



öffentliche Auflage

Kernzonenplanung Ergänzung Baureglement

Hinweis:

Zusätzliche Änderungen aufgrund der Kernzonenplanung sind rot.

Vorgesehene Änderungen der laufenden Teilrevision Nutzungsplanung sind blau dargestellt.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. genehmigt am.....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

381-23
16. November 2018*



Impressum

Auftrag	Kernzonenplanung Brunnen
Auftraggeber	Gemeinderat Ingenbohl Parkstrasse 1 6440 Brunnen
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Ivo Kuster, Mario Roth
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Art. 9 Zonenplan

1Die Abgrenzungen der Zonen wie auch die Anordnung innerhalb dieser Zonen sind im regierungsrätlich genehmigten Zonenplan rechtsverbindlich festgelegt.

2Für besondere Gebiete, wie namentlich Kernzonen und Schutzgebiete, können Teilzonenpläne erlassen werden.

B) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 13 Grundsatz

¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie **sich** hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) **gut in** das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild **einordnen nicht stören**.

²Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), **das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) und allfällige weitere vom Gemeinderat erlassene Richtlinien sind bei der Behandlung der Baugesuche in den Kernzonen beizuziehen.** ~~zu berücksichtigen.~~

~~²Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als Richtlinie.~~

~~³Innerhalb des Ortsbildschutz-Perimeters sind im Baubewilligungsverfahren die Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, Bd. Kanton Schwyz, EDI 1990, sowie diejenigen des kantonalen Ortsbildinventars für Ingenbohl-Brunnen, 1984, als wegleitende Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen.~~

Art. 13a Fachberatung in Gestaltungsfragen

¹Die Hochbaukommission und/oder der Baupräsident kann für Gestaltungsfragen externe Berater beiziehen, dies in Form eines oder mehrerer ständiger Berater im festen Mandatsverhältnis oder fallweise beigezogener Fachleute.

²Die externen Berater formulieren Empfehlungen zu Handen der Bewilligungsbehörde und der Bauherren, insbesondere in folgenden Fällen:

- a) bei Bauten und Anlagen in der Kernzone sowie in der Zentrumszone;
- b) für die Beurteilung von Gestaltungsplänen;
- c) nach Bedarf bei Bauten und Anlagen in Hanglagen, bei baulichen Massnahmen im öffentlichen Raum und an zentralen Lagen mit Publikumsverkehr, im Bereich von Denkmalschutzobjekten, für die Beurteilung der Quartierverträglichkeit sowie bei Erteilung von Ausnahmegewilligungen aus gestalterischen Gründen.

³In den vorerwähnten Gebieten und Bereichen wird den Bauherrschaften und Architekten eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung empfohlen. Die für Gestaltungsfragen zur Verfügung gestellten Fachpersonen beraten im Sinne von Vorfragen. Die Kosten für die Erstberatung übernimmt die Gemeinde.

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 43 Zoneneinteilung

Bauzonen

Kernzone 1	K1
Kernzone 2	K2
Kernzone 3	K3
Zentrumszone (Seeklinik)	Z A , ZB
Wohnzone 5 Geschosse	W5
Wohnzone 4 Geschosse	W4
Wohnzone 3 Geschosse	W3
Wohnzone 2 Geschosse	W2
Wohn- und Gewerbezone	WG
Gewerbezone	G
Industriezone	I
Intensiverholungszone	INH
Institutszone	InstZ
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
Wohnzone Wylen	WWy
Zone Schiller und Zone Schiller-Hotel	ZSch, ZSchH
offene Bauzone Herti	OBH
Uferzone	UZ
Abbau- und Rekultivierungszone	ARZ
Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone	RAEZ
Gartenzone	GA

Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	LWZ
Naturschutzzone	NSZ
Landschaftsschutzzone	LSZ
Gefahrenzone	GFZ
Wasserschutzzone	WSZ
Übriges Gemeindegebiet	UeG
Geschützte Einzelobjekte	

Art. 44 Kernzonen: Allgemeine Bestimmungen

¹Die Kernzonen K1 und K2 bezwecken den Erhalt sowie die Pflege und Weiterentwicklung des Dorfkerns mit seinen ortbildprägenden Strukturen, Bauten und Ensembles. Die Kernzonen sind für Wohnbauten, touristische sowie kulturelle Bauten und Anlagen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsbauten bestimmt.

²Die Kernzone K3 bezweckt funktional und baulich die Erweiterung des Dorfkerns. Die Bauten sind so zu gestalten, dass sich ein städtebaulich guter Übergang zum Dorfkern ergibt.

³Neu- und Umbauten haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie sind bezüglich Grösse, Anordnung und Stellung, Fassadengestaltung, Form, Farbwahl, Materialien und Umgebungsgestaltung gut ins Quartier- und Strassenbild einzufügen.

⁴Die Dächer sind bezüglich Form, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen.

⁵Die Bewilligungsbehörde kann für die Festsetzung der Erschliessung, Nutzungsart und -intensität sowie der städtebaulichen Gestaltung in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und Umgebung ein qualifiziertes Planungsverfahren und/oder einen Gestaltungsplan verlangen.

⁶Die zu Basiserschliessungsstrassen (Bahnhofstrasse, Axenstrasse sowie Gersauerstrasse bis Hafenstrasse/Des Alpes) oder zu wichtigen Plätzen und Aussenräumen zugewandten Teile der Erdgeschosse sind kleinbetrieblicher, vorab publikumswirksamer Nutzungen vorbehalten. Auf die vorerwähnten Basiserschliessungsstrassen-Bereiche sowie auf öffentliche Plätze und Aussenräume orientierte Wohnungen im Erdgeschoss sind unzulässig.

⁷Im Kernzonenplan 1:1'000 sind ergänzend zum Zonenplan weitere Inhalte festgesetzt.

⁸Die Bewilligungsbehörde kann Fachexpertinnen und Fachexperten für die Beurteilung und Begleitung beziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben das erfordert. Die Bauherrschaft ist vorher anzuhören. Die Kosten der externen Fachleute sind durch die Bauherrschaft zu tragen (ausser Erstberatung).

~~Art. 44 Kernzone, K~~

~~¹Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und die Förderung eines attraktiven Dorfkerns. Sie ist für Wohnbauten, touristische sowie kulturelle Bauten und Anlagen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsbauten bestimmt. Dort, wo Nutzungskonflikte mit dem öffentlichen Raum bestehen, sind Wohnräume erst ab dem 1. OG gestattet.~~

~~²Die Bewilligungsbehörde kann bei Neu- und Umbauten sowie bei bewilligungspflichtigen Zweckänderungen ein Mindestmass an zentrums- und kurorts-bildenden Nutzungen vorschreiben.~~

~~³Neubauten, Renovationen und andere bauliche Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie sind bezüglich Dimensionen, Bauvolumen, Fassadengestaltung, Form und Materialien gut ins Orts- und Strassenbild einzufügen.~~

~~⁴Bei der Bearbeitung, Beurteilung und Bewilligung von Bauprojekten sind nebst allfälligen vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien die Aussagen des Inventars der schüt-~~

~~zenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, Bd. Kanton Schwyz, EDI 1990, des kantonalen Ortsbildinventars für Ingenbohl-Brunnen, 1984 sowie des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als wegleitende Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen.~~

~~⁵Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber angrenzenden Grundstücken werden, in Beachtung von Abs. 6, durch die Bewilligungsbehörde im Einzelfall festgelegt, wobei die kantonalen Mindestabstandsvorschriften unterschritten werden können. Dabei berücksichtigt sie die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf den Nachbargrundstücken sowie Stellung, Lage und Volumen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des betr. Quartiers. Die unmittelbar an benachbarte Zonen angrenzenden Fassaden haben die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.~~

~~⁶Der minimale Grenzabstand beträgt 3.00 m. Dieses Mass kann in dem Umfang unterschritten werden, als schon bisher eine Baute mit geringerem Abstand zur Grenze stand. Eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG ist nicht erforderlich.~~

~~⁷Innerhalb der im Zonenplan speziell bezeichneten Kernzone Gütsch gelten die ordentlichen Grenzabstände des kantonalen Rechts. Dasselbe gilt für diejenigen Fassaden in der übrigen Kernzone, die unmittelbar an die Kernzone Gütsch angrenzen.~~

Art. 44a Kernzonenplan: Festsetzungen

¹Für die im Kernzonenplan bezeichneten Bauten gelten folgende Bestimmungen:

- a) Bautyp A: Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessung, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) saniert und umgebaut werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt bei KIGBO Objekten das Ergebnis der Beurteilung von Umbauprojekten durch die kantonale Denkmalpflege.**
- b) Bautyp B: Bauten der Klassierung B sind erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind nur möglich, wenn aus Gründen einer fehlenden bauhistorischen oder ortsbildprägenden Relevanz, einer mangelhaften Bausubstanz, oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist. Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild (z. B. Stellung der Bauten, Volumen, Gassenbildung, Fassadengestaltung, Materialisierung, Dachform und den Aussenraum) die Qualitäten beibehalten oder verbessern.**
- c) Um- und Neubauten der nicht speziell bezeichneten Gebäude sowie Neubauten auf den nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen. Um- und Neubauten sind in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und der Beachtung der Bauweise (Art. 44b, 44c, 44e) zu realisieren.**
- d) Obligatorische Bauflucht: Die wesentlichen Teile der Gebäudefassade sind auf der festgelegten obligatorischen Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen. Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstandsbestimmungen vor.**
- e) Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Plätze und Aussenräume sind zu erhalten. Nebenbauten und Anlagen sind zulässig, sofern ein wesentliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann. Der Gemeinderat kann bei einer betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit für eine gastgewerbliche Nutzung andere Lösungen bewilligen, sofern kein wesentliches öffentliches Interesse entgegensteht.**

Art. 44b Kernzone 1: Besondere Vorschriften

¹Es sind je nach Eignung des Baugrundstücks max. 3 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung auf maximal 5 Vollgeschosse kann bewilligt werden, wenn im Rahmen der Planungsverfahren nach Art. 44d die Ortsbildverträglichkeit und eine gute Gesamtlösung aufgezeigt werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach den übrigen Bestimmungen des Baureglementes gestattet.

²Das im Kernzonenplan bezeichnete Gebiet der reduzierten Höhenentwicklung kann die Anzahl Vollgeschosse auch mit einem qualifizierten Planungsverfahren und/oder mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.

³Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachaufbauten sind auf max. ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt.

⁴Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber angrenzenden Grundstücken werden, in Beachtung von Abs. 5, durch die **Bewilligungsbehörde** im Einzelfall festgelegt, wobei die kantonalen Mindestabstandsvorschriften unterschritten werden können. Dabei berücksichtigt ~~er sie~~ die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf den Nachbargrundstücken sowie Stellung, Lage und Volumen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des betr. Quartiers. Die unmittelbar an benachbarte Zonen angrenzenden Fassaden haben die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.

⁵Der minimale Grenzabstand beträgt 3.00 m, ausgenommen bei geschlossener **oder annähernd geschlossener** Bauweise. ~~Dieses Mass kann in dem Umfang unterschritten werden, als schon bisher eine Baute mit geringerem Abstand zur Grenze stand.~~ Eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG ist nicht erforderlich.

⁶Innerhalb ~~der im Zonenplan~~ **des im Kernzonenplan** speziell bezeichneten **Kernzone Baubereichs** Gütsch gelten die ordentlichen Grenzabstände des kantonalen Rechts. Dasselbe gilt für diejenigen Fassaden in der übrigen Kernzone **1**, die unmittelbar an den **Baubereich Gütsch** angrenzen.

Art. 44c Kernzone 2: Besondere Vorschriften

¹Es sind je nach Eignung des Baugrundstücks max. 3 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung auf maximal 5 Vollgeschosse kann bewilligt werden, wenn im Rahmen der Planungsverfahren nach Art. 44d die Ortsbildverträglichkeit und eine gute Gesamtlösung aufgezeigt werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach den übrigen Bestimmungen des Baureglementes gestattet.

²Es gilt, unter Einhaltung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände, die offene Bauweise, ausgenommen bei bestehender oder annähernd geschlossener Bauweise. Werden auf solchen Grundstücken Bestandesbauten durch grössere Bauten ersetzt und/oder aufgestockt, bleibt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG vorbehalten.

³Für die strassenzugewandten Fassaden der Hauptbauten gilt eine maximale Gebäudelänge oder -breite von 18m. Maximal 2-geschossige Zwischenbauten sind in der Form von mindestens um 3m zurückversetzten Verbindungsbauten gestattet.

Art. 44d Kernzonen 1 und 2: Abweichungen

¹Abweichungen gegenüber den Festsetzungen im Kernzonenplan und im Baureglement können bewilligt werden, sofern eine bessere Gesamtlösung in Bezug auf das Ortsbild, Stellung der Bauten, Fassadengestaltung, Dachform und Aussenräume nachgewiesen wird.

²Für die Beurteilung der Abweichungen sind folgende Planungsverfahren durchzuführen:

- a) Bei zusammenhängenden Grundstücken bis 1'500 m² ein qualifiziertes Planungsverfahren und
- b) bei zusammenhängenden Grundstücken ab 1'500 m² zusätzlich ein nachträglicher Gestaltungsplan, um die wesentlichen Festlegungen rechtlich zu sichern.

³Unter qualifiziertem Planungsverfahren wird ein Projektwettbewerb (SIA 142) oder ein Studienauftrag (SIA 143) verstanden mit mindestens 3 Projektvorschlägen. Alternativ kann ein Workshopverfahren mit einem Projektverfasser und einem Beurteilungsgremium durchgeführt werden. Die Bewilligungsbehörde bestimmt zusammen mit den Bauherrschaften das jeweilige Verfahren, das Beurteilungsgremium und die Beurteilungskriterien. Das Verfahren wird durch Vertreter der Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege begleitet. Die Vertreter der Gemeinde dürfen nicht dem Gemeinderat angehören.

Art. 44e Kernzone 3: Besondere Vorschriften

¹ Es gelten die ordentlichen Abstandsvorschriften. Die Grundmasse richten sich nach Art. 60.

²Es gilt die offene Bauweise, ausgenommen bei bestehender oder annähernd geschlossener Bauweise. Werden auf solchen Grundstücken Bestandesbauten durch grössere Bauten ersetzt und/oder aufgestockt, bleibt die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 73 PBG vorbehalten.

³Für die strassenzugewandten Fassaden der Hauptbauten gilt eine maximale Gebäudelänge oder -breite von 18m. Maximal 2-geschossige Zwischenbauten sind in der Form von mindestens um 3m zurückversetzten Verbindungsbauten gestattet.

Art. 45 Zentrumszone (Seeklinik) ZA und ZB

~~¹Die Zentrumszone ZA umfasst den an den historischen Ortskern angrenzenden Zentrumsbereich. Sie bezweckt die Erweiterung des Dorfkerns und eine gute gestalterische Anpassung der Bauten an den Ortskern. Gestattet sind nicht oder nur mässig störende zentrums- und kurortsbildende Funktionen (Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Hotels, Gaststätten, öffentliche Bauten etc.) sowie Wohnungen.~~

²Die Zentrumszone **(Seeklinik) ZB** umfasst das Areal der **Aeskulap-Klinik Seeklinik**. Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplangebietes ist der Kernbestand der Parkanlage (bestehender Teich und dazugehörige Baumgruppe, im Gesamtumfang von ca. 2500 m²) zu erhalten. Diese Freihaltefläche gilt bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Landfläche. ~~Im Übrigen gelten die Zonenvorschriften der Zentrumszone ZA.~~

Art. 60 Tabelle der Grundmasse

Zone	K1	K2	K3	Z A/ ZB	W2	W3	W4	W5	WG2	WG3	WG4	G	I
Max. Vollgeschosszahl VG (mit Planungsverfahren Art. 48)	3 (5) [*1]	3 (5)	4	4	2	3	4 [*2]	5	2	3	4	-	-
Zusätzlich ein Vollgeschoss als Dachgeschoss gem. Art. 37 gestattet	=	X	X	±	±	±	±	±	±	±	±	=	=
Gebäudehöhe in m (mit Planungsverfahren Art. 48)	10.5 (16.5)	10.5 (16.5)	13.5	13	7.50	10.2 10.5	13 13.5	15.6 16.5	7.50	10.2 10.5	13 13.5	12 13.5	20
Firsthöhe in m (mit Planungsverfahren Art. 48)	14 (20)	14 (20)	17	17 [*3]	11	14	17	20	11	14	17	17	20
Gebäudelänge [*4]					30 m	40 m	40 m	40 m	30 m	40 m	40 m		
Grenzabstand [*5]	nach kantonalem Recht												
Ausnutzungsziffer [*6]	-	-	1.0	0.80 1.0	0.35 0.5	0.55 0.75	0.70 0.90	0.80 1.0	0.35 0.5	0.55 0.75	0.80 0.90	-	-
Überbauungsziffer [*7]	-			-	-	-	-	-	-	-	-	50 %	
Mehrausnutzung bei Gestaltungsplan	-		10%	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	-	10 %	10 %	-	-
Minimale Arealfläche bei Gestaltungsplan	1500	1500	1500	1500	3000	3000	5000 3000	5000 3000	-	3000	5000 3000	4000 3000	-

*1= Beim im Kernzonenplan bezeichneten Gebiet der reduzierten Höhenentwicklung kann die Anzahl der Vollgeschosse auch mit einem qualifizierten Planungsverfahren und/oder mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.

*2= Für den Gestaltungsplanbonus in der W4b bleiben die Einschränkungen nach Art. 62 Abs. 2 vorbehalten.

*3= Im Gestaltungsplangebiet Seeklinik "im Park" dürfen die im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sondervorschriften vom 20.6.1990 vorgesehenen maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.

*4= Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten oberirdischen Fassade in der senkrechten Projektion, ohne Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG. In der Kernzone 2 und 3 gilt für die strassenzugewandten Fassaden der Hauptbauten eine maximale Gebäudelänge oder -breite von 18 m.

*5= Werden weder öffentliche noch private Interessen verletzt, kann die Bewilligungsbehörde in der Gewerbe- und Industriezone von der Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände dispensieren. Sofern der ordentliche Grenzabstand gemäss § 60 Abs. 1 PBG unterschritten wird, beträgt der Minimalabstand in der Gewerbezone 3.00 m und in der Industriezone 5.00 m. Die Abstandsvorschriften für die Kernzonen K1 bis K3 sind in Art. 44b, 44c und 44e 36 Abs. 5 bis 7 geregelt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 73 PBG ist, ausgenommen im Baubereich Gütsch (Art. 44b 36 Abs. 6 7), nicht erforderlich. Gegenüber angrenzenden Zonen sind in der Industrie-, Gewerbe und Kernzone die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.

*6= Die Ausnutzungsziffer von 1.0 in der Zentrumszone (Seeklinik) ZA/ZB und der Kernzone K3, bzw. von 0.5 in der WG2 bzw. von 0.75 in der WG 3, bzw. von 0.9 in der WG 4 gilt für reine Wohnbauten; bei reinen gewerblichen Bauten bzw. bei gemischten Bauten wird die gewerbliche Bruttogeschossfläche bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer nur zu 2/3 angerechnet. Dienstleistungsbetriebe werden wie Gewerbebetriebe behandelt. Ein Zweckänderungsverbot kann als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

*7= Die Überbauungsziffer kann überschritten werden, wenn der Nachweis einer genügenden Erschliessung und Parkierung auf privatem Grund erbracht wird oder die Voraussetzungen von Art. 40 Abs. 4 erfüllt sind.