



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

# Bauordnung

# Schwanden

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

4. Dezember 1987

Der Gemeindepräsident:

Fritz Elmer-Marti

Der Gemeindegeschreiber:

Hans Bähler

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

14. März 1989

Der Landammann:

Der Ratsschreiber:



## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen</b>   | <b>5</b>  |
| Art. 1    | Zweck  | 5         |
| Art. 2    | Geltungsbereich                                      | 5         |
| Art. 3    | Kantonale und eidgenössische Vorschriften            | 5         |
| Art. 4    | Begriffserklärungen                                  | 5         |
|           | Niveaupunkt  | 5         |
|           | Gebäudehöhe  | 5         |
|           | Niedrige An- und Nebenbauten                         | 5         |
|           | Ausnützung   | 6         |
| <b>2.</b> | <b>Zoneneinteilung und Zonenvorschriften</b>         | <b>6</b>  |
| Art. 5    | Zonenteilung   | 6         |
|           | Zonenplan  | 6         |
| Art. 6    | Zonenordnung   | 6         |
| Art. 7    | Arealbebauung nach Gesamtplan                        | 7         |
| Art. 8    | Erhöhte Ausnutzung                                   | 7         |
| Art. 9    | Zonenordnung Tabelle 1                               | 9         |
|           | Zone 1 Dorfkern                                      | 9         |
|           | Zone 2a Thon   | 9         |
|           | Zone 3a Allgemeine Wohnzone                          | 9         |
|           | Zone 3b Allgemeine Wohnzone                          | 9         |
|           | Zone 4 Wohn- und Gewerbezone                         | 10        |
|           | Zone 5 Wohn- und Gewerbezone                         | 10        |
|           | Zone 6 Industriezone                                 | 10        |
|           | Zone 7 Öffentliche Bauten und Liegenschaften         | 10        |
|           | Zone 8 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung        | 11        |
|           | Zone 9 Landwirtschaftszone                           | 11        |
|           | Zone 10 Übriges Gemeindegebiet                       | 11        |
|           | Zone 11 Schutzzonen, Grundstücke mit Baubeschränkung | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Neue Bauquartiere</b>                             | <b>13</b> |
| Art. 10   | Überbauungsplan                                      | 13        |
| Art. 11   | Strassen und Plätze                                  | 13        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>4.</b> | <b>Allgemeine Vorschriften</b>                  | <b>13</b> |
| Art. 12   | Baueingabe                                      | 13        |
| Art. 13   | Wirkung, Gültigkeit der Baubewilligung          | 14        |
| Art. 14   | Einstellung von Bauarbeiten                     | 14        |
| Art. 15   | Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes  | 14        |
| Art. 16   | Garagen und Abstellplätze                       | 15        |
| Art. 17   | Kinderspielplätze                               | 15        |
| Art. 18   | Werkleitungen                                   | 16        |
| Art. 19   | Erschliessung                                   | 16        |
| Art. 20   | Anschlussbeiträge                               | 16        |
| Art. 21   | Bodenverkauf                                    | 17        |
| Art. 22   | Besonnung                                       | 17        |
| Art. 23   | Isolation                                       | 17        |
| Art. 24   | Allgemeine Gestaltung                           | 18        |
| Art. 25   | Umgebungsschutz                                 | 18        |
| Art. 26   | Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen | 18        |
| Art. 27   | Stellung der Bauten                             | 19        |
| Art. 28   | Reklame- und Anschlagwesen                      | 19        |
| Art. 29   | Öffentliche Bezeichnungen, Strassenbeleuchtung  | 19        |
| Art. 30   | Einfriedungen                                   | 19        |
| Art. 31   | Baumpflanzungen                                 | 20        |
| Art. 32   | Terrainveränderungen                            | 20        |
| Art. 33   | Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände           | 20        |
| Art. 34   | Strassenabstand für Garagen                     | 20        |
| Art. 35   | Abstände für An- und Nebenbauten                | 21        |
| Art. 36   | Ausfahrten                                      | 21        |
| Art. 37   | Minimale Erdgeschosshöhe                        | 21        |
|           | Hanglagen                                       | 21        |
| Art. 38   | Dachaufbauten                                   | 22        |
| Art. 39   | Dachformen                                      | 22        |
|           | Dachneigung                                     | 22        |
| Art. 40   | Antennen  | 23        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| Art. 41   | Sonnekollektoren und dergleichen  | 23        |
| <b>5.</b> | <b>Schutz künstlerisch oder geschichtlich wertvoller Bauten und Naturschutz</b> | <b>23</b> |
| Art. 42   | Bauwerke, Liegenschaften, Bäume usw.  | 23        |
| Art. 43   | Umbauten, Renovationen  | 23        |
| Art. 44   | Gutachten   | 24        |
| <b>6.</b> | <b>Schlussbestimmungen</b>  | <b>24</b> |
| Art. 45   | Ausnahmen   | 24        |
| Art. 46   | Vollzug   | 25        |
|           | Handhabung  | 25        |
| Art. 47   | Rechtsschutz  | 25        |
| Art. 48   | Strafbestimmungen   | 25        |
| Art. 49   | Inkraftsetzung  | 25        |
| Art. 50   | Aufhebung früher erlassener Vorschriften und Bestimmungen                       | 26        |
| <b>7.</b> | <b>Anhang zur Bauordnung –</b>  | <b>27</b> |
| 7.1       | Inventar der schutzwürdigen Objekte in der Gemeinde Schwanden                   | 27        |
|           | Einstufung regional   | 27        |
|           | Einstufung lokal  | 27        |
|           | Dorfbilder  | 27        |
|           | Naturdenkmäler  | 27        |
| 7.2       | Graphische Darstellungen zur Erläuterung von Begriffen der Bauordnung           | 28        |
| 7.2.1     | Niedrige An- und Nebenbauten  | 28        |
| 7.2.2     | Geschosszahl und Gebäudehöhen   | 29        |
| 7.2.3     | Niveaupunkt NP  | 31        |
| 7.2.4     | Gebäudehöhe   | 32        |
| 7.2.5     | Erdgeschosshöhe   | 32        |
| 7.2.6     | Dachneigung   | 32        |
| 7.2.7     | Berechnung der Ausnützungsziffer  | 33        |
| 7.2.8     | Grenzabstände von Haupt- und Nebenbauten  | 34        |
| 7.2.9     | Abstände von Garagen zu öffentlichem Grund                                      | 34        |
| 7.2.10    | Garagenausfahrten bzw. -einfahrten  | 34        |



## 1. Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen

### Art. 1

Zweck

Die Bauordnung bezweckt die planmässige und harmonische bauliche Entwicklung der Gemeinde Schwanden, unter Berücksichtigung der hygienischen Anforderungen und der rationellen Nutzung von Grund und Boden.

### Art. 2

Geltungsbereich

Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Ortsgemeinde. Ihre Vorschriften sind anzuwenden bei allen Neu-, Um-, An- und Aufbauten, Renovationen sowie Anlagen jeglicher Art gemäss Baureglement der Gemeinde Schwanden.

### Art. 3

Kantonale und eidgenössische Vorschriften

Die Vorschriften eidgenössischer und kantonaler Gesetze und Verordnungen bleiben vorbehalten.

### Art. 4

Begriffserklärungen

<sup>1</sup> In Ergänzung der kantonalen Bestimmungen werden die nachfolgenden Begriffe wie folgt erklärt:

*Niveaupunkt*

<sup>2</sup> Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf dem gewachsenen Boden (Projektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche) und wird für jeden Baukörper gesondert bestimmt.

*Gebäudehöhe*

<sup>3</sup> Als Gebäudehöhe gilt die Höhe der Schnittlinie zwischen Gebäudelängswand und Dachfläche über dem Niveaupunkt. In speziellen Fällen die Höhe über der Niveaulinie der angrenzenden Strasse.

*Niedrige An- und Nebenbauten*

<sup>4</sup> Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche bezeichnet, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3,30 m beträgt. Bei Einhaltung dieses Masses können sie unter die Fortsetzung einer Dachfläche des Hauptbaues gestellt werden.

*Ausnützung*

<sup>5</sup> Die Ausnützung des Grundstückes wird durch zwei Ausnützungsziffern gemessen: Die erste Ziffer regelt das Verhältnis der Summe aller Vollgeschossflächen (Aussenmasse) zur anrechenbaren Grundstückfläche, die zweite Ziffer das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen niederer An- und Neubauten zur Grundstücksfläche.

<sup>6</sup> In allen Zonen werden Keller- und Dachgeschossflächen sowie die Flächen von Balkonen für die Berechnung nicht berücksichtigt. Bei Gruppen von Einfamilienhäusern wie bei Mehrfamilienhäusern ist jedoch eine 5 m breite Fahrbahn bis 6 m vor die Hauseingänge oder die volle Fläche der Zufahrt zu einer Sammelgarage von der Grundstückfläche in Abzug zu bringen.

## **2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften**

### **Art. 5**

*Zoneneinteilung*

<sup>1</sup> Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gemeindegebiet in Zonen eingeteilt. Die Grenzen dieser Zonen sind für das engere Dorfgebiet im Zonenplan 1:2'000 niedergelegt und für das gesamte Gemeindegebiet im Massstab 1 : 10'000.

*Zonenplan*

<sup>2</sup> Der Zonenplan ist ein integrierter Bestandteil der Bauordnung. Er liegt in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht und nicht zur Entnahme von Massen.

<sup>3</sup> Bei der Planung oder dem Bau von Werkleitungen können die Baugebiete sowie die Zonen mit noch nicht bestimmter Nutzung berücksichtigt werden.

### **Art. 6**

*Zonenordnung*

Wir verweisen auf Tabelle I (Zonenordnung)



**Art. 7**

Arealbebauung  
nach Gesamtplan

<sup>1</sup> Wird ein Areal (ein oder mehrere Grundstücke von mindestens 2'000 m<sup>2</sup>) nach einem verbindlichen Überbauungsplan überbaut, so kann der Gemeinderat Ausnahmen von den zonengemässen Höhenvorschriften sowie in einzelnen Zonen die Erhöhung der Ausnützung nach der nachfolgenden Tabelle Art. 8 bewilligen.

<sup>2</sup> Diese Ausnahmen können indessen nur dann gewährt werden, wenn damit eine hygienisch und baulich einwandfreie Lösung erzielt wird. Insbesondere ist eine, die Wohnqualität sichernde Erschliessung vorzusehen. Ebenso sind die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken zu beachten. Die Bauten haben sich in das Gesamtbild der Gemeinde harmonisch einzufügen.

<sup>3</sup> Der Überbauungsplan kann ins Grundbuch eingetragen werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann das Projekt von einem Fachmann begutachten lassen. Der Grundeigentümer bzw. der Bauherr hat die Kosten des Gutachtens zu tragen, doch sollen sich diese Kosten im angemessenen Rahmen halten.

**Art. 8**

Erhöhte Ausnutzung

Erhöhte maximale Ausnützung

|         | Hauptbauten | An- und Nebenbauten |
|---------|-------------|---------------------|
| Zone 1  | -           | -                   |
| Zone 2  | 0.6         | 0.1                 |
| Zone 3a | 0.5         | 0.1                 |
| Zone 3b | 0.6         | 0.1                 |
| Zone 4  | 0.8         | 0.2                 |
| Zone 5  | 0.8         | 0.2                 |




Zonenordnung Tabelle 1 **Art. 9**

| <b>Zone</b>                            | <b>Zweck</b>  | <b>Vorschriften für die Überbauung und Nutzung</b>  | <b>Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen</b> | <b>Gebäudehöhen</b> | <b>Max. Ausnutzung Hauptbauten</b> | <b>Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten</b> | <b>Empfindlichkeitsstufe gem. LSV</b> | <b>Besondere Bestimmungen</b>  |
|--|---|---|--|---------------------|------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| <b>Zone 1<br/>Dorfkern</b>             | Erhaltung und Erneuerung eines hygienischen, harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns | Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftshäuser und Gewerbebauten, deren Einwirkungen auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten. | 4geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss                         | 13.50 m             |                                    |  | III                                   | Der Gemeinderat ist berechtigt, geschlossene Bauweise zu verfügen.                       |
| <b>Zone 2a<br/>Thon</b>                | Erhaltung und massstäbliche Erneuerung der alten Bebauung im Thon                     | Ein- und Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebauten, soweit die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreitet.                         | 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss                        | 7.00 m              | 0.4                                | 0.1  | III                                   | Die Ausübung von kleinen Gewerbebetrieben ist gestattet.                                 |
| <b>Zone 3a<br/>Allgemeine Wohnzone</b> | Schaffung gesunder Wohnbebauung.  | Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser   | 2geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss                         | 7.00 m              | 0.3                                | 0.05                                       | II                                    | Die Ausübung von stillen Gewerben ist gestattet, ebenso der Betrieb von Ladengeschäften. |
| <b>Zone 3b<br/>Allgemeine Wohnzone</b> | Schaffung gesunder Wohnbebauung.  | Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser   | 3geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss                         | 10.50 m             | 0.4                                | 0.1  | II                                    | Die Ausübung von stillen Gewerben ist gestattet, ebenso der Betrieb von Ladengeschäften. |

| <b>Zone</b>   | <b>Zweck</b>  | <b>Vorschriften für die Überbauung und Nutzung</b>   | <b>Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen</b> | <b>Gebäudehöhen</b> | <b>Max. Ausnutzung Hauptbauten</b> | <b>Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten</b> | <b>Empfindlichkeitsstufe gem. LSV</b> | <b>Besondere Bestimmungen</b>   |
|---|---|--|--|---------------------|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| <b>Zone 4 Wohn- und Geschäftszone</b>               | Erneuerung der Wohn- und Geschäftsbauten gemäss der baulichen Entwicklung | Ein- und Mehrfamilienhäuser, Geschäftsbauten, stilles Gewerbe  | Mehrgeschossig gemäss Bebauungsplan                              |                     | 0.5                                | 0.2  | III                                   | Die Verkehrsführung in dieser Zone und die zukünftige Bebauung wird durch einen Teilbebauungsplan festgelegt.   |
| <b>Zone 5 Wohn- und Gewerbezone</b>                 | Erneuerung und Entwicklung für Wohnbauten und Gewerbebetriebe             | Ein- und Mehrfamilienhäuser oder einzelne Wohnungen  | 3geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss                         | 10.50 m             | 0.6                                | 0.2  | III                                   | Für gewerbliche Bauten kann der Gemeinderat Ausnahmen bezüglich der Gebäudehöhe, unter Berücksichtigung entsprechender Grenzabstände bewilligen.  |
| <b>Zone 6 Industriezone</b>                         | Entwicklungsgebiet für gewerbliche und industrielle Betriebe              | Industrielle und gewerbliche Betriebe  | Keine Vorschriften betreffend Geschosshöhe                       |                     |                                    |  | IV                                    | Der Gemeinderat kann an den Grenzen gegenüber anderen Zonen grössere Grenzabstände vorschreiben.<br><br>Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber sowie für das Personal, dem die Wartung oder Aufsicht der Betriebe übertragen ist, erstellt werden. Der Gemeinderat bestimmt für solche Bauten den genügenden Abstand. |
| <b>Zone 7 Öffentliche Bauten und Liegenschaften</b> | Sicherung des Geländes für öffentliche Bauten                             | Öffentliche oder in öffentlichem Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freiplätze für Sport, Spiel und Erholung |  |                     |                                    |  | III                                   | Wenn ein öffentliches Interesse besteht, kann die Gemeinde Parzellen für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingetragenen Baubeschränkung belegen. Für die Festsetzung einer allfälligen Entschädigung ist die Landesschatzungskommission zuständig.  |

| <b>Zone</b>  | <b>Zweck</b>  | <b>Vorschriften für die Überbauung und Nutzung</b>  | <b>Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen</b> | <b>Gebäudehöhen</b> | <b>Max. Ausnutzung Hauptbauten</b> | <b>Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten</b> | <b>Empfindlichkeitsstufe gem. LSV</b> | <b>Besondere Bestimmungen</b>  |
|--|---|---|--|---------------------|------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| <b>Zone 8<br/>Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung</b>       | Gebiete, deren Nutzung erst später bestimmt wird                                    | In dieser Zone kann die bisherige Nutzung weitergeführt werden, Um- und Erweiterungsbauten zu diesem Zweck sind zulässig.       |  |                     |                                    |  | III                                   | In dieser Zone hat die Gemeinde keine Erschliessungspflicht.         |
| <b>Zone 9<br/>Landwirtschaftszone</b>                          | Erhaltung einer lebensfähigen Landwirtschaft  | Gebiete für Landwirtschaft und Bauten mit dieser Zweckbestimmung sowie für weitere zonenkonforme Bauten gemäss kantonalem Recht | 2geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss                         |                     |                                    |  | III                                   | In dieser Zone hat die Gemeinde keine Erschliessungspflicht..        |
| <b>Zone 10<br/>Übriges Gemeindegebiet</b>                      | Strassen- und Bahnareale sowie Gebiete, die sich für keine spezielle Nutzung eignen | Keine Bauten. Ausnahmen gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes und Raumplanungsverordnung für den Kanton Glarus.                  |  |                     |                                    |  | III                                   | In dieser Zone hat die Gemeinde keine Erschliessungspflicht.         |
| <b>Zone 11<br/>Schutzonen, Grundstücke mit Baubeschränkung</b> | Ortsbild-, Denkmal-, Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutz                        | Spezialvorschriften, Baubeschränkungen sowie im übrigen die Vorschriften der Zonen, die durch solche Schutzonen überlagert sind |  |                     |                                    |  |                                       | Es sind in öffentlichem Interesse Einschränkungen in Kauf zu nehmen. |

| Zone  | Zweck | Vorschriften für die Überbauung und Nutzung | Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen | Gebäudehöhen | Max. Ausnutzung Hauptbauten | Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten | Empfindlichkeitsstufe gem. LSV | Besondere Bestimmungen  |
|---|-------|---|---|--------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
|  |       |   |   |              |                             |                                     |                                | Entspricht Zonen mit 2. Erschliessungs-<br>etappe (siehe Bauordnung Art. 18b) |

### 3. Neue Bauquartiere

#### Art. 10

Überbauungsplan

Der Gemeinderat ist berechtigt, Überbauungspläne zu verlangen und spezielle Baureglemente aufzustellen. Der Überbauungsplan ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 30 Tagen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufzulegen. Einsprachen wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen sind innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich und begründet einzureichen. Überbauungspläne und Baureglemente für Bauquartiere unterliegen der Genehmigung der zuständigen Gemeindeversammlung. Der Überbauungsplan tritt mit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und der Erledigung allfälliger Einsprachen in Kraft.

#### Art. 11

Strassen und Plätze

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan sind auch Strassen und Trottoiranlagen, die Anlagen für den ruhenden Verkehr, die Fussgängerverbindungen, die Durchgrünung, die Höhenlage und Begrenzung der Plätze sowie die in diese zu legenden Werkleitungen einzutragen.

<sup>2</sup> Die Strassen sind nach den Weisungen des Gemeinderates und nach den von diesem genehmigten Plänen zu erstellen.

### 4. Allgemeine Vorschriften

#### Art. 12

Baueingabe

<sup>1</sup> Für jedes Bauvorhaben ist nach den kantonalen gesetzlichen Vorschriften sowie nach den Bestimmungen des Baureglementes eine Baueingabe einzureichen. Die Erledigung des Baugesuches hat gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes zu erfolgen.

<sup>2</sup> Für die Behandlung solcher Baueingaben ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.

### Art. 13

Wirkung, Gültigkeit  
der Baubewilligung

<sup>1</sup> Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespannes hört auf, wenn der Bau nicht innerhalb eines Jahres vom Tage der endgültigen Bewilligung oder in Streitfällen vom Tage der Rechtskraft des Entscheides an begonnen und ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird.

<sup>2</sup> Sofern besondere Gründe vorliegen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat die Gültigkeit der Baubewilligung um höchstens ein Jahr verlängern.

### Art. 14

Einstellung von  
Bauarbeiten

a) Wird mit den Bauarbeiten begonnen, obwohl keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, oder wird ein Bau in Abweichung von der erteilten Bewilligung erstellt, hat der Gemeinderat unverzüglich die Einstellung der Bauarbeiten anzuordnen. Soweit Interessen des Kantons unmittelbar betroffen sind, steht dieselbe Befugnis auch der Baudirektion zu.

b) Für den Fall der Widerhandlung droht der Gemeinderat oder die Baudirektion die Überweisung an den Strafrichter gemäss Art. 57 des Raumplanungs- und Baugesetzes für den Kanton Glarus an.

c) Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar. Einer Beschwerde kommt nur aufschiebende Wirkung zu, sofern dies die Beschwerdeinstanz verfügt.

d) Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Zivilrichters bei der Verletzung privater Rechte.

### Art. 15

Wiederherstellung  
des gesetzmässigen  
Zustandes

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt auf Kosten des Bauherrn nach den Vorschriften des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege die Änderung oder die Entfernung widerrechtlich erstellter Bauten, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht geringfügig ist.

<sup>2</sup> Für sämtliche entstehenden Kosten steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehen-



des Pfandrecht ohne Eintragung ins Grundbuch zu, welches fünf Jahre nach der rechtskräftigen Vollstreckungsverfügung erlischt.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die Zuständigkeit des Zivilrichters bei der Verletzung privater Rechte.

#### **Art. 16**

Garagen und  
Abstellplätze

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Neu- sowie Umbauten, die zu einer Änderung und/oder Erweiterung der bisherigen Nutzung führen, sind Einstellraumflächen oder Abstellplätze für Personenwagen auf privatem Boden zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Anzahl der Einstellraumflächen oder Abstellplätze sind im Baureglement geregelt.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann statt der Erstellung von Einstellraum- und Abstellflächen einen angemessenen Beitrag für eine gemeinsame Anlage verlangen. Der Beitrag ist bei der Erteilung der Baubewilligung zu entrichten.

<sup>4</sup> Die Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes sind zu beachten.

#### **Art. 17**

Kinderspielplätze

<sup>1</sup> Bei grösseren Überbauungen kann der Gemeinderat Kinderspielplätze verlangen.

<sup>2</sup> Die Erstellung und der Unterhalt hat durch die Bauherrschaft bzw. deren Rechtsnachfolger zu erfolgen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann statt der Erstellung von Kinderspielplätzen einen angemessenen Beitrag für einen gemeinsamen Spielplatz verlangen. Der Beitrag ist bei der Baubewilligung zu entrichten.

### **Art. 18**

Werkleitungen

<sup>1</sup> Die Erstellung von Werkleitungen erfolgt nach den entsprechenden Reglementen der Gemeindewerke.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat muss die Erstellung neuer Bauwerke verweigern, wenn sie nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können oder wenn die Kapazität der bestehenden Anlagen ungenügend ist. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Zone 8 sowie die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

### **Art. 19**

Erschliessung

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt nach Massgabe der geplanten Entwicklung in zwei Etappen:

- a) In den Gebieten der ersten Etappe ist die Erschliessung durch Verkehrsanlagen, Wasser- und Energieversorgung und Kanalisation ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der bewilligten Kredite für die Ergänzung der öffentlichen Strassen und Leitungen. Die Grundeigentümer haben nach dem Prinzip des Perimeterverfahrens angemessene Beiträge an die Erschliessungskosten zu leisten.
- b) In den Gebieten der zweiten Erschliessungsetappe erstellt die Gemeinde in der Regel weder Strassen noch Leitungen. Die Erteilung der Baubewilligung wird davon abhängig gemacht, dass die Erstellung sämtlicher Erschliessungsanlagen nach den Richtlinien der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn sichergestellt ist. Nötigenfalls kann ein Überbauungsplan erlassen werden. Die von Privaten errichteten Erschliessungsanlagen können von der Gemeinde übernommen werden, ohne dass diese zur Leistung von Beiträgen an die Erstellungskosten verpflichtet ist.

### **Art. 20**

Anschlussbeiträge

Für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation und das Wassernetz der Gemeinde sowie für die elektrische Energieversorgung hat der Bauherr Anschlussbeiträge gemäss den geltenden Reglementen zu entrichten.

### **Art. 21**

Bodenverkauf

Die Abgabe von Bauland richtet sich nach folgenden Punkten:

<sup>1</sup> Will der Gemeinderat Boden abgeben, so hat er dies öffentlich bekanntzumachen und eine Frist anzusetzen, innert der sich Interessenten bei der Gemeindekanzlei melden können.

<sup>2</sup> Der Verkauf des Bodens erfolgt durch den Gemeinderat gemäss den folgenden Bestimmungen:

<sup>3</sup> Boden wird nur an Bauherren verkauft, welche in der Gemeinde wohnen oder wohnen werden oder welche Wohnungen für in der Gemeinde wohnhafte Personen erstellen. Wenn mehrere Bewerber alle Bedingungen gleichermassen erfüllen, so entscheidet das Los, und zwar in Anwesenheit der Interessenten. Vorbehalten bleibt Abs.6.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat macht Auflagen, um die Umwandlung in Zweitwohnungen zu verhindern, soweit gesetzliche Grundlagen oder gerichtliche Urteile bestehen.

<sup>5</sup> Mit zu berücksichtigen ist, für welche Häuser bzw. Wohnungen in der Gemeinde das grössere Bedürfnis besteht und falls die Gemeinde an der Erstellung eines bestimmten Hauses besonderes Interesse hat.

<sup>6</sup> Unter Immobilienfirmen wird der Gemeinderat einen Turnus beachten, Ortsansässige erhalten den Vorzug.

<sup>7</sup> Den Bodenpreis setzt die Gemeindeversammlung fest.

### **Art. 22**

Besonnung

Den besonderen Besonnungsverhältnissen von Schwanden ist Rechnung zu tragen. Jede Wohnung hat mindestens ein Zimmer mit Südost-, Süd- oder Südwestbesonnung aufzuweisen.

### **Art. 23**

Isolation

Bei der Planung von Neu- und Umbauten sowie bei bestehenden Bauten ist der sparsamen Verwendung von Energie sowie dem Schallschutz Beachtung zu schenken. Der Gemeinderat kann im Baureglement besondere Vorschriften erlassen.

|   |  |
|---|--|
| Allgemeine Gestaltung                           | <p><b>Art. 24</b></p> <p>Neu-, Um-, An und Aufbauten oder Renovationen, Restaurationen sowie Anlagen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen und Vorrichtungen jeder Art sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung besonders auch in Bezug auf die Wirkung von Farbe und Material erreicht wird. Störende Farben am Äussern sind nicht zulässig.</p>  |
| Umgebungsschutz                                 | <p><b>Art. 25</b></p> <p><sup>1</sup> In unmittelbarer Nähe geschützter oder schützenswerter Bauten und in Schutzzonen ist für Neu-, Um- und Anbauten sowie Garagen den Problemen stilistischer Art Beachtung zu schenken. Im Besonderen ist den Fragen des Massstabes – wie entsprechende Fenstersprossen und Fensterläden – Rechnung zu tragen. Diese sind, sofern sie für die Gliederung der Bauten von Bedeutung sind, zu erhalten.</p> <p><sup>2</sup> Besonderer Beachtung bedürfen die diesbezüglichen Gestaltungsformen bei der Anbringung von Aussenisolierungen und anderer Massnahmen für den Energiehaushalt.</p> <p><sup>3</sup> Bauprojekte, Restaurationen und Einrichtungen, die den vorstehenden Forderungen nicht entsprechen, können nicht bewilligt werden.</p> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat hat bei Entscheiden dieser Art das Gutachten einer Fachinstanz einzuholen.</p> |
| Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen | <p><b>Art. 26</b></p> <p>Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Quartiere, Strassen und Plätze besondere Bauvorschriften erlassen.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| Stellung der Bauten                            | <p><b>Art. 27</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gebäude oder Gebäudegruppen sind mit ihrer Front normalerweise parallel zur Baulinie oder zur Strasse zu stellen. Abweichungen sind zulässig, wenn sich eine bessere Gesamtbebauung und günstigere Besonnungsverhältnisse ergeben.</p> <p><sup>2</sup> Das Bauen auf der Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern gestattet.</p>   |
| Reklame- und Anschlagwesen                     | <p><b>Art. 28</b></p> <p>Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, Firmenbezeichnungen und dergleichen sind bewilligungspflichtig. Einrichtungen dieser Art, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden, sind verboten.</p>  |
| Öffentliche Bezeichnungen, Strassenbeleuchtung | <p><b>Art. 29</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer, an den Hausmauern der Gebäude und an den Frieden Verkehrssignale, Tafeln für Strassenbezeichnungen, Hausnummern, Schiebernummern usw., Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung, Beschriftungen historischer Bauten sowie Verkehrsspiegel ohne Entschädigung anbringen zu lassen.</p> <p><sup>2</sup> Bei Fragen, die die gestalterischen Aspekte des Ortsbildes betreffen, können die kantonalen Amtsstellen und die entsprechenden Organisationen angehört werden.</p> |
| Einfriedungen                                  | <p><b>Art. 30</b></p> <p><sup>1</sup> Die Friedpflicht gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ist Sache der privaten Grundeigentümer. Vorbehalten bleiben Einrichtungen, die ausschliesslich der Sicherheit des Strassenverkehrs dienen.</p> <p><sup>2</sup> An öffentliche Strassen und Wege grenzende Friede sind gänzlich auf dem Privatboden zu erstellen. Die Höhe von Mauern und Einfriedungen den Strassen und Wegen entlang kann im Interesse der Verkehrssicherheit beschränkt werden.</p>  |

<sup>3</sup> In Neubauquartieren sind Einfriedungen möglichst einheitlich zu gestalten; sie können auch einheitlich weggelassen werden.

<sup>4</sup> Mauern an Bachläufen bedürfen der Einwilligung der zuständigen Instanzen.

### **Art. 31**

Baumpflanzungen

<sup>1</sup> Der Eigentümer eines Grundstückes darf Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4.20 m von der Grenze des nachbarlichen Eigentums pflanzen oder aufwachsen lassen. Hiervon sind ausgenommen niedere Gartenbäume und Sträucher, welche jedoch auf Verlangen des Nachbars auf eine Höhe von 4.20 m zurückgeschnitten werden müssen.

<sup>2</sup> Im weitem wird auf Art. 130 ff. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch verwiesen.

### **Art. 32**

Terrainveränderungen

Wesentliche Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigt bzw. die Sicherheit des Verkehrs vermindert oder ausserhalb des Baugebietes erhaltenswerte Biotope wie Weiher, Hecken und Ähnliches vernichtet würden.

### **Art. 33**

Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind entsprechend den kantonalen Bestimmungen einzuhalten. Gemeinde- und Privatstrassen werden wie Nachbargrundstücke behandelt, ebenso ist das kantonale Strassengesetz zu beachten.

### **Art. 34**

Strassenabstand für Garagen

<sup>1</sup> Bei Garagen, Neu- oder Einbauten, beträgt der minimale Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen in der Regel 5,00 m.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann je nach örtlichen Verhältnissen grössere Abstände vorschreiben oder kleinere bewilligen. Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes bleiben vorbehalten.

### **Art. 35**

Abstände für An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50,00 m<sup>2</sup> beträgt der Grenzabstand mindestens 1,50 m, wenn die sichtbare Höhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3,30 m beträgt; der Dachvorsprung darf 0,50 m nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Solche Bauten können auf gegenseitige Abmachungen hin auf der Grenze zusammengebaut werden, sofern dadurch die einheitliche Bebauung nicht gestört wird.

### **Art. 36**

Ausfahrten

<sup>1</sup> Ausfahrten dürfen höchstens 15% Steigung bzw. Gefälle aufweisen und sollen von der Strassengrenze aus wenigstens 1,00 m horizontal verlaufen. Aus- und Einfahrten sind so zu gestalten, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.

<sup>2</sup> Wo es die Verkehrssicherheit erfordert, muss ein heizbarer Spiegel angebracht werden.

### **Art. 37**

Minimale Erdgeschosshöhe

<sup>1</sup> Der Erdgeschossfussboden muss mindestens 0,20 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseiten liegen. Er darf jedoch nicht höher als 1,50 m über dem Niveaupunkt liegen. In geeigneter Lage kann diese Höhe so festgelegt werden, dass die Erstellung von Garagen im Untergeschoss ermöglicht wird. Auf bestehende Bauten ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

Hanglagen

<sup>2</sup> Bei ausgesprochenen Hanglagen werden diese Masse von Fall zu Fall bestimmt.

### **Art. 38**

Dachaufbauten

<sup>1</sup> In der Zone 1 und 3 bis 5 sind Dachaufbauten und Einbauten gestattet. Die Länge derselben darf höchstens  $\frac{1}{3}$  der gesamten Dachlänge und die Höhe höchstens  $\frac{1}{2}$  der grössten Höhe, im Maximum 1,50 m betragen. Sie haben sich in Materialwahl und Detailgestaltung in die Bausubstanz einzugliedern.

<sup>2</sup> In der Zone 2 sind Dachaufbauten nur als kleine Dachfenster, Gauben, Lukarnen und dergleichen zur Belichtung von Estrichen gestattet, doch darf deren Fensterfläche 2 % der entsprechenden Dachfläche nicht übersteigen.

<sup>3</sup> In den übrigen Zonen sind bei Wohn- und Schlafräumen liegende Dachfenster oder Gauben gestattet. Die gesamte Fensterfläche darf 6% der entsprechenden Dachfläche nicht übersteigen. Die maximale Grösse beträgt pro Fenster 1,00 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Dachaufbauten müssen sich in Form und Farbe ruhig in die Dachfläche einfügen.

<sup>5</sup> Der Schutz des Ortsbildes muss in jedem Falle gewahrt bleiben.

### **Art. 39**

Dachformen

<sup>1</sup> Die Dächer von Wohnbauten sind in der Regel als Satteldächer auszubilden; Walm-, Pult- und Flachdächer sind zulässig, sofern das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt oder eine grössere Neubebauung einheitlich durchgeführt wird.

<sup>2</sup> Eingeschossige Bauten haben sich durch eine geeignete Dachform in ihre Umgebung einzuordnen.

Dachneigung

<sup>3</sup> Die Dachneigung richtet sich nach der Eignung des zur Anwendung gelangenden Bedeckungsmaterials. Sie soll jedoch 50 ° neuer Teilung nicht überschreiten. Pultdächer dürfen die Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht- und Sichtenzug gegenüber einem bauordnungsgemässen Haus mit Satteldach nicht zusätzlich benachteiligen.



**Art. 40**

Antennen Der Gemeinderat kann die Errichtung von Gemeinschafts- anstelle von Einzelantennen verlangen.

**Art. 41**

Sonnkollektoren und dergleichen Sonnenkollektoren und ähnliche technische Anlagen sind bewilligungspflichtig. Sie haben sich unauffällig in die Dachlandschaft, in die Bauten und in die Landschaft einzufügen.

## **5. Schutz künstlerisch oder geschichtlich wertvoller Bauten und Naturschutz**

**Art. 42**

Bauwerke, Liegenschaften, Bäume usw. <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Bauwerke, Liegenschaften, Bachläufe, Brunnen, Bäume oder Baumgruppen, Hecken, Feldgehölz und dergleichen, die von Wert sind, als Schutzobjekte erklären. Hierfür sind durch den Gemeinderat Schutzbestimmungen zu erlassen. Diese werden mit der Genehmigung durch den Regierungsrat Bestandteil der Nutzungsplanung.

<sup>2</sup> Das Verzeichnis der unter Schutz gestellten Objekte und das vom Regierungsrat erlassene Inventar für schützenswerte Objekte (Art. 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz) bilden einen Bestandteil der Bauordnung.

**Art. 43**

Umbauten, Renovationen Umbauten und Fassadenrenovationen an Gebäuden mit künstlerischem oder historischem Charakter haben der Eigenart dieser Bauwerke Rechnung zu tragen.

|           |  |
|-----------|--|
| Gutachten | <b>Art. 44</b><br>Bei Entscheidungen dieser Art kann der Gemeinderat das Gutachten einer Fachinstanz oder der nach den kantonalen Bestimmungen zuständigen Organisationen einholen. Die Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde. |
|-----------|--|

## 6. Schlussbestimmungen

|           |   |
|-----------|---|
| Ausnahmen | <b>Art. 45</b><br><sup>1</sup> Der Gemeinderat kann unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gewähren:<br><br>a) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,<br><br>b) für provisorische Bauten.<br><br><sup>2</sup> Bei Neu-, An- und Umbauten sowie bei Umnutzungen, die eine Verbesserung der bestehenden Zustände herbeiführen, kann der Gemeinderat Reduktionen der Gebäudeabstände sowie die Erhöhung der Ausnützung bewilligen, wenn auf andere Weise ein bisher bebautes Grundstück nicht mehr überbaut oder zweckmässige bauliche Veränderungen nicht ermöglicht werden können. Ebenso kann der Gemeinderat für einen weiteren Ausbau vorhandener grosser und hoher Dachräume eine Erhöhung der Ausnützung bewilligen.<br><br><sup>3</sup> Ausnahmen dürfen dem Zweck der Bauordnung und den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften nicht zuwiderlaufen. Sie können mit sachbezogenen Bedingungen und Auflagen verbunden werden, welche auf Verlangen im Grundbuch anzumerken sind. |
|-----------|---|

### **Art. 46**

Vollzug

<sup>1</sup> Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat. Er hat die zur Einführung und Handhabung der Bauordnung nötigen Reglemente, Anordnungen und Weisungen im Rahmen derselben zu erlassen.

<sup>2</sup> Bei Landumlegungen der Gemeinde gemäss der Verordnung über Landumlegung ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.

Handhabung

<sup>3</sup> Die Handhabung der Bauordnung bzw. der darauf beruhenden Reglemente und Vorschriften ist Sache des Gemeinderates und er kann den Vollzug ganz oder teilweise der gemeinderätlichen Baukommission überlassen.

### **Art. 47**

Rechtsschutz

<sup>1</sup> Gegen alle Verfügungen der baupolizeilichen Organe der Gemeinde und des Kantons kann binnen 14 Tagen beim Regierungsrat und gegen dessen Entscheide binnen 30 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

<sup>2</sup> Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

### **Art. 48**

Strafbestimmungen

Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung oder der Baureglemente werden gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts geahndet.

### **Art. 49**

Inkraftsetzung

Diese Bauordnung tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

**Art. 50**

Aufhebung früher  
erlassener Vor-  
schriften und Be-  
stimmungen

Durch diese Bauordnung werden alle früher erlassenen Vorschriften und Bestimmungen, sofern sie dieser Bauordnung widersprechen, aufgehoben, insbesondere die von der Gemeindeversammlung vom 27. April 1955 erlassene Bauordnung.

## **7. Anhang zur Bauordnung**

### **7.1 Inventar der schutzwürdigen Objekte in der Gemeinde Schwanden**

#### **Einstufung regional**

- Evangelische Kirche
- Pfarrhaus ob der Kirche
- Pulverturm
- Burgruine Bänzigen
- Haus im Thon 15

#### **Einstufung lokal**

- Haus Rütelistrasse 1 (Hoschethaus)
- Haus Hauptstrasse 56 und Bahnhofstrasse 2 (Ferrari)
- Haus Thonerstrasse 3/5 (Restaurant Sonne)
- Häuserreihe Thermastrasse 2 bis 10
- Kleinkinderschulhaus Gütli

#### **Dorfbilder**

- Thon
- Vorderdorfstrasse 1 bis 31
- Freibergstrasse 2 bis 26 und Plattenaustrasse 7 bis 22

#### **Naturdenkmäler**

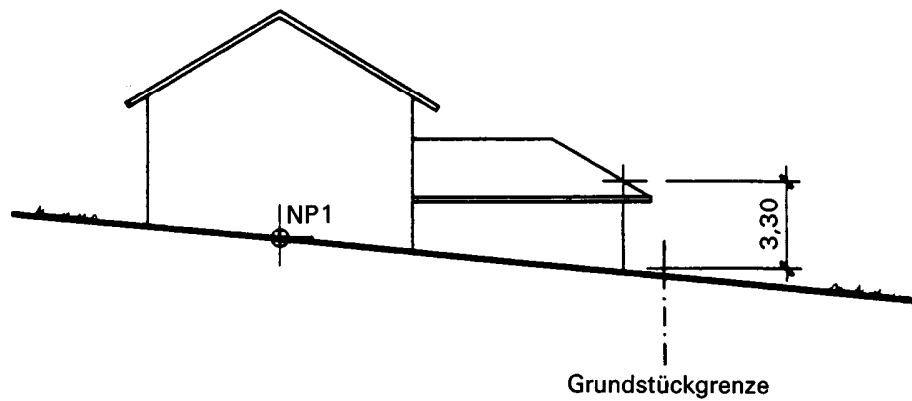
- Bergföhrenreservat Mettmen
- Linde in der Halten
- Stollen vom Eisenbergwerk auf Guppen
- Kärpfbrugg auf Mettmen-Oberstafel

## 7.2 Graphische Darstellungen zur Erläuterung von Begriffen der Bauordnung

### 7.2.1 Niedrige An- und Nebenbauten

Beispiel:

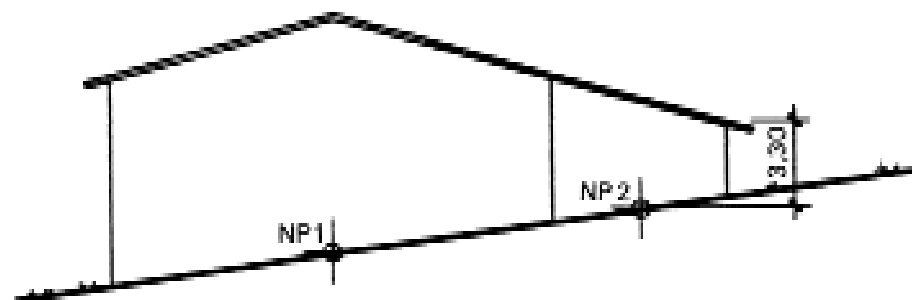
Freistehend oder angebaut, mit reduziertem Grenzabstand



Beispiel:

- unter Fortsetzung einer Dachfläche

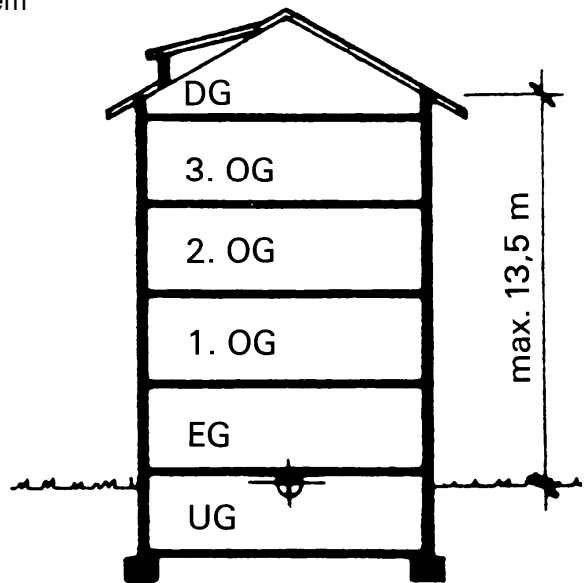
Beispiel  
- unter Fortsetzung einer Dachfläche



### 7.2.2 Geschosszahl und Gebäudehöhen

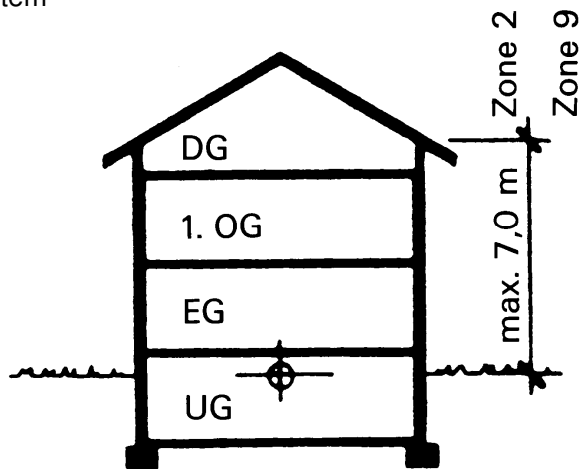
Zone 1

4geschossig mit ausgebautem  
Dachgeschoss



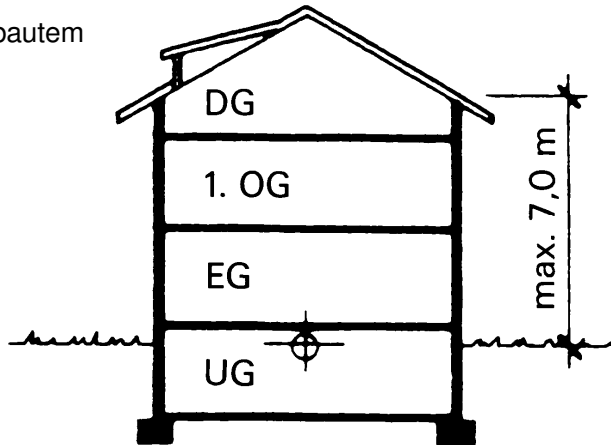
Zone 2 / 9

2geschossig mit ausgebautem  
Dachgeschoss



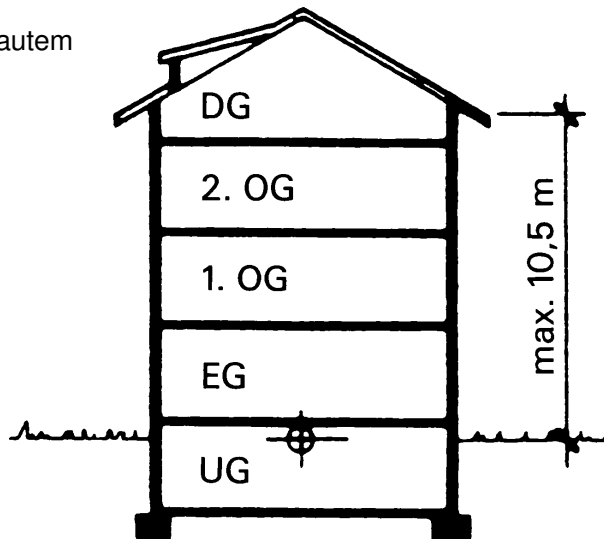
Zone 3a

2geschossig mit ausgebautem  
Dachgeschoss



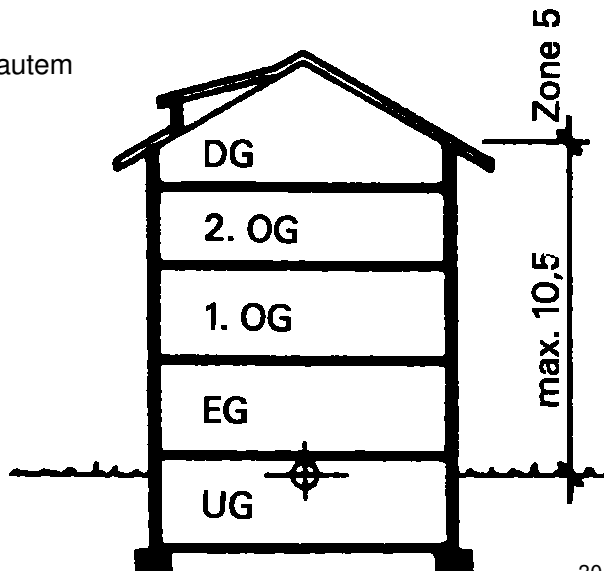
Zone 3b

3geschossig mit ausgebautem  
Dachgeschoss



Zone 5

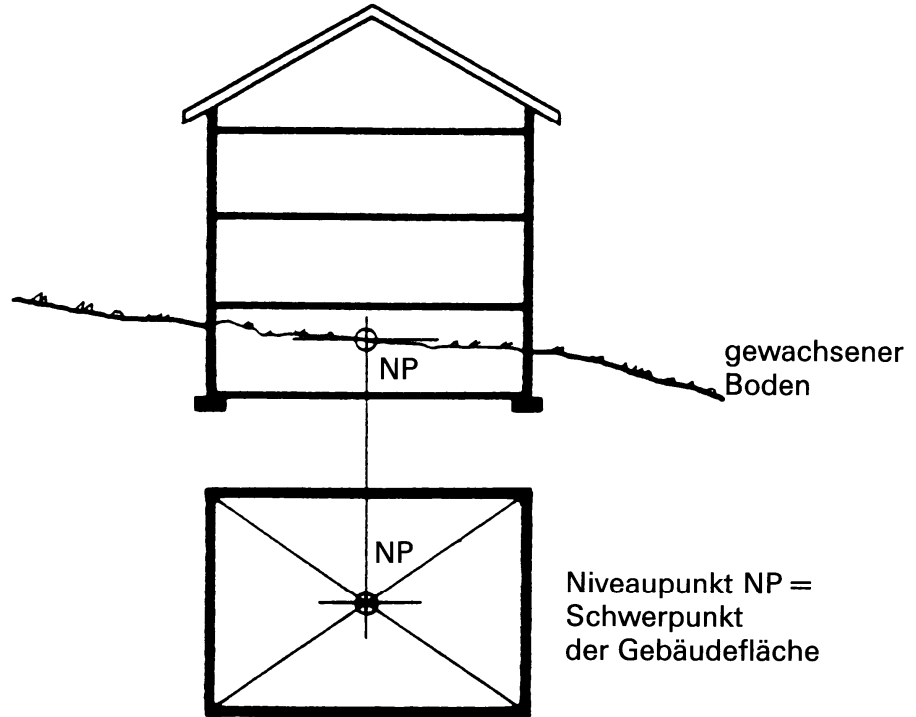
3geschossig mit ausgebautem  
Dachgeschoss



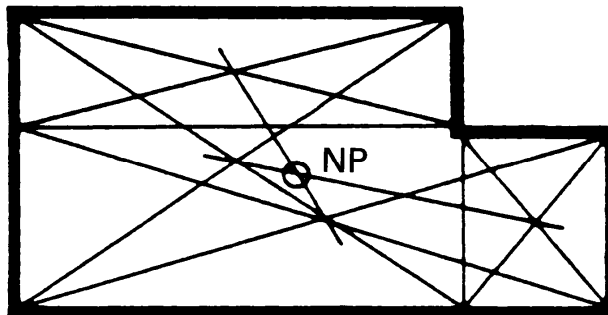


### 7.2.3 Niveaupunkt NP

Art. 4, Abs. 2



Beispiel für einen komplizierten Grundriss



### 7.2.4 Gebäudehöhe

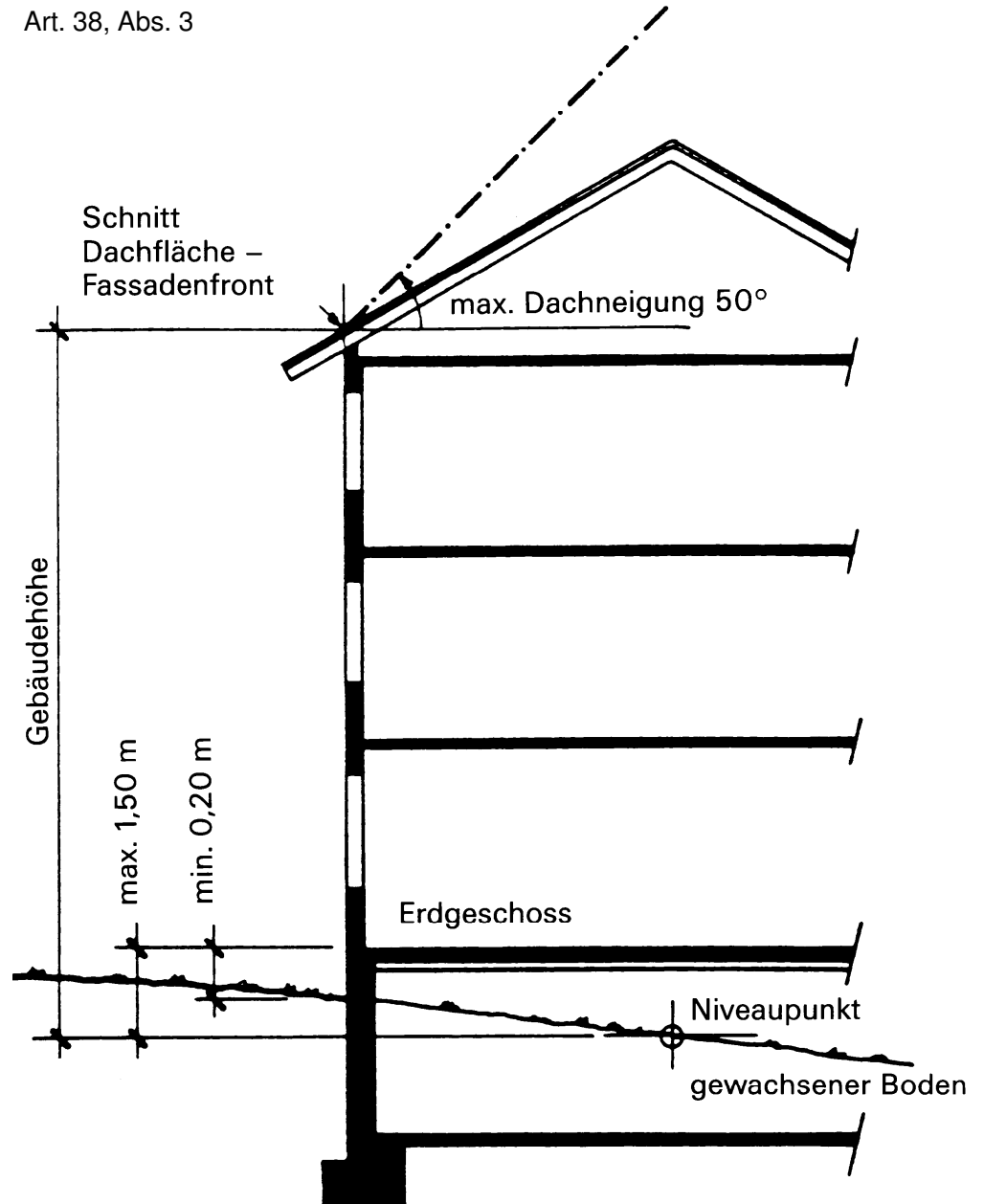
Art. 4, Abs. 3

### 7.2.5 Erdgeschosshöhe

Art. 36

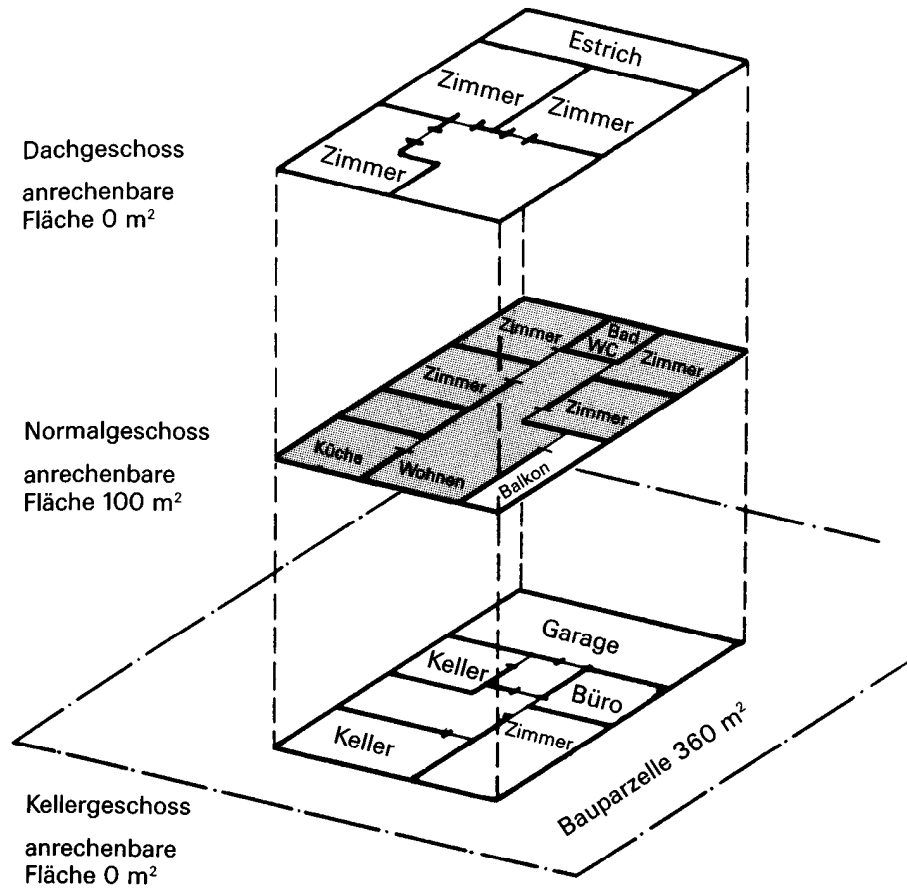
### 7.2.6 Dachneigung

Art. 38, Abs. 3



### 7.2.7 Berechnung der Ausnutzungsziffer

Art. 4, Abs. 5, 6



Anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF : 100 m<sup>2</sup>

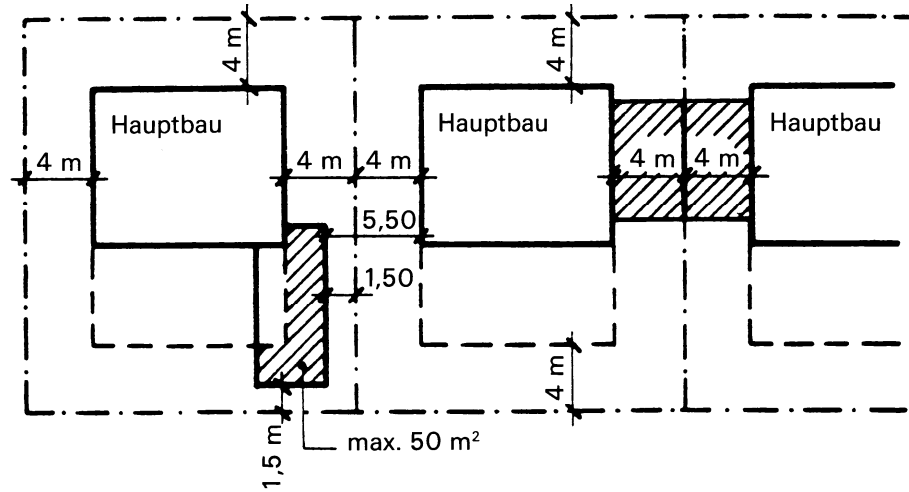
|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Dachgeschoss   | 0 m <sup>2</sup>         |
| Normalgeschoss | 100 m <sup>2</sup>       |
| Kellergeschoss | 0 m <sup>2</sup>         |
| Total          | <u>100 m<sup>2</sup></u> |

Bauparzelle (anrechenbare Landfläche) LF : 360 m<sup>2</sup>

$$\text{Ausnutzungsziffer } a = \frac{\text{BGF}}{\text{LF}} = \frac{100}{360} = 0,28$$

### 7.2.8 Grenzabstände von Haupt- und Nebenbauten

Art. 32 und 34



### 7.2.9 Abstände von Garagen zu öffentlichem Grund

Art. 33

### 7.2.10 Garagenausfahrten bzw. -einfahrten

Art. 35

