



Einwohnergemeinde Schwadernau

Teilrevision der Ortsplanung

BE
Juli 2014
Genehmigung
Stand 07.12.2016

Neues Baureglement

Die Revision umfasst:

- Neuer Zonen- und Schutzplan
- Neues Baureglement
- Geänderter Uferschutzplan Nr. 1
- Geänderte Uferschutzvorschriften Nr. 1

weitere Unterlagen

- Raumplanungsbericht

wahlruefli

Architekten und Raumplaner AG, Dammweg 3, CH-2502 Biel/Bienne, Tel. 032 323 60 41 Fax 032 323 60 31 office@wahlruefli.ch

Grundsätze

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Schwadernau bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Zonenplan

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab. Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Vgl. Kapitel 5

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

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

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände;
Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand;
Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

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

Baubewilligung

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

Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» (BSIG Nr. 7725.1/1.1).

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

Vgl. Art. 7 BewD.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

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

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

Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Besitzstandsgarantie

Mehrwertausgleich

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone eine Regelung für einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen einzuführen und die Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 % abzuschöpfen.

Qualitätssicherung

Vgl. Art. 417

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

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

Zuständigkeiten

Vgl. Art. 66 BauG

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung Schwadernau geregelt.

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH
101	Geltungsbereich sachlich
102	Geltungsbereich räumlich
2	NUTZUNGSZONEN
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen
211	Art der Nutzung
212	Mass der Nutzung
213	Abstände von Strassen und Wegen
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet
231	Bauernhofzone (BH)
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet
241	Landwirtschaftszone (LWZ)
242	Rebbauzone (RB)
25	Spezialanlagen
251	Antennen
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)
311	ZPP «Sagi+»
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS
41	Bau- und Aussenraumgestaltung
411	Gestaltungsgrundsatz
412	Bauweise, Stellung der Bauten
413	Fassadengestaltung
414	Dachgestaltung
415	Aussenraumgestaltung

416 Reklamen und Plakatierung
417 Gestaltungsspielraum

42 Qualitätssicherung
421 Fachberatung
422 Qualifizierte Verfahren

5 BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

51 Ortsbildpflege
511 Ortschaftsschutzgebiete
512 Baudenkmäler Bauinventar

52 Pflege der Kulturlandschaft
521 Sodbrunnen
522 Archäologische Schutzgebiete
523 Einzelbäume,
524 Hecken, Feld- und Ufergehölze
525 Fließgewässer

53 Schutz der naturnahen Landschaft
531 Umgebungsschutzgebiete
532 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen

54 Gefahrengelände
541 Bauen in Gefahrengeländen

6 STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN
601 Widerhandlungen
602 Inkrafttreten
603 Aufhebung von Vorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANHANG

Definitionen und Messweisen mit Auszügen der wichtigsten Skizzen aus dem Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	
Art der Nutzung	211 1	Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:	
Zone		Abk. Nutzungsart	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV Anhang 3)
Wohnzonen	W	– Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).
Dorfkernzone	D	– Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht und Mastbetriebe – Verkauf bis 500 m ² Verkaufsfläche	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Betr. Zucht- und Mastbetriebe vgl. Art. 90 Abs. 2 BauV. Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von über 500m ² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mischzonen	M	¹⁾ – Wohnen – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf	Die Mischzone B ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m ² .

¹⁾ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

²⁾ In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Mass der Nutzung

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.

212 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	GL (m)	FH tr (m) ¹⁾	FH gi (m) ¹⁾	V G	GFZo ²⁾	kA = kleiner Grenzabstand (Anhang 6.1 Art. 22 BMBV)	gA = grosser Grenzabstand (Anhang 6.2 Art. 22 BMBV)	GL = Gebäudelänge (Anhang 3.1 Art. 12 BMBV)	FH = Fassadenhöhe (Anhang 4.1 Art. 15 BMBV)	FH tr = Fassadenhöhe traufseitig ¹⁾	FH gi = Fassadenhöhe giebelseitig ²⁾
Wohnzone 1	W1	4,0	8,0	25,0	4,5	8,5	1							
Wohnzone 2	W2	4,0	8,0	25,0	7,5	11,5	2							
Dorfkernzone DK	D	3,0	6,0	30,0	7,0 ¹⁾	12,5	2	0.55 ³⁾						
Mischzone M	M2	4,0	8,0	40,0	8,5	12,5	2	0.55						

¹⁾ Im Ortsbildschutzgebiet gilt die Massstäblichkeit der im Bauinventar eingetragenen schützens- oder erhaltenswerten Bauten als Vorgabe. Es besteht kein Anspruch auf die maximale Fassadenhöhe.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2) An die GFZo sind die Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV aller Geschosse mit Ausnahme der Geschossflächen der Untergeschosse nach Art. 212 Abs. 2 Bst. h GBR anzurechnen. 3) In der Dorfkernzone unterliegt der Ausbau innerhalb des bestehenden Volumens von Gebäuden, welche vor dem Inkrafttreten dieses Baureglements erstellt wurden keiner oberirdischen Geschossflächenzifferbeschränkung, sofern die erforderlichen Infrastruktur-Einrichtungen (Abstellräume, Kinderspielflächen, Autoabstellplätze, hinreichende Erschliessung, etc.) nachgewiesen und die wohnhygienischen Vorschriften nicht beeinträchtigt werden.	Anrechenbar ist die Geschossfläche der Vollgeschosse und der Dachgeschosse gemäss Anhang 5.1 Die erforderliche minimale Infrastruktur ist in der Bauverordnung Art. 44 ff. festgelegt.
	2	Zudem gelten die folgenden Masse für a. Kleinbauten: – Grenzabstand A min. 2,0 m – Gebäudefläche GbF max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe FH tr max. 3.0 m; giebelseitige Fassadenhöhe FH gi max. 5,0 m b. Anbauten – Grenzabstand A min. 2,0 m – Gebäudefläche GbF max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe FH tr max. 3.0 m; giebelseitige Fassadenhöhe FH gi max. 5,0 m c. Unterirdische Bauten: – Grenzabstand A min. 1.0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze	vgl. Anhang 1.1 Art. 3 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen. vgl. Anhang 1.2 Art. 4 BMBV und Anhang 7.4 vgl. Anhang 1.3 Art. 5 BMBV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		d. Unterniveaubauten: – über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m – Grenzabstand A min. 1.0 m, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze	vgl. Anhang 1.4 Art. 6 BMBV
		e. Vorspringende Gebäudeteile: – maximal zulässige Tiefe 1.5 m – maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 40% – Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m	vgl. Anhang 2.1 Art. 10 BMBV Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten
		f. Rückspringende Gebäudeteile – maximale zulässige Tiefe 1,5 m – maximal zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts 40%	vgl. Anhang 2.2 Art. 11 BMBV
		g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: min. 2,5 m – in der Situation: min. 2,5 m	
		h. Geschosse: – Untergeschoss: OK EG Boden im Mittel max. 1,20 m über der Fassadenlinie – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1,2 m – Attikageschoss: darf maximal 75 % der Geschossfläche (GF) des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss auf einer Längsseite mindestens um 2.0 m zurückversetzt sein.	vgl. Anhang 5.2 Art. 19 BMBV vgl. Anhang 4.2 und 5.3 Art. 16 und 20 BMBV vgl. Anhang 5.4 Art. 21 BMBV

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		i. Abgrabungen: Einzelne Abgrabungen des massgebenden Terrains für Hauseingänge und/oder Garageneinfahrten bis zu max. 5.0 m Gesamtbreite, bei Gebäuden von über 20 m Länge max. 25 % der Fassadenlänge, bleiben unberücksichtigt	
	4	Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken.	
	5	Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Regelung eines Abstandes dringend empfohlen. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig.
Abstände von Strassen und Wegen	213	1 Die Abstände von Strassen und Wegen richten sich unter Vorbehalt der Absätze 2 - 4 nach der kantonalen Gesetzgebung. 2 Von selbständigen Fuss- und Radwegen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. 3 Vorplätze bei Garagen mit Toren haben eine Mindesttiefe von 3,6 m aufzuweisen	Vgl. Art. 80 SG

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen	
Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	1 In der Zone für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV Anhang 3).
A Schulhausareal	ZöN	2 Schulanlage mit Turn- und Mehrzweckhalle, Aus-sensportanlagen, Zivilschutzanla-ge, Feuerwehr-magazin sowie Abfall- und Se-paratsammlun-gen, Werkhof und Parkanlage mit öffentlicher Feuerstelle	II Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussen-raumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
		Es gelten eine max. FH von trauf-seitig 10.5, m gie-belseitig 14.5 m und ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Hochbauten müssen mindes-tens einen Gewäs-serabstand von 50.0 m einhalten. In diesem Streifen ist eine parkähnli-che Landschafts-gestaltung mit Spiel- und Sportan-lagen zulässig. Die Gestaltung der Überbauung hat auf die landschaft-lich heikle Lage im Übergangsbereich zwischen altem Dorfkern und Kanal Rücksicht zu neh-men.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
B Schiessanlage	3	Kleinkaliberschiessanlage im bestehenden Ausmass und den für den Betrieb nötigen Nebenanlagen wie Lager- und Abstellräume, Toilettenanlagen, Buvette uam. sowie Parkplätzen für Fahrzeuge.	Gemäss der bestehenden Bebauung max. FH 5.0 m, max. GL 75.0 m und min. GA 3.0 m. Die Gestaltung der Überbauung hat auf die landschaftlich heikle Lage am Sagibach und am Kanal Rücksicht zu nehmen. IV
23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet			
Bauernhofzone (BH)	231	1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone. 2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen richten sich die baupolizeilichen Masse nach den Vorschriften der Dorfkerzone DK. 3 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Die BH dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Sie ist den Vorschriften über die Landwirtschaftszone unterstellt. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten 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. Vgl. Art. 211 ff. ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV Anhang 3).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. 2 Landwirtschaftliche Neubauten müssen in gutem Bezug zu bestehenden Betriebsbauten angeordnet werden. 3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	Vgl. Art. 16 ff. 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. Der regionale Richtplan sieht vor, die gesamte Fläche gegen die alte Aare für die landwirtschaftliche Nutzung freizuhalten. Landwirtschaftliche Neubauten sollen im Bereich der bestehenden Bauten und entlang dem Enselweg und der Weidgasse situiert werde. ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV Anhang 3).
Rebbauzone (RB)	242	1 In der Rebbauzone sind keine Bauten und Anlagen gestattet 2 Vorbehalten bleibt die Erstellung der betrieblich notwendigen Rebbauhäuschen. Die Gebäudefläche darf 20 m² nicht übersteigen.	Die Betriebsnotwendigkeit ist nach Art. 16a RPG und 34 ff. RPV zu beurteilen. Gebäudefläche (GbF) vgl. Anhang 7.4
	25	Spezialanlagen	
Antennen	251	1 Als Antennen gelten Anlagen die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der drahtlosen Übermittlung von Signalen für Radio, Television, Amateurfunk, Mobilfunk o.a. dienen und die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können. 2 Antennen sind in erster Linie in den Mischzonen, zu erstellen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.	
	4	In Wohnzonen sind optisch als solche wahrnehmbare Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet. Davon ausgenommen sind Anlagen, die auf einen Standort in der Wohnzone angewiesen sind oder als Bagatellanlagen gelten. Sie sind in jedem Fall möglichst unauffällig zu gestalten.	
	5	In den Umgebungs- und Ortsbildschutzgebieten sind Antennen nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und ins Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.	
	6	Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bewilligungsdekrets über Parabolantennen	
	7	Ausserhalb der Bauzonen richten sich die Anlagen nach dem des eidgenössischen und dem kantonalen Recht.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
	311	1 Die Zone mit Planungspflicht „Sagi+“ bezweckt eine künftige, etappenweise Umwandlung des Sägeraia- reals in ein Dorfzentrum mit gemischter Nutzung und einem verdichteten Wohngebiet unter Berücksichtigung der prominenten Lage im Dorf, dem Bachlauf und dem Kanalufer. Es gelten folgende Bestimmungen:	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: - vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, - das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder - mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
ZPP „Sagi +“ mit Verfügung vom 09.03.2020 genehmigt		2 Die heute bestehende Bauten und Nutzungen können bis zur Umnutzung der jeweiligen Grundstücks- teile vorbehältlich der Einhaltung der Umweltauflagen insbesondere der Lärmempfindlichkeitsstufen im bisherigen Umfang weiterbetrieben werden.	
Art der Nutzung	3	Nutzung für Wohnen, öffentliche und private Dienstleistungs- und Handelsbetriebe Gewerbebetriebe, und Anlagen für den Werkhof, wobei Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe vorzugsweise im Strassenbereich, die Wohnnutzung eher im kanalseitigen Bereich anzuordnen sind.	
Mass der Nutzung	4	Es gelten folgende baupolizeilichen Masse : Minimaler Grenzabstand: 4.00 m Maximale Gebäudelängen: 40.00 m Maximale Geschosshöhe: 3 Stockwerke Maximale Gesamthöhe: 10.00 m Dachform: Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer Dachausbau: Ein Attikageschoss ist nicht zulässig. Minimale GFZo: 0.45	GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch vgl. Anhang 7

Siehe Genehmigung AGR

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Lärmempfindlichkeitsstufe	5	⁴ Empfindlichkeitsstufe ES III	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV Anhang 3).
Gestaltungsgrundsätze	6	Die Überbauungsordnung hat zum Ziel das wichtige noch vorhandene historische Ortsbild entlang der Hauptstrasse im Wirkungsbereich zu erhalten und aufzuwerten. Die strassenbezogenen Gebäude sollen bezüglich ihrer Stellung, Volumen, architektonischem Ausdruck und Massstäblichkeit zur Bildung eines identitätsfördernden Zentrums und zur Gestaltung von attraktiven öffentlichen Räumen beitragen. Im kanalseitigen Bereich soll ein zeitgemässes, verdichtetes Wohngebiet, allenfalls mit Gewerbe- oder Dienstleistungsanteilen gestaltet werden.	* <i>SErgänzung Art. 5 im Anhang (Genehmigung AGR 09.03.2020)</i>
Erhaltenswerte Bauten	7	Das im Perimeter liegende erhaltenswerte Gebäude ist ein kantonales Baudenkmal, wird von der Baugruppe A überlagert und ist grundsätzlich zu erhalten und in die neue Überbauung zu integrieren. Ein Abbruch ist zulässig wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine gestalterisch bessere Lösung vorliegt.	
Bachlauf	8	Der Gewässerraum für den heute eingedolten Bachlauf wird im Rahmen der Überbauungsordnung definitiv festgelegt. Für den künftigen Gewässerraum sind folgende Anforderungen zu beachten: - Der Funktion des Gewässers angepasstes Gerinne. - Böschungen mit einer Neigung von maximal 2:3 oder flacher. - Die Anordnung eines unbefestigten Wegs im Gewässerraum ist zulässig. Für die definitive Festlegung des Gewässerraums sind der zuständige Wasserbauingenieur, das Fischereinspektorat und der Fachbereichsleiter Jura-	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Verkehrerschliessung	9	gewässerkorrektur möglichst frühzeitig beizuziehen. Zwischenzeitlich gelten die Übergangsbestimmungen des Bundesrechts. Die Erschliessung muss in enger Absprache mit dem kantonalen Obergerienkreis III erarbeitet werden. Sowohl neue wie auch bestehende Strassenanschlüsse an die Kantonsstrasse müssen den Standards für Kantonsstrassen angepasst werden. Das neue Gebiet ist fussgängerfreundlich zu gestalten. Im Minimum ist eine öffentliche Verbindung von der Staatsstrasse zum Uferweg sicherzustellen.	
Gefahrengebiete	10	Für die vom schwachen und mittleren Gefahrenebiet (Wassergefahren) Arealflächen ist im Rahmen der Überbauungsordnung aufzuzeigen wie die Gefahren abgewendet werden können.	
Altlasten	11	Für das Bauen auf belasteten Standorten gilt das Merkblatt des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall.	Ablagerungsstandort auf der Parzelle Nr. 12 (Aushubmaterial und Bauschutt)
Qualitatives Verfahren	12	Sofern für die Überbauung ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird, können im strassenseitigen Bereich auch Bauten mit Attikausbauten oder mit vier Geschossen ohne Dach- oder Attikausbauten vorgesehen werden.	
Richtplan und Etappen	13	Mit einem Richtplan ist darzustellen wie die benachbarten Gebiete gemäss dem Entwicklungskonzept erschlossen werden können und wie deren Übergänge zur Überbauungsordnung gestaltet werden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	321	Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig: UeO Intensivlandwirtschaft vom 09. Juni 2015 USP Uferschutzplan Nr. 2 vom 10. März 1992 USP Uferschutzplan Nr. 3 vom 10. März 1992	UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan Der USP Uferschutzplan Nr. 1 vom 3. Oktober 1989 wird geändert
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Die Gemeinde Schwadernau verzichtet auf detaillierte Gestaltungsregelungen und beschränkt sich auf einen allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Regelungen in Art. 412–417. 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, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f.
		Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen	vgl. auch Art. 412.
		– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,	vgl. auch Art. 413 und 414.
		– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,	vgl. auch Art. 415.
		– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,	Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten,
		– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,	
		– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		öffentlichen Raum, – die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.	welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).
	3	Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	vgl. Abschnitt 51, Art. 511 ff.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	
	2	Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121
	3	Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Fassadengestaltung	413	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a.: – die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk; – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.
Dachgestaltung	414	1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen richten sich nach Art. 6 BewD und den kantonalen Richtlinien.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind sorgfältig in die Dachflächen zu integrieren. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal $\frac{1}{2}$, bei schützens- und erhaltenswerten Gebäuden und im Ortsbildschutzgebiet $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge des obersten Geschosses.	Die Dachflächen sollen möglichst ruhig wirken. Die Anordnung unterschiedlicher Aufbauten ist zu vermeiden. Dachräume und Galerien können auch oder besser über die Giebelbefensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511
	3	Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20% der jeweiligen Dachfläche	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417
	4	Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511
Aussenraumgestaltung	415	1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume - insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen - hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Dazu gehören u.a. (Beispiele): – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildernährungsgebiet
	2	Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere, geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.	Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichterstellen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 417.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Reklamen und Plakatierung	416	1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.	Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 71722.51/1.1.
Gestaltungsspielraum	417	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412–416 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 ff.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412–416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.
	42	Qualitätssicherung	
Fachberatung	421	1 Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.	Im Falle von schützenswerten oder von erhaltenswerten Bau- und Denkmälern, welche in einem Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 511 liegen (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
		2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag: – Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; – Bauten und Anlagen im Ortsbild- und Umgebungsschutzgebiet; – Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Baubewilligerinnen und Baubewilliger des Berner Heimatschutzes, Raumplanerinnen bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Es steht der Gemeinde frei, die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als Fachkommission beizuziehen.
			Vgl. Art. 417.
			Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		– Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; – Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenen Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.	Vgl. Art. 75 BauG.
Qualifizierte Verfahren	422	- Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. - Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren. Z.B. Ortsplaner oder Ortsplanerin für die Verfahrensberatung.
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	- Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz und bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. - Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen. Die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und eine gute Gesamtwirkung gehen den übrigen Bestimmungen des Baureglements und des Strassengesetzes vor. - Hauptgebäude sind in der Regel mit einem symmetrisch geneigten Steildach zu versehen. Bei An- und Kleinbauten gemäss 212 Abs. 2 sind auch Pult- oder Flachdächer zugelassen. Für die Bedachung sind braune oder nichtengobierte rote Tonziegel zu verwenden. Ausgenommen sind landwirtschaftliche	Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Schwadernau, bzw. die Beschriebe im ISOS.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Ökonomiebauten wie Silos, Treibhäuser und dergleichen, deren Zweckbestimmung eine andere Dachgestaltung erforderlich macht. Die grundsätzlichen Gestaltungsanforderungen sind einzuhalten.	
	4	Die bestehenden Elemente des Aussenraums (traditionelle Plätze, Brunnen, Zäune, Gärten und Kleinbauten) sind möglichst zu erhalten und in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Die Terraingestaltung ist natürlich zu modellieren, auf neue Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen ist zu verzichten.	
	5	Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.	Art. 10c BauG
Baudenkmäler	512	1 Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Das Bauinventar der Gemeinde Schwadernau vom 30.11.2004 ist behördenverbindlich. Zur Beurteilung der im Bauinventar mit K bezeichneten Bauten ist zwingend die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bau- und Raumplanungsgesetzes.
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Sodbrunnen	521	Die im Zonenplan bezeichneten Sodbrunnen sind in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Der fachgerechte Unterhalt ist Sache des Grundeigentümers.	Die Sodbrunnen dokumentieren die traditionelle dörfliche Wasserversorgung vor der Juragewässerkorrektion. Für die notwendigen Unterhaltsarbeiten kann die finanzielle, technische und personelle Hilfe der Gemeinde beansprucht werden, sofern das restaurierte Objekt in angemessener Weise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.
Archäologische Schutzgebiete	522	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Einzelbäume	523	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume, sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt 2 Fällungen können bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen. 3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Hecken, Feld- und Ufergehölze	524	1 Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden. 2 Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der Hecke ist abschnittsweise gestattet.	
Fließgewässer	525	1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet folgende Funktionen: – Die natürlichen Funktionen der Gewässer; – Schutz vor Hochwasser; – Gewässerernutzung. 2 Der Gewässerraum für Fließgewässer ist im Zonen- und Schutzzoneplan als flächige Überlage-	Vgl. Art. 36a GschG, Art. 41a ff. GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Raumbedarf Fließgewässer 2015. Messweisen siehe Anhang 6.5 Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussufergesetz SFG Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. 4 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern. 5 Entlang dem Nidau-Büren-Kanal wird innerhalb dem Baugebiet eine Gewässerabstandslinie von 25.0 m festgelegt. Innerhalb der Abstandslinie sind Hochbauten nicht zulässig. Zulässig sind unbewohnte oder bewohnte An- und Kleinbauten im Sinn von Art. 212 Abs. 3 a und b, sowie Elemente der Gartengestaltung wie Wege Sitzplätze, Gartenmauern und Zäune.	Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. auch Art. 36a GschG Der Bauabstand gilt als Gewässerraum nach Art. 41a ff. GSchV. Vgl. Art. 532 Abs. 1 Lebensraum Fließgewässer und Quellen. Vgl. auch Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV Vgl. Anhang 6.5
	53	Schutz der Landschaft	Vgl. auch AHOP «Landschaftsplanung»
Landschaftsschongebiete	531	1 Die Landschaftsschongebiete bezwecken die ungeschmälerete Bewahrung eines intakten Landschaftsbildes in der Umgebung der besonders attraktiven und empfindlichen Siedlungs- und Waldränder sowie Bach- und Flusssufer. 2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben technische Einrichtungen, welche erwiesenermassen nicht oder nur mit unverhältnismässig grossem	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Aufwand ausserhalb des Umgebungsschutzgebietes errichtet werden können, im öffentlichen Interesse liegen und sich ins Landschaftsbild integrieren. Mit Ausnahme von ortsüblichen Weidezäunen sind keine Einfriedungen zulässig.	
	3	Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.	
Gebietsfremde und schädliche Pflanzen	532	Pflanzen, welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV
	54	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	541	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.
	2	Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	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 Telefontzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen) – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).
	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.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: - das Baureglement vom 02.10.1997 - die Baureglementsänderung vom 27.02.2006 - der Zonenplan 1 vom 02.10.1997 - der Zonenplan 2 vom 02.10.1997 - die Zonenplanänderung vom 27.02.2006 - die Zonenplanänderung vom 17.04.2008	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung	vom 11.12.2014	bis 23.01.2015
Kantonale Vorprüfung	vom 10.03.2016	
Publikation im Amtsblatt	vom 05.10.2016	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom 06.10.2016	und 20.10.2016
Öffentliche Auflage	vom 06.10.2016	bis 04.11.2016
Einspracheverhandlungen	am 21.11.2016	
Erledigte Einsprachen	keine	
Un erledigte Einsprachen	2	
Rechtsverwahrungen	keine	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 24.10.2016	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am 07.12.2016	

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident

Alexander Bossert



Die Sekretärin

Gerda Signer

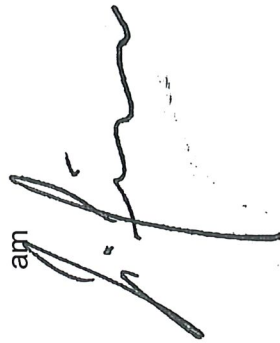
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Die Gemeindeschreiberin

Schwadernau den, 03.02.2017

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

27. März 2017

am




Anhang

Definitionen und Messweisen mit Auszügen der wichtigsten Skizzen aus dem Anhang der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

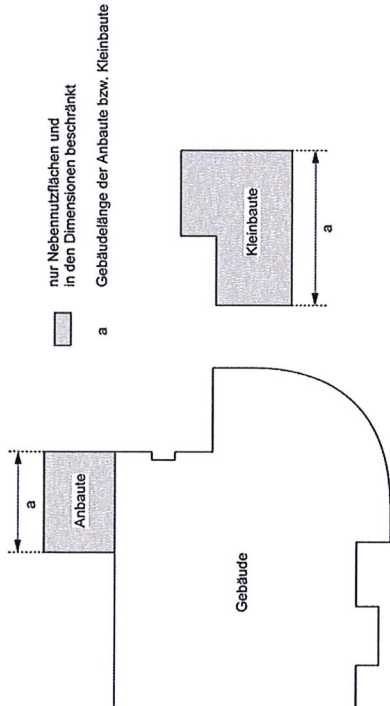
Grundsatz

Grundsätzlich gelten die Definitionen und Messweisen gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Im vorliegenden Anhang werden die wichtigsten Skizzen zu den Begriffen und Messweisen aus dem Anhang dieser Verordnung sowie weitere Definitionen dargestellt. Die angegebenen Artikel beziehen sich auf die massgebenden Artikel der BMBV.

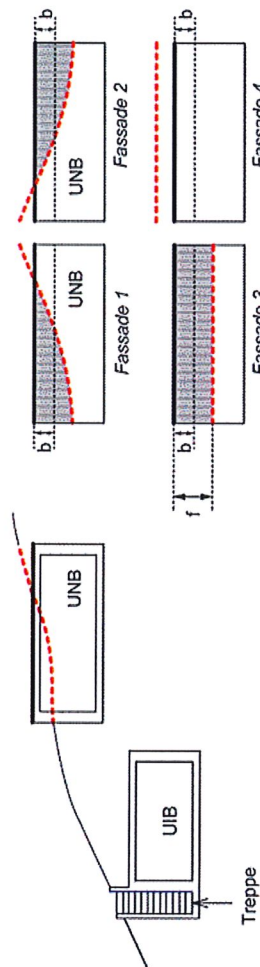
1. Gebäude

1.1 Kleinbauten Art. 3 BMBV

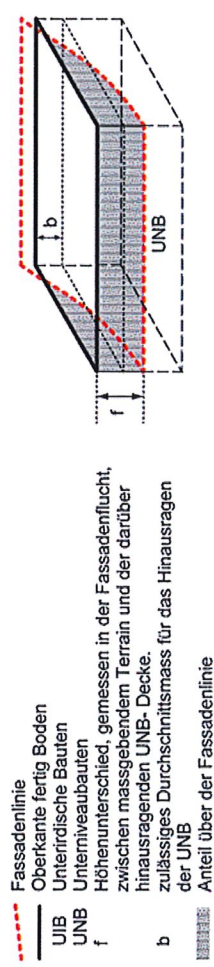
1.2 Anbauten Art. 4 BMBV



1.3 Unterirdische Bauten Art. 5 BMBV

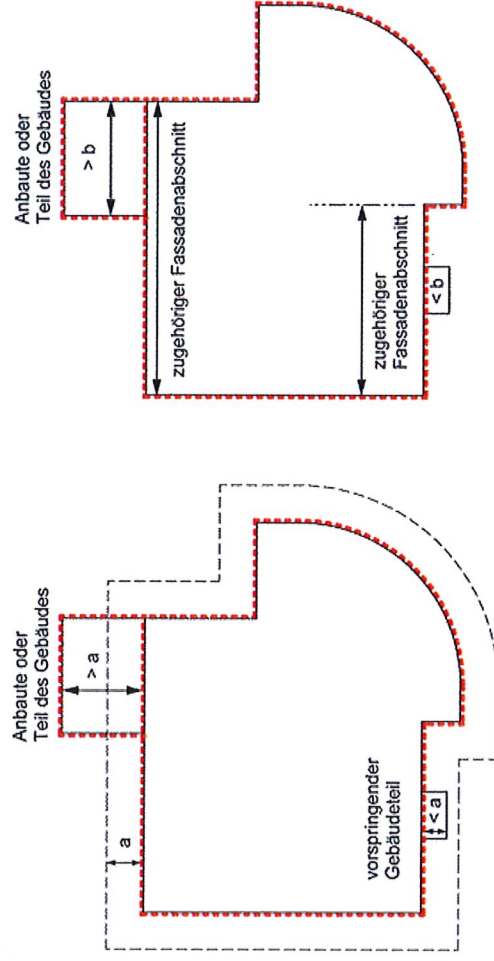


1.4 Unterniveaubauten Art. 6 BMBV

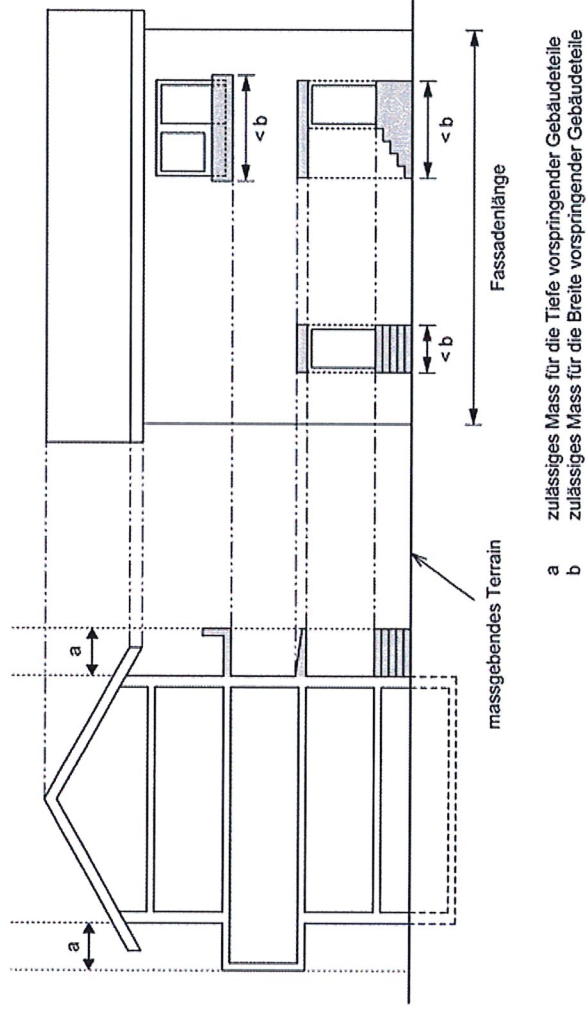


2. Gebäudeteile

2.1 Vorspringende Gebäudeteile Art. 10 BMBV

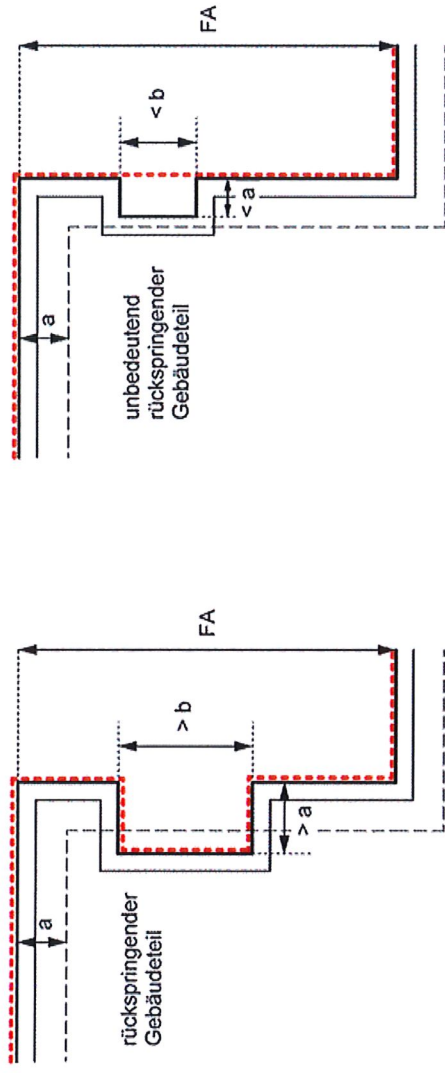


- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
- projizierte Fassadenlinie



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

2.2 Rückspringende Gebäudeteile Art. 11 BMBV

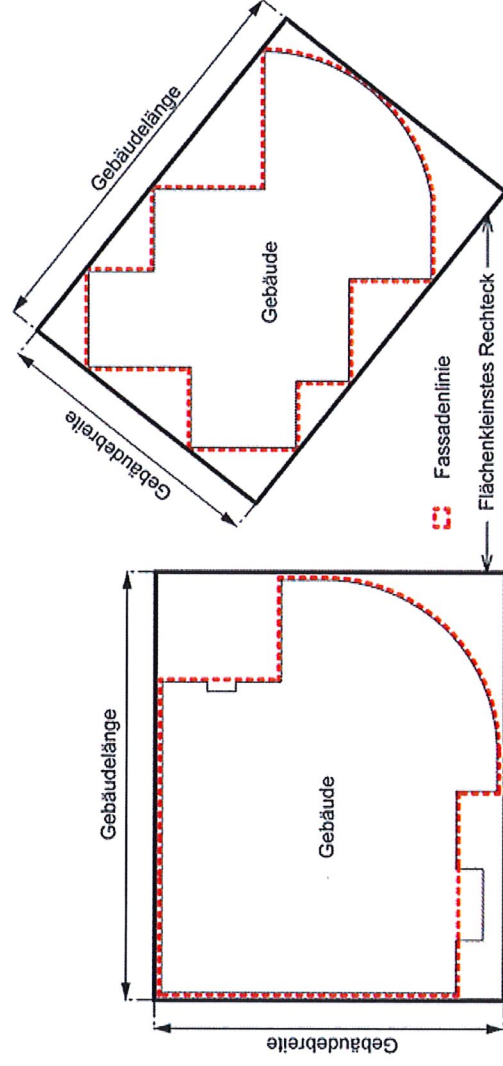


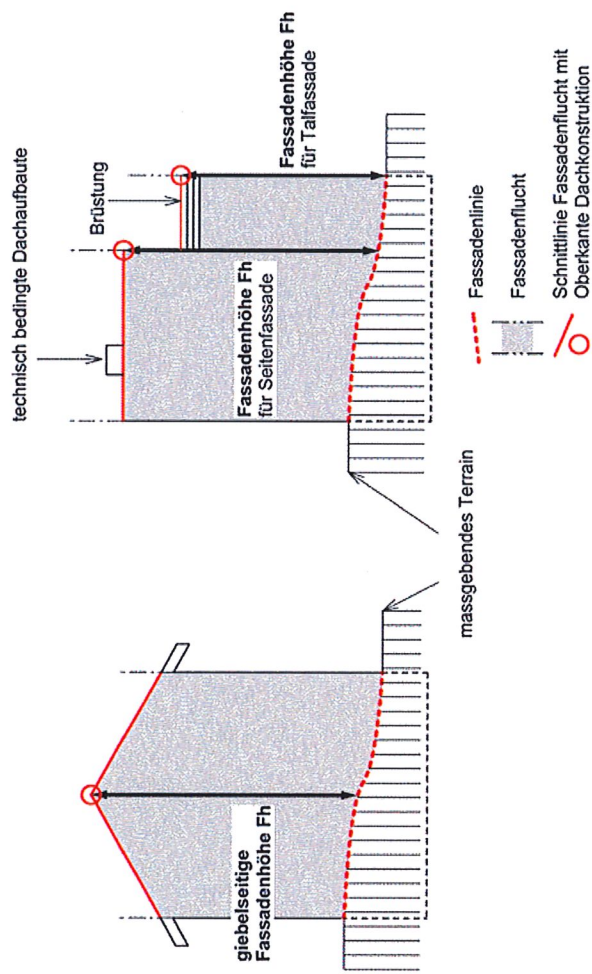
- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- Fassade
- Fassadenlinie

3. Längenmasse

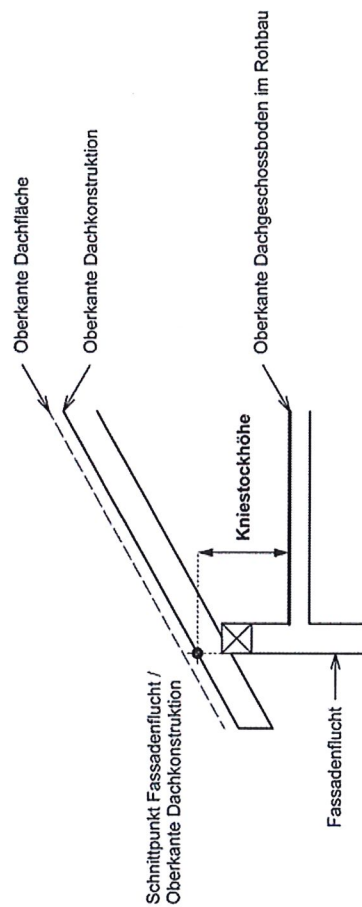
3.1 Gebäudelänge Art. 12 BMBV

3.2 Gebäudebreite Art. 13 BMBV



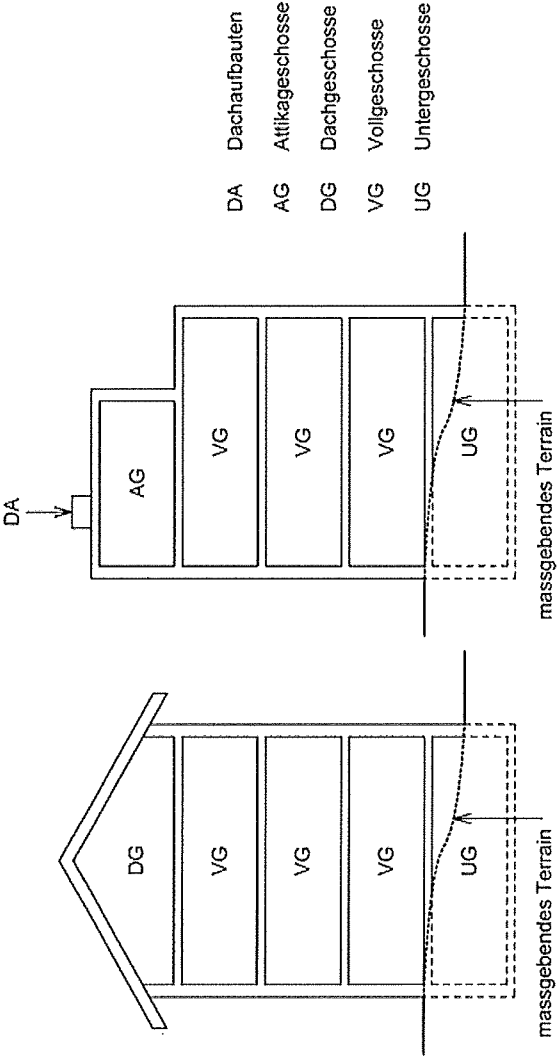


4.3 Kniestockhöhe Art. 16 BMBV

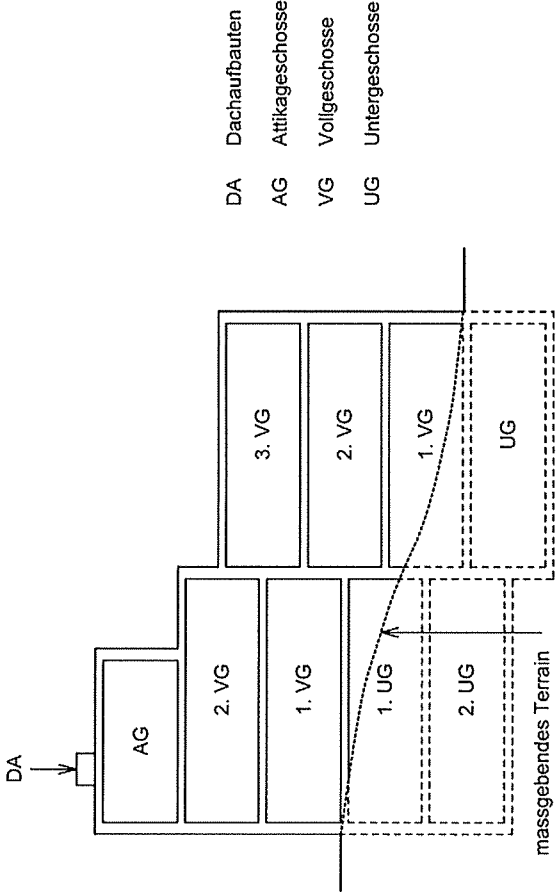


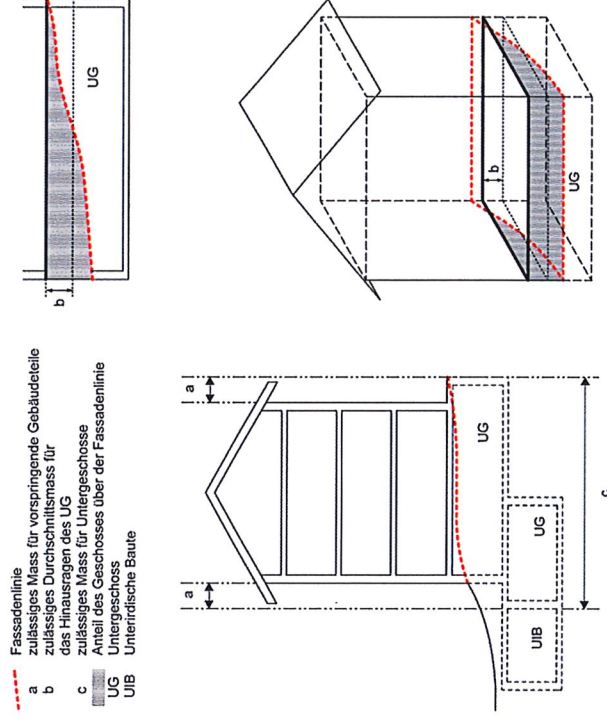
5. Geschosse

5.1 Vollgeschosse
Art. 18 BMBV

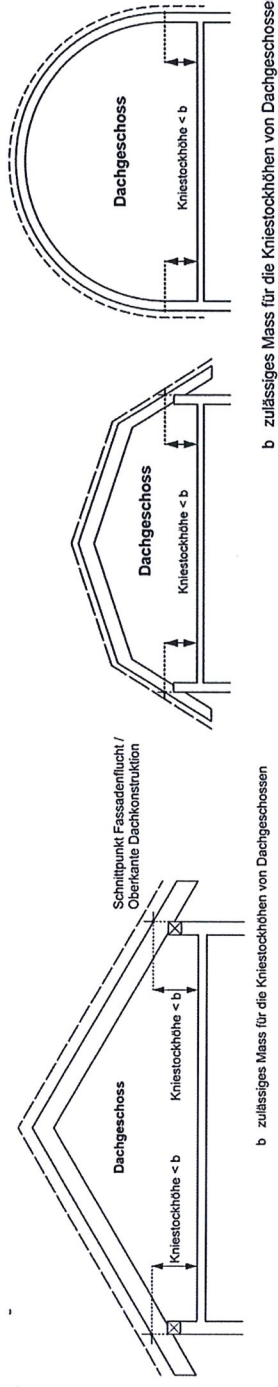


5.2 Untergeschosse
Art. 19 BMBV



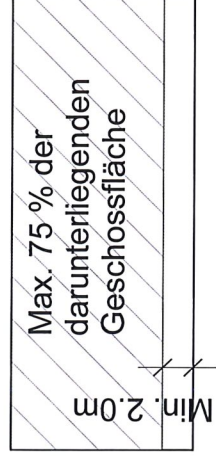


5.3 Dachgeschoss Art. 20 BMBV

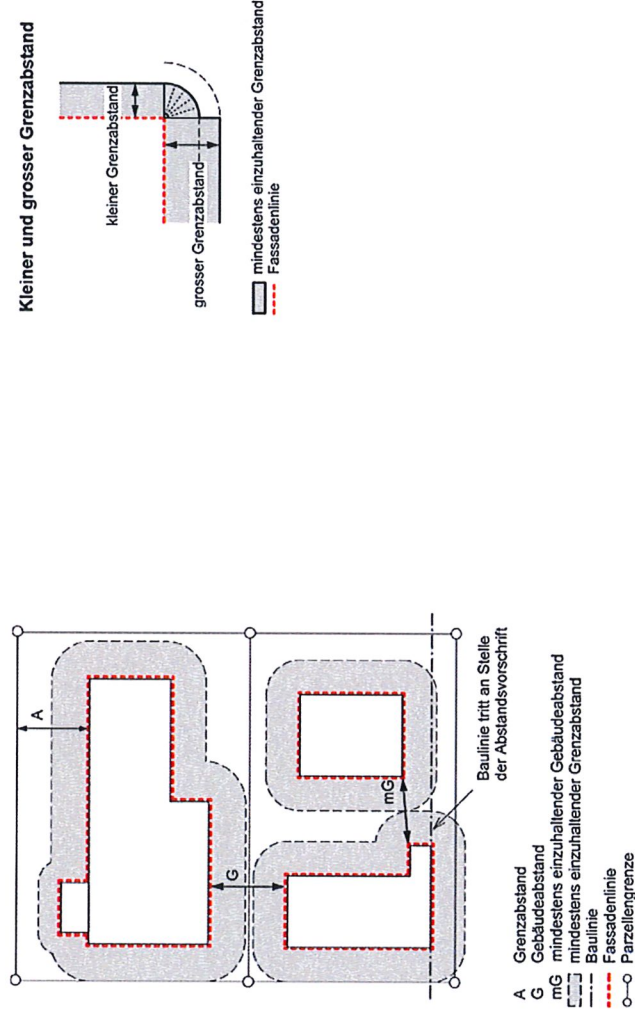


5.4 Attikageschosse Art. 21 BMBV

- 1 Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die Höhe von 3.5 m, gemessen nach Art. 17 BMBV, nicht übersteigt.
- 2 Technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.
- 3 Das Attikageschoss darf maximal 75 % der Geschossfläche (GF) des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss auf einer Längsseite mindestens um 2.0 m zurückversetzt sein.
- 4 Attikageschosse werden nicht an die Geschosszahl angerechnet, jedoch an die zulässige Fassadenhöhe FH giebelseitig.
- 5 Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen



6. Abstände



6.1 Kleiner Grenzabstand

Art. 22 BMBV

Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen

6.2 Grosser Grenzabstand

Art. 22 BMBV

Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze auf der besonnten, oder in Hangsituationen auf der der Aussichtsrichtung zugekehrten Längsseite eines Gebäudes. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Ist die besonnte oder der Aussichtsrichtung zugekehrte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

6.3 Gebäudeabstand

Art. 23 BMBV

1 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

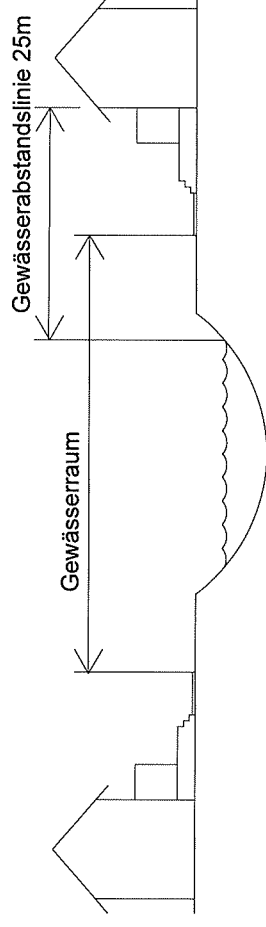
2 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

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

6.4 Gegenüber Zonengrenzen

Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

6.5 Gegenüber der Fliessgewässern



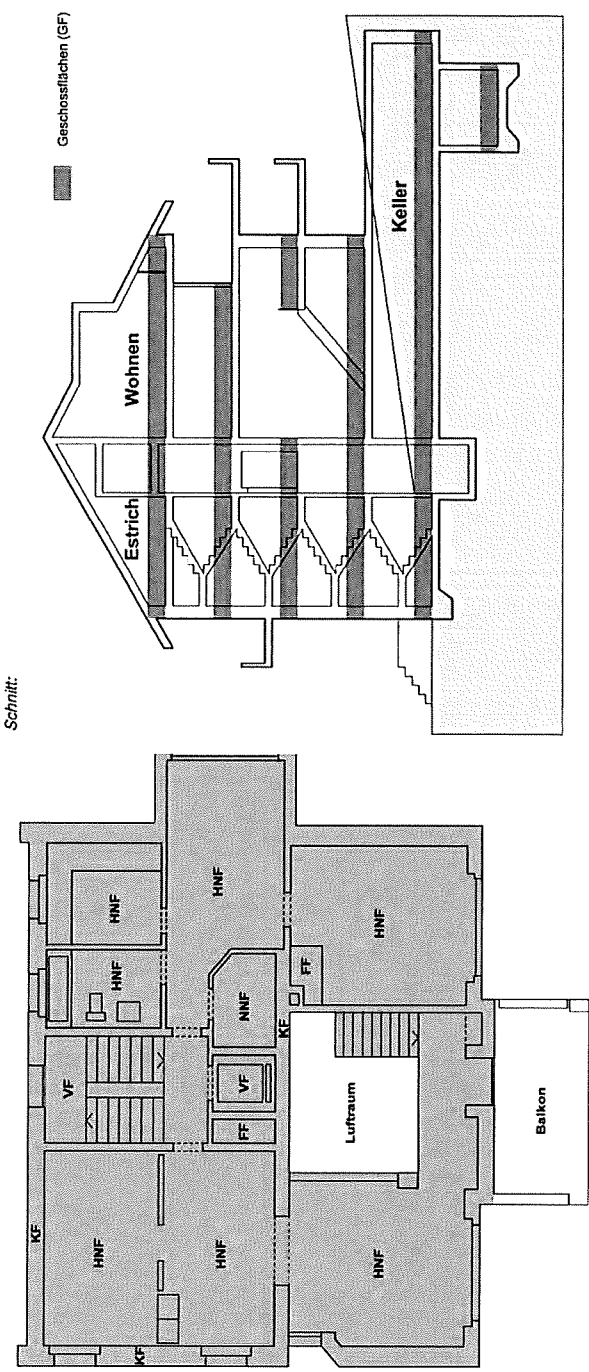
6.6 Gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.

Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten. (Vgl. Art. 48 DZV)

7 Flächenberechnung

7.1 Geschossfläche



7.2 GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch
Art. 28 BMBV

Die Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo setzt die Nutzflächen ins Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche aGSF.

$$\text{Geschossflächenziffer oberirdisch} = \frac{\text{GFZo}}{\text{aGSF}} = \frac{\text{Summe aller oberirdischen Geschossflächen}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

7.3 aGSF Anrechenbare Grundstücksfläche
Art. 27 BMBV

Anrechenbare Grundstücksfläche Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailschließung.

7.4 Gebäudefläche (GbF)
Anhang 7.4 BMBV

Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung Art. 96 Abs. 1 und 3 BauV. Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.

Ergänzung Art. 311, Abs. 5b, Baureglement Gemeinde Schwadernau

3 BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Sagi+

311 1 Die Zone mit Planungspflicht „Sagi+“ bezweckt eine künftige, etappenweise Umwandlung des Sägereiareals in ein Dorfzentrum mit gemischter Nutzung und einem verdichteten Wohngebiet unter Berücksichtigung der prominenten Lage im Dorf, dem Bachlauf und dem Kanalufer. Es gelten folgende Bestimmungen:

2 Die heute bestehenden Bauten und Nutzungen können bis zur Umnutzung der jeweiligen Grundstücksteile vorbehältlich der Einhaltung der Umweltauflagen insbesondere der Lärmempfindlichkeitsstufen im bisherigen Umfang weiterbetrieben werden.

Art der Nutzung

3 Nutzung für Wohnen, öffentliche und private Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Gewerbebetriebe, und Anlagen für den Werkhof, wobei Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbebetriebe vorzugsweise im Strassenbereich, die Wohnnutzung eher im kanalseitigen Bereich anzuordnen sind.

Mass der Nutzung

4 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Minimaler Grenzabstand:	4.00 m
Maximale Gebäudelängen:	40.00 m
Maximale Geschosszahl:	3 Stockwerke
Maximale Gesamthöhe:	10.00 m
Dachform:	Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer
Dachausbau:	Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.
Minimale GFZo:	0.45

Lärmschutz/Lärmempfindlichkeitsstufe

5^a Empfindlichkeitsstufe ES III.

5b Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 22, Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983, bzw. die Realisierung geeigneter Massnahmen nach Art. 22, Abs. 2, USG, für die Einhaltung der Grenzwerte, ist im Rahmen der nachfolgenden Verfahren nachzuweisen. Vorbehalten bleiben Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sowie die allgemeinen Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung.

Gestaltungsgrundsätze

6 Die Überbauungsordnung hat zum Ziel das wichtige noch vorhandene historische Ortsbild entlang der Hauptstrasse im Wirkungsbereich zu erhalten und aufzuwerten. Die strassenbezogenen Gebäude sollen bezüglich ihrer Stellung, Volumen, architektonischem Ausdruck und Massstäblichkeit zur Bildung eines identitätsfördernden Zentrums und zur Gestaltung von attraktiven öffentlichen Räumen beitragen. Im kanalseitigen Bereich soll ein zeitgemässes, verdichtetes Wohngebiet, allenfalls mit Gewerbe- oder Dienstleistungsanteilen gestaltet werden.

Erhaltenswerte Bauten

7 Das im Perimeter liegende erhaltenswerte Gebäude ist ein kantonales Baudenkmal, wird von der Baugruppe A überlagert und ist grundsätzlich zu erhalten und in die neue Überbauung zu integrieren. Ein Abbruch ist zulässig wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und eine gestalterisch bessere Lösung vorliegt.

Bachlauf

8 Der Gewässerraum für den heute eingedolten Bachlauf wird im Rahmen der Überbauungsordnung definitiv festgelegt. Für den künftigen Gewässerraum sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Der Funktion des Gewässers angepasstes Gerinne.
- Böschungen mit einer Neigung von maximal 2:3 oder flacher.
- Die Anordnung eines unbefestigten Wegs im Gewässerraum ist zulässig.

Für die definitive Festlegung des Gewässerraums sind der zuständige Wasserbauingenieur, das Fischereiinspektorat und der Fachbereichsleiter Juragewässerkorrektion möglichst frühzeitig beizuziehen. Zwischenzeitlich gelten die Übergangsbestimmungen des Bundesrechts.

Verkehrerschliessung

9 Die Erschliessung muss in enger Absprache mit dem kantonalen Oberingenieurkreis III erarbeitet werden. Sowohl neue wie auch bestehende Strassenanschlüsse an die Kantonsstrasse müssen den Standards für Kantonsstrassen angepasst werden. Das neue Gebiet ist fussgängerfreundlich zu gestalten. Im Minimum ist eine öffentliche Verbindung von der Staatsstrasse zum Uferweg sicherzustellen.

Gefahrengebiete

10 Für die vom schwachen und mittleren Gefahrengebiet (Wassergefahren) Arealflächen ist im Rahmen der Überbauungsordnung aufzuzeigen, wie die Gefahren abgewendet werden können.

Altlasten

11 Für das Bauen auf belasteten Standorten gilt das Merkblatt des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall.

Qualitatives Verfahren

12 Sofern für die Überbauung ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird, können im strassenseitigen Bereich auch Bauten mit Attikaausbauten oder mit vier Geschossen ohne Dach- oder Attikaausbauten vorgesehen werden.

Richtplan und Etappen

13 Mit einem Richtplan ist darzustellen wie die benachbarten Gebiete gemäss dem Entwicklungskonzept erschlossen werden können und wie deren Übergänge zur Überbauungsordnung gestaltet werden.

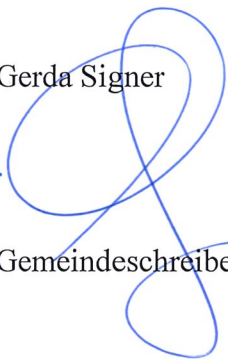
Gemeinderat Schwadernau

Hans Rudolf Mühlheim

Gerda Signer



Gemeindepräsident



Gemeindeschreiberin

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Genehmigungsvermerke

Publikation im Nidauer Anzeiger vom 07. November 2019, Nr. 46

Öffentliche Auflage vom 07. November 2019 bis 06. Dezember 2019

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. Dezember 2019

Gemeinderat Schwadernau



Hans Rudolf Mühlheim
Gemeindepräsident

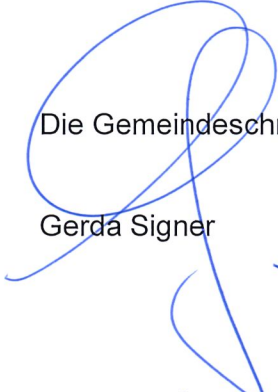


Gerda Signer
Gemeindeschreiberin

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 19. Dezember 2019, im Nidauer
Amtsanzeiger Nr. 51

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwadernau, 20. Januar 2020



Die Gemeindeschreiberin:

Gerda Signer

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

09. März 2020

