

Gemeinde Schwanden  
bei Brienz  
Revision Ortsplanung

---

Baureglement

GENEHMIGUNG

Juli 2015



## Inhalt

A.	Allgemeine Bestimmungen .....	4
	Geltungsbereich .....	4
	Vorbehalt übergeordnetes und kommunales Recht .....	4
	Verhältnis zum Privatrecht.....	4
	Besitzstandsgarantie .....	4
B.	Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung.....	4
	Baubewilligungspflicht; Baubeginn .....	4
	Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung; Bauvoranfrage .....	5
	Mehrwertabschöpfung.....	5
	Ausnahmen .....	5
	Umgebungsgestaltung.....	5
	Stütz- und Futtermauern, Terrainveränderungen .....	6
	Parkierung.....	6
	Naturgefahren .....	7
C.	Baupolizeiliche Vorschriften .....	7
	Bauweise .....	7
	Bauabstand von öffentlichen Strassen .....	7
	Abstand gegenüber Gewässern / Ufervegetation .....	7
	Abstand von Wald, Hecken Feld- und Ufergehölz .....	8
	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund.....	8
	Grosser Grenzabstand gA.....	9
	Kleiner Grenzabstand kA .....	9
	Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten .....	9
	Grenzbau .....	9
	Massgebendes Terrain.....	9
	Unterschreiten des Grenz- und des Gebäudeabstands .....	9
	Anlagen und Bauteile im Grenzabstand.....	10
	Gebäudeabstand .....	10
	Baugestaltung.....	11
	Gebäuelänge und Gebäudebreite .....	11
	Höhen.....	11
	Abgrabungen / Gibelfelder .....	12
	Gebäudestellung, Firstrichtung .....	12
	Dachausbau.....	12
	Dachgestaltung.....	13
	Fassadengestaltung .....	13
	Gestaltung von An- und Kleinbauten sowie von kleinen Gebäuden .....	13
	Antennen und Parabolspiegel .....	14
	Energie .....	14

D.	Zonenvorschriften.....	14
	Bedeutung .....	14
	Lärmschutz .....	14
	Bauweise: W, EZ, WZ, BZ, WG .....	14
	Wohnzone W .....	15
	Wohn- und Gewerbezone WG .....	15
	Erhaltungszone Oberschwanden EZ .....	15
	Bestandeszone Unterschwanden BZ .....	15
	Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN .....	16
	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF .....	16
	Zone mit Überbauungsordnung UeO «Stocki-Stutzli 1» .....	17
	Grünzone GrZ .....	17
	Landwirtschaftszone LWZ .....	17
	Baupolizeiliche Masse .....	17
E.	Schutzgebiete und -objekte .....	18
	Allgemeines .....	18
	Schutzgebiete und -objekte allgemein .....	18
	Beizug einer unabhängigen Fachinstanz .....	18
	Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung .....	18
	Ortsbild- und Kulturgüterschutz .....	18
	Ortsbildschutzgebiet .....	18
	Baudenkmäler .....	19
	Trockenmauern .....	19
	Schutzobjekte IVS und Findlinge .....	19
	Archäologische Funde .....	20
	Natur- und Gewässerschutz .....	20
	Kantonales Naturschutzgebiet .....	20
	Trockenstandort .....	20
	Fließgewässer und Ufervegetation .....	20
	Hecken, Feld- und Ufergehölze .....	20
	Einzelbäume, Baumgruppen .....	21
	Landschaftsschutz .....	21
	Landschaftsschutzgebiet Louwenen .....	21
F.	Verfahrensvorschriften .....	21
	Zuständigkeit Gemeinderat .....	21
	Zuständigkeit Technische Kommission .....	22
	Widerhandlungen .....	22
	Erstwohnungsanteil EWA .....	22
	Übergangsbestimmungen Erstwohnungsanteil EWA .....	23
	Inkrafttreten .....	23
	Aufhebung von Vorschriften .....	23
	Genehmigungsvermerke .....	24
	Anhang I Grafische Darstellungen .....	25

1. Begriffe .....	25
1.1 Gebäude, Anbaute, Kleinbaute .....	25
1.2 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten .....	25
1.3 Projizierte Fassadenlinie .....	26
1.4 Fassadenlinie, Fassadenflucht .....	26
1.5 Vor- und rückspringende Gebäudeteile .....	27
1.6 Gebäudelänge und –breite (Gl, Gb) .....	29
1.7 Höhen (Gesamt-, Fassaden- und Kniestockhöhe) .....	29
1.8 Lichte Höhe und Geschosshöhe .....	31
1.9 Geschosse .....	31
2. Abstände .....	33
2.1 Von Gebäude zu Gebäude .....	33
2.2 gegenüber Gewässern .....	33
2.3 Lichtraumprofil Strassen .....	34
3. Stütz- und Futtermauern .....	34
4. Bepflanzungsvorschriften .....	35
4.1 Abstände gegenüber der Parzellengrenze .....	35
4.2 Strassenabstände für Hochstammbäume und Einfriedungen .....	36
4.3 Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern .....	37
Anhang II Empfehlungen zu den Landschaftsinventaren .....	38
Anhang III EG ZGB Art. 79 .....	40

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

- Geltungsbereich
- <sup>1</sup> Das Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan, dem Zonenplan Landschaft und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung.
- <sup>2</sup> Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- <sup>3</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.

### Art. 2

- Vorbehalt übergeordnetes und kommunales Recht
- Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes, des Umweltschutzgesetzes, des Baugesetzes und seiner Ausführungserlasse bleiben vorbehalten<sup>1</sup>.

### Art. 3

- Verhältnis zum Privatrecht
- <sup>1</sup> Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) zu beachten (insb. Art. 79 ff EG ZGB - vgl. Anhang III).
- <sup>2</sup> Die Vorschriften des Baureglementes sind zwingend und können durch private Vereinbarungen nur geändert oder aufgehoben werden, sofern eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorgesehen ist.

### Art. 4

- Besitzstandsgarantie
- Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

## B. Allgemeine Voraussetzungen der Überbauung

### Art. 5

- Baubewilligungspflicht; Baubeginn
- Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung sowie dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.

<sup>1</sup> Eidgenössische Erlasse: [www.admin.ch/ch/d/sr/index.html](http://www.admin.ch/ch/d/sr/index.html)  
Kantonale Erlasse: [www.sta.be.ch/belex/d/](http://www.sta.be.ch/belex/d/)

Baubewilligung; Voraussetzung der Erteilung; Bauvoranfrage	<b>Art. 6</b>
	<sup>1</sup> Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.
	<sup>2</sup> Insbesondere müssen sie <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinden einhalten;</li> <li>b. den Anforderungen der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung entsprechen;</li> <li>c. den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff BauG, 12 ff BauV);</li> <li>d. über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16 ff BauG; 47 ff BauV) und wo vorgeschrieben, über die genügenden Flächen für Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 ff BauV) verfügen;</li> <li>e. allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.</li> </ul>
	<sup>3</sup> Den Bauwilligen steht die Möglichkeit offen, vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Bauvoranfrage einzureichen. Empfohlen wird diese insbesondere bei Bauvorhaben an schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie in den Ortsbildschutzgebieten Oberschwanden und Unterschwanden.
Mehrwertabschöpfung	<b>Art. 7</b>
	Durch planerische Massnahmen erzielte Mehrwerte werden teilweise abgeschöpft (Art. 142 BauG/ Art. 5 RPG). Auf der Basis eines entsprechenden Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates führt dieser mit den betroffenen Grundeigentümern Verhandlungen. Die Detailbestimmungen werden vertraglich festgelegt; die Abschöpfung muss jedoch mindestens 30 % des planerisch bedingten Mehrwertes betragen.
Ausnahmen	<b>Art. 8</b>
	Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen der Baugesetzgebung, Strassengesetzgebung, etc. massgebend.
Umgebungsgestaltung	<b>Art. 9</b>
	<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung von Neubauten hat sich in das bestehende Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. <p><sup>2</sup> Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken enthalten. Bestehende markante standortheimische Bäume gemäss Inventarplan sind möglichst zu erhalten.</p>

<sup>3</sup> Das Neuanpflanzen von Pflanzen, welche auf der Liste der „Invasiven Neophyten“<sup>2</sup> aufgeführt sind, ist nicht gestattet.

<sup>4</sup> Bestehende „Invasive Neophyten“ sind nach Möglichkeit aus den Hausgärten zu entfernen und ordnungsgemäss zu entsorgen (nicht kompostieren).

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann die Baubewilligungsbehörde zusammen mit dem Baugesuch einen Umgebungsgestaltungsplan verlangen. Im weiteren gelten die Bestimmungen von Art. 59 «Einzelbäume, Baumgruppen» und die Empfehlungen im Anhang II.

#### **Art. 10**

Stütz- und Futtermauern,  
Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen, die das Orts- und Landschaftsbild sowie die traditionelle Umgebungsgestaltung beeinträchtigen sind untersagt.

<sup>2</sup> Für die Umgebungsgestaltung dürfen Mauern aus Beton eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Bei Verwendung von Bruchsteinen darf die maximale Höhe 2 m betragen, wobei diese in Trockenbauweise erstellt werden muss. Grössere Höhen sind abzustufen und zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Bei gestaffelten Mauern darf die Gesamthöhe max. 3 m betragen, wobei Mauern von mehr als 2 m, respektive gegenüber nachbarlichen Grundstücken von mehr als 1.2 m Höhe, um die Mehrhöhe zurückversetzt werden müssen.

#### **Art. 11**

Parkierung

<sup>1</sup> Für die Erstellung von Autoparkplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).

<sup>2</sup> Für alle Autoparkplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können, ist eine Ersatzabgabe von Fr. 6'500.00 geschuldet (Stand Baukostenindex Tiefbau Oktober 2012: 104.4 [Basis Oktober 2010 = 100] der Gemeinderat passt diesen Betrag dem Baukostenindex Tiefbau an, wenn der Index um mehr als 2 Punkte steigt oder fällt, spätestens jedoch alle fünf Jahre). Die Ersatzabgabe ist im Sinne der Bauverordnung (Art. 56 BauV) zu verwenden.

---

2 Invasive Neophyten sind Pflanzenarten, die einheimische Arten verdrängen und/oder sich unkontrolliert ausbreiten. Zuebekämpfende Arten sind:

- Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*)
- Spätblühende und Kanadische Goldrute (*Solidago serotina* (Synonym: *S. gigantea* und *S. canadensis*))
- Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*)
- Zugespitzter oder Japan-Knöterich (*Reynoutria japonica*; Synonyme: *Polygonum cuspidatum*, *Fall-opia japonica*)
- Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
- Jakobskreuzkraut (*Senecio jacobaea*)
- Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*)



**Art. 12**

Naturgefahren

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht<sup>3</sup>.**C. Baupolizeiliche Vorschriften****Art. 13**

Bauweise

<sup>1</sup> Es gilt die offene Bauweise.<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.**Art. 14**

Bauabstand von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Von der Kantonsstrasse ist ein Bauabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Auf den übrigen Strassen gilt ein Bauabstand von 3.6 m. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.<sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung (Art. 80f SG, Art. 55 ff. SV und Anhang I, 6.).**Art. 15**

Abstand gegenüber Gewässern / Ufervegetation

<sup>1</sup> Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:

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

<sup>3</sup> 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 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 Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

<sup>2</sup> Der Gewässerraum der Bäche wird wie folgt festgelegt:

- Lammbach	27 m
- Schwanderbach / Derflibach	22 m
- Glyssibach	50 m
- Alle anderen offenen und eingedolte Gewässer	11 m

Der Gewässerraum wird je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.

<sup>3</sup> 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. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Im dicht überbauten Gebiet können - vorbehältlich übergeordneter Interessen - durch die zuständige Stelle kleinere Abstände bewilligt werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Bei eingedolten Gewässern kann mit Zustimmung der zuständigen Stelle auf einen Gewässerabstand verzichtet werden.

<sup>6</sup> Für Gebäude und Anlagen, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

#### **Art. 16**

Abstand von Wald, Hecken  
Feld- und Ufergehölz

<sup>1</sup> Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz und beträgt für Gebäude und Anlagen 30 m. Die zuständige Fachstelle<sup>4</sup> kann bei Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen bewilligen.

<sup>2</sup> Für Hauptgebäude ist gegenüber Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Abstand von mindestens 6 m und für Anlagen (z. B. Strassen, Wege, Abstellplätze, Lagerplätze) sowie An- und Kleinbauten von mindestens 3 m einzuhalten. Die Grenze von Hecken, Feld- und Ufergehölzen verläuft mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

#### **Art. 17**

Bauabstände gegenüber  
nachbarlichem Grund

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Gebäuden, welche das massgebende Terrain überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 46 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

<sup>4</sup> Zuständige Waldabteilung des Amtes für Wald

Grosser Grenzabstand gA	<sup>2</sup> Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Fassade einen grossen Grenzabstand gA einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber durch den Bauherrn festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.
Kleiner Grenzabstand kA	<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand kA wird, mit Ausnahme der Fassade an welcher ein grosser Grenzabstand einzuhalten ist, auf allen Fassaden des Gebäudes gemessen.
An- und Kleinbauten	<sup>4</sup> Für Anbauten (Art. 4 BMBV) und Kleinbauten (Art. 3 BMBV), die nur Nebennutzflächen enthalten, eine Gesamthöhe von maximal 4 m aufweisen und eine Grundfläche von maximal 60 m <sup>2</sup> nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m.
Kleine Gebäude	<sup>5</sup> Für kleine Gebäude mit einer Gesamthöhe von maximal 3.5 m und einer Grundfläche von maximal 30 m <sup>2</sup> , genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m.
Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	<sup>6</sup> Unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) und Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV), die oberkant fertiger Boden maximal 1.2 m über das massgebende Terrain ragen, dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze, mit Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.
Grenzbau	<sup>7</sup> Der Anbau an die Grenze ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt die Einhaltung der Maximalmasse nach Abs. 5, Art. 19 Abs. 3 und Art. 46.

#### **Art. 18**

Massgebendes Terrain	<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain (Art. 1 BMBV) gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
	<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
	<sup>3</sup> Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

#### **Art. 19**

Unterschreiten des Grenz- und des Gebäudeabstands	<sup>1</sup> Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf, unter Vorbehalt von Abs. 2, einer Ausnahmegewilligung nach kantonalem Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG z ZGB) in der
---------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Regel nicht unterschritten werden. Die kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.

<sup>2</sup> Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, falls der betroffene Nachbar dem Vorhaben schriftlich zustimmt (Näherbaugewilligungen sind im Grundbuch einzutragen).

<sup>3</sup> Bei der Einräumung von Näherbaurechten darf der vorgeschriebene minimale Gebäudeabstand um nicht mehr als 1/4 unterschritten werden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze.

#### **Art. 20**

Anlagen und Bauteile im  
Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden und abgestützt) dürfen, von der Fassadenflucht aus gemessen, höchstens 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen und nicht mehr als den Fassadenabschnitt einnehmen. Vom äussersten Punkt (Vordach) ist jedoch mindestens ein Abstand von 2 m zur Grenze einzuhalten.

<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde, vorbehalten bleibt Art. 10 Abs. 3.

#### **Art. 21**

Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

<sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbargebäuden, bis auf 2 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> 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. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungsstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben ein Näherbau mit Zustimmung des Nachbarn (Art. 19 Abs. 3) und unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge, die Befugnis zum Zusammenbau (Art. 19 Abs. 2).

Baugestaltung	<b>Art. 22</b>	<p><sup>1</sup> Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.</p>
	<p><sup>2</sup> Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimension eines Gebäudes;</li> <li>– Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach;</li> <li>– Eingänge, Ein- und Ausfahrten;</li> <li>– Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;</li> <li>– Abstellplätze für Motorfahrzeuge;</li> <li>– Terrainveränderungen.</li> </ul> <p>Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen und den Anforderungen von Abs. 1 Rechnung trägt.</p>	
Gebäuelänge und Gebäudebreite	<b>Art. 23</b>	<p><sup>1</sup> Die Gebäuelänge (Art. 12 BMBV) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Die Gebäudebreite (Art. 13 BMBV) ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</p>
	<p><sup>2</sup> Die Gebäuelänge und die Gebäudebreite sind auf die in Art. 46 aufgeführten Masse beschränkt (<del>Anbauten werden angerechnet</del>). <b>Anbauten werden nicht angerechnet</b></p>	
<b>Änderung genehmigt 04.02.2021</b>		
Höhen	<b>Art. 24</b>	<p><sup>1</sup> Die Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Art. 8 BMBV). Bei Steildächern wird nur die traufseitige Fassadenhöhe (<math>F_{H_T}</math>) berücksichtigt.</p>
	<p><sup>2</sup> Die Kniestockhöhe (Art. 16 BMBV) ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</p>	
	<p><sup>3</sup> Die Gesamthöhe (Art. 14 BMBV) ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p>	

<sup>4</sup> Die lichte Höhe (Art. 17 BMBV) ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

<sup>5</sup> Die Geschosshöhe (Art. 17 BMBV) ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

### **Art. 25**

- Abgrabungen / Gibelfelder
- <sup>1</sup> Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) gemäss Art. 46 darf auf der gesamten Länge der entsprechenden Gebäudeseite und durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.
- <sup>2</sup> Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 6 m pro Fassadenabschnitt beträgt und Gibelfelder werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.
- <sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der projizierten Fassadenlinie wenigstens 10 % beträgt.

### **Art. 26**

- Geschoss/Vollgeschoss
- <sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- <sup>2</sup> Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- Untergeschoss
- <sup>3</sup> Untergeschosse (Art. 19 BMBV) sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt.
- Dachgeschoss
- <sup>4</sup> Dachgeschosse (Art. 20 BMBV) sind Geschosse, deren Kniestockhöhen (vgl. Art. 24 Abs. 2) 1.5 m nicht überschreiten.

### **Art. 27**

- Gebäudestellung, Firstrichtung
- <sup>1</sup> Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung der bestehenden Bauweise anzupassen.
- <sup>2</sup> In begründeten Fällen und bei guter architektonischer Gestaltung und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild kann die Baubewilligungsbehörde eine andere Stellung der Gebäude anordnen oder bewilligen.

### **Art. 28**

Dachausbau

Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist auf einer Nutzungsebene zulässig. Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62 ff BauV) sind einzuhalten.

#### **Art. 29**

##### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender (ausgenommen Kupfer) oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt.

<sup>2</sup> Für Hauptgebäude sind nur gleichgeneigte Satteldächer zulässig. Für An- und Kleinbauten, kleine Gebäude sowie für Gewerbe- und öffentliche Gebäude sind auch andere Dachformen gestattet.

<sup>3</sup> Für Hauptgebäude gelten folgende Dachneigungen und -vorsprünge:

- a. Dachneigung mind. 18°, max. 27° a. T.
- b. Dachvorsprung giebelseitig mind. 1.5 m, traufseitig mind. 1.2 m bei seitlichen Dachlauben mind. 0.8 m vorspringend
- c. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche  $\leq 60 \text{ m}^2$  kann die Baubewilligungsbehörde reduzierte Dachvorsprünge gestatten.

<sup>4</sup> Als Dachaufbauten sind Lukarnen gestattet. Pro Hauptdachseite dürfen sie nicht mehr als 40 % der traufseitigen Fassade des obersten Vollgeschosses aufweisen. Dachaufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss mind. 0.5 m tiefer liegen als der höchste Punkt der Dachhaut des Hauptdaches.

<sup>5</sup> Schräge Ort- und Traufgänge sind nicht erlaubt, in begründeten Ausnahmefällen kann die Baupolizeibehörde Abweichungen von dieser Vorschrift gestatten.

<sup>6</sup> Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 1.5 m.

#### **Art. 30**

##### Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Alle Gebäude und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden und geplanten Gebäude eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

<sup>2</sup> Alle Hauptgebäude sind mit Ausnahme von der Untergeschosse sowie des Sockelgeschosses in der Regel mit Holz zu verkleiden. Davon ausgenommen sind Gewerbegebäude.

<sup>3</sup> Grelle und auffällige Fassadenanstriche sind nicht gestattet.

#### **Art. 31**

##### Gestaltung von An- und Kleinbauten sowie von kleinen Gebäuden

<sup>1</sup> An- und Kleinbauten sowie kleine Gebäude haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit diesem zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

<sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten sowie kleine Gebäude sind auch Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer zugelassen.

#### **Art. 32**

Antennen und Parabolspiegel Die Baubewilligungspflicht von Parabolantennen richtet sich nach Art. 6 Abs. 1 Bst. e und Art. 7 BewD<sup>5</sup>.

#### **Art. 33**

Energie <sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des Kantonalen Energiegesetzes (KEng) und der Kantonalen Energieverordnung (KEV). Die Verwendung von erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung sind anzustreben.

<sup>2</sup> Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 ohne Baubewilligung an Gebäuden angebracht oder als kleine Nebenanlage zu Gebäuden erstellt werden, wenn sie den kantonalen Richtlinien entsprechen (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD).

<sup>3</sup> Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien nach Absatz 2 an schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer Baugruppe sind (K-Objekte) erfordern eine Baubewilligung (Art. 7 Abs. 3 BewD).

### **D. Zonenvorschriften**

#### **Art. 34**

Bedeutung <sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung resp. der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

#### **Art. 35**

Lärmschutz Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) gemäss Art. 46 BauR.

#### **Art. 36**

Bauweise: W, EZ, WZ, BZ, WG In der Wohnzone W, der Bestandeszone BZ, der Erhaltungszone EZ sowie der Wohn- und Gewerbezone WG sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen, Dachgeschoss und Untergeschoss zulässig.

<sup>5</sup> d.h. wenn sie grösser sind als 0.8 m<sup>2</sup>, nicht an einer Fassade angebracht und eine andere Farbe als die Fassade aufweisen oder an schützens- oder erhaltenswerten Bauten angebracht werden, sind sie baubewilligungspflichtig.



Wohnzone W	<p><b>Art. 37</b></p> <p>Die Wohnzone ist der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind kleine gewerbliche und die hobbymässige Tierhaltung im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).</p>
Wohn- und Gewerbezone WG	<p><b>Art. 38</b></p> <p>Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für das Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.</p>
Erhaltungszone Oberschwanden EZ	<p><b>Art. 39</b></p> <p><sup>1</sup> Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung und Nutzung von schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie die Umnutzung, bzw. Erneuerung der übrigen Altbauten im Ortsbildschutzgebiet Oberschwanden.</p> <p><sup>2</sup> Die Erhaltungszone ist der landwirtschaftlichen Nutzung sowie weiteren Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungsbetrieben sowie mässig störendem Kleingewerbe vorbehalten.</p> <p><sup>3</sup> Neu-, An- und Umbauten haben sich qualitativvoll ins bestehende Ortsbild einfügen. Vorbestehende, insbesondere erhaltenswerte bzw. schützenswerte Gebäude dürfen durch Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Ebenso erhaltenswert ist der bestehende Aussenraum, Wege, Vorplätze und Vorgärten als charakteristisches Element des Ortsbildes.</p> <p><sup>4</sup> Notwendige Erschliessungen dürfen den Charakter des Aussen- und Strassenraumes nicht beeinträchtigen und sind durch den bauwilligen Grundeigentümer zu realisieren.</p>
Bestandeszone Unterschwanden BZ	<p><b>Art. 40</b></p> <p><sup>1</sup> Die Bestandeszone bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Siedlungsmusters und die typische Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Kleinhandwerk im Altbauggebiet Unterschwanden.</p> <p><sup>2</sup> Neubauten haben sich bezüglich der Stellung zur Strasse bzw. zur Parzellengrenze bezüglich des Bauvolumens und der Gestaltung der bestehenden Bebauung unterzuordnen.</p> <p><sup>3</sup> Im Zweifelsfall kann zur Beurteilung und Beratung eine in ortsbildpflegerischen Belangen anerkannte Institution oder Fachperson beigezogen werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 50. Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.</p>

**Art. 41**

Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Gebäude und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Gebäude und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken für Gebäude bis 7,5 m Fassadenhöhe ein Grenzabstand von 4 m, für höhere Gebäude ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Für An- und Kleinbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt Art. 17.

<sup>3</sup> Die Gebäudelänge, -breite und die -abstände innerhalb der Zone richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

<sup>4</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Gebiet	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
C	Gemeindeverwaltung / Entsorgung	bestehend; Erweiterungen Nord mit GL 35 m und bestehenden Firsthöhe für öffentliche Dienste / Süd Entsorgung und Platz, keine empfindlichen Nutzungen	III
D	Schulhaus mit Pausenplatz und Mehrzweckgebäude	bestehend, Nutzungen, welche das bestehende Angebot im Bereich Freizeit, Sport und Bildung ergänzen, sind als Anbau (neu) zu realisieren. Voraussetzung für Anbauten ist die Realisierung der Massnahmen gemäss dem Bericht zur Gefahrenkarte. Erweiterungen im Rahmen der bestehenden GL und Firsthöhe.	III
E	Sportanlage	Bestehend; ein zusätzlicher eingeschossiger Infrastrukturbau mit max. 120 m <sup>2</sup> Geschossfläche.	III
F	Begegnungszentrum mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Verpflegungstätte	Nur eingeschossige Gebäude mit Flachdach oder leicht geneigtem Schrägdach; Voraussetzung für Bauten ist die Realisierung eines Schutzdamms, der die Murgangefahr in südöstlicher Richtung ableitet.	III

**Art. 42 (sistiert)**

Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF

Die Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF „Hostet“ ist für einen Dorfplatz bestimmt. Geländeanpassungen und Anlagen sind zulässig, soweit durch sie für die unterliegenden Liegenschaften keine erhöhte Gefährdung entsteht. Anlagen mit einem hohen Schadenpotenzial sind nicht gestattet.

## Art. 43 **Aufhebung genehmigt 15.02.2019**

Zone mit Überbauungs-  
ordnung UeO «Stocki-Stutzli  
1»



## Art. 44

Grünzone GrZ

- <sup>1</sup> Die Grünzone in Schwanden bezweckt:
- die Sicherstellung der erhaltenswerten Aussichtslage entlang der Strasse,
  - die Erhaltung der bestehenden Allee sowie die Ergänzung derselben,
  - die Realisierung eines, wenn möglich unversiegelten Fussweges.
- <sup>2</sup> In der Grünzone sind keine Gebäude gestattet, auch keine unterirdische Bauten.

## Art. 45

Landwirtschaftszone LWZ

<sup>1</sup> Die Nutzung und das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (Art. 16, 22 und 24 RPG) und des Baugesetzes (Art. 80 ff BauG).

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

## Art. 46

Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse in m:

Zone	kA <sup>2)</sup>	gA <sup>2)</sup>	Fh tr	VG	GL	GB	ES
EZ, WZ	4	8	7,5	2	15	12	III
BZ	4	8	7,5	2	15	12	III
W	4	8	7,5 <sup>3)</sup>	2	20	12	II
WG	4	8	8,5 <sup>3)</sup>	2	25	-	III
LWZ <sup>1)</sup>	-	-	7,5 <sup>3)</sup>	2	20	12	III
W	Wohnzone			kG	kleiner Grenzabstand		
EZ	Erhaltungszone			gG	grosser Grenzabstand		
BZ	Bestandeszone			Fh tr	traufseitige Fassadenhöhe		
WG	Wohn- und Gewerbezone			VG	Vollgeschoss		
LWZ	Landwirtschaftszone			GL	Gebäudelänge		
E	Empfindlichkeitsstufe			GB	Gebäudebreite		

1) Die baupolizeilichen Masse gelten nur für landwirtschaftliche Wohnbauten und Bauten, die aufgrund einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 24 ff RPG bewilligt werden. Für landwirtschaftliche Betriebsbauten gelten keine baupolizeilichen Masse<sup>8</sup>.

2) für Vieh- und Kleinviehställe beträgt der Grenzabstand allseitig 5 m.

3) Die maximale gibelseitige Fassadenhöhe gFh beträgt 11 m.

<sup>8</sup> Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

**Art. 46 Abs. 2:**  
Für die im Zonenplan be-  
zeichnete Kulturlandflächen  
gilt die minimale oberirdische  
Geschossflächenzahl von 0.5  
gemäss Art. 28 BMBV

**Ergänzung genehmigt 15.02.2019**

## E. Schutzgebiete und -objekte

### Allgemeines

#### Art. 47

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

#### Art. 48

Beizug einer unabhängigen Fachinstanz Bei Vorhaben in Schutzgebieten und an Schutzobjekten ist zur Beurteilung und Beratung eine unabhängige Fachinstanz bzw. die zuständige kantonale Fachstelle gemäss Art. 14 Abs. 2 BauV beizuziehen.

#### Art. 49

Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung <sup>1</sup> Die Gemeinde fördert Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung von wertvollen Landschafts- und Siedlungsteilen, von Bauten und Naturobjekten. Zu diesem Zweck kann die Gemeinde Vereinbarungen mit Dritten (Naturschutzvereine, private Interessierte, etc.) abschliessen.

<sup>2</sup> Pflegerische Eingriffe an Schutzgebieten und -objekten ökologischer Bedeutung sind notwendig und erlaubt. Dabei ist auf einen schonungsvollen Umgang mit Tieren und Pflanzen zu achten (Ruhezeiten, abschnittsweise und zeitlich gestaffelte Pflege etc.).

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Pächterinnen und Pächtern Entschädigungen ausrichten, wenn die ortsübliche Nutzung eingeschränkt wird oder im Interesse der Öffentlichkeit Pflegearbeiten erbracht werden müssen.

<sup>4</sup> Allfällige Entschädigungen richten sich nach den geltenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien. Die Gemeindeversammlung regelt die Einzelheiten in einem Beitragsreglement zwecks Einrichtung eines Fonds und den Abschluss von Vereinbarungen mit den BewirtschafterInnen.

### Ortsbild- und Kulturgüterschutz

#### Art. 50

Ortsbildschutzgebiet <sup>1</sup> Ortsbildschutzgebiete bezeichnen die wertvollen Baugruppen gemäss Bauinventar der Gemeinde. Die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten haben sich ins Ortsbild einzufügen. Besonders wertvoll ist der alte Ortsteil von Oberschwanden, wo Neu- und Umbauten äusserst sorgfältig bezüglich Volumen, Stellung und Detailgestaltung einzuordnen und Grünräume zu schonen sind.

<sup>3</sup> Der Charakter der Aussenräume mitsamt ihren prägenden Elementen wie Wegen, Vorgärten, -plätzen, Einfriedungen, Bäumen und Obstgärten ist zu erhalten bzw. ortsbildgerecht zu erneuern.

<sup>4</sup> Soweit die Umgebung durch ein Baugesuch betroffen ist, muss diesem ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt werden.

### **Art. 51**

Baudenkmäler

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

<sup>2</sup> Innerhalb des Bauinventarperimeters gelten Art. 10b und 10e BauG ausschliesslich für die im Bauinventar enthaltenen Objekte. Für Objekte ausserhalb des Bearbeitungsperimeters gilt Art. 9 BauG.

<sup>3</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

<sup>4</sup> Betreffen Bauvorhaben schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Bauinventar-Baugruppe oder in einem Ortsbildschutzgebiet liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen. Eine Voranfrage wird empfohlen.

### **Art. 52**

Trockenmauern

Trockenmauern sind besonders wertvolle Lebensräume für Insekten, Reptilien und spezielle Pflanzen. Die Trockenmauern sind instand zu halten. Das Ausmörteln der Fugen und der Mauerkrone ist untersagt.

### **Art. 53**

Schutzobjekte IVS und Findlinge

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Schutzobjekte sind zu erhalten. Es sind dies:

- a. IVS-Alpweg Oberstaffel-Gibelegg
- b. Findlinge.

<sup>2</sup> Das entsprechend bezeichnete IVS-Schutzobjekt Alpweg Oberstaffel-Gibelegg ist – soweit in seiner Substanz intakt – geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Unterhalt und Nutzung hinausgehen, sind mit der Fachstelle IVS<sup>9</sup> abzusprechen.

<sup>9</sup>Kantonales Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I

<sup>3</sup> Die im Verzeichnis der geologischen Naturdenkmäler des Kantons Bern sowie die in der Verfügung der Forstdirektion vom 10. Oktober 1978 aufgeführten Findlinge und eratischen Blöcke sind geschützt.

#### **Art. 54**

Archäologische Funde

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

### **Natur- und Gewässerschutz**

#### **Art. 55**

Kantonales Naturschutzgebiet

Für das Naturschutzgebiet Schwanderlauene gelten die Bestimmungen gemäss RRB 4373 vom 10.12.1980.

#### **Art. 56**

Trockenstandort

Trockenstandorte sowie Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung sind besonders wertvoll mit Beständen geschützter Tiere und Pflanzen. Die Nutzung und Pflege richtet sich nach den vertraglichen Bestimmungen zwischen den Bewirtschaftern und der Abteilung Naturförderung.

#### **Art. 57**

Fliessgewässer und Ufervegetation

<sup>1</sup> Fliessgewässer dürfen weder begradigt noch eingedolt oder trockengelegt werden.

<sup>2</sup> Die Ufervegetation ist nach Art. 18 und 21 NHG geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Für Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze und Pflanzen zu verwenden.

<sup>3</sup> Sämtliche Eingriffe an Gewässern und deren Uferbereiche unterliegen dem Wasserbaugesetz (WBG) und sind bewilligungspflichtig. Notwendige Uferverbauungen sind soweit möglich naturnah zu erstellen.

#### **Art. 58**

Hecken, Feld- und Ufergehölze

<sup>1</sup> Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach Art. 18 NHG und Jagdgesetz sowie Art. 27 des kantonalen Naturschutzgesetzes (NSchG) geschützt.

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

<sup>3</sup> Die sachgemässe Pflege (selektives Auslichten, etc.) ist notwendig und gestattet. Abbrennen (Feuer, chemisch) ist keine Pflegemassnahme und daher untersagt.

**Art. 59**

Einzelbäume, Baumgruppen

Die in den Zonenplänen bezeichneten wichtigen Bäume und Baumgruppen, sind geschützt. Sie dürfen grundsätzlich nicht gefällt werden. Bei Abgang (krankheitshalber, Überalterung, bauliche Massnahmen) ist ein Ersatz mit standortheimischen Hochstammbäumen möglichst in gleichwertiger Lage vorzunehmen. Der Gemeinderat bzw. die entsprechende Fachstelle befindet über das Fällen bzw. die Ersatzpflanzung.

**Landschaftsschutz****Art. 60**

Landschaftsschutzgebiet Louwenen

<sup>1</sup> Das Landschaftsschutzgebiet LSG Louwenen bezweckt

- a. die Erhaltung des Erscheinungsbildes der charakteristischen, exponierten Landschaftskammer am Südhang von Schwanden
- b. den Schutz der Vegetation
- c. die Beibehaltung der traditionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder einer extensiveren Nutzung als Puffer zum Naturschutzgebiet Schwanderlauene.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gemäss Art. 80 Abs. 1 BauG ist gewährleistet. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Rahmen ist gestattet. Weitere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Nicht zugelassen sind insbesondere reine Zucht- und Mastbetriebe sowie Gärtnereien, Baumschulen, Gewächshäuser, Campingplätze, Wohnmobile und Wohnwagen sowie alle Massnahmen, welche die landschaftliche Vielfalt beeinträchtigen, wie Aufforstungen zur Waldrandbegradigung oder zur Schliessung von Waldlichtungen. Die bestehenden, unbefestigten Flurwege sind in ihrem heutigen Zustand zu erhalten.

**F. Verfahrensvorschriften****Art. 61**

Zuständigkeit Gemeinderat

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

<sup>2</sup> Ihm obliegen insbesondere:

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

**Art. 62**

Zuständigkeit Technische Kommission

Der Technischen Kommission obliegen:

- a. die vorläufige Prüfung der Baugesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Sie trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen Art. 17 und 18 BewD,
- b. die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche Art. 25 ff BewD,
- c. die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 19 BewD),
- d. die Einholung der Stellungnahme der kantonalen Fachstellen im kleinen Baubewilligungsverfahren (Art. 27 BewD),
- e. die Antragstellung an den Gemeinderat.

**Art. 63**

Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD).

**Art. 64**

Erstwohnungsanteil EWA

<sup>1</sup> Die Zulässigkeit zur Erstellung und Erweiterung von Zweitwohnungen sowie der Umnutzung von Erstwohnungen, Hotels und anderen Nutzungen zu Zweitwohnungen richtet sich nach Bundesrecht sowie nach diesem Reglement.

<sup>2</sup> In allen Bauzonen mit Wohnnutzung ist pro Gebäude mindestens ein Vollgeschoss, bzw. in der Regel mindestens 50 % der für das Wohnen bestimmten Geschossfläche durch ortsansässige Personen mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in der Einwohnergemeinde Schwanden zu nutzen.

<sup>3</sup> Der Erstwohnungsanteil kommt zur Anwendung

- a. bei sämtlichen Neubauten;
- b. bei Um- und Erweiterungsbauten, sofern die Geschossfläche für das Wohnen mindestens verdoppelt wird.

<sup>4</sup> Die Erstwohnungsanteile sind für jedes Gebäude selbständig einzuhalten.

<sup>5</sup> Der Erstwohnungsanteil ist im Grundbuch einzutragen.

<sup>6</sup> Der Erstwohnungsanteil gilt für 20 Jahre ab Baubewilligungsdatum. Nach Ablauf dieser Frist hebt die zuständige Behörde auf Gesuch hin die Erstwohnungs-Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.



**Art. 65**

- Übergangsbestimmungen  
Erstwohnungsanteil EWA
- <sup>1</sup> Die gestützt auf die altrechtlichen EWAP-Bestimmungen nicht vorgenommenen Unterstellungen und Einträge ins Grundbuch müssen nicht nachgeholt werden.
- <sup>2</sup> Nach Ablauf von 20 Jahren seit der Erteilung der Baubewilligung hebt die zuständige Behörde auf Gesuch hin altrechtliche Erstwohnungs-Zweckentfremdungsverbote durch Verfügung auf und lässt die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch löschen.

**Art. 66**

- Inkrafttreten
- Das Baureglement, die Zonenpläne Baugebiet und Landschaft sowie der Zonenplan Naturgefahren treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

**Art. 67**

- Aufhebung von Vorschriften
- Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement, der Zonenplan Baugebiet und der Zonenplan Landschaft mit Richtplaninhalten vom 2. Oktober 2000 (Zonenplan mit Ergänzung vom 12. November 2001; Baureglement mit Ergänzungen vom 1. Februar und 29. April 2011) sowie die Überbauungsordnung «Dörfli-Feldli» vom 26.11.1981 aufgehoben.

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom	21. Juni – 22. Juli 2013
Vorprüfung vom	28. November 2014
Publikation im Amtsblatt	22. April 2015
Publikation im amtl. Anzeiger	23. + 30. April 2015 / 11. + 18. Juni 2015
öffentliche Auflage vom	24. April bis 26. Mai 2015
2. öffentliche Auflage vom	12. Juni bis 13. Juli 2015
Einspracheverhandlungen vom	1. Juni 2015
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10. März 2015

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 5. Juni 2015

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär



Heinz Egli



Thomas Schild-Nägeli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Schwanden, 24. Juli 2015

Der Gemeindeschreiber:



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



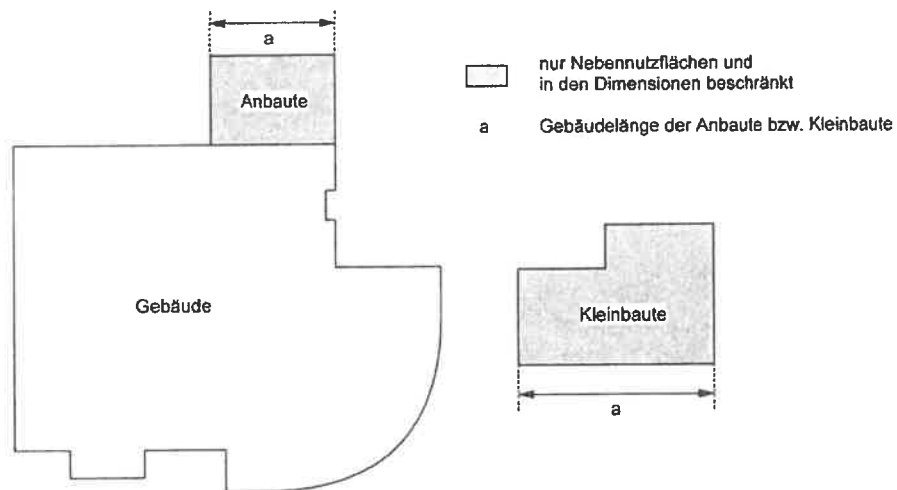
**22. Sep. 2016**



Anhang I Grafische Darstellungen

1. Begriffe

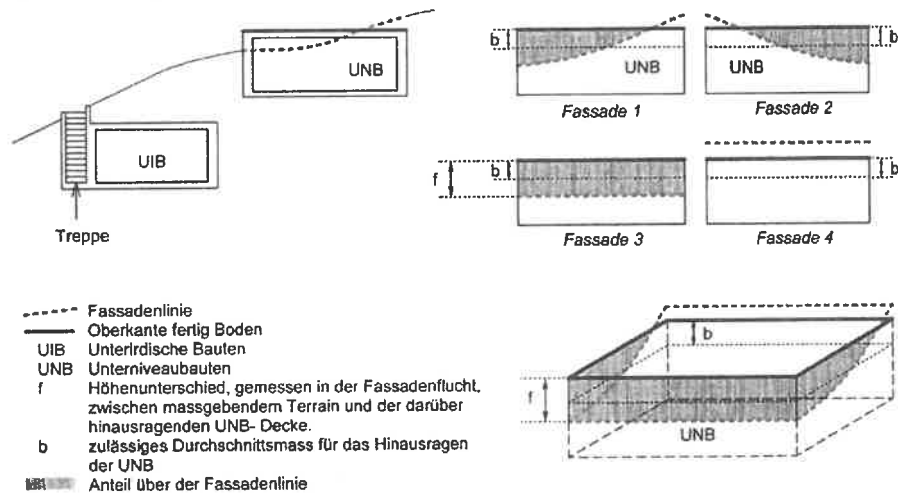
1.1 Gebäude, Anbaute, Kleinbaute



Figur 1.1–1.2 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

(Art. 17 Abs. 5)

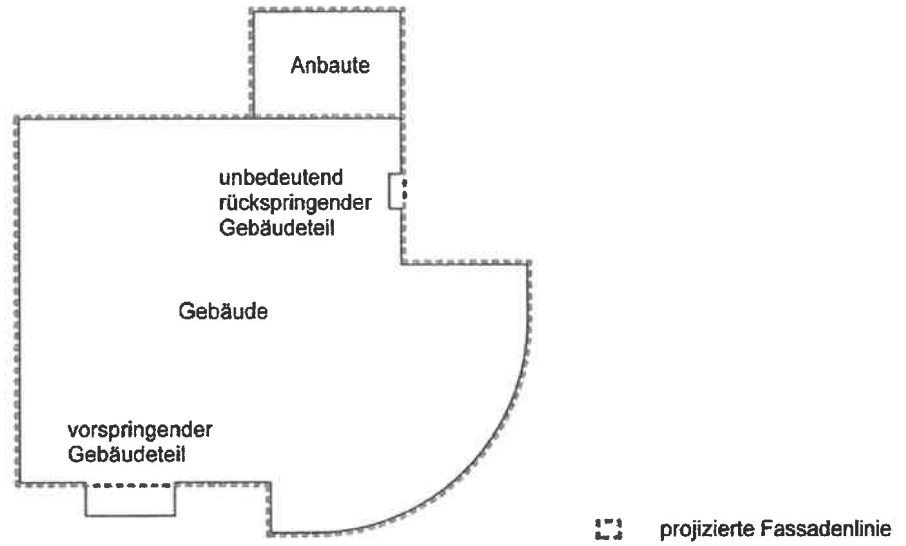
1.2 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten



Figur 1.3 und 1.4 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

b = max. 1.2 m (Art. 17 Abs. 6)

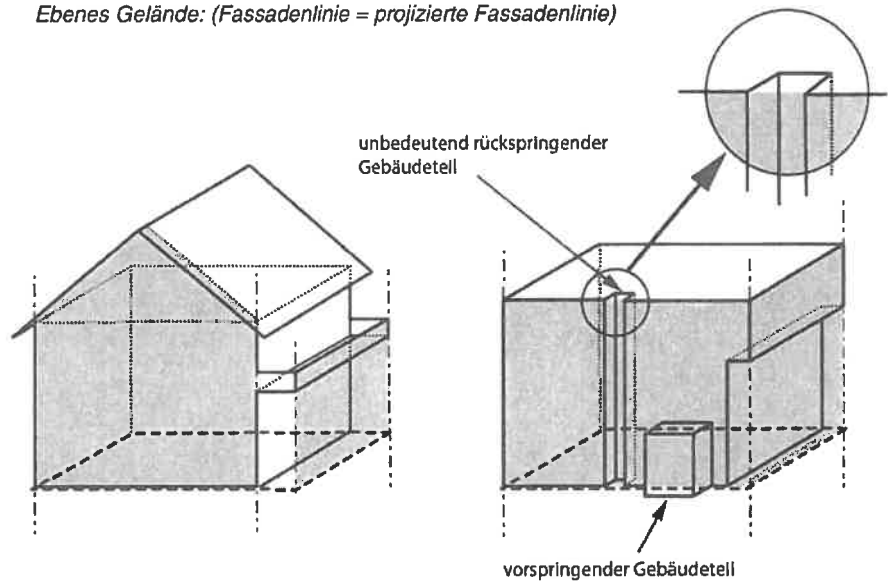
1.3 Projizierte Fassadenlinie



Figur 2.1 Projizierte Fassadenlinie  
(Art. 17 Abs. 2 +3)

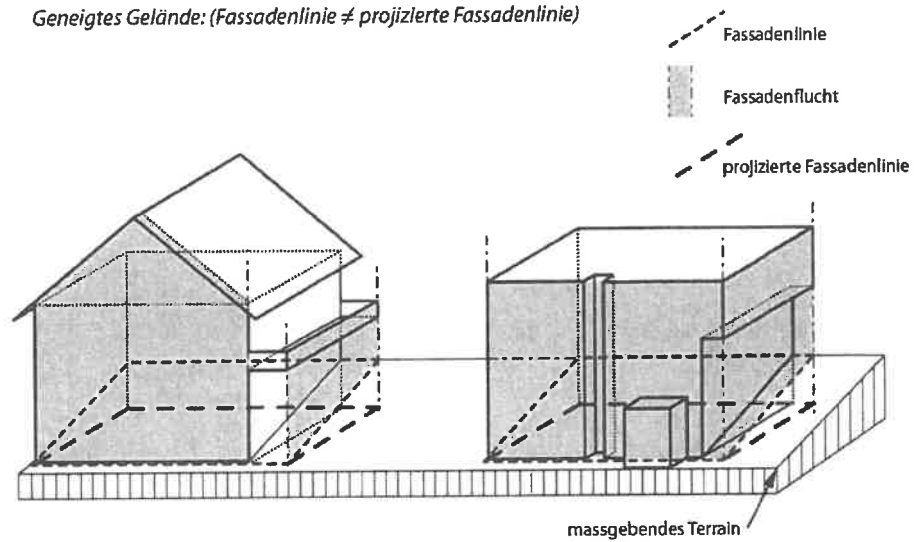
1.4 Fassadenlinie, Fassadenflucht

*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*



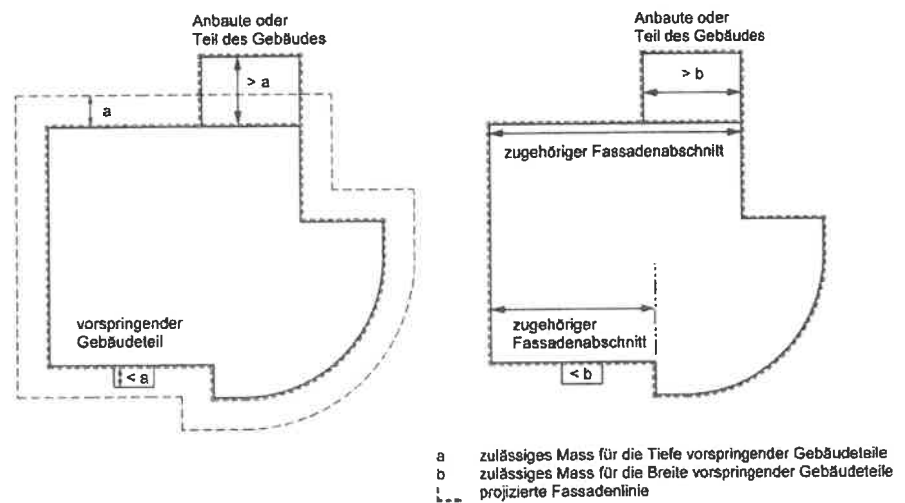
Figur 2.2.a Fassadenflucht und Fassadenlinie (in ebenem Gelände)

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



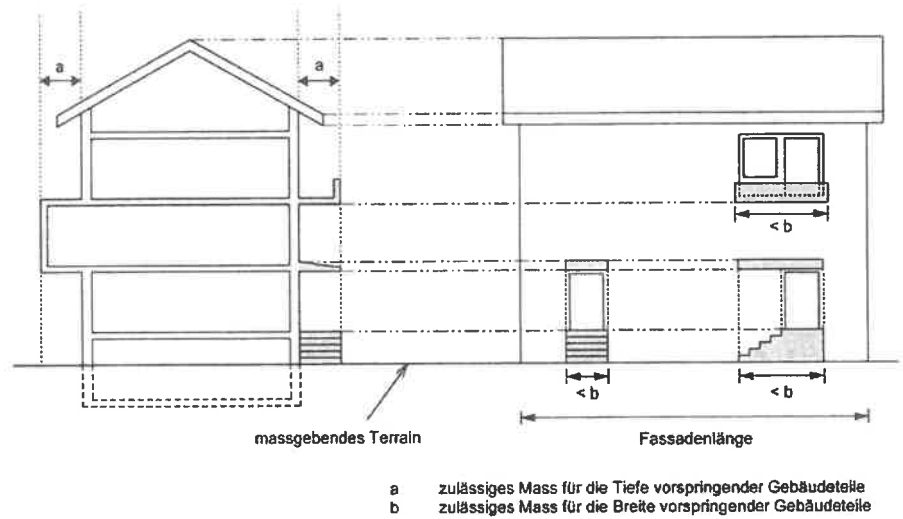
*Figur 2.2.b Fassadenflucht und Fassadenlinie (in geneigtem Gelände)*

1.5 Vor- und rückspringende Gebäudeteile



*Figur 2.3.a Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt)*

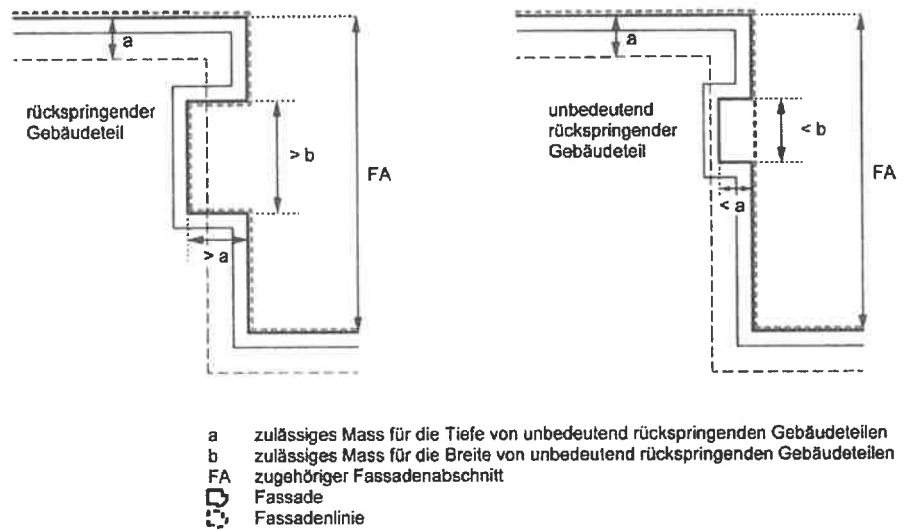
– vgl. 1.3 Figur 2.4



**Figur 2.3.b Vorspringende Gebäudeteile (Seitenansicht)**

a = max. 1.5 m im Grenzabstand (Art. 20 Abs. 1)

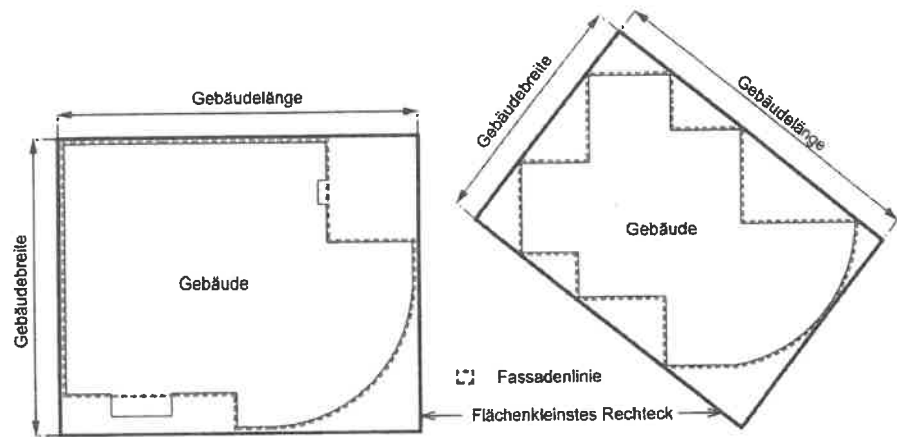
b = max. Fassadenabschnitt (Art. 20 Abs. 1)



**Figur 2.4 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile**

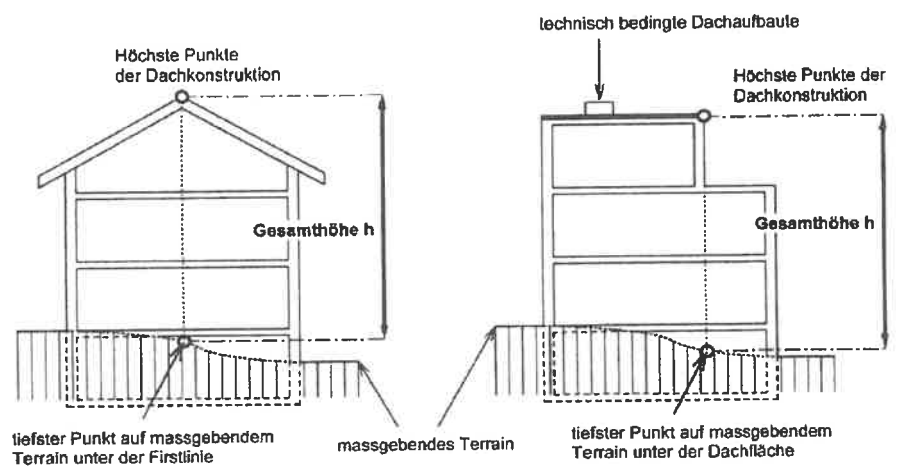
a = bis 1.2 m

b = bis 2 m

1.6 Gebäudelänge und -breite (G<sub>l</sub>, G<sub>b</sub>)

Figur 3.1 und 3.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite  
 Anbauten werden nicht angerechnet

## 1.7 Höhen (Gesamt-, Fassaden- und Kniestockhöhe)



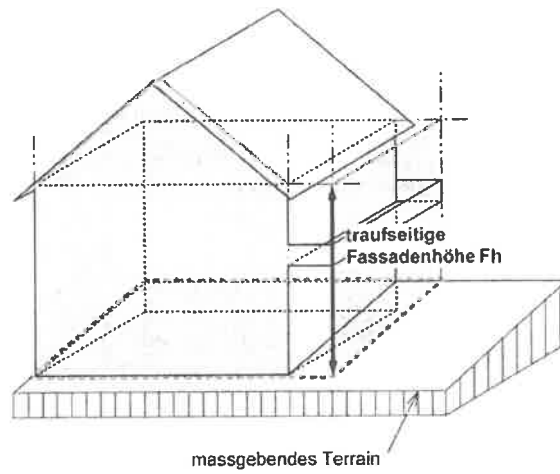
Figur 4.1.a Gesamthöhe

Gesamthöhe (Art. 24 Abs. 3)

h gemäss Art. 46; An- und Kleinbauten Art. 17 Abs. 4

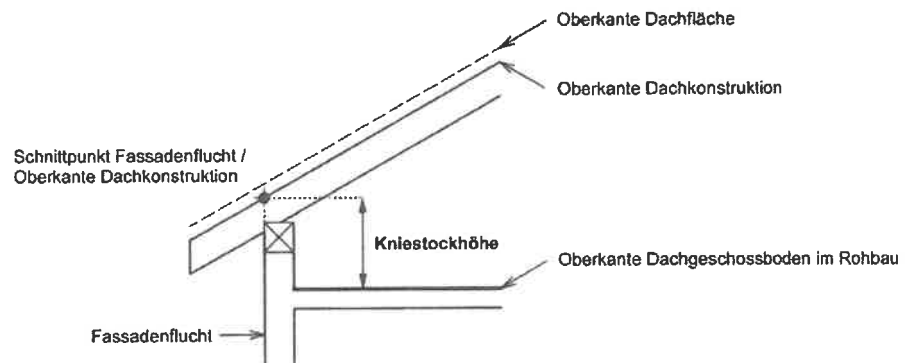
kleine Gebäude Art. 17 Abs. 5

Massgebendes Terrain siehe Art. 18



**Figur 4.2.a Fassadenhöhe**

– Massgebendes Terrain siehe Art. 18



**Figur 4.3 Kniestockhöhe**

(Art. 24 Abs. 2, Art. 26 Abs. 3)

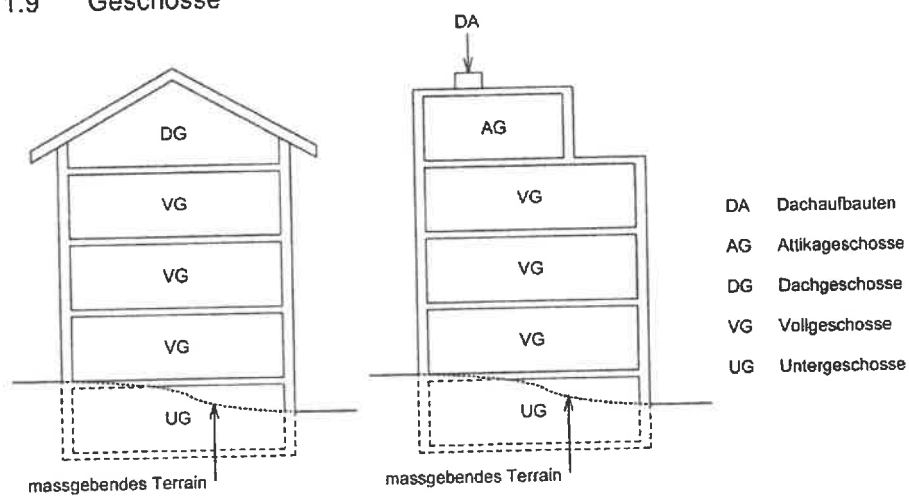


## 1.8 Lichte Höhe und Geschosshöhe



Figur 4.4 Lichte Höhe und Geschosshöhe  
(Art. 24 Abs. 4 + 5)

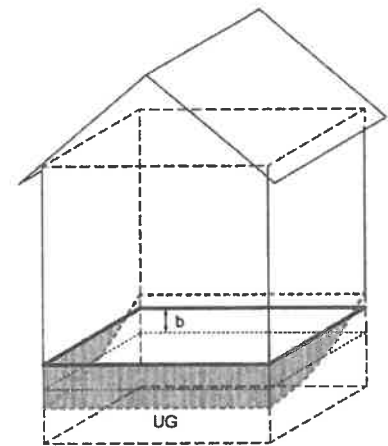
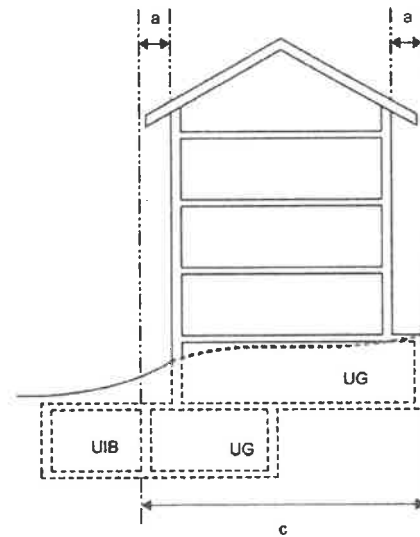
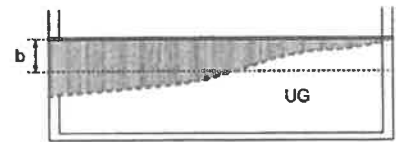
## 1.9 Geschosse



Massgebendes Terrain siehe Art. 18 und Art. 26

- DA Dachaufbauten
- AG Attikageschosse
- DG Dachgeschosse
- VG Vollgeschosse
- UG Untergeschosse

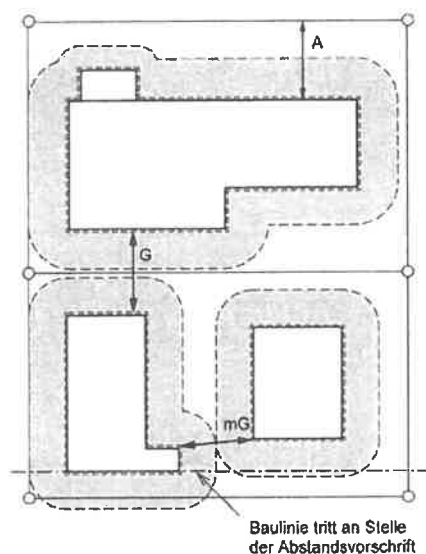
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



**Figur 5.2 Untergeschosse**  
 a vgl. Figur 2.3.b und Art. 21  
 b = 1.2 m (Art. 26 Abs. 2)  
 c = Fl (Fassadenlänge) + 2a

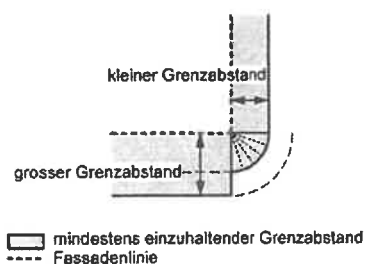
## 2. Abstände

### 2.1 Von Gebäude zu Gebäude



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

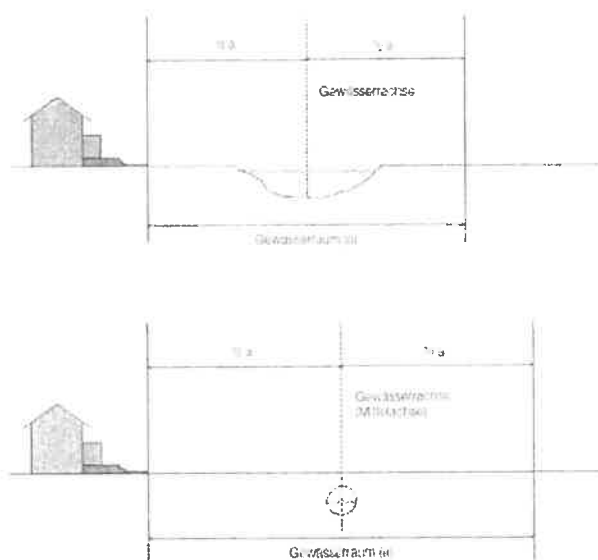
#### Kleiner und grosser Grenzabstand



Figur 6.1–6.3 Abstände und Abstandsbereiche

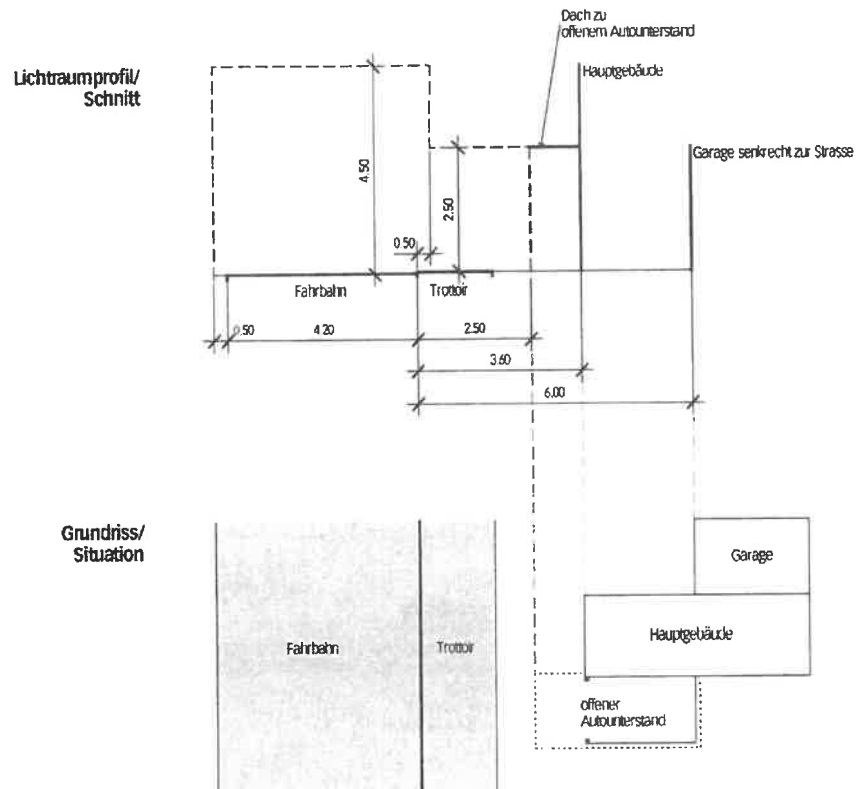
A (KA und gA) gem. Art. 46, G gem. Art. 21; vorbehalten bleibt Art. 19

### 2.2 gegenüber Gewässern

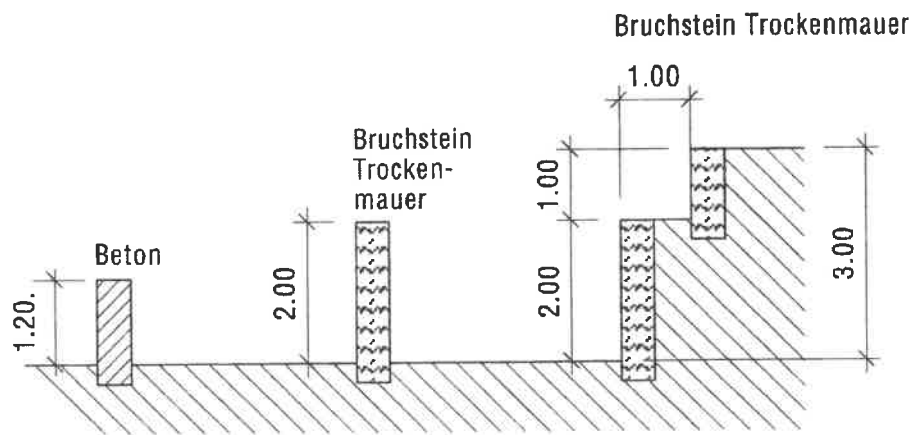


Anmerkung: Die hier dargestellte Skizze zur Messweise umfasst auch sämtliche Anlagen wie Parkplätze, Terrassen und Terrainveränderungen (Art. 15)

### 2.3 Lichtraumprofil Strassen



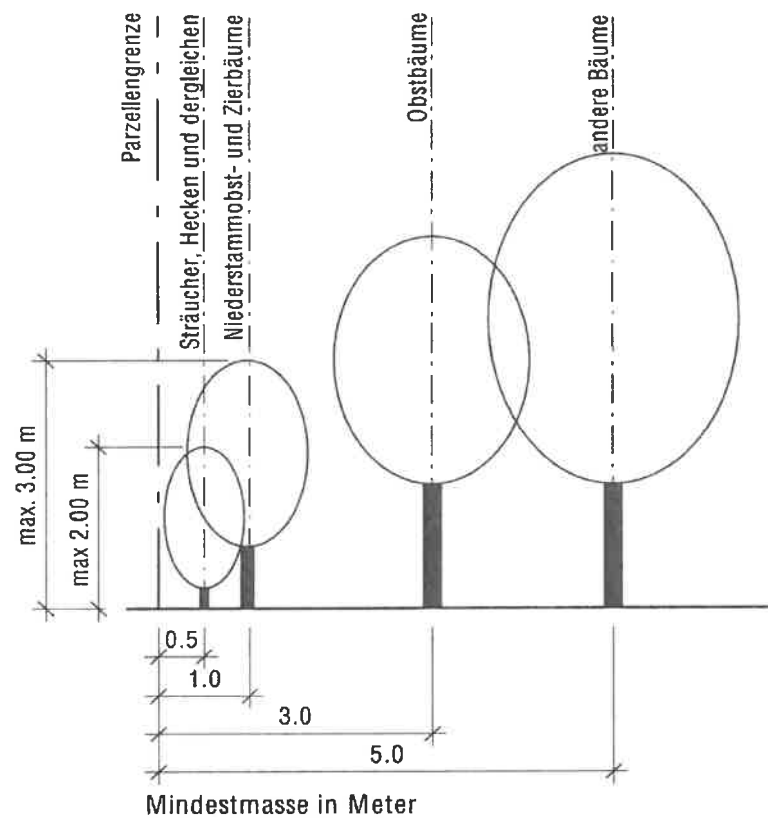
### 3. Stütz- und Futtermauern



Maximale Masse in Meter  
(Art. 10 Abs. 3 und Art. 20)

#### 4. Bepflanzungsvorschriften

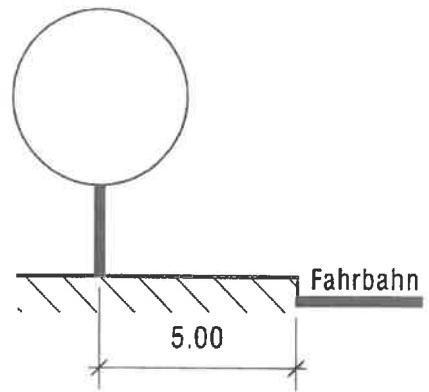
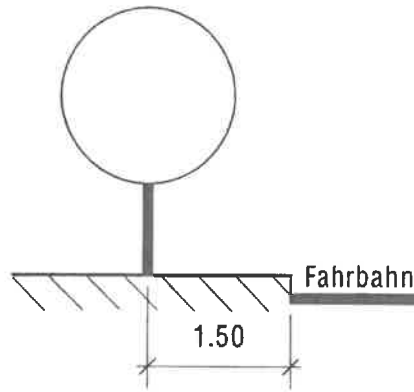
##### 4.1 Abstände gegenüber der Parzellengrenze



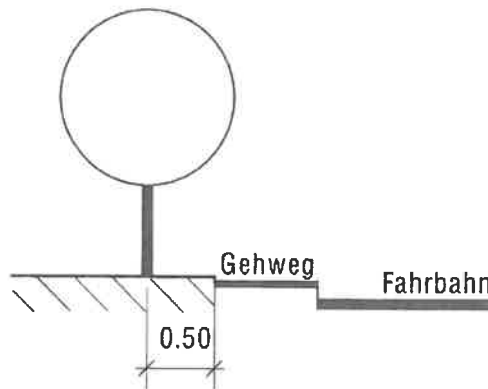
4.2 Strassenabstände für Hochstammbäume und Einfriedungen

**Hochstammbäume innerorts:**  
 Fahrbahn mit / oder ohne Gehweg

**Hochstammbäume ausserorts:**  
 Fahrbahn mit / oder ohne Gehweg



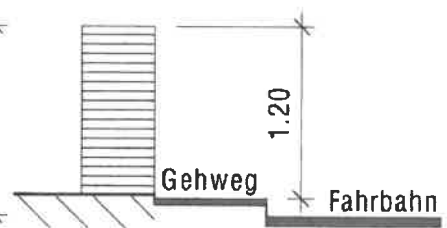
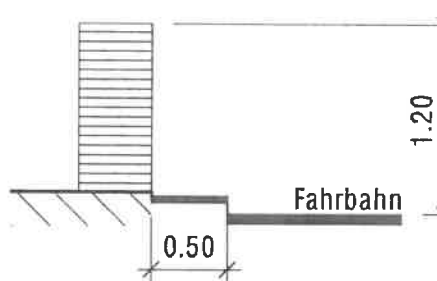
Fahrbahn mit Gehweg



**Einfriedungen: (Grünhecken und tote Einfriedungen)**

Fahrbahn ohne Gehweg

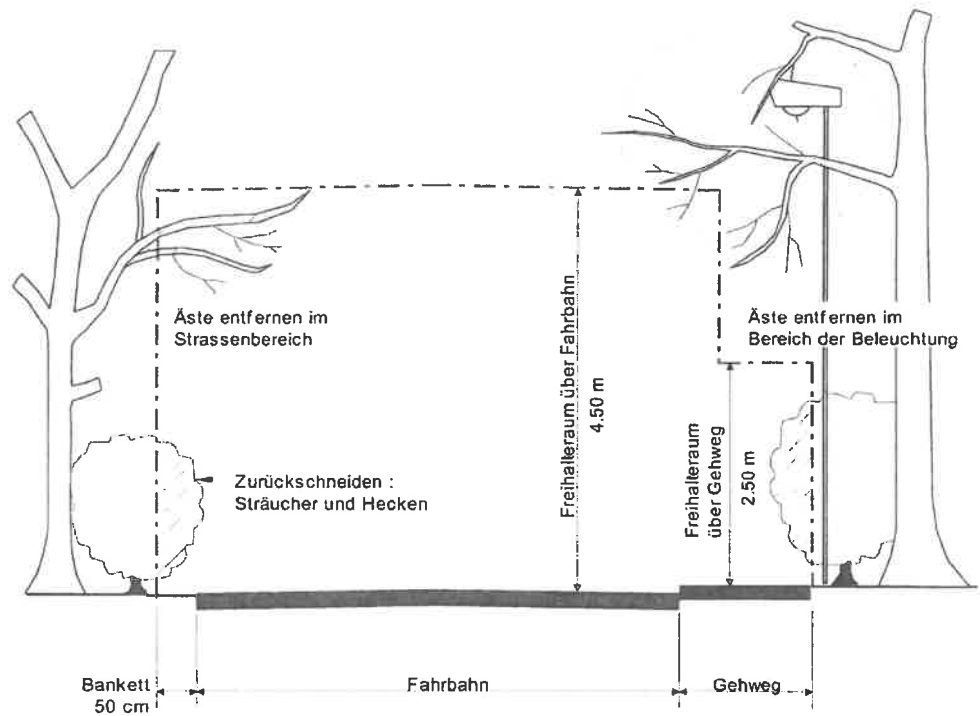
Fahrbahn mit Gehweg



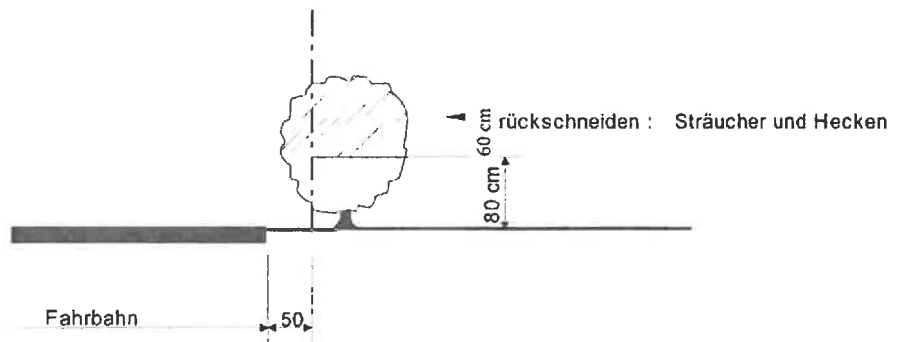
Mindestmasse in Meter

### 4.3 Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich Fahrbahn, Gehweg und Beleuchtung:



Bei Kurven, Einmündungen und gefährlichen Strassenstellen:



## Anhang II Empfehlungen zu den Landschaftsinventaren

---

Im Zonenplan Landschaft im Massstab 1:5'000 sind die Naturelemente gemäss Baum- und Heckeninventar und Inventarplan verbindlich festgesetzt respektive die übergeordnet rechtlich geregelten Elemente als Hinweis aufgenommen. Die nachstehenden Empfehlungen sind zu berücksichtigen:

Bäume, Baumgruppen	Es gelten die Bestimmungen von Art. 59 BauR sinngemäss.
Obstbaumgärten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hochstammobstbaumgärten sind als ästhetisch wertvolle Elemente der traditionellen Kulturlandschaft und als ökologisch wichtiger Lebensraum zu erhalten.</li> <li>2. Ersatzpflanzungen durch Mittel- oder Niederstammobstbäume mit weniger ökologischer Bedeutung und verstärktem Einsatz von Pestiziden und Dünger sind nicht gestattet.</li> </ol>
Trockenstandorte	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die bezeichneten Trockenstandorte sind durch Beibehaltung der extensiven Bewirtschaftung zu erhalten.</li> <li>2. Der charakteristische Tier- und Pflanzenbestand darf weder durch Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel, Aufforstung, Veränderung des Wasserhaushaltes noch durch andere Vorkehrungen beeinträchtigt werden.</li> <li>3. Trockenstandorte sind gemäss den kantonalen Richtlinien zu mähen und das Heu abzuführen.</li> <li>4. Die im Inventar erfassten Trockenstandorte entsprechen dem Stand von 2013. Es ist den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern freigestellt - bei entsprechender extensiver Bewirtschaftung und Pflege - weitere geeignete Flächen als Trockenstandorte anzumelden und entsprechende Bewirtschaftungsverträge abzuschliessen.</li> </ol>
Trockenmauern	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die bezeichneten Trockenmauern sind ökologisch sowie als Teil der Kulturlandschaft wertvoll und in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.</li> <li>2. Nicht gestattet ist das Auffüllen der Zwischenräume mit Zement, Mörtel und dergleichen sowie der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel. Wo möglich sollte beidseits entlang der Trockenmauern je ein mindestens 50 cm breiter Pufferstreifen vorgelagert sein, auf dem keine Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden.</li> <li>3. Im Falle von Entschädigungszahlungen sind die Mehraufwendungen für Pflege und Unterhalt der Trockenmauern zu entschädigen.</li> </ol>



## Landschaftsgestaltung

1. Die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 9 BauR ist naturnah und entsprechend dem traditionellen Charakter des Landschaftsbildes von Schwanden zu gestalten.
2. Wenn immer möglich sind Terrainveränderungen zu vermeiden. Notwendige Terrainveränderungen sind mittels zu bepflanzenden Böschungen und/oder Trockenmauern zu gestalten.
3. Pflanzungen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
4. Die Gemeinde berät die bauwilligen Grundeigentümer. Die einschlägigen Planungshilfen und Broschüren von Bund und Kanton sind dabei wegweisend.

**Anhang III EG ZGB Art. 79**

- C. Nachbarrecht  
I. Bauten und Pflanzungen  
1. Grenzabstände
- Art. 79  
<sup>1</sup> Für Bauten , welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.2 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.  
<sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.  
<sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet
2. An und Nebenbauten
- Art. 79 a  
Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
3. Vorspringende Bauteile
- Art. 79 b  
Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.2 m in den Grenzabstand hineinragen.
4. Abort- und Düngergruben
- Art. 79 c  
<sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.  
<sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.2 m überragen.
5. Hofstattrecht
- Art. 79 d  
<sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.  
<sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.
6. Brandmauern  
a. Pflicht
- Art. 79 e  
Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- b. Mitbenützung
- Art. 79 f  
<sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenuetzen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.

- <sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- <sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- c. Erhöhung
- Art. 79 g  
Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79 f Absatz 2 einzukaufen.
7. Stützmauern und Böschungen
- a. Pflicht zur Errichtung; Ausführung
- Art. 79 h  
<sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- <sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
- <sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.2 m überragen.
- b. Eigentum
- Art 79 i  
<sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen
- <sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.
8. Einfriedungen
- Art. 79 k  
<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune bis zu einer Höhe von 1.2 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- <sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- <sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.
9. Bäume und Sträucher
- Art. 79 l  
<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten: 5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume; 3 m für hochstämmige Obstbäume; 1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden; 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

10. Entzug von Licht und Sonne

Art. 79 m

<sup>1</sup> Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

11. Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79 n

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79 o

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

GENEHMIGUNG

## **Einwohnergemeinde Schwanden bei Brienz**

### **Zonenplanänderung «Stocki-Stutzli»**

Ablösung UeO «Stocki-Stutzli» mit Aufhebung von Art. 43 und Ergänzung Art. 46 Baureglement

---

---

#### Zonenplanausschnitt 1:1000

Die ZP-Änderung besteht aus:

- Zonenplan-Ausschnitt mit Aufhebung Art. 43 und Ergänzung Art. 46 GBR

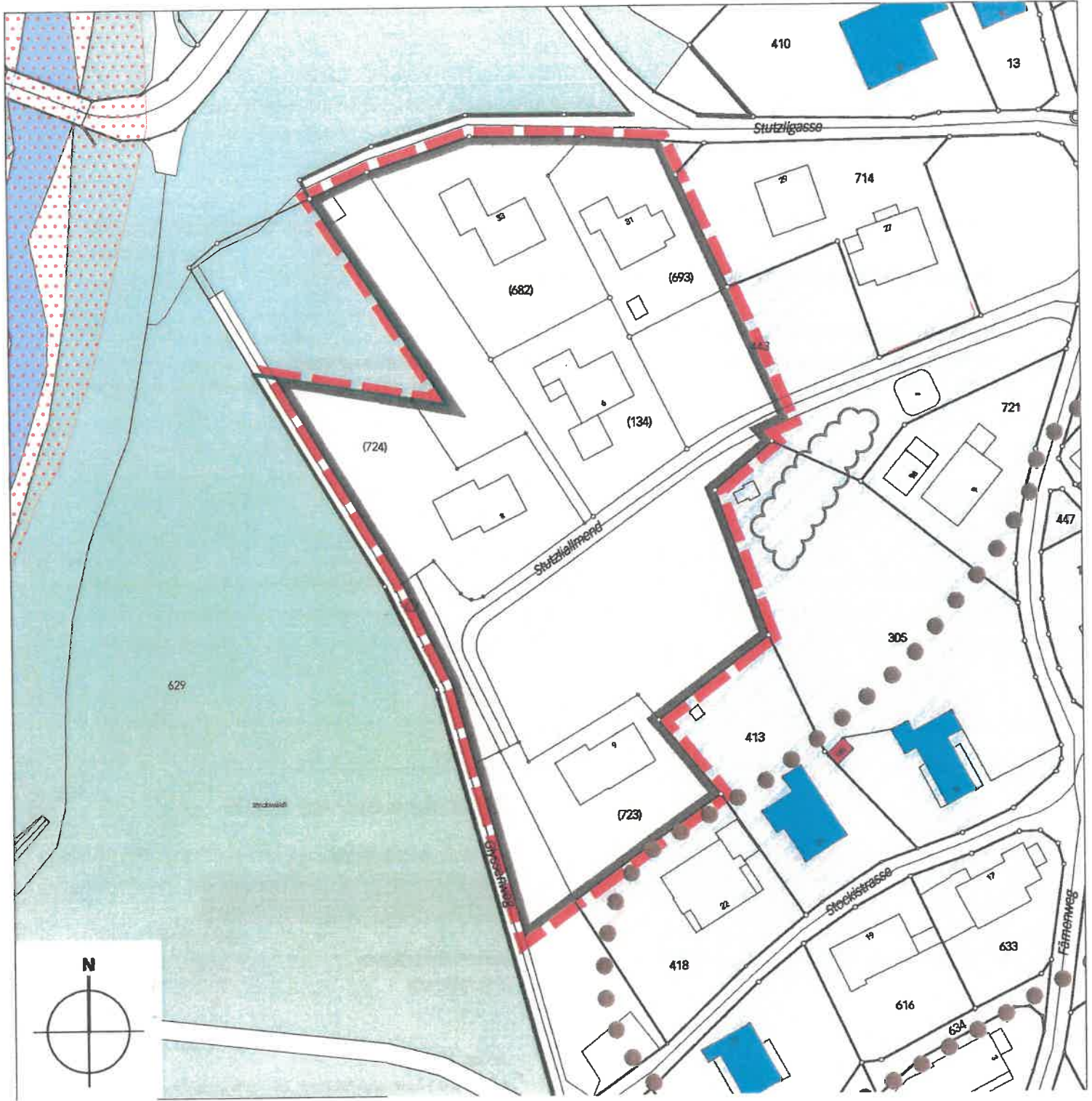
weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Januar 2019

schwanden/ueo stockli-stutzli/4/zpä/6304\_zpä\_190109\_ge/os/lm/kw

# Alter Zustand



## Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

### Inhalte:

#### Nutzungszone

 Bestandeszone Unterschwanden BZ

 bestehende Überbauungsordnung «Stockli-Stutzli» UeO

 min. GFZo = 0.5

### Hinweise:

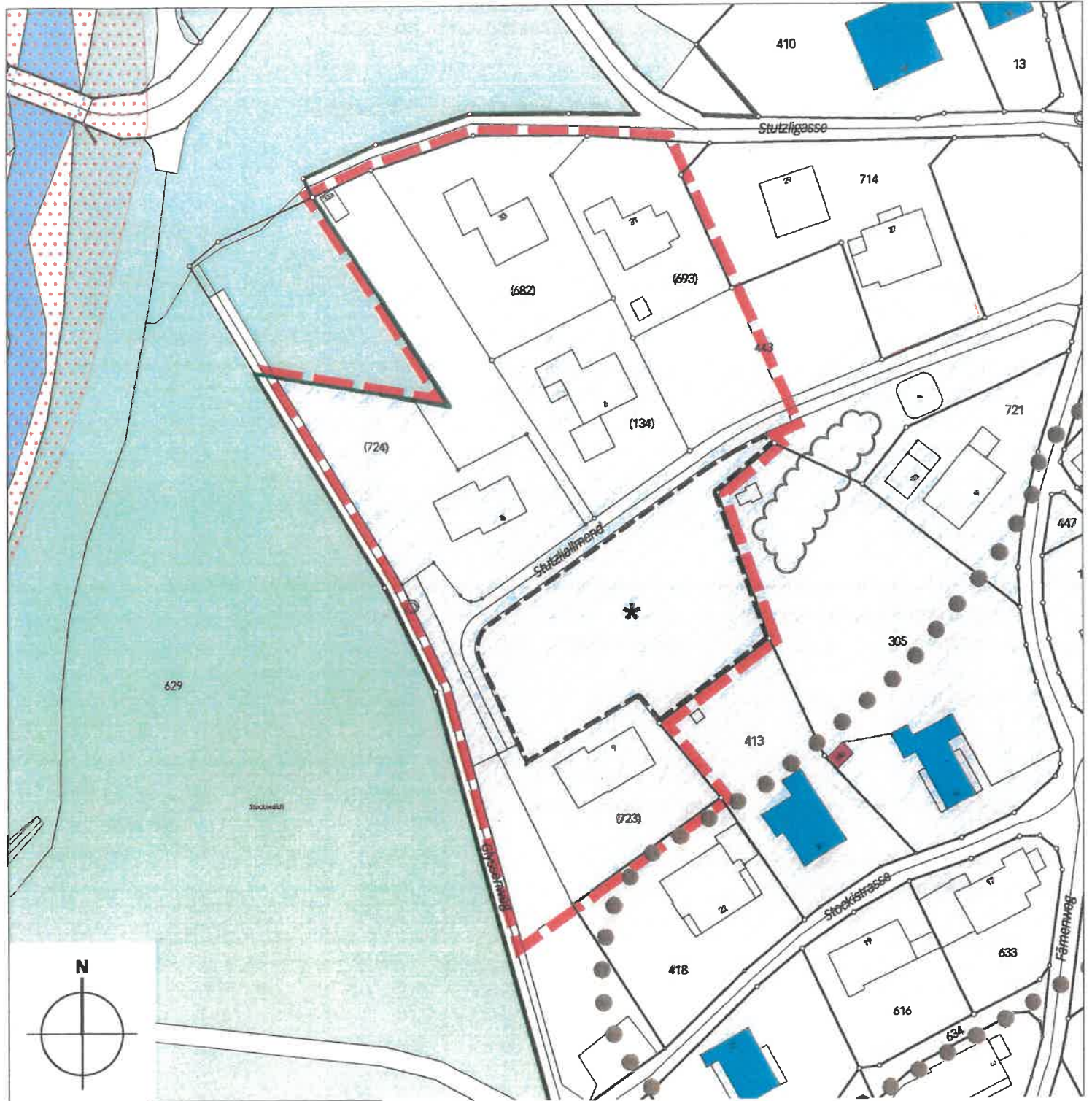
 Synoptische Gefahren erhebliche Gefährdung




 Gewässer

 Wald

 rechtskräftige verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG

# Neuer Zustand



-  schützenswertes / erhaltenswertes Gebäude
-  Ortsbildschutzperimeter
-  Landwirtschaftszone

## Änderungen Baureglement

Art. 43 Baureglement wird aufgehoben (Aufhebung UeO Stocki-Stutzli I vom 14. April 1988)

Art. 46 Baureglement wird ergänzt mit Abs. 2:

Für die im Zonenplan bezeichneten Kulturlandflächen gilt die minimale oberirdische Geschossflächenziffer von 0.5 gemäss Art. 28 BMBV

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	29. März - 27. April 2018
Vorprüfung vom	13. August 2018
Publikation im Amtsblatt vom	19. September 2018
Publikation im amtl. Anzeiger	20. + 27. September 2018
Öffentliche Auflage vom	20. Sept. - 22. Oktober 2018
Einspracheverhandlungen am	-
Erfledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	6. November 2018
Beschlossen durch die Einerwohner- gemeinde am	7. Dezember 2018

Präsident



Heinz Egli

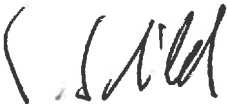
Sekretär



Thomas Schild-Nägeli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Schwanden bei Brienz,

Gemeindeschreiber



Thomas Schild-Nägeli

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

**15. Feb. 2019**

