

Bau- und Zonenreglement Wohnzone Wylen

Konsortium Wylen Brunnen

Besondere Bauvorschriften zum Zonen- und Überbauungsplan

Planungsgebiet Wylen
Grundbuch Nr. 2014, Ingenbohl

Fassung August 1971

1.0 Allgemeines

- 1.1 Der vorgelegte Zonen- und Bebauungsplan und diese besonderen Bauvorschriften bezwecken eine geordnete bauliche Entwicklung im Planungsgebiet und eine ökonomische Verwendung der Mittel für Erschliessung, Erwerb und Ausnützung. Sie stützen sich auf § 32, 33, 34 und 35 des kantonalen Baugesetzes und bilden eine Ergänzung desselben.
- 1.2 Die Vorschriften gelten für das ganze Planungsgebiet Wylen, Grundbuch Nr. 2014, Ingenbohl.
- 1.3 An bestehenden Bauten, die dem Bebauungsplan und den besonderen Bauvorschriften nicht entsprechen, dürfen nur technisch notwendige Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. An landwirtschaftlichen Bauten sind dem gleichen Zweck dienende Erweiterungs- und Umbauten gestattet. Schweineställe und andere das Wohnen störende Betriebe sind nicht zugelassen.
- 1.4 Die zwingenden Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie des Gemeindebaureglements sind einzuhalten.
- 1.5 Der Vollzug dieser Vorschriften obliegt dem Konsortium Wylen.

2.0 Begriffserläuterungen

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Zonen | 2.1 Das Wylen-Gebiet ist in Zonen unterteilt, in denen bestimmte, in diesem Bau- und Zonenreglement umschriebene Bestimmungen gelten. |
| Darstellung | 2.2 Die Zonen sind im Zonenplan dargestellt. Rechtskraft haben die auf der Gemeindekanzlei Ingenbohl deponierten Originale im Massstab 1 : 500. |
| Ausnützungsziffer | 2.3 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.
Sie wird wie folgt berechnet: |
| | $\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$ |
| Anrechenbare Bruttogeschossfläche | 2.4 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Wohngeschosse einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Im Untergeschoss und im Dachgeschoss werden die Wohnflächen einschliesslich der diese erschliessenden Korridore mitgerechnet, ebenso offene Erdgeschosshallen sowie über- |

deckte Veranden und Balkone. Garagen werden nicht eingerechnet.

- | | | |
|--------------------------------|-----|---|
| Anrechenbare
Landfläche | 2.5 | <p>Als anrechenbare Landfläche gilt die gesamte sich im Eigentum des Bauinteressenten befindende Landfläche; sie ist mit einer grundbuchamtlichen Eigentumsbescheinigung zu belegen.</p> <p>Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehören Wald- und Felsenflächen, die tatsächlich nicht überbaubar sind, sowie im Bebauungsplan eingetragene öffentliche Strassen, Plätze und Trottoirs.</p> |
| Grenz- und Ge-
bäudeabstand | 2.6 | <p>Das kantonale Baugesetz vom 30.4.1970 wird, was die Grenz- und Gebäudeabstände anbetrifft, wie folgt ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der minimale Grenzstand beträgt gegenüber Nachbargrundstücken 4.00 m; gegen die Strasse wird er durch die Baulinie bestimmt. - Für eingeschossige Anbauten und Nebengebäude von höchstens 4.00 m Höhe kann der Abstand auf 2.50 m reduziert werden. - Im Übrigen gelten § 5 und betreffend unterirdische Bauten § 51 des kantonalen Baugesetzes. |
| Gegenüber
Altbauten | 2.7 | <p>Gegenüber einem bestehenden, nach dem vorliegenden Bau- und Zonenreglement zu nahe an der Grenze liegenden Altbau ist § 5 des kantonalen Baugesetzes im vollen Umfang anzuwenden, also ohne die Vergrösserung des Minimalabstandes von 2.50 m auf 4.00 m.</p> <p>Ein Altbau ist ein Gebäude, das vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Bau- und Zonenreglementes fertiggestellt worden ist.</p> |
| Gebäudehöhe | 2.8 | <p>Die Gebäudehöhe wird in Gebäudemitte von der ausgemittelten Höhe des gewachsenen Bodens bis auf die Höhe der Schnittlinie zwischen Gebäudewand und der Dachebene gemessen. Bei Brüstungen wird bis oberkant derselben gemessen, bei Flachdachbauten bis oberkant Dachgesims (siehe Anhang 1).</p> |
| Fassadenhöhe | | <p>In der Einfamilienhauszone und in der Zone 2 (Terrassenhäuser) beträgt die maximale Gebäudehöhe 6.50 m. Auf der Talseite darf die Fassadenhöhe von gestaltetem Terrain bis oberkant Gesims an keinem Punkt mehr als 7.50 m betragen. Bei ganz steilem Terrain können in diesen 2 Zonen Ausnahmen bewilligt werden, wenn die Talfassade so gestaltet wird, dass sie nicht in der ganzen Höhe in Erscheinung tritt.</p> |
| | 2.9 | <p>Die Geschosse werden an der Geländeschnittlinie in der Mitte des Baues gezählt.</p> |

Untergeschosse gelten dann als Vollgeschosse, wenn sie talseitig zu mehr als 1.50 m über das gestaltete Terrain hinausragen.

Geschosszahl	Dach- und Attika-Geschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie zu mehr als 50 % der Geschossfläche zu Wohn- und Arbeitszwecken verwendet werden oder volumenmässig ohne Dachschrägen so weit ausgebaut werden könnten. Dächer dürfen bei Bauten mit zwei und mehr Geschossen nicht höher als 3.50 m über oberkant oberstes Vollgeschoss hinaufragen.
Dachneigung	Für die Dachform gelten die Richtlinien im Situationsplan. Dort wo Flachdächer vorgesehen sind, dürfen beim Bau von Einfamilienhäusern auch Dächer mit max. 18° errichtet werden. Im Übrigen Gebiet der Einfamilienhauszone beträgt die max. Dachneigung 30°.

3.0 Zonenplan und Zonenvorschriften

3.1 Das Quartierplanungsgebiet Wylen ist in folgende Zonen eingeteilt:

Zoneneinteilung	Zone 1	Einfamilienhauszone		(orange-gelb)
	Zone 2	Wohnsonderzone (Terrassenhäuser)	WS	(rosa)
	Zone 3	Wohnzone für Eigentumswohnungen	WE	(rot)
	Zone 4	Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG	(rot-schraffiert)

Zone 1 3.2 Einfamilienhauszone (Zone 1):

Zweck der Zone:	Ermöglichung einer zweckmässigen Überbauung der Hanglage Wylen mit Wohnhäusern mit angemessener Ausnützung. Sie soll eine zu massierte Überbauung verhindern.
Bauweise:	offen
Gebäudelänge:	maximal 20 m
Gebäudehöhe:	maximal 6.50 m
Fassadenhöhe:	maximal 7.50 m auf Talseite (siehe Abschnitt 2.8)
Geschosszahl:	2 Vollgeschosse
Max. Ausnützung:	<u>0.35</u>

Zone 2

3.3 Wohnsonderzone (Zone 2):

Zweck der Zone:	Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der mittleren Hanglage mit Terrassenhäusern oder Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern.
Bauweise:	offen oder geschlossen gestaffelt
Anpassung:	Die Anpassung an die Topographie gilt als Bedingung.
Gebäudehöhe:) Fassadenhöhe:)	Für den einzelnen Gebäudetrakt gelten die Vorschriften von Zone 1.
Geschosszahl:	a) maximal 6 Vollgeschosse der Terrassenanlagen. b) maximal 2 Vollgeschosse des einzelnen Traktes.
Gebäudelänge:	maximal 30 m
Max. Ausnutzung:	<u>0.5</u> <u>0.6</u> ist zulässig, wenn ein Gesamtüberbauplan mit ästhetisch annehmbarer Lösung vorliegt.
Auflockerung:	Durch Staffelung und Bepflanzung ist eine Einfügung ins Landschaftsbild anzustreben.

Zone 3

3.4 Mehrfamilienhäuser - Eigentumswohnungen (Zone 3):

Zweck der Zone:	Ausscheidung eines beschränkten Gebietes für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern (Eigentumswohnungen).
Bauweise:	Gruppenbauten oder geschlossene Bauten in aufgelockerter Bauweise.
Geschosszahl:	a) 3 Vollgeschosse b) Höhere Bauten sind zulässig, wenn eine einwandfreie architektonische Lösung vorliegt und der Ausblick der dahinter liegenden Einfamilienhäuser auf Erdgeschosshöhe nicht wesentlich gestört wird.
Gebäudehöhe:	maximal 9 m bei 3 Geschossen
Fassadenhöhe:	Talseitig nirgends höher als: a) 10 m bei 3 Geschossen b) 15 m bei mehr Geschossen
Max. Ausnutzung:	<u>0.5</u> <u>0.6</u> ist zulässig, wenn ein Gesamtüberbauplan mit ästhetisch annehmbarer Lösung vorliegt.
Auflockerung:	Durch Staffelung und Bepflanzung ist eine Einfügung ins Landschaftsbild anzustreben.

Zone 4

3.5 Wohnzone mit Gewerbeanteil (Zone 4):

Zweck der Zone:	Ausscheiden eines Gebietes für stille Gewerbe und Verkaufsläden. Es handelt sich um eine gemischte Bauzone; Wohnbauten sind gestattet.
Bauweise:	offen oder gruppenweise geschlossen
Geschosszahl:	3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	maximal 9 m bei 3 Geschossen
Fassadenhöhe:	talseitig maximal 10 m
Max. Ausnützung:	<u>0.6</u>
Ausnahmeregelung:	Eine intensivere Ausnützung ist zulässig, wenn eine Gesamtüberbauung mit ästhetisch und architektonisch befriedigender Lösung für die ganze Zone 4 vorliegt. Es sind dann zulässig: 6 Vollgeschosse mit 16 m Gebäudehöhe 17 m Fassadenhöhe talseitig an höchster Stelle <u>0.8</u> Ausnützungsziffer.

4.0 Gemeinsame Zonenvorschriften

Verbot übermässiger Einschränkungen

4.1.1 Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seiner Eigentumsrechte sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

Sicherheit

4.1.2 Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass weder Mensch noch Tiere oder fremdes Eigentum gefährdet werden.

4.1.3 Einbau und Unterhalt von Anlagen zur Lagerung von flüssigen Brennstoffen richten sich nach den kantonalen und eidgenössischen Richtlinien und Reglementen.

Waldabstand

4.1.4 Der Abstand bewohnter Gebäude hat von Waldrändern 10 m zu betragen.

4.1.5 In besonderen Fällen können zusätzliche Auflagen gemacht werden.

4.2 Vorschriften des Orts- und Landschaftsschutzes:

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

4.2.1 Alle Neu-, An- und Umbauten sowie das Terrain sind so zu gestalten, dass sie weder durch ihre äussere Erscheinung noch durch ihre Stellung das Landschaftsbild ungebührlich stören.

Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass durch ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

- Lage Dachaufbauten 4.2.2 Die Häuser sind parallel zum Hang zu stellen, oder sie sind nach dem Bebauungsplan zu richten. Dachaufbauten und Lukarnen sind in beschränktem Umfange (1/4 der Länge) gestattet, wenn sie eine ansprechende architektonische Gestaltung zeigen.
- Bauten und Hütten 4.2.3 Das Erstellen primitiver Bauten und Hütten ist untersagt. Dazu gehören auch vorfabrizierte Garagen aus Wellblech, Eternit, usw.
- Einfriedungen 4.2.4 Einfriedungen und Grenzmauern sind bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig. Sie werden nicht als Bauwerk betrachtet und dürfen an die Grenze gestellt werden. Es ist dennoch ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Für lebende Einfriedungen gelten im Prinzip die gleichen Vorschriften; bei gegenseitigem Einverständnis können zwischen Nachbargrundstücken höhere lebende Einfriedungen gestattet werden. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. (EG vom 19.11.1910 zum ZGB § 152 - 155)
Bei Ausfahrten gilt Abschnitt 4.3.5.
- Stützmauern 4.2.5 Stützmauern können bis zu 1.20 m Höhe an die Grenze und bis zu 2.00 m Höhe bis auf einen halben Meter an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern müssen, wenn der Nachbar kein Näherbaurecht erteilt, einen Grenzabstand einhalten, welcher ihrer halben Höhe entspricht. Alle Stützmauern sind im Baugesuch einzutragen.
- Anpflanzungen 4.2.6 Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Gartengestaltung einschliesslich Bepflanzung einzureichen. Bäume und Anpflanzungen haben sich im Hinblick auf die Aussicht in angemessenem Rahmen zu halten. Werden die Bäume aussichtsbehindernd, so können sie auf ein Gesuch hin, nach Abklärung der Verhältnisse durch das Kontrollorgan des Konsortiums Wylen, zurückgeschnitten oder entfernt werden. Stützmauern von mehr als 1.00 m Höhe sind zu bepflanzen. Die Einfriedungen und Grenzmauern sind so in Grün zu tarnen, dass das gesamte Areal parkähnlichen Charakter erhält.
- Lagerplätze 4.2.7 Im ganzen Planungsgebiet ist die Ablagerung von Schutt und Kehricht untersagt. Ablagerungen zwecks Terrainauffüllung und Terrainabtragungen sind bewilligungspflichtig. Mit der Bewilligung ist eine Frist für die Beendigung der Arbeiten und das Überdecken mit Humus anzusetzen. Deponie von Abbruchfahrzeugen und dergleichen ist nicht gestattet.
- Das offene Aufstellen von Tanks, grossen Behältern und Holzstapeln ist untersagt.

4.3 Verkehrs- und Erschliessungsplan

- Privatstrassen 4.3.1 Führung und Breite der privaten Strassen haben sich nach dem Bebauungsplan zu richten, dieser ist verbindlich. Die Strassenbreiten des Hauptstranges werden mit 5.20 m bzw. 4.50 m festgelegt. Seitenstrassen können eine Breite von 3.50 m aufweisen.
- Unterhalt und Schneeräumung 4.3.2 Unterhalt und Schneeräumung der Erschliessungsstrassen gehen bis zur Übernahme der Strassen durch die Gemeinde zu Lasten des Konsortiums Wylen, welches die Kosten anteilmässig auf die Grundeigentümer verteilt.
- Parkierung auf Privatgrund 4.3.3 Bei Neubauten oder grösseren Umbauten hat der Bauherr auf eigenem Grund genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und diese dauernd für die Parkierung offenzuhalten. Auf jede Wohnung hat mindestens eine Garage und ein Abstellplatz zu entfallen.
- Garagevorplätze 4.3.4 Garagevorplätze sind so zu gestalten, dass das Fahrzeug vor der Garage genügend Platz hat, ohne die Fahrbahn der Strasse zu beanspruchen: Mindestens 5.00 m bei senkrechter Stellung und 2.50 m bei einer Anordnung parallel zur Strasse. Je nach der Situation sind hier Kehrplätze anzuordnen.
- Ausfahrten 4.3.5 Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird. Die notwendige Sichtweite muss gewährleistet sein. Sie darf nicht durch Pflanzen, Mauern oder Einfriedungen behindert werden. Die Maximalhöhe solcher Anlagen ist hier deshalb auf 80 cm zu beschränken.
- Ausfahrtsrampen 4.3.6 Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Länge von 2.50 m von der Strassengrenze gemessen höchstens 5 % und im Übrigen höchstens 20 % Längsgefälle aufweisen. Gefällsbrüche sind auszurunden.

5.0 Baugesuchverfahren

- 5.1 Grundsätzlich unterstehen alle Bauarbeiten der Bewilligungspflicht. Baugesuche sind dem Geschäftsführer des Konsortiums Wylen als erste Kontroll- und Bewilligungsinstanz zur Weiterleitung an den Gemeinderat einzureichen für:
- a) Neubauten jeder Art
 - b) An- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden
 - c) Änderungen der Zweckbestimmung bestehender Räume
 - d) Erstellung oder Änderung von Feuerungsanlagen aller Art sowie Tankanlagen, usw.
 - e) Erstellung und Änderung von Abwasseranlagen und Gruben

- f) Erstellung von Mauern, Einfriedungen, Umzäunungen, usw.
- g) Terrainveränderungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Parkplätze
- h) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- i) Neu- und Umbauten von Privatstrassen zur Erschliessung von Bauland

5.2 Für bewilligungspflichtige Bauten und Arbeiten sind zuhanden des Konsortiums Wylen und des Gemeinderates dem Baugesuch folgende, vom Bauherrn oder dessen Bevollmächtigten und vom Planverfasser unterzeichnete Pläne in 4 Exemplaren (3 für Gemeinde bzw. 1 für Konsortium) in Normalformat gefaltet, ausser beschriftet und datiert, beizulegen:

Für Neu- und Umbauten:

a) Situationsplan des Baugrundstückes (Ausschnitt des Katasterplanes) und seiner Umgebung im Umkreis von mindestens 50 m, mit Angabe der Nachbarbauten und der eventuell auf dem Baugrundstück schon bestehenden Bauten, mit Bezeichnung der anliegenden Strassen und Wege und mit Nordpfeil versehen.

Der Situationsplan muss enthalten:

- Parzellenfläche in m²
- Projektierte Bauten und vorgesehene Bauarbeiten
- Bestehende und geplante öffentliche und private Strassen und Zugänge, mit eingetragenen Baulinien
- Grenz- und Gebäudeabstände in Zahlen
- Erforderliche Autoabstellplätze und Garagen
- Trinkwasserleitung und Kanalisationsanschluss

In speziellen Fällen können Photographien und Modelle verlangt werden (für Bauten in Zone 2, 3 und 4).

b) Die Grundrisse aller Geschosse und sämtliche Fassaden sowie die zum Verständnis nötigen Schnitte im Massstab 1 : 100 oder 1 : 50 (Schnittpläne quer zum Terrain). Verlangt werden vollständige Angaben über Masse und Mauerstärken, die Zweckbestimmung der Räume sowie über den bestehenden und projektierten Geländeverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten.

Bei Umbauten sind alter Zustand und neuer Zustand verschieden darzustellen: Bestehende Bauteile = grau oder schwarz, Abbruch = gelb, Neukonstruktion = rot für Mauerwerk und grün für Beton.

c) Für Ein- und Ausfahrten zu Garagen und Abstellplätzen sowie für Gartengestaltung und Stützmauern: Situationspläne im Massstab 1 : 100 mit Höhenkoten sowie Längsprofilen bis mitte Strasse.

- d) Ein Baubeschrieb: Hier sind auch die Strukturen und Farben der Fassaden und der voraussichtliche Kostenaufwand des Projektes anzugeben. Ausserdem sind Bruttogeschossfläche und Ausnützungsziffer aufzuführen und die Detailberechnung beizulegen.
- e) Ein Kanalisationsplan im Massstab 1 : 100 oder 1 : 50 mit Angabe des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation, mit Längsschnitt und Gefällsangaben.
- f) Ein Plan der Heizungsanlage mit Angabe der Lage und der Bauart der Kamine, der Feuerstellen, der Heizkörper, usw.
- g) Ein Plan des Anschlusses an die Wasserversorgung (2 Exemplare an Konsortium Wylen).
- h) Die Pläne der Schutzräume entsprechend den Richtlinien des kantonalen Amtes für Zivilschutz.

Vereinfachtes Baugesuch	5.3	Bei geringfügigen baulichen Änderungen kann der Geschäftsführer des Konsortiums auf einfache schriftliche Mitteilung hin die Bewilligung erteilen.
Baugespann	5.4	Vor Einreichen des Baugesuches für Neu-, An- oder Aufbauten ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt des Baues erkennen lässt. Die Profile müssen die Höhen ab gewachsenem Terrain genau wiedergeben.
	5.5	Einsprachen gegen das Bauprojekt müssen innert zwanzig Tagen von der Veröffentlichung an dem Gemeinderat eingereicht werden.
Einsprachen		Der Gemeinderat behandelt nur Einsprachen öffentlichrechtlicher Art. Baubewilligungen werden unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Erledigung privatrechtlicher Einsprachen und nach erfolgter Bewilligung der Zivilschutzanlagen erteilt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes vom 30. April 1970.
Baubeginn	5.6	Vor Erteilung der erforderlichen Bewilligungen sowohl durch die Gemeinde als auch durch den Kanton darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Aushubarbeiten gelten bereits als Baubeginn.

- 5.7 Der Bauherr ist zur schriftlichen Anzeige an den Gemeinderat verpflichtet:
- a) nach Erstellen des Schnurgerüstes
 - b) nach Erstellen der Abwasseranlagen, aber vor Eindecken der Gräben
 - c) nach Vollendung des Rohbaues und der Feuerungsanlagen, aber vor Beginn der Putzarbeiten.

6.0 Genehmigungsvermerke

Das vorstehende Baureglement wurde durch Beschluss der Gesellschafter-Versammlung vom 20. August 1971 genehmigt.

Ferner wurden die vorliegenden "Besonderen Bauvorschriften" dem Gemeinderat Ingenbohl zur Genehmigung unterbreitet. Mit Beschluss vom 14. Januar 1972 stimmte diese zuständige Behörde den unterbreiteten Vorschriften zu.

15. März 1972