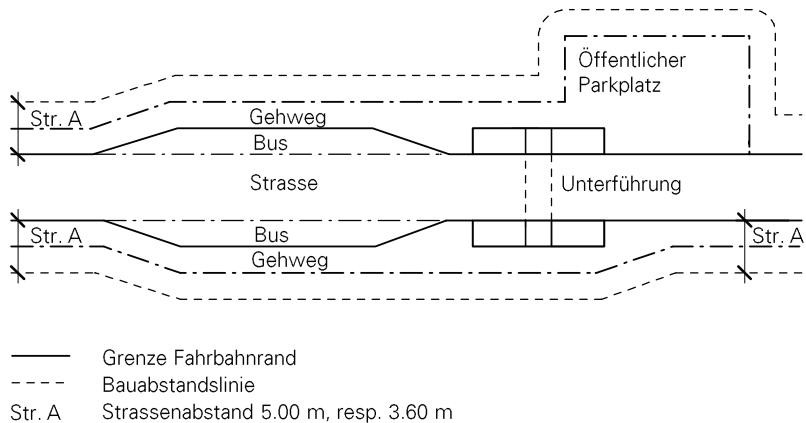
⁵ Für Wohn- und Arbeitsräume im Untergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften vorbehalten (Art. 62 ff. BauV).

Art.43 Bauabstand vom Wald

Der Waldabstand richtet sich nach dem Kantonalen Waldgesetz und beträgt grundsätzlich mindestens 30.00 m.

Bauabstand vom Fahrbahnrand

Der Bauabstand wird gemessen vom bestehenden oder dem in rechtsgültigen Plänen festgelegten äussersten Rand des Fahrbahnrandes. Die Grenze der vermachten Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



Art. 44 Bauabstand von öffentlichen Strassen

¹ Sofern nicht durch Baulinien festgelegt, ist von Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Von Kantonsstrassen ist ein Strassenabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

² Unüberdeckte Abstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen entlang von Gemeindestrassen innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes erstellt werden. Das Lichtraumprofil nach kantonaler Strassengesetzgebung ist in jedem Fall einzuhalten. Die Abstellplätze dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

D Verfahrensvorschriften

Art.45 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür in den Vorschriften nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

² Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

- a) über die Erteilung von Ausnahmen entsprechend Art. 26 ff. BauG.
- b) über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren nach Art. 35 BauG und über die Aufrechterhaltung derartiger von anderen Gemeindeorganen erhobener Einsprachen.
- c) über den Erlass von Planungszonen nach Art. 62 BauG.
- d) über Überbauungsordnungen für die Regelung von Detailerschliessungsanlagen nach Art. 66 Abs. 3 lit. b BauG.
- e) über Überbauungsordnungen gemäss Art. 94 Abs. 3 BauG.

Art.46 Baukommission

¹ Die Baukommission überprüft alle Baugesuche. Sie stellt bei Ausnahme- und kleinen Baugesuchen Antrag an die Baubewilligungsbehörde.

² Das OGR der Gemeinde Lenk bleibt vorbehalten.

Art.47 Landschaftskommission

¹ Die Landschaftskommission sorgt für die fachgerechte Erhaltung und Pflege der Landschaft sowie die Einhaltung der Schutzbestimmungen im Zonenplan Landschaft.

² Insbesondere überprüft sie sämtliche Baugesuche ausserhalb der Bauzone auf ihre landschaftliche und ökologische Einbindung in die Umgebung. Bei Planungen von bedeutenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt, wie z.B. Alpstrassen, Lawinenverbauungen, touristischen Anlagen etc., ist sie frühzeitig beizuziehen.

³ Die Landschaftskommission berät Grundeigentümer und Bewirtschafter hinsichtlich Unterhalt und Pflege von Naturelementen. Sie unterstützt und initiiert Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft.

⁴ Die Landschaftskommission setzt sich aus drei bis fünf sachkundigen Personen sowie einer externen unabhängigen, ausgewiesenen Fachperson zusammen.

Art.48 Fachkommission Gestaltung

¹ Die Fachkommission beurteilt Überbauungsordnungen und Baugesuche bezüglich Fragen der Gestaltung und Integration ins Ortsbild.

² Insbesondere ist sie beizuziehen:

- bei der Ausarbeitung von Überbauungsordnungen vor dem Mitwirkungsverfahren.
- bei Baugesuchen im Ortsbildschutzperimeter.
- bei Baugesuchen nach Art. 18 GBR.
- bei ästhetisch umstrittenen Baugesuchen aufgrund Art. 16 ff GBR.

³ Sie setzt sich aus den Präsidenten der Bau- und der Planungskommission, dem Bauinspektor sowie zwei unabhängigen Fachpersonen zusammen.

Art.49 Bauverwaltung

¹ Der Bauverwalter führt die Bauverwaltung, prüft die Baueingaben auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit und publiziert sie innerhalb von 14 Tagen. Er behandelt alle Baugesuchsunterlagen bis und mit Weiterleitung an die verschiedenen Amtsstellen. Er überwacht die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nach Art. 47 BewD.

² Das OGR der Gemeinde Lenk bleibt vorbehalten.

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Gemäss Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sind für bestimmte öffentliche Zwecke einzusetzen, insbes. für die Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur.

Art. 50 BauG

E Schlussbestimmungen

Art. 50 Ausgleich von Planungsvorteilen

¹ 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, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Die Gemeinde erlässt dazu Richtlinien.

Art. 51 Widerhandlungen

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

Art. 52 Inkrafttreten

¹ Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus Zonenplan Siedlung mit Gefahrengeländen, Zonenplan Landschaft mit den Teilgebieten «Nord» und «Süd» und Baureglement tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Art. 53 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):

- Baureglement vom 12.04.1999
- Teil-Zonenplan Nr. 1 «Bleike» - «Boden» vom 12.04.1999
- Teil-Zonenplan Nr. 2 «Bühlberg» - «Gutenbrunnen» vom 12.04.1999
- Teil-Zonenplan Nr. 3 «Dorf» - «Aegerten» vom 12.04.1999
- Teil-Zonenplan Nr. 4 «Neufeld» - «Rothenbach» vom 12.04.1999
- Teil-Zonenplan Nr. 5 «Pöschenried» - «Flüeli» vom 12.04.1999
- Teil-Zonenplan Nr. 6 «Oberried» vom 12.04.1999
- Zonenplan «Landschaft Teil Nord» vom 12.04.1999

- Zonenplan «Landschaft Teil Süd» vom 12.04.1999
- Schutz- und Gefahrenzonenplan vom 19.12.1977
- Richtplan «Landschaft Teil Süd» vom 12.04.1999
- Richtplan «Landschaft Teil Nord» vom 12.04.1999
- Gesamtrichtplan vom 10.05.1977
- Überbauungsordnung «SMUV» vom 14.02.1992

²Die Einzonung der (Teil-)Parzellen Nrn. 666, 1226, 1387, 2474 und 2662 in die Arbeitszone «Mühleweidli» ist eine bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG. Wird die Parzelle nicht innert Frist von 15 Jahren überbaut, fällt das bedingte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaft zu.

Genehmigungsvermerke

Ortsplanungsrevision vom Jahr 2015

Mitwirkung vom 20. September 2012 bis 22. Oktober 2012

1. Vorprüfung vom 19. Juli 2013

2. Vorprüfung vom 5. Februar 2014

3. Vorprüfung vom 6. November 2014

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 15. Januar 2015

Publikation im Amtsblatt vom 15. Januar 2015

Öffentliche Auflage vom 15. Januar 2015 bis 16. Februar 2015

Einspracheverhandlung am 25. Februar 2015 und 26. Februar 2015

Erledigte Einsprachen: 1

Unerledigte Einsprachen: 7

Rechtsverwahrungen: 6

Beschlossen durch den Gemeinderat am 27. Februar 2015

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 3. März 2015

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident
.....

Der Gemeindeschreiber
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lenk, 15. APR. 2015

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

S. Füssli

15. April 2016

Anpassung BMBV

Mitwirkung vom	2. Dezember 2021 bis 10. Januar 2022
Vorprüfung vom	16. März 2023
Öffentliche Auflage vom	8. Juni 2023 bis 10. Juli 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	8. Juni 2023
Publikation im Amtsblatt vom	7. Juni 2023
Einspracheverhandlung am	keine
Erledigte Einsprachen:	–
Unerledigte Einsprachen:	–
Rechtsverwahrungen:	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 29. August 2023

Beschlossen durch die Urnenabstimmung am 19. November 2023

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

2. öffentliche Auflage vom	7. November 2024 bis 9. Dezember 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	7. November 2024
Einspracheverhandlung	keine
Erledigte Einsprachen:	--
Unerledigte Einsprachen:	--
Rechtsverwahrungen:	--

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 19. Dezember 2024

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. Dezember 2024

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

René Müller

Der Gemeindeschreiber

Thomas Bucher

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lenk,

30.12.2024

Der Gemeindeschreiber

Thomas Bucher

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

07. Feb. 2025



Anhang

- 1 Abkürzungen
- 2 Gesetze
- 3 Geschützte Naturobjekte
- 4 Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Anhang 1

Abkürzungen

aGF	=	anrechenbare Gebäudefläche
A	=	Arbeitszone
BH	=	Bauernhofzone
BLN	=	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
C	=	Campingzone
DetP	=	Detailerschliessungsplan
E	=	Erhaltungszone
ES	=	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Fh gi	=	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	=	Fassadenhöhe traufseitig
GL	=	Gebäudelänge
GB	=	Gebäudebreite
GBR	=	Gemeindebaureglement
GFo	=	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	=	Geschossflächenziffer oberirdisch
gGA	=	grosser Grenzabstand
GR	=	Grünzone
GZ	=	Geschosszahl
HT	=	Hotelzone
IVS	=	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
K	=	Kernzone
kGA	=	kleiner Grenzabstand
KH	=	Kur- und Hotelzone
LWZ	=	Landwirtschaftszone
M	=	Mischzone
RRB	=	Regierungsratsbeschluss

OA	=	Ortsansässigenanteil
OGR	=	Organisationsreglement Lenk
UeO	=	Überbauungsordnung
UeP	=	Überbauungsplan
VG	=	Vollgeschoss
W	=	Wohnzone
WaG	=	Waldgrenze
ZöN	=	Zone für öffentliche Nutzung
ZPP	=	Zone mit Planungspflicht
ZSF	=	Zone für Sport und Freizeitanlagen

Anhang 2

Gesetze

BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985
BauV	Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985
BewD	Dekret des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981
KLSV	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
SG	Strassengesetz des Kantons Bern vom 1. Januar 2009
SV	Strassenverordnung des Kantons Bern vom 29. Oktober 2008
FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WBG	Wasserbaugesetz des Kantons Bern vom 14. Februar 1989
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Anhang 3

Geschützte Naturobjekte

Archäologische Schutzgebiete/-objekte

- A1: Schnidejoch
- A2: Tierberghöhle
- A3: Iffigenalp
- A4: Iffigsee
- A5: Mittelmoräne Stiereniffige

kommunale Landschaftsschutzgebiete

- L1: Wildstrubel/Regenboldshorn
- L2: Gryde
- L3: Bürstehubel
- L4: Burgbüel
- L5: BLN-Gebiet Gelten-Iffigen

kommunale Landschaftsschongebiete

- LS1: Fürflue
- LS2: Langermatte/Ritz

kommunale Wildschutzgebiete

- W1: Flüeliwald/Sitewald/Laveygrat
- W2: Schurterritze/Wallritze
- W3: Tschuggenwald
- W4: Metsch/I de Louene/Am Bummere
- W5: Gryde
- W6: Schattwimeder

Wasserfälle und Quellen

1. Simmenfälle
2. Siebenbrunnen
3. Gletscherbach
4. Iffigfall
5. Rufelifall

Moorlandschaft von nationaler Bedeutung

- M1: Haslerberg/Betelberg

Anhang 4

Verzeichnis wichtiger Web-Adressen

Stand Oktober 2013

Gemeinde Lenk

www.lenkgemeinde.ch

Kanton Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

www.jgk.be.ch/agr

Amt für Wasser und Abfall

www.bve.be.ch/awa

Amt für Wald KAWA

www.vol.be.ch/kawa

beco Berner Wirtschaft

www.vol.be.ch/beco

Kantonale Denkmalpflege

www.erz.be.ch/kultur

Amt für Umweltkoordination und Energie

www.bve.be.ch/aue

Tiefbauamt

www.bve.be.ch/tba

Bernische Systematische Gesetzessammlung

www.sta.be.ch/belex/d/

Bund/weitere Stellen

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

www.are.admin.ch

Bundesamt für Umwelt BAFU

www.bafu.admin.ch

Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

www.seco.admin.ch

Fachverband Schweizer RaumplanerInnen

www.f-s-u.ch

Kantonale Planungsgruppe Bern

www.kpgbern.ch

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein

www.sia.ch

Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

www.vlp-aspan.ch

Schweiz. Verband der Umweltfachleute

www.svu-asep.ch

Bund Schweiz. Landschaftsarchitekten
und Landschaftsarchitektinnen

www.bsla.ch

Systematische Sammlung des Bundesrechts
Landes-, Regional- und Ortsplanung

[www.admin.ch/ch/d/sr/70.
html](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70.html)

