

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Saanen

Änderung Zonenplan und Richtplan Nr. 14, Grund und Baureglement, «schützenswerte Kulturlandschaft und landschaftsprägende Bauten»

Änderung Baureglement

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Ausschnitt Zonenplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Indikatorentabelle

Januar 2023

Saanen/Schürli 06316_06733/Resultate/ 09_Planungsrechtliche Umsetzung/BRÄ/
06733_BRÄ_230103_MW/ah

Inhalt

Kapitel A: Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 1 Geltungsbereich	6
Art. 2 Vorbehalt kantonalen und eidgenössischen Rechts, Verhältnis zum Privatrecht	6
Art. 3 Besitzstandsgarantie	6
Art. 4 Baubewilligungspflicht, Baubeginn, Baueingabe	7
Art. 5 Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung	7
Art. 6 Parkierung	7
Art. 7 Mehrwertabgabe	7
Art. 7a Unterniveaubauten	8
Kapitel B: Nutzungszonen	9
Art. 8 Bedeutung	9
Art. 9 Wohnzonen und Kernzonen	9
Art. 10 Wohnzone / Kernzone für Ortsansässige W / Kxy-z%	11
Art. 11 Wohn- und Gewerbezone	12
Art. 12 Gewerbezone G Gewerbe- und Lagerzone GL	13
Art. 13 Geschäftsgebiete	15
Art. 14 Dorfkernzonen DK 1. Allgemeine Bestimmungen	15
Art. 15 Dorfkernzonen DK 2. Besondere Gestaltungsbestimmungen und baupolizeiliche Masse	15
Art. 16 Hotelzone HT	17
Art. 17 Ferienheimzone F	17
Art. 18 Erhaltungszonen EZ	18
Art. 19 Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN	18
Art. 20 Zonen mit Planungspflicht ZPP	19
Art. 21 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ZSF	19
Art. 22 Landwirtschaftszone LWZ	19
Art. 23 Bauernhofzone BhZ	20
Art. 24 Grün- und Gartenzone GR	20
Art. 25 Materialentnahme und Deponie	20
Kapitel C: Qualität des Bauens und Nutzens	21
Art. 26 Orts- und Landschaftsbild Umgebungsgestaltung Baugestaltung	21
Art. 27 Dachgestaltung	23
Art. 28 Offene Bauweise	24
Art. 29 Überbauungsziffer ÜZ	25
Art. 29a Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptgebäude	25
Art. 29b anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	25

Art. 30	Gestaltung: Proportionen, Verschiebung der First für Gebäude mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung	26
Art. 31	Vollgeschosse	27
Art. 32	Gesamthöhe	27
Art. 32a	Hangzuschlag, resp. Hangabzug	27
Art. 33	Gestaltungsfreiheit	28
Art. 34	Reklamen	28
Art. 35	Energie	29
Art. 36	Lärmschutz	30
Art. 37	Baulärm, Rücksicht auf Tourismus und Wohngebiete	30
Art. 38	Abstände: Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien, Vordächer, Anlagen und Bauteile	31
Art. 39	Bauabstand zu öffentlichen Strassen und Eisenbahnareal	31
Art. 40	Bauabstand zu öffentlichen Fuss- und Radwegen	32
Art. 41	Fliessgewässer	32
Art. 42	Bauabstand zu Wald	32
Art. 43	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund; Allgemeines	33
Art. 44	Gebäudeabstand	33
Art. 45	Bauabstand für Kleinbauten	33
Art. 46	Bauabstände für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	34
Art. 47	Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	34
Art. 48	Anlagen und Bauteile im Grenz- oder im Strassenabstand	34
Kapitel D:	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	35
Art. 49	Ortsbild- und Gebäudeschutz	35
Art. 49a	Ortsbildgestaltungsbereich Gstaad	35
Art. 50	Baudenkmäler	36
Art. 50a	schützenswerte Kulturlandschaften	
Art. 50b	landschaftsprägende Bauten	
Art. 51	Archäologisches Objekt/Gebiet	36
Art. 52	Natur- und Landschaftsschutzobjekte: Allgemeine Bestimmungen	37
Art. 52a	a) Besondere Kulturlandschaften	37
Art. 52b	b) Naturnähere bachbegleitende Gebiete	38
Art. 52c	c) Hochmoor	38
Art. 52d	d) Trockenstandorte und Feuchtgebiete von kommunaler Bedeutung	38
Art. 52e	e) Stehende Gewässer	39
Art. 52f	f) Wildschutzgebiete	39
Art. 52g	g) Geologische Elemente	39
Art. 52h	h) Einzelbäume	40
Art. 52i	i) Ufergehölze, Hecken und Feldgehölze	40

Art. 53	Historische Verkehrswege	40
Art. 54	Gefahren/Naturgefahren	40
Kapitel E: Straf- und Schlussbestimmungen		41
Art. 55	Widerhandlungen	41
Art. 56	Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung	41
Art. 57	Aufhebung bzw. Weiterbestand bestehender Pläne und Vorschriften	42
Anhang 1A	Fundstellen übergeordnetes Recht	45
Anhang 1B	Überbauungsvorschriften, Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften (ohne Baulinien- bzw. Alignementspläne); Vgl. auch Art. 57	45
Anhang 2	Grafische Darstellungen	48
	A) Orts- und Landschaftsbild, Umgebungs- und Baugestaltung (Art. 26)	48
	B) Bauabstand von öffentlichen Strassen (Art. 39)	49
	C) Bauabstand für An- und Nebenbauten (Art. 45), Bauabstände für unterirdische Bauten (Art. 46), Gebäudeabstand (Art. 44)	50
	D) Bauabstände für unterirdische Bauten (Art. 46), Anlagen und Bauteile im Grenzabstand, resp. im Strassenabstand (Art. 48)	52
	E) Proportionen für Gebäude mit Wohnnutzung oder gemischter Nutzung, Verschiebung der First (Art. 30)	53
	F) Gesamthöhe (Skizze nach BMBV)	54
	G) Gesamthöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 32)	55
	H) Dachgestaltung	55
	I) Geschosse (Art. 31), Dachgestaltung (Art. 48), Kniestockhöhe	57
	J) Anrechenbare Grundstücksfläche (Art. 29b); Art. 27 BMBV	58
	K) Pflanz- und Einfriedungsabstände zu öffentlichen Strassen (Art. 31), Fuss- und Radwegen (Art. 40)	59
	L) Pflanzungen- und Einfriedungen an der Grundstücksgrenze (Art. 48)	60
Anhang 3	Hotelklassen (Art. 16)	61
Anhang 4	Ferienheimklassen (Art. 17)	63
Anhang 5	Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 19)	64
Anhang 6	Zonen mit Planungspflicht (Art. 20)	76
Anhang 7	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 21)	81
Anhang 8	Ortsbildschutzgebiete und Baudenkmäler (Art. 49)	84
Anhang 9	Natur- und Landschaftsschutzobjekte und -gebiete (Art. 49a)	97
Anhang 10	Archäologische Schutzgebiete (Art. 51)	100
Anhang 11	Geschäftsgebiet (Art. 13)	101
Anhang 12	Liste der besonders prägenden Objekte (Art. 49a)	103
Anhang 13	Bauabstände für bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, sowie für Terrainveränderungen ab Mittelwasserlinie (Art. 41 in der Bauzone)	104
Anhang 14	Bauabstände für bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, sowie für Terrainveränderungen ab	

Mittelwasserlinie (Art. 41 übriges Gemeindegebiet)	105
Anhang 15 Landschaftsprägende Bauten (Art. 50b)	
Anhang 156 Beispiele nach Art. 29b Abs. 4	110
Nachführungstabelle	111

Auszug aus dem Baureglement (Änderungen **rot**)

Art. 1

Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- ² Das Baureglement mit den Anhängen 2 – **4415** bildet zusammen mit den Zonenplänen Nrn. 1-5 und den Zonen- und Richtplänen Nrn. 11 – 14 und 21 – 23, soweit sie ausschliesslich Zonenvorschriften enthalten, die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ³ Das Baureglement ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

Art. 50a

schützenswerte
Kulturlandschaften

- ¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Gebiete sind wegen ihren hohen kulturhistorischen, ökologischen und landschaftsästhetischen Werten geschützt.
- ² Schutzzweck ist die Erhaltung der aussergewöhnlich hohen strukturellen und vegetativen (Nutzungs)Vielfalt, des ortstypischen traditionellen Charakters und der Substanz der landschaftsprägenden Bauten nach Art. 50b (Anordnung, Bauweise, Gestaltung) sowie des landschaftstypischen Erscheinungsbildes.
- ³ Es darf nichts unternommen werden, das dem Schutzzweck zuwiderläuft. Untersagt sind insbesondere
 - a) Bauvorhaben, Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen,
 - b) bauliche Änderungen an landschaftsprägenden Gebäuden nach Art. 50b, welche die ortstypische Bauweise oder die Situation bezüglich Eingliederung und Auswirkungen auf die Landschaft verschlechtern,
 - c) die Beseitigung und Beeinträchtigung von charakteristischen Landschaftselementen,
 - d) eine Bepflanzung mit standortfremden Bäumen und Sträucher.
- ⁴ Neue Bauten und Anlagen dürfen erstellt werden, sofern sie zonenkonform und auf den Standort angewiesen sind; Vorhaben in der Bauzone bleiben vorbehalten. Sie dürfen die kulturlandschaftlichen Werte nicht beeinträchtigen und sind gut ins Gelände einzubetten.
- ⁵ Soweit erforderlich, regeln die Grundeigentümer/-innen und die Gemeinde die Pflege der Kulturlandschaft vertraglich, z.B. bei der Aufgabe der Alpwirtschaft.

landschafts-
prägende Bauten

Art. 50b

¹ Für die im Schutzzonenplan bezeichneten, landschaftsprägenden Bauten innerhalb der schützenswerten Kulturlandschaften nach Art. 50a, die landwirtschaftlich genutzt werden, sind Art. 16 RPG ff und Art. 50a BauR anwendbar. Für landschaftsprägende Bauten, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, gilt Absatz 2 ff hiernach.

² Umnutzungen sowie bauliche Änderungen landschaftsprägender Bauten sind innerhalb des ursprünglichen Bauvolumens unter Vorbehalt von Art. 50b Abs. 6 zulässig. In jedem Fall müssen die Grundstruktur, das äussere Erscheinungsbild und der ursprüngliche Charakter des Gebäudes (Materialien, Bautechnik und Gestaltung) in ihren wesentlichen Merkmalen erhalten bleiben. Mit dem Baugesuch ist zu diesem Zweck eine Bestandsaufnahme der Baute einzureichen; diese umfasst in der Regel Planaufnahmen, eine Fotodokumentation, eine Konstruktions- und Tragwerksanalyse sowie eine Dokumentation von bestehenden Schäden. Es wird der frühzeitige Kontakt mit der Bauverwaltung sowie eine Voranfrage empfohlen.

³ Der Abbruch und Wiederaufbau von umgenutzten landschaftsprägenden Bauten nach Zerstörung durch höhere Gewalt ist gestattet, sofern das äussere, ursprüngliche Erscheinungsbild in seiner schutzwürdigen Erscheinung in seinen wesentlichen Merkmalen wiederhergestellt wird.

⁴ Die Art der Umnutzung ist auf die Gebäudestruktur und die Gefahrensituation abzustimmen.

⁵ Für das Bauen im Gefahrengelände gelten überdies die Vorschriften nach Art. 54 BauR.

⁶ Es darf nichts unternommen werden, das dem Schutzzweck zuwiderläuft. Untersagt sind insbesondere

- a) störende oder die Ablesbarkeit der ursprünglichen Funktion der Baute beeinträchtigende bauliche Veränderungen, wie neue, sichtbare Anlagen für den Rauch- und Wärmeabzug; ausgenommen davon ist ein Kamin für Feuerungsanlagen, der den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.0 m überragt,
- b) wesentliche Veränderungen im äusseren Erscheinungsbild,
- c) bauliche oder gestalterische Massnahmen und Zweckänderungen, welche die Situation bezüglich Eingliederung der Baute in die Landschaft verschlechtern, wie:
 - das Errichten und Aufstellen von neuen permanenten Anlagen, Installationen und Möblierungen in der Umgebung des Gebäudes und
 - die aktive Abtrennung des Gebäudes und seiner Umgebung gegenüber der Landschaft, wie beispielsweise mit Garten- oder Stützmauern, festinstallierten Zäunen oder Sichtschutzhecken,
- d) nichtlandwirtschaftlich bedingte Terrain- und Bodenveränderungen.
- e) der qualitative Ausbau von Erschliessungswegen. Davon

ausgenommen sind Ausbauten, die für die Land- und Forstwirtschaft aus betrieblichen Gründen notwendig sind.

⁷ Bei Änderungen von Bauten mit landschaftsstörenden Elementen muss die Situation soweit zumutbar verbessert werden. Insbesondere nach 1.7.1972¹⁰ erstellte An- und Nebenbauten müssen entfernt werden.

⁸ Neue Anlagen zur Ver- und Entsorgung und zur Haustechnik dürfen nicht wahrnehmbar und müssen autark oder allenfalls entfernbare sowie auf die lokale Erschliessungssituation angepasst sein. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Ver- und Entsorgungskonzept einzureichen.

⁹ Es gelten im Übrigen die Gestaltungsgrundsätze nach Anhang 15.

Anhang 15: Landschaftsprägende Bauten (Art. 50b)

(Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung gemäss Art. 1)

A) Belichtungsmöglichkeiten bestehender Fassaden

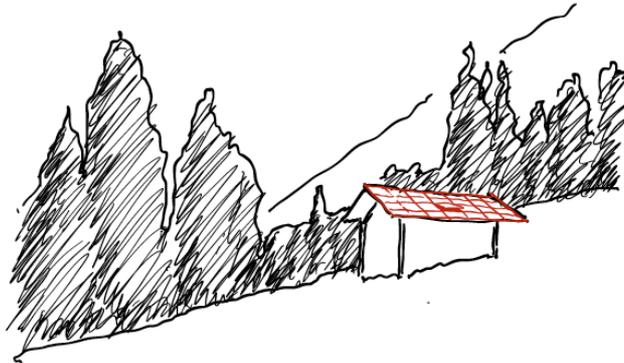


Bei Änderungen an landschaftsprägenden Bauten gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:

- Nur bereits bestehende Öffnungen dürfen verglast werden.
- Fenster dürfen nur raumseitig an bestehende Konstruktionen angeschlagen werden.
- Bestehende Türen und Tore müssen zwingend erhalten werden und behalten ihre Funktion. Zwecks besserer Gebrauchstauglichkeit dürfen sie während des Aufenthalts der Nutzenden temporär entfernt werden.
- Offene Holzkonstruktionen (Gimmwände) dürfen raumseitig verglast werden.

¹⁰ Inkrafttreten des revidierten eidg. Gewässerschutzgesetzes mit einer konsequenten Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet

B) Dacheindeckung



Bei Änderungen an landschaftsprägenden Bauten gelten die folgenden Gestaltungsgrundsätze:

- Eine neue Dacheindeckung hat sich am Bestand zu orientieren.
- Glänzende und spiegelnde Materialien sind untersagt.
- Eine Photovoltaikanlage kann bewilligt werden, wenn sie eingangs erwähnte und nachfolgende Kriterien erfüllt:
 - Die PV-Anlage wird flächendeckend und auf sämtlichen Dachflächen eines Gebäudes als wasserführende Dachhaut eingesetzt.
 - Die PV-Anlage ist ohne Materialwechsel dachrandbildend auszuführen. Ort und Traufe sind auf eine minimale Konstruktionshöhe zu reduzieren.
- Systemintegrierte (konstruktiv und optisch nicht wahrnehmbare) Dachfenster sind gestattet.

Anhang ~~15~~16: Beispiele nach Art. 29b Abs. 4

Anhang inhaltlich unverändert

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Publikation im Amtsblatt vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Präsident der Gemeindeversamm- Verwaltungsdirektor
lung

Louis Lanz Roman Gimmel

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Saanen,

Verwaltungsdirektor

Roman Gimmel

**Genehmigt durch das kantonale Amt
für Gemeinden und Raumordnung**