

Diese Gegenüberstellung dient als Orientierungshilfe. Bei allfälligen Abweichungen gilt der Wortlaut des im Amtsblatt erwähnten Revisionsentwurfs (ohne Gegenüberstellung)

<p>BAUREGLEMENT (ALT)</p> <p>vom 22. August 2002 (angenommen an der Urnenabstimmung vom 22. September 2002; genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 398 vom 25. März 2003)</p> <p>[mit Änderungen vom 21. April 2008 (Art. 48a) und 12. April 2010 (Art.53a)]</p>	<p>BAUREGLEMENT (NEU)</p> <p>vom 00.00.00 (angenommen an der Urnenabstimmung vom 00.00.00; genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. xy vom 00.00.00)</p>
<p><u>I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH</u></p> <p>Art. 1 Zweck</p> <p>Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:</p> <p>a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete und Objekte, b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde, c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes.</p>	<p><u>I. ZWECK</u></p> <p>Art. 1 Zweck und Geltungsbereich</p> <p>¹Das Baureglement (BauR) und die übrigen Planungsmittel bezwecken:</p> <p>a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schutzwürdiger Gebiete; b) den Schutz und Erhalt von Baudenkmälern und bedeutenden Naturobjekten; c) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde; d) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes; e) die Sicherstellung von guten Umweltbedingungen; f) die Erhöhung der Wohnqualität; g) die Förderung des Tourismus; h) die Förderung der Gemeinde als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort.</p> <p>²Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Ingenbohl-Brunnen.</p> <p>³Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.</p>
<p>Art. 2 Geltungsbereich: örtlich</p> <p>Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Ingenbohl-Brunnen.</p>	<p>Art. 2 Richt- und Nutzungspläne</p> <p>¹Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen (Nutzungspläne) mit den zugehörigen Vorschriften. Überdies kann sie nach § 13 PBG Richtpläne erlassen.</p> <p>²Das Verfahren und die Zuständigkeit für den Erlass der Planungsmittel richten sich nach kantonalem Recht.</p>

<p>Art. 3 Geltungsbereich: sachlich</p> <p><i>Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen. Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen baupolizeilichen bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.</i></p>	
<p>Art. 4 Vorbehalt des übrigen Rechts</p> <p>Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts, insbesondere diejenigen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes</p>	
<p><u>II. PLANUNGSMITTEL</u></p> <p>Art. 5 Planungsmittel</p> <p>Planungsmittel sind: Baureglement, Zonenplan, Teilzonenpläne, Erschliessungsplan, Gestaltungspläne, Richtpläne, Planungszonen. Vorbehältlich der nachstehenden Bestimmungen richten sich Inhalt und Erlassverfahren nach kantonalem Recht.</p>	<p><u>II. PLANUNGSMITTEL</u></p> <p>Art. 3 Ergänzende Reglemente, Richtlinien, Vollzugshilfen</p> <p>¹Zur Präzisierung der Baureglements-Bestimmungen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien und Vollzugshilfen erlassen.</p> <p>²Es sind dies insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Richtlinien für Gestaltungspläne; b) Richtlinien über die Gestaltung und Dimensionierung von Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege und Plätze; c) Richtlinien für das Bauen in der Kern- und Zentrumszone; d) Richtlinien über die Gestaltung des öffentlichen Raums; e) Richtlinien über Ort, Lage, Grösse, Gestaltung und Bewilligungsverfahren von Reklameanlagen.
<p>Art. 6 Baureglement</p> <p>¹Die Gemeindeversammlung erlässt ein Baureglement. Es enthält die Bestimmungen, welche die in Art. 5 genannten Pläne näher umschreiben.</p> <p>²Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Baubewilligungsverfahren.</p>	

<p>Art. 7 Richtpläne a) Inhalt</p> <p>¹Sie zeigen die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Versorgung sowie weiteren Bereichen auf. Sie können Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.</p> <p>²Kommunale Richtpläne berücksichtigen die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden.</p>	
<p>Art. 8 b) Verfahren</p> <p>¹Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.</p> <p>²Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.</p> <p>³Bei erheblich geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben sind die Richtpläne anzupassen.</p>	
<p>Art. 9 Zonenplan</p> <p>¹Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt.</p> <p>²Für besondere Gebiete, wie namentlich Kernzonen und Schutzgebiete, können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.</p>	<p>Art. 4 Zonenplan</p> <p>¹Die Abgrenzungen der Zonen wie auch die Anordnung innerhalb dieser Zonen sind im regierungsrätlich genehmigten Zonenplan rechtsverbindlich festgelegt.</p> <p>²Für besondere Gebiete, wie namentlich Kernzonen und Schutzgebiete, können Teilzonenpläne erlassen werden.</p>
<p>Art. 10 Gestaltungsplan</p> <p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.</p>	<p>Art. 5 Gestaltungsplan</p> <p>¹Der Gemeinderat kann nach den Bestimmungen von § 24 und §§ 30 ff PBG Gestaltungspläne erlassen.</p> <p>²Die minimal erforderliche Arealfläche richtet sich nach der Tabelle der Grundmasse.</p>

<p>Art. 11 Planungszone</p> <p>¹Die maximale Geltungsdauer bestimmt sich nach kantonalem Recht.</p> <p>²Der Gemeinderat kann genauere Nutzungsvorschriften erlassen.</p>	
<p><u>III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</u></p> <p>A) ERSCHLIESSUNG</p> <p>Art. 12 Allgemeines; Beiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen</p> <p>¹Die Erschliessung der Baugebiete richtet sich nach kantonalem Recht.</p> <p>²Die Beiträge oder Gebühren für den Anschluss an andere Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Elektrizität) sowie die Betriebsgebühren für deren Benützung bestimmen sich nach den jeweiligen Reglementen und Konzessionen der Versorgungswerke.</p>	<p><u>III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</u></p>
<p>B) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES</p> <p>Art. 13 Grundsatz</p> <p>¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.</p> <p>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.</p> <p>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 begleitende Projektierungs- und Entscheidungs-</p>	<p>A) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES</p> <p>Art. 6 Grundsatz</p> <p>¹Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.</p> <p>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) und allfällige weitere vom Gemeinderat erlassene Richtlinien sind bei der Behandlung der Baugesuche zu berücksichtigen.</p>

grundlagen zu berücksichtigen.	
	<p>Art. 7 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Gebiete Grossmatt und Wylen</p> <p>Bei Neu- und Umbauten innerhalb des Perimeters der mit der Zonenplanrevision 2014 aufgehobenen Gestaltungspläne Grossmatt und Wylen ist darauf zu achten, dass der bisherige Quartiercharakter gewahrt wird, insbesondere bez. der Gestaltung der Dachlandschaften und im ehemaligen Gestaltungsplanperimeter Wylen zusätzlich bez. der Stellung der Bauten (Parallelität zum Hang). Bei den Hauptbauten sind bestehende Schrägdächer zu erhalten.</p>
	<p>Art. 8 Fachberatung in Gestaltungsfragen</p> <p>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.</p> <p>²Die externen Berater formulieren Empfehlungen zu Händen der Bewilligungsbehörde und der Bauherren, insbesondere in folgenden Fällen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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 Voranfragen. Die Kosten für die Erstberatung übernimmt die Gemeinde.</p>
<p>Art. 14 Gestaltung von An- und Nebenbauten</p> <p>Unbewohnte Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit dem Hauptgebäude zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben</p>	<p>Art. 9 Gestaltung von An-, Um- und Nebenbauten</p> <p>An- und Nebenbauten müssen mit dem Hauptgebäude zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben. Umbauten sind so auszuführen, dass sie zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes führen.</p>

<p>Art. 15 Hausantennen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie</p> <p>¹Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen, inkl. Parabolspiegel, sind meldepflichtig. In der Kernzone besteht für Parabolspiegel von mehr als 60 cm Durchmesser überdies eine Bewilligungspflicht. Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Anliegen des Ortsbildschutzes gewährleistet werden. In den übrigen Gebieten verfügt der Gemeinderat, soweit erforderlich, Auflagen zur Gewährleistung der Einordnung.</p> <p>²Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bei starkem Störeffekt abgelehnt werden. Auf das Orts- und Landschaftsbild ist Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>Art. 10 Hausantennen und Solaranlagen</p> <p>¹Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen, inkl. Parabolspiegel, sind meldepflichtig. In der Kernzone besteht für Parabolspiegel von mehr als 60 cm Durchmesser überdies eine Bewilligungspflicht. Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Anliegen des Ortsbildschutzes gewährleistet werden. In den übrigen Gebieten verfügt die Bewilligungsbehörde, soweit erforderlich, Auflagen zur Gewährleistung der Einordnung.</p> <p>²Die Bewilligung von Solaranlagen richtet sich nach Art. 18a Raumplanungsgesetz. Es besteht mindestens eine Meldepflicht nach § 75 Abs. 5 PBG und Art. 65 Abs. 4 dieses Reglements.</p>
	<p>Art. 11 Mobilfunkantennen</p> <p>¹Mobilfunkantennen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den in Zonenplan und Baureglement definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebietes bedarf die Bewilligung von Mobilfunkantennen daher einer Interessenabwägung.</p> <p>²Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Für die Behandlung von Baugesuchen ist der "Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte" (http://www.bafu.admin.ch) zu beachten.</p>
<p>C) KONSTRUKTION UND HYGIENE</p> <p>Art. 16 Behindertengerechtes Bauen</p> <p>¹Zusätzlich zu den kantonalen Vorschriften gilt, dass Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr rollstuhlgängig sein müssen. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung zudem die Auflage verfügen, dass in Mehrfamilienhäusern mit Lift der Liftzugang, die Verbindungsgänge sowie ein angemessener Teil der Wohnungen rollstuhlgängig zu gestalten sind.</p> <p>²Rollstuhlgängigkeit liegt vor, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Zugänge nicht mehr als 6 % Steigung aufweisen; b) die Zugänge und die Räume keine Stufen oder Schwellen aufweisen; c) der Bodenbelag gleitsicher ist; d) Türfallen, Schalter und dergleichen behindertengerecht angebracht und ausge- 	<p>B) KONSTRUKTION UND HYGIENE</p>

<p>führt werden;</p> <p>e) Türen eine Mindestbreite von 80 cm aufweisen;</p> <p>f) die sanitären Einrichtungen mit Rollstuhl benützt werden können.</p> <p>³In Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr setzt die Rollstuhlgängigkeit zusätzlich voraus, dass</p> <p>a) soweit Toiletten erforderlich sind, mindestens zwei davon mit Rollstühlen benützt werden können;</p> <p>b) Schalter- und Kassenanlagen mit Rollstühlen benützt werden können.</p> <p>⁴Bei Neu- und Umbauten mit gesetzlich mindestens 10 vorgeschriebenen Abstellplätzen sowie bei sämtlichen Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr muss eine angemessene Anzahl, mindestens aber ein Abstellplatz, für Behinderte angelegt, reserviert und bezeichnet werden. Fahrzeug und Rollstuhl müssen nebeneinander aufgestellt werden können (Mindestbreite 3,5 m).</p>	
<p>Art. 17 Belichtung</p> <p>¹Wohn-, Arbeits- und gewerblichen Zwecken dienende Räume müssen durch Fenster genügend belichtet und belüftet werden.</p> <p>²Eine Ausnahme kann bei Nachweis ausreichender künstlicher Einrichtungen für Küchen, Arbeits- und gewerblich genutzte Räume gestattet werden.</p>	<p>Art. 12 Belichtung</p> <p>¹Wohn-, arbeits- und gewerblichen Zwecken dienende Räume müssen durch Fenster genügend belichtet und belüftet werden.</p> <p>²Eine Ausnahme kann bei Nachweis ausreichender künstlicher Einrichtungen für Küchen, Arbeits- und gewerblich genutzte Räume bewilligt werden.</p>
<p>Art. 18 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung</p> <p>¹Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere innerhalb der Bauzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.</p> <p>²Auf vorhandene Alleen, Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher ist Rücksicht zu nehmen. Diese sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Anordnung von Massnahmen des ökologischen Ausgleiches gemäss Art. 66 sowie die Schutzbestimmungen gemäss Art. 69 ff. bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 13 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung</p> <p>¹Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere innerhalb der Bauzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzenteilen von Pflanzen, die auf der von der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (www.cps-skew.ch) herausgegebenen schwarzen Liste aufgeführt sind, ist im gesamten Gemeindegebiet nicht gestattet.</p> <p>²Auf vorhandene Alleen, Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher ist Rücksicht zu nehmen. Diese sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Anordnung von Massnahmen des ökologischen Ausgleiches sowie die Schutzbestimmungen (Art. 57) bleiben vorbehalten.</p> <p>³Das grossflächige Versiegeln von Plätzen und Verkehrsflächen ist zu vermeiden. Der natürliche und langsame Abfluss des Regenwassers ist zu erleichtern. Platz-</p>

	flächen sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Grossflächige Asphaltbeläge sind unerwünscht.
<p>Art. 19 Erholungsflächen, Kinderspielplätze</p> <p>¹Bei einem Neubau mit mindestens 4 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.</p> <p>²Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.</p> <p>³Ihre Fläche hat wenigstens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.</p> <p>⁴Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Zentrumszone, die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen und Kinderspielplätze, so hat die Bauträgerschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Diese beträgt Fr. 52.-- pro fehlenden m² Fläche und ist zweckgebunden zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Die Höhe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2001 (110.1 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jedes Jahres angepasst.</p>	<p>Art. 14 Erholungsflächen</p> <p>¹Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.</p> <p>²Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten. Ihre Fläche hat wenigstens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.</p> <p>³Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Zentrumszone, die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen, so hat die Bauträgerschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Diese beträgt Fr. 100.-- pro fehlendem m² Fläche und ist zweckgebunden zur Anlegung öffentlicher Erholungsflächen zu verwenden. Die Ersatzabgaben unterliegen der gleichen Fälligkeit und Indexierung wie die Ersatzabgaben für Motorfahrzeugabstellplätze.</p>
<p>Art. 20 Abstellflächen</p> <p>¹Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.</p> <p>²Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneingangs genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrrechtbehälter zu erstellen.</p>	<p>Art. 15 Abstellflächen</p> <p>¹Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.</p> <p>²Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneingangs genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrrechtbehälter zu erstellen.</p>

<p>D) EMISSIONEN UND IMMISSIONEN</p> <p>Art. 21 Umweltgerechtes Bauen</p> <p>Im Rahmen der technisch, wirtschaftlich sowie betrieblich tragbaren Möglichkeiten sind emissionsarme und umweltfreundliche Baustoffe zu verwenden.</p>	<p>C) EMISSIONEN UND IMMISSIONEN</p>
<p>Lärm</p> <p>Art. 22 a) Immissionsgrade</p> <p>¹Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.</p> <p>²Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p> <p>³Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.</p>	<p>Art. 16 Baulärm</p> <p>¹Bauarbeiten haben auf die Anliegen und Bedürfnisse des Tourismus und der Anwohnerschaft Rücksicht zu nehmen.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde ist befugt, die Arbeitszeiten aus Rücksicht auf die Nachbarschaft sowie im Interesse des Tourismus zu beschränken.</p> <p>³Die Baulärm-Richtlinien des Bundes sind als Mindestvorschriften zu beachten.</p>
<p>Art. 23 b) Bauarbeiten</p> <p>Zum Schutz der Nachbarschaft vor übermässigen Immissionen kann der Gemeinderat mit der Baubewilligung Auflagen verfügen. Insbesondere kann er eine tageszeitliche Beschränkung für stark störende Bauarbeiten anordnen.</p>	

<p>E) VERKEHRSSICHERHEIT</p> <p>Art. 24 Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p>¹Entsprechend dem Bedarf ist folgende Anzahl von Plätzen auszubauen und zu unterhalten:</p> <p>a) Bei Einfamilienhäusern: Ein Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung und mindestens 2 Abstellplätze pro Haus. Der Garagenvorplatz ist anrechenbar. Für Besucher sind keine zusätzlichen Abstellplätze zu schaffen.</p> <p>b) Bei Mehrfamilienhäusern: Ein Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung. Zusätzlich sind, ausgehend von der Anzahl Pflicht-Abstellplätze, 10 % Besucherplätze zu erstellen, welche als solche zu bezeichnen sind.</p> <p>c) Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie Geschäfts- und Hotelbauten: Für motorisiertes Personal und Besucher legt der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest. Die VSS-Norm SN 640 290 gilt als Richtlinie.</p> <p>²Wo Güterumschlag zu erwarten ist, sind die erforderlichen Umschlagsflächen vorzusehen.</p> <p>³Garagenvorplatz und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Abstellplätze nicht eingerechnet werden. Vorbehalten bleibt Abs. 1 Bst. a betr. Einfamilienhäuser.</p> <p>⁴Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleich viele Abstellplätze vorzusehen wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.</p>	<p>E) VERKEHRSSICHERHEIT</p> <p>Art. 17 Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p>¹Nach den Grundsätzen von § 58 PBG ist minimal die folgende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nachzuweisen:</p> <p>a) Bei Einfamilienhäusern: Ein Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung und mindestens 2 Abstellplätze pro Haus. Der Garagenvorplatz ist anrechenbar. Für Besucher sind keine zusätzlichen Abstellplätze zu schaffen.</p> <p>b) Bei Mehrfamilienhäusern: Ein Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung. Zusätzlich sind, ausgehend von der Anzahl Pflicht-Abstellplätze, 10 % Besucherplätze zu erstellen, welche als solche zu bezeichnen sind.</p> <p>c) Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie Geschäfts- und Gastgewerbebauten: Für motorisiertes Personal und Besucher legt die Bewilligungsbehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest. Die VSS-Norm SN 640 281 gilt als Richtlinie.</p> <p>²Wo Güterumschlag zu erwarten ist, sind die erforderlichen Umschlagsflächen vorzusehen.</p> <p>³Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Abstellplätze nicht eingerechnet werden. Vorbehalten bleibt Abs. 1 Bst. a betr. Einfamilienhäuser.</p> <p>⁴Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleich viele Abstellplätze vorzusehen wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.</p>
<p>Art. 25 Abstellplätze in der Kernzone</p> <p>¹Der Gemeinderat kann, im Interesse der Verkehrsberuhigung, der Ortsplanung oder der Lufthygiene, in der Kernzone die Anzahl Pflichtabstellplätze fallweise tiefer ansetzen und/oder die Gesamtzahl der Abstellplätze begrenzen. Die vom Gemeinderat angeordnete Reduktion der Pflichtabstellplätze entbindet nicht von der Bezahlung der Ersatzabgabe gemäss Art. 26.</p>	<p>Art. 18 Abstellplätze in der Kernzone</p> <p>¹Die Bewilligungsbehörde kann, im Interesse der Verkehrsberuhigung, der Ortsplanung oder der Lufthygiene, in der Kernzone die Anzahl Pflichtabstellplätze fallweise tiefer ansetzen und/oder die Gesamtzahl der Abstellplätze begrenzen. Die von der Bewilligungsbehörde angeordnete Reduktion der Pflichtabstellplätze entbindet nicht von der Bezahlung der Ersatzabgabe gemäss Art. 19.</p>

<p>²Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass die Pflichtabstellplätze, sofern dies wirtschaftlich tragbar ist, in einer Gemeinschaftsanlage nachgewiesen werden.</p>	<p>²Die Bewilligungsbehörde kann vorschreiben, dass die Pflichtabstellplätze, sofern dies wirtschaftlich tragbar ist, in einer Gemeinschaftsanlage nachgewiesen werden.</p>
<p>Art. 26 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p>¹Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 4'644.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2001 (110.1 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.</p> <p>²Erfolgt innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Verfügung der Ersatzabgabe eine Erstellung, wird die je Abstellplatz bezahlte Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.</p>	<p>Art. 19 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p>¹Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5'500.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2013 = 100 Punkte) und wird jeweils auf alle zwei Jahre auf den 1. Januar angepasst.</p> <p>²Erfolgt innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Verfügung der Ersatzabgabe eine Erstellung, wird die je Abstellplatz bezahlte Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.</p>
<p>Art. 27 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze</p> <p>¹Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.</p> <p>²Ausfahrten sind 3 m vor dem strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 5 % Gefälle zu reduzieren.</p> <p>³Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.</p>	<p>Art. 20 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze</p> <p>¹Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.</p> <p>²Ausfahrten sind 3 m vor dem strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 5 % Gefälle zu reduzieren.</p> <p>³Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.</p>
<p>Art. 28 Benennung der Strassen</p> <p>Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude sind Sache des Gemeinderates.</p>	<p>Art. 21 Benennung der Strassen</p> <p>Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude sind Sache des Gemeinderates.</p>
<p>Art. 29 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden</p> <p>Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.</p>	<p>Art. 22 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden</p> <p>Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.</p>

<p>F) DIMENSION DER BAUTEN</p> <p>Art. 30 Ausnützungsziffer, Begriff</p> <p>Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:</p> $AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$	<p>E) DIMENSION DER BAUTEN</p> <p>Art. 23 Ausnützungsziffer, Begriff</p> <p>Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:</p> $AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$
<p>Art. 31 Anrechenbare Bruttogeschossfläche</p> <p>¹Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.</p> <p>²Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; b) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift und Klimaanlage; c) im Erdgeschoss gelegene, allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Lagerräume; d) nicht für gewerbliche Zwecke bestimmte Einstellräume für Motorfahrzeuge; e) die Flächen des Dachgeschosses gemäss den Bestimmungen von Art. 37 Abs. 1: <ul style="list-style-type: none"> - in den Zonen K, ZA/ZB, W5, W4 bei mindestens 3 Vollgeschossen; - in den übrigen Zonen bei mindestens 2 Vollgeschossen; - Lässt die Beschaffenheit des Grundstücks (z.B. Grundstückgrösse, Grenzabstandssituation, Verlauf des gewachsenen Terrains) die Ausschöpfung der vorgeschriebenen Anzahl Vollgeschosse nicht zu, kann der Gemeinderat auch bei einer Geschoszahl-Unterschreitung ein ausnützungsprivilegiertes Dachgeschoss bewilligen. Bei vorangegangenen Grundstücksunterteilungen ist für die Beurteilung auf die ursprüngliche Parzellengrösse abzustellen. f) bei anrechenbaren Dachgeschossen die Fläche, die eine lichte Höhe von 1.70 m unterschreitet; 	<p>Art. 24 Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)</p> <p>¹Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.</p> <p>²Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; b) Räume (inkl. Sanitärräume und Verkehrsflächen) ohne Tageslicht in Untergeschossen; c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift und Klimaanlage; d) im Erdgeschoss gelegene, allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Lagerräume; e) nicht für gewerbliche Zwecke bestimmte Einstellräume für Motorfahrzeuge; f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen, die ausschliesslich nicht-anrechenbare Räume erschliessen; Lifte (Lichtraum); g) Wintergärten, verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des gesamten Gebäudes; die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet; h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;

<p>g) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen, die ausschliesslich nichtanrechenbare Räume erschliessen; Lifte (Lichtraum);</p> <p>h) Wintergärten, verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des gesamten Gebäudes; die Mehrfläche wird ausnutzungsmässig angerechnet;</p> <p>i) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;</p> <p>k) eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten (Garagen, Gartenhäuschen, Kleintierställe, Pergolas, Schuppen etc.) von max. 3.50 m Gebäudehöhe, max. 4.50 m Firsthöhe und max. 60 m² Gebäudegrundfläche;</p> <p>l) gewerbliche Räume in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen;</p> <p>m) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten, die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände;</p> <p>n) ein Abstell- oder Bastelraum pro Wohnung, der weniger als 5 m² Innengrundfläche aufweist.</p>	<p>sen;</p> <p>i) eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten (Garagen, Gartenhäuschen, Kleintierställe, Pergolas, Schuppen etc.) von max. 3.50 m Gebäudehöhe, max. 4.50 m Firsthöhe und max. 60 m² Gebäudegrundfläche;</p> <p>j) gewerbliche Räume in Untergeschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen;</p> <p>k) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten, die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände;</p> <p>l) ein Abstell- oder Bastelraum pro Wohnung, der weniger als 5 m² Innengrundfläche aufweist</p> <p>²In abgeschrägten Räumen sind nur die Flächen anzurechnen, deren lichte Höhe, gemessen ab OK Fertigboden bis UK Sparren, mehr als 1.80 m beträgt.</p>
<p>Art. 32 Überbauungsziffer</p> <p>¹Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (inkl. An- und Nebenbauten) belegt werden darf.</p> <p>²Als oberirdisch gelten Bauteile über dem fertigen Terrain. Unberücksichtigt bleiben einzelne Abgrabungen für Treppen, Rampen, etc.</p> <p>³Für die Berechnung der überbauten Flächen gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachvorsprünge und offene Balkone bis zu 1.50 m Ausladung; - Aussenliegende Keller- und Eingangstreppe, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl. <p>⁴Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, gehören zur anrechenbaren Landfläche.</p>	<p>Art. 25 Überbauungsziffer</p> <p>¹Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstückfläche.</p> $\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$ <p>²Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.</p>

<p>Art. 33 Anrechenbare Landfläche</p> <p>¹Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.</p> <p>²Nicht angerechnet werden:</p> <p>a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald innerhalb der Waldgrenze; b) die für die Groberschliessung notwendigen Fahrbahnflächen; Feinerschliessungsstrassen sind nicht abzugspflichtig.</p> <p>³Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem ermässigten Preis abgetreten, verbleibt die abgetretene Fläche als ausnützbare und damit anrechenbare Landfläche beim Stammgrundstück (Restparzelle). Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer von Bauvorhaben auf der Restparzelle wird sie aber nur so weit berücksichtigt, als sie 10 % der auf der Restparzelle insgesamt vorhandenen anrechenbaren Landfläche nicht übersteigt.</p>	<p>Art. 26 Anrechenbare Landfläche</p> <p>¹Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.</p> <p>²Nicht angerechnet werden:</p> <p>a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald innerhalb der Waldgrenze; b) die für die Groberschliessung notwendigen Fahrbahnflächen; Feinerschliessungsstrassen sind nicht abzugspflichtig.</p> <p>³Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem ermässigten Preis abgetreten, verbleibt die abgetretene Fläche als ausnützbare und damit anrechenbare Landfläche beim Stammgrundstück (Restparzelle). Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer von Bauvorhaben auf der Restparzelle wird sie aber nur so weit berücksichtigt, als sie 10 % der auf der Restparzelle insgesamt vorhandenen anrechenbaren Landfläche nicht übersteigt.</p>
<p>Art. 34 Ausnützungsübertrag</p> <p>¹Grundeigentümer von unmittelbar angrenzenden Grundstücken derselben Zone oder in zweckmässigem Zusammenhang stehende Grundstücke derselben Zone können durch Dienstbarkeitsverträge noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen. Nutzungsübertragungen über Strassen hinweg sind unzulässig.</p> <p>²Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.</p>	<p>Art. 27 Ausnützungsübertrag</p> <p>¹Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken können durch Dienstbarkeitsverträge die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen. Nutzungsübertragungen über Strassen hinweg sind unzulässig. Der für Gestaltungspläne gewährte Ausnützungsbonus kann nicht extern umgelagert werden.</p> <p>²Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.</p>

<p>Art. 35 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken</p> <p>¹Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen bzw. der neuen Parzelle nicht überschritten werden.</p> <p>²Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen oder Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.</p> <p>³Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.</p>	<p>Art. 28 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken</p> <p>¹Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen bzw. der neuen Parzelle nicht überschritten werden.</p> <p>²Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen oder Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer über die gesamte Überbauung einzuhalten.</p> <p>³Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.</p>
<p>Art. 36 Geschosszahl</p> <p>¹Der Berechnung der Geschosszahl wird die Anzahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.</p> <p>²Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, unabhängig der Nutzungsart, das über dem gewachsenen Terrain liegt.</p> <p>³Untergeschosse gelten in ebenem Gelände als Vollgeschosse, wenn mehr als 40 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis max. 5 m Breite sind ohne Anrechnung gestattet. An Hanglagen darf bei Einhaltung der gemäss Art. 42 Abs. 3 erlaubten Gebäude- und Firshöhen talseits zusätzlich zu der zulässigen Vollgeschosszahl ein Untergeschoss sichtbar sein.</p> <p>⁴Das Dachgeschoss gemäss den Höchstmassen von Art. 37 kann als Vollgeschoss genutzt werden. Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen zu den Grenzabständen. Das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn dessen Grundrissfläche inkl. Nebenräume, Treppenhaus etc. mehr als 50 % der Grundrissfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Vorbehalten bleibt die Sonderregelung für ausnützungsprivilegierte Attikageschosse gemäss Art. 37.</p> <p>⁵Oberkant Boden des untersten Vollgeschosses darf bei ebenem Gelände maximal 50 cm höher als die von der Baubehörde bezeichnete Erschliessungsstrasse liegen.</p> <p>⁶Entstehen zwischen benachbarten Grundstücken aufgrund von Abs. 3 gegenüber dem gewachsenen Terrain störende Höhendifferenzen, so kann der Gemeinderat</p>	<p>Art. 29 Geschosszahl</p> <p>¹Der Berechnung der Geschosszahl wird die Anzahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.</p> <p>²Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, unabhängig der Nutzungsart, das über dem gewachsenen Terrain liegt.</p> <p>³Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, soweit die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.80 m liegende Grundfläche, gemessen von OK Fertigboden bis UK Sparren, mehr als 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.</p> <p>⁴Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 40 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis max. 5 m Breite sind ohne Anrechnung gestattet. An Hanglagen darf bei Einhaltung der gemäss Art. 34 Abs. 3 erlaubten Gebäude- und Firshöhen talseits zusätzlich zu der zulässigen Vollgeschosszahl ein Untergeschoss sichtbar sein. Oberkant Boden des untersten Vollgeschosses darf in jedem Fall bis maximal 50 cm höher als die von der Baubehörde bezeichnete Erschliessungsstrasse liegen.</p> <p>⁵Entstehen zwischen benachbarten Grundstücken aufgrund von Abs. 3 gegenüber dem gewachsenen Terrain störende Höhendifferenzen, so kann der Gemeinderat eine ausgleichende Niveaulinie festsetzen, die für die Festlegung des untersten Vollgeschosses und der Grenzabstände massgebend ist. Die ausgleichende Niveaulinie ist im gleichen Verfahren festzulegen wie eine Baubewilligung.</p>

eine ausgleichende Niveaulinie festsetzen, die für die Festlegung des untersten Vollgeschosses und der Grenzabstände massgebend ist. Die ausgleichende Niveaulinie ist im gleichen Verfahren festzulegen wie eine Baubewilligung.

Art. 37 Dachgeschoss

¹Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf ein zusätzliches Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit folgenden Höchstmassen erstellt werden:

	W2	Übrige Zonen
Kniestockhöhe *	90 cm	110 cm
Dachgeschosshöhe **	400 cm	550 cm
Dachneigung	45°	45°

* Die Kniestockhöhe wird innen gemessen ab OK Fertigdachgeschossboden bis UK Sparren.

** Die Dachgeschosshöhe wird gemessen ab OK Fertigdachgeschossboden des obersten Vollgeschosses bis UK Sparren.

Die Dachfläche darf nicht nach aussen geknickt sein (keine Mansarden- oder Kuppeldächer).

²Aufbauten dürfen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen. Kreuzgiebel und in die Dachschräge hineinreichende Fassadenteile gelten als Aufbauten. Die Länge wird gemessen ab OK Fertigdachgeschossboden + 1.70 m.

³Zulässig sind Schrägdächer. Andere Dachformen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Das Dachgeschoss muss vollständig (d. h. inkl. allfällige auskragende Vor- und Aufbauten) innerhalb der fiktiven, sich aus den vorstehenden Massen ergebenden Silhouette (Mantellinie) liegen (innen gemessen).
- Vordächer ausserhalb Baulinie sind gestattet, sofern ihre Auskragung 50 cm nicht überschreitet.
- Die Mantellinie ist über die gesamte betreffende Fassadenlänge einheitlich festzulegen, ausgenommen bei zusammengebauten, aus mehreren Baukörpern bestehenden Gebäuden mit unterschiedlichen Grundrissen. Hier ist pro Baukörper eine einheitliche Mantellinie einzuhalten.
- Treppenaufgänge und Liftaufbauten ausserhalb der Mantellinie können bei Beachtung von Abs. 5 bewilligt werden.

<p>⁴Im Dachgeschoss sind Balkone, welche über die Dachschräge hinausragen oder über die Fassade der darunterliegenden Geschosse vorspringen, nicht gestattet. Vollständig innerhalb der Dachschräge gelegene Dacheinschnitte sind erlaubt. Bei Schrägdächern sind Dachvorsprünge bis 1.50 m Ausladung gestattet.</p> <p>⁵Ausnutzungsprivilegierte Dachgeschosse sind so zu gestalten, dass sie sich in die bauliche Umgebung einfügen und mit den übrigen Gebäudeteilen eine gute und harmonische Gesamtwirkung erzielen.</p> <p>⁶Die Ausnutzungszifferprivilegierung gemäss Abs. 1 bis 5 und Art. 31 Abs. 2 Bst. e gilt auch für sämtliche bei Inkrafttreten dieses Baureglementes geltenden Gestaltungspläne. Vorbehalten bleibt, sofern erforderlich, eine vorgängige Änderung des Gestaltungsplanes. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes Wylen kann das Dachgeschoss insoweit ohne Anrechnung als Bruttogeschossfläche ausgebaut werden, als die in den Sonderbauvorschriften festgelegten Gebäude- und Fassadenhöhen eingehalten werden.</p>	
<p>Abstände</p> <p>Art. 38 a) Grenzabstand: Mass</p> <p>Die Grenzabstände richten sich nach kantonalem Recht. In der eng überbauten Kernzone sowie in der Gewerbe- und Industriezone gelten besondere Masse (Art. 44, 60).</p>	<p>Art. 30 Grenzabstand: Mass</p> <p>Die Grenzabstände richten sich nach kantonalem Recht. In der eng überbauten Kernzone sowie in der Gewerbe- und Industriezone gelten besondere Masse (Art. 36 und Art. 51).</p>
<p>Art. 39 Grenzabstand: Terrassenhäuser</p> <p>Bei Terrassenhäusern wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper gesondert bestimmt.</p>	<p>Art. 31 Grenzabstand: Terrassenhäuser</p> <p>Bei Terrassenhäusern werden die Gebäudehöhe und der Grenzabstand für jeden Baukörper gesondert bestimmt.</p>

<p>Art. 40 Grenzabstand: Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen</p> <p>¹Stützmauern dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie 1.20 m nicht übersteigen. Bei einer Höhe von 1.70 m dürfen sie bis 0.50 m an die Grenze heranreichen. Bei einer Höhe von 1.70 m bis 2.50 m ist ein Abstand gleich der Mehrhöhe über 1.20 m einzuhalten. Bei höheren Massen gelten die Abstände wie bei Hochbauten. Die Höhe wird ab gewachsenem Boden gemessen.</p> <p>²Natürliche Böschungen dürfen das Verhältnis von 2:3 aufweisen, künstlich gesicherte von 1:1. Steilere Böschungen gelten als Stützmauern.</p> <p>³Für Stützmauern entlang der Strassen gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung.</p> <p>⁴Die Sicherheit der Nachbargrundstücke ist zu gewährleisten. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.</p> <p>⁵Im Übrigen bleiben die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vorbehalten (§§ 54 ff.).</p>	<p>Art. 32 Grenzabstand: Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen</p> <p>Es gelten die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (§§ 53 ff.). Diese sind nicht zwingender Natur und können durch nachbarliche Vereinbarung geändert werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Strassengesetzgebung sowie Höhenbeschränkungen zum Schutz des Orts- und Quartierbildes.</p>
<p>Art. 41 b) Abstand von Gewässern</p> <p>¹Bei Fliessgewässern haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 50 % der Gebäudehöhe einzuhalten. In der Regel darf ein Mindestabstand von 5 m nicht unterschritten werden. Eine Reduktion auf 3 m ist in Ausnahmefällen gestattet, wenn diese von der Fachinstanz des Bezirkes Schwyz positiv beurteilt wird.</p> <p>²Der Abstand gegenüber dem Vierwaldstättersee richtet sich nach kantonalem Recht.</p>	<p>Art. 33 Gewässerraumzone, Gewässerabstand</p> <p>¹Die Gewässerraumzone ist anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.</p> <p>² In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen richtet sich nach Art.41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 73 f. PBG.</p> <p>³Der Abstand gegenüber dem Vierwaldstättersee richtet sich nach kantonalem Recht.</p>
<p>Art. 42 Firsthöhe und Gebäudehöhen; Hanglagen</p> <p>¹Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fasadennmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.</p>	<p>Art. 34 Firsthöhe und Gebäudehöhen; Hanglagen</p> <p>¹Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fasadennmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.</p>

<p>²Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt. Dasselbe gilt auch bei Terrassenhäusern.</p> <p>³Die Definition der Gebäudehöhe richtet sich nach kantonalem Recht. Für Wohnbauten an Hanglagen (Hangneigung des gewachsenen Bodens, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe mit Ausnahme der bergseitigen Fassade folgende Zuschläge gewährt:</p> <table data-bbox="203 526 672 694"> <tr> <td>a) ab 15% Hangneigung</td> <td>0.5 m</td> </tr> <tr> <td>b) ab 20% Hangneigung</td> <td>1.0 m</td> </tr> <tr> <td>c) ab 25% Hangneigung</td> <td>1.5 m</td> </tr> <tr> <td>d) ab 30% Hangneigung</td> <td>2.0 m</td> </tr> </table> <p>⁴Bei Gestaltungsplänen kann der Hangzuschlag für First- und Gebäudehöhen sowie Geschosszahl nicht zusätzlich zu den Abweichungen gemäss Art. 78 Bst. b und c beansprucht werden.</p>	a) ab 15% Hangneigung	0.5 m	b) ab 20% Hangneigung	1.0 m	c) ab 25% Hangneigung	1.5 m	d) ab 30% Hangneigung	2.0 m	<p>²Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt. Dasselbe gilt auch bei Terrassenhäusern.</p> <p>³Die Definition der Gebäudehöhe richtet sich nach kantonalem Recht. Für Wohnbauten an Hanglagen (Hangneigung des gewachsenen Bodens, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe mit Ausnahme der bergseitigen Fassade folgende Zuschläge gewährt:</p> <table data-bbox="1120 462 1680 582"> <tr> <td>a) ab 15% Hangneigung</td> <td>0.5 m</td> </tr> <tr> <td>b) ab 20% Hangneigung</td> <td>1.0 m</td> </tr> <tr> <td>c) ab 25% Hangneigung</td> <td>1.5 m</td> </tr> <tr> <td>d) ab 30% Hangneigung</td> <td>2.0 m</td> </tr> </table> <p>⁴Bei Gestaltungsplänen kann der Hangzuschlag für First- und Gebäudehöhen sowie Geschosszahl nicht zusätzlich zu den Abweichungen gemäss Art. 61 beansprucht werden.</p>	a) ab 15% Hangneigung	0.5 m	b) ab 20% Hangneigung	1.0 m	c) ab 25% Hangneigung	1.5 m	d) ab 30% Hangneigung	2.0 m																																												
a) ab 15% Hangneigung	0.5 m																																																												
b) ab 20% Hangneigung	1.0 m																																																												
c) ab 25% Hangneigung	1.5 m																																																												
d) ab 30% Hangneigung	2.0 m																																																												
a) ab 15% Hangneigung	0.5 m																																																												
b) ab 20% Hangneigung	1.0 m																																																												
c) ab 25% Hangneigung	1.5 m																																																												
d) ab 30% Hangneigung	2.0 m																																																												
<p><u>IV. ZONENVORSCHRIFTEN</u></p> <p>Art. 43 Zoneneinteilung</p> <p>Bauzonen</p> <table data-bbox="358 1005 974 1422"> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td>Zentrumszone</td> <td>ZA, ZB</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 5 Geschosse</td> <td>W5</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 4 Geschosse</td> <td>W4</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3 Geschosse</td> <td>W3</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2 Geschosse</td> <td>W2</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>G</td> </tr> <tr> <td>Industriezone</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Intensiverholungszone</td> <td>INH</td> </tr> <tr> <td>Institutszone</td> <td>InstZ</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td> <td>ÖBA</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone Wylen</td> <td>WWy</td> </tr> <tr> <td>Zone Schiller und Zone Schiller-Hotel</td> <td>ZSch, ZSchH</td> </tr> <tr> <td>offene Bauzone Herti</td> <td>OBH</td> </tr> </table>	Kernzone	K	Zentrumszone	ZA, 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	<p><u>IV. ZONENVORSCHRIFTEN</u></p> <p>Art. 35 Zoneneinteilung</p> <p>Bauzonen</p> <table data-bbox="1276 1005 1915 1422"> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td>Zentrumszone</td> <td>ZA, ZB</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 5 Geschosse</td> <td>W5</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 4 Geschosse</td> <td>W4/W4b</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3 Geschosse</td> <td>W3</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2 Geschosse</td> <td>W2</td> </tr> <tr> <td>Wohn- und Gewerbezone</td> <td>WG</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>G</td> </tr> <tr> <td>Industriezone</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Intensiverholungszone</td> <td>INH</td> </tr> <tr> <td>Institutszone</td> <td>InstZ</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td> <td>ÖBA</td> </tr> <tr> <td>Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz</td> <td>ZSch, ZSchR</td> </tr> <tr> <td>Uferzone</td> <td>UZ</td> </tr> <tr> <td>Bauzone Fallenbach</td> <td>BF</td> </tr> </table>	Kernzone	K	Zentrumszone	ZA, ZB	Wohnzone 5 Geschosse	W5	Wohnzone 4 Geschosse	W4/W4b	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	Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz	ZSch, ZSchR	Uferzone	UZ	Bauzone Fallenbach	BF
Kernzone	K																																																												
Zentrumszone	ZA, 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																																																												
Kernzone	K																																																												
Zentrumszone	ZA, ZB																																																												
Wohnzone 5 Geschosse	W5																																																												
Wohnzone 4 Geschosse	W4/W4b																																																												
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																																																												
Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz	ZSch, ZSchR																																																												
Uferzone	UZ																																																												
Bauzone Fallenbach	BF																																																												

<p>Uferzone UZ Abbau- und Rekultivierungszone ARZ Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone RAEZ Gartenzone GA</p> <p>Nichtbauzonen</p> <p>Landwirtschaftszone LWZ Naturschutzzone NSZ Landschaftsschutzzone LSZ Gefahrenzone GFZ Wasserschutzzone WSZ Übriges Gemeindegebiet UeG Geschützte Einzelobjekte</p>	<p>Abbau- und Rekultivierungszone ARZ Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone RAEZ Gartenzone GA Freihaltezone F, FF Schutzzone alte Sust</p> <p>Nichtbauzonen</p> <p>Landwirtschaftszone LWZ Naturschutzzone NSZ Gefahrenzone GFZ Wasserschutzzone WSZ Übriges Gemeindegebiet UeG Geschützte Einzelobjekte</p>
<p>Art. 44 Kernzone, K</p> <p>¹Die Kernzone umfasst den historischen Ortskern. Sie bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns und ist bestimmt für Bauten mit zentrums- und kurortsbildender Funktion wie insbesondere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten, Hotelbauten etc.</p> <p>²Der Gemeinderat kann bei Neu- und Umbauten sowie bei bewilligungspflichtigen Zweckänderungen ein Mindestmass an zentrums- und kurortsbildenden Nutzungen vorschreiben.</p> <p>³Neubauten, Renovationen und andere bauliche Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie sind bezüglich Dimensionen, Fassadengestaltung, Form und Materialien gut ins Orts- und Strassenbild einzufügen.</p> <p>⁴Bei der Bearbeitung, Beurteilung und Bewilligung von Bauprojekten sind 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 begleitende Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen.</p> <p>⁵Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber angrenzenden Grundstücken werden, in Beachtung von Abs. 6, durch den Gemeinderat im Einzelfall festgelegt, wobei die kantonalen Mindestabstandsvorschriften unterschritten werden können. Dabei berücksichtigt er die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf den Nachbargrundstücken sowie</p>	<p>Art. 36 Kernzone, K</p> <p>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.</p> <p>²Die Bewilligungsbehörde kann bei Neu- und Umbauten sowie bei bewilligungspflichtigen Zweckänderungen ein Mindestmass an zentrums- und kurortsbildenden Nutzungen vorschreiben.</p> <p>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.</p> <p>⁴Bei der Bearbeitung, Beurteilung und Bewilligung von Bauprojekten sind nebst allfälligen vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien die Aussagen des Inventars der schützenswerten 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 begleitende Projektierungs- und Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen.</p> <p>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</p>

<p>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.</p> <p>⁶Der minimale Grenzabstand beträgt 3.00 m, ausgenommen bei 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 45 Zentrumszone, ZA und ZB</p> <p>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.</p> <p>²Die Zentrumszone ZB umfasst das Areal der Aeskulap-Klinik. 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 Ausnützungsziffer als anrechenbare Landfläche. Im Übrigen gelten die Zonenvorschriften der Zentrumszone ZA.</p>	<p>Art. 37 Zentrumszone, ZA und ZB</p> <p>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.</p> <p>²Die Zentrumszone ZB umfasst das Areal der Aeskulap-Klinik. 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 Ausnützungsziffer als anrechenbare Landfläche. Im Übrigen gelten die Zonenvorschriften der Zentrumszone ZA.</p>
<p>Art. 46 Wohnzonen, W</p> <p>¹Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.</p> <p>²Nichtstörende Betriebe sind gestattet.</p>	<p>Art. 38 Wohnzonen, W</p> <p>¹Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.</p> <p>²Nichtstörende Betriebe sind gestattet.</p> <p>³In den Wohn- bzw. Wohngewerbezonnen 3, 4 und 5 sind neue Einfamilienhäuser nicht gestattet. Vorbehalten bleibt deren Erstellung im Rahmen eines Gestaltungsplans.</p>

	<p>⁴Mit Ausnahme geringfügiger Anpassungen darf auf GB 473 (RUAG Real Estate; W3) das im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Reglements auf Grund rechtskräftiger Baubewilligungen realisierte Gebäudevolumen nicht vergrössert werden. Die Projektstudie der BSS Architekten AG, Schwyz, dat. 11.7/20.9.2012, gilt bez. maximal zulässiger Volumetrie als Richtprojekt.</p>
<p>Art. 47 Wohn- und Gewerbezone, WG2, WG3 und WG4</p> <p>Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten und für gewerbliche Bauten mit höchstens mässigen Immissionen bestimmt. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften für die WG 3 Hetschgen (Art. 76 Abs. 2).</p>	<p>Art. 39 Wohn- und Gewerbezone, WG2, WG3 und WG4</p> <p>Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten und für gewerbliche Bauten mit höchstens mässigen Immissionen bestimmt. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften für die WG3 Hetschgen (Art. 63 Abs. 2).</p>
<p>Art. 48 Gewerbezone, G</p> <p>¹Die Gewerbezone ist in erster Linie für Gewerbebetriebe bestimmt.</p> <p>²Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p> <p>³Pro Betrieb sind max. 2 Wohnungen gestattet, wobei die anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen max. 50 % der gewerblich genutzten Flächen betragen dürfen.</p> <p>⁴Zur Gewährleistung einer angemessenen Weiterentwicklung bestehender Betriebe kann der Gemeinderat in bereits weitgehend überbauten Gewerbezonon von der Einhaltung der maximal zulässigen Überbauungsziffer dispensieren. Eine Ausnahmebewilligung gemäss § 73 PBG ist nicht erforderlich.</p>	<p>Art. 40 Gewerbezone, G</p> <p>¹Die Gewerbezone ist in erster Linie für Gewerbebetriebe bestimmt.</p> <p>²Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p> <p>³Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen gestattet, wobei die anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen max. 50 % der gewerblich genutzten Flächen betragen dürfen.</p> <p>⁴Zur Gewährleistung einer angemessenen Weiterentwicklung bestehender Betriebe kann der Gemeinderat in bereits weitgehend überbauten Gewerbezonon von der Einhaltung der maximal zulässigen Überbauungsziffer dispensieren. Eine Ausnahmebewilligung gemäss § 73 PBG ist nicht erforderlich.</p>
<p>Art. 49a Gewerbesonderzone Gütschtunnel</p> <p>¹Die Gewerbesonderzone Gütschtunnel ist für die gewerbliche Nutzung bestimmt. Umbauten innerhalb des bestehenden Tunnelvolumens aus betrieblichen Gründen sind zulässig. Die Nutzungen über Terrain werden durch die Gewerbesonderzone Gütschtunnel nicht beeinflusst.</p> <p>²Die Gewerbesonderzone Gütschtunnel ist für die Lagerung von Gütern, insbesondere von Nahrungsmitteln wie Käse mit Ortsverkauf bestimmt. Ausgenommen ist die Lagerung von gefährlichen Gütern, z. B. Chemikalien, radioaktive Stoffe, Sprengstoffe, Munition, Feuerwerkskörper usw. Die Lagerung von geruchsintensiven</p>	<p>Art. 41 Gewerbesonderzone Gütschtunnel</p> <p>¹Die Gewerbesonderzone Gütschtunnel ist für die gewerbliche Nutzung bestimmt. Umbauten innerhalb des bestehenden Tunnelvolumens aus betrieblichen Gründen sind zulässig. Die Nutzungen über Terrain werden durch die Gewerbesonderzone Gütschtunnel nicht beeinflusst.</p> <p>²Die Gewerbesonderzone Gütschtunnel ist als Parkierungsfläche für Motorfahrzeuge und/oder für die Lagerung von Gütern bestimmt. Ausgenommen ist die Lagerung von gefährlichen Gütern, z. B. Chemikalien, radioaktive Stoffe, Sprengstoffe, Munition, Feuerwerkskörper usw. Die Lagerung von geruchsintensiven</p>

<p>ven Gütern ist gestattet, solange die geruchsreduzierenden Massnahmen ausreichen um (im Klagefall) einer objektiven Immissionserhebung zu genügen.</p> <p>³Die Emissionen sind so weit zu begrenzen, als dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Dies gilt namentlich für Geruchs-, Luft- und Lärmemissionen, Erschütterungen und Abwasser. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind namentlich betreffend Stromversorgung, Beleuchtung, Belüftung, Geruchsemissionen, sanitäre Einrichtungen, Störfälle (Markierung von Fluchtwegen, Erste Hilfe etc.) die entsprechenden Nachweise zu erbringen</p>	<p>Gütern ist nicht gestattet.</p> <p>³Die Emissionen sind so weit zu begrenzen, als dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Dies gilt namentlich für Geruchs-, Luft- und Lärmemissionen, Erschütterungen und Abwasser. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind namentlich betreffend Stromversorgung, Beleuchtung, Belüftung, Geruchsemissionen, sanitäre Einrichtungen, Störfälle (Markierung von Fluchtwegen, Erste Hilfe etc.) die entsprechenden Nachweise zu erbringen.</p>
<p>Art. 49 Industriezone, I</p> <p>¹Die Industriezone ist für höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt.</p> <p>²Es sind nur betrieblich an den Standort gebundene Wohnungen gestattet; sie müssen sich möglichst im obersten Geschoss der Bauten befinden. In der Industriezone Schönenbuch sind keine Wohnungen gestattet.</p> <p>³Für technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile (wie Kamine, Liftbauten, Silos usw.) kann der Gemeinderat gegenüber der Tabelle der Grundmasse abweichende Masse gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>⁴Im Bereich der im Zonenplan festgelegten Baubeschränkung bleiben die Vorschriften der Eidgenössischen Starkstromverordnung und der gestützt darauf erlassenen Auflagen des Eidg. Starkstrominspektorates vorbehalten.</p> <p>⁵Baugesuche innerhalb des AlpTransit-Perimeters bedürfen der Genehmigung der SBB (Art. 18b Eisenbahngesetz). Vorbehalten bleiben ferner für die im Zonenplan dargestellte Grundwasserschutzzone "Stegmatt" die Schutzvorschriften gemäss RRB Nr. 669 vom 1.5.1978.</p>	<p>Art. 42 Industriezone, I</p> <p>¹Die Industriezone ist für höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt.</p> <p>²Es sind nur betrieblich an den Standort gebundene Wohnungen gestattet. Sie müssen sich möglichst im obersten Geschoss der Bauten befinden. In der Industriezone Schönenbuch sind keine Wohnungen gestattet.</p> <p>³Für technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile (wie Kamine, Liftbauten, Silos usw.) kann die Bewilligungsbehörde gegenüber der Tabelle der Grundmasse abweichende Masse gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>⁴Im Bereich der im Zonenplan festgelegten Baubeschränkung bleiben die Vorschriften der Eidgenössischen Starkstromverordnung und der gestützt darauf erlassenen Auflagen des Eidg. Starkstrominspektorates vorbehalten.</p> <p>⁵Baugesuche innerhalb des AlpTransit-Perimeters bedürfen der Genehmigung der SBB (Art. 18b Eisenbahngesetz). Vorbehalten bleiben ferner für die im Zonenplan dargestellte Grundwasserschutzzone "Stegmatt" die diesbezüglich geltenden Schutzvorschriften.</p>
<p>Art. 50 Intensiverholungszone, INH</p> <p>Campingplätze</p> <p>¹Die Campingplätze sind für den Betrieb von öffentlichen Campingplätzen bestimmt. Gestattet sind das zeitlich befristete Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dergleichen sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen inkl. einer einfachen Gaststätte. Wohnbauten sind nur für das betriebsnotwen-</p>	<p>Art. 43 Intensiverholungszone, INH</p> <p>Campingplätze</p> <p>¹Die Campingplätze sind für den Betrieb von öffentlichen Campingplätzen bestimmt. Gestattet sind das zeitlich befristete Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dergleichen sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen inkl. einer einfachen Gaststätte. Wohnbauten sind nur für das be-</p>

<p>dige an den Standort gebundene Personal zugelassen.</p> <p>²Die kantonalen Vorschriften über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze sowie die gestützt darauf erforderliche kantonale Betriebsbewilligung bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>triebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen.</p> <p>²Die kantonalen Vorschriften über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze sowie die gestützt darauf erforderliche kantonale Betriebsbewilligung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Bewilligungsbehörde kann zusätzliche Auflagen erlassen, insbesondere solche zur Sicherstellung des Zonenzwecks.</p>
<p>Sport- und Tennisplätze</p> <p>³Die Sport- und Tennisplätze sind für die Anlagen von Spiel- und Sportfeldern bestimmt. Zusätzlich gestattet sind die betriebsnotwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen. Auf dem Sportplatz Gersauerstrasse ist zusätzlich eine einfache Gaststätte zulässig.</p>	<p>Sport- und Tennisplätze</p> <p>³Die Sport- und Tennisplätze sind für die Anlage von Spiel- und Sportfeldern bestimmt. Zusätzlich gestattet sind die betriebsnotwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen.</p>
<p>Pferdehaltungszone</p> <p>⁴Die Pferdehaltungszone ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Ausübung des Pferdesports. Es ist die Erstellung maximal einer Reithalle gestattet. Als maximal zulässige Baumasse gelten diejenigen in der Gewerbezone.</p>	<p>Pferdehaltungszone</p> <p>⁴Die Pferdehaltungszone ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Ausübung des Pferdesports. Es ist die Erstellung maximal einer Reithalle gestattet. Als maximal zulässige Baumasse gelten diejenigen in der Gewerbezone.</p>
<p>Wylen</p> <p>⁵Zweck der Intensiverholungszone Wylen ist der Betrieb einer 50 m-Kleinkaliber-Anlage und allfällig weiterer, nicht lärmintensiver Schiessanlagen. Gestattet sind die zugehörigen Infrastrukturbauten, insbesondere ein Clubhaus. Ständig bewohnbare Bauten sind nicht erlaubt. Die Erschliessung geht vollständig zu Lasten der Grundeigentümer. Bei einer Realisierung der im Sachplan Alp Transit vorgesehenen Deponie für Endlagerstoffe sind Bauten und Anlagen, welche die Materialbewirtschaftung verunmöglichen, zu Lasten des Eigentümers zu entfernen.</p>	<p>Wylen</p> <p>⁵Zweck der Intensiverholungszone Wylen ist der Betrieb nicht lärmintensiver Schiessanlagen (z. B. Kleinkaliber-Langwaffen, Laserfunkschiessen, Pfeilbogen). Gestattet sind die zugehörigen Infrastrukturbauten, insbesondere ein Clubhaus. Ständig bewohnbare Bauten sind nicht erlaubt. Die Erschliessung geht vollständig zu Lasten der Grundeigentümer.</p>
<p>Art. 51 Institutszone, InstZ</p> <p>In der Institutszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche ausschliesslich den Betriebs- und Wohnbedürfnissen des Institutes Ingenbohl dienen.</p>	<p>Art. 44 Institutszone, InstZ</p> <p>In der Institutszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche ausschliesslich den Betriebs- und/oder Wohnbedürfnissen des Institutes Ingenbohl Mutterprovinz Schweiz oder diesen nahestehenden Personen dienen.</p>

Art. 52 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, öBA

Allgemein

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten bestimmt, die öffentlichen Zwecken dienen, ohne Rücksicht darauf, ob das Grundstück einem Gemeinwesen gehört.

²Die Bauten haben sich in ihrer Grösse (Höhe, Ausnützung) der angrenzenden Überbauung anzupassen; gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

³Das Erstellen von Neubauten, die dem Charakter dieser Zone widersprechen, ist untersagt. Der Gemeinderat kann in Ergänzung der öffentlichen Bauten andere Nutzungen wie Wohnen oder Gewerbe zulassen, wenn diese die öffentlichen Nutzungen nicht beeinträchtigen und aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine gemischte Nutzung zweckmässig ist.

Unterwerk CKW

⁴Im Werkgelände der Centralschweizerischen Kraftwerke sind zur besseren Einfügung der Anlage in die Landschaft durch die Werkeigentümerin der Zonengrenze entlang standortheimische Bäume, Sträucher oder Hecken zu pflanzen. Vorbehalten bleibt überdies die Genehmigung der SBB für Baugesuche innerhalb des Alp-Transit-Perimeters (Art. 18b Eisenbahngesetz).

Fönnhafen

⁵Der Fönnhafen ist als Hafenanlage für die öffentliche und private Schifffahrt bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen.

Fallenbach

⁶Der Hafen Fallenbach ist als Hafenanlage für die private Schifffahrt (Segel- und Motorboote, Lastschiffe etc.) bestimmt. Gestattet sind die dem üblichen Stand entsprechenden infrastrukturellen Anlagen für die Stationierung, die Wartung (z.B. Werft), die Ver- und Entsorgung von Schiffen sowie die dazugehörenden Nebenanlagen. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen.

Art. 45 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, öBA

Allgemein

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten bestimmt, die öffentlichen Zwecken dienen, ohne Rücksicht darauf, ob das Grundstück einem Gemeinwesen gehört.

²Die Bauten haben sich in ihrer Grösse (Höhe, Ausnützung) der angrenzenden Überbauung anzupassen.

³Das Erstellen von Neubauten, die dem Charakter dieser Zone widersprechen, ist untersagt. Die Bewilligungsbehörde kann in Ergänzung der öffentlichen Bauten andere Nutzungen wie Wohnen oder Gewerbe zulassen, wenn diese die öffentlichen Nutzungen nicht beeinträchtigen und aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine gemischte Nutzung zweckmässig ist.

Unterwerk CKW

⁴Im Werkgelände der Centralschweizerischen Kraftwerke sind zur besseren Einfügung der Anlage in die Landschaft durch die Werkeigentümerin der Zonengrenze entlang standortheimische Bäume, Sträucher oder Hecken zu pflanzen.

Fönnhafen

⁵Der Fönnhafen ist als Hafenanlage für die öffentliche und private Schifffahrt bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen.

Fallenbach

⁶Der Hafen Fallenbach ist als Hafenanlage für die private Freizeit-Schifffahrt (Segel- und Motorboote) bestimmt. Gestattet sind die dem üblichen Stand entsprechenden infrastrukturellen Anlagen für die Stationierung, die Wartung (z. B. Werft), die Ver- und Entsorgung von Schiffen sowie die dazugehörenden Nebenanlagen.

<p>Art. 53 Wohnzone Wylen, WWy</p> <p>Es gelten die Bestimmungen des Zonen- und Überbauungsplanes Wylen sowie die dazugehörenden Sonderbauvorschriften. Für die Messweise und die Berechnung der im Gestaltungsplan festgelegten Grundmasse gelten die Vorschriften dieses Reglementes. Das Dachgeschoss kann ohne Anrechnung als Bruttogeschossfläche ausgebaut werden, sofern die in den Sonderbauvorschriften festgelegten Gebäude- und Fassadenhöhen eingehalten werden (Art. 37 Abs. 3).</p>	
<p>Art. 53a Schutzzone alte Sust</p> <p>¹Die der W2 überlagerte Schutzzone alte Sust bezweckt die Erhaltung und den Schutz des historischen Gebäudes "alte Sust" sowie des entsprechenden Garten- und Umgebungsbereichs.</p> <p>²Soweit das bestehende Gebäude (alte Sust) nach den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege umgebaut und umgenutzt wird, sind dessen Bruttogeschossflächen bei der Ausnützungsziffer nicht anzurechnen. Die Nutzung kann auf die angrenzenden Flächen der Wohnzone W2 umgelagert werden.</p>	<p>Art. 46 Schutzzone alte Sust</p> <p>¹Die der W2 überlagerte Schutzzone alte Sust bezweckt die Erhaltung und den Schutz des historischen Gebäudes "alte Sust" sowie des entsprechenden Garten- und Umgebungsbereichs.</p> <p>²Soweit das bestehende Gebäude (alte Sust) nach den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege umgebaut und umgenutzt wird, sind dessen Bruttogeschossflächen bei der Ausnützungsziffer nicht anzurechnen. Die Nutzung kann auf die angrenzenden Flächen der Wohnzone W2 umgelagert werden.</p>
<p>Art. 54 Zone Schiller und Zone Schiller-Hotel, Z Sch, Z Sch H</p> <p>¹Die Zone Schiller ist nördlich der Kantonsstrasse, am Hang, ausschliesslich für maximal 2-geschossige Wohn- und Ferienhäuser bestimmt.</p> <p>²Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan sind mindestens folgende zusätzliche Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimale Einordnung der kubischen Gestaltung in das regionale Landschaftsbild; - Anpassung der kubischen Gestaltung an die charakteristischen Landschaftselemente, die nicht verändert werden dürfen, innerhalb der Zone; - Die Ausnützungsziffer von 0,30 wird über das ganze Gestaltungsplangebiet gerechnet. Der Bonus für den Gestaltungsplan ist inbegriffen. Eine Umlagerung und Differenzierung der Ausnützungsziffer innerhalb der Überbauung ist anzustreben. <p>³Die Zone Schiller-Hotel, südlich der Kantonsstrasse, ist für eine Hotelanlage mit entsprechender Umgebungsgestaltung bestimmt. Die zulässige Ausnützung beträgt</p>	<p>Art. 47 Zone Schiller</p> <p>¹Die Zone Schiller ist für maximal 2-geschossige Wohnbauten bestimmt.</p> <p>²Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan sind mindestens folgende zusätzliche Anforderungen zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimale Einordnung der kubischen Gestaltung in das Landschaftsbild; - Anpassung der kubischen Gestaltung an die charakteristischen Landschaftselemente, die nicht verändert werden dürfen, innerhalb der Zone; - Die Ausnützungsziffer von 0.30 wird über das ganze Gestaltungsplangebiet gerechnet. Der Bonus für den Gestaltungsplan ist darin inbegriffen. Eine Umlagerung und Differenzierung der Ausnützungsziffer innerhalb der Überbauung ist anzustreben. <p>³Die Zone Schiller-Residenz, südlich der Kantonsstrasse, ist für eine Wohnanlage mit naturnaher Umgebungsgestaltung im Seeuferbereich bestimmt. Mit Ausnahme geringfügiger Anpassungen darf das im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Reglements auf Grund rechtskräftiger Baubewilligungen realisierte Gebäudevolumen</p>

<p>0,55 bei einer anrechenbaren Landfläche von 5'782 m². Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>⁴In der Zone Schiller-Hotel sind der öffentliche Zugang zum Seeufer zu gewährleisten und dessen Begehung zu erleichtern.</p>	<p>nicht vergrößert werden.</p> <p>⁴In der Zone Schiller-Residenz ist der öffentliche Zugang zum Seeufer zu gewährleisten und dessen Begehung zu erleichtern.</p>
<p>Art. 55 Uferzone (Uferpromenade, Sport und Tourismus), Uf</p> <p>¹Die Uferzone dient der Gestaltung der Uferpromenade. Gestattet sind Anlagen für Sport, Erholung und Tourismus, die der Allgemeinheit oder der touristischen Entwicklung dienen. Es sind nur max. eingeschossige Hochbauten zugelassen. Der Gemeinderat legt Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen nach einheitlichem Konzept fest.</p> <p>²Für eine Überbauung des Wehrihaggen und des Tennisplatzes besteht eine Gestaltungsplanpflicht, wobei die maximale Ausnutzungsziffer 0,20, ohne Geschosszahlbegrenzung, beträgt. Der Gestaltungsplan hat insbesondere erhöhte Anforderungen für die Hochbauten festzulegen, den Baumschutz zu gewährleisten sowie ausreichende Grün- und Freiflächen vorzusehen. Die Bau- und Firsthöhen sind im Gestaltungsplan festzulegen.</p>	<p>Art. 48 Uferzone (Uferpromenade, Sport und Tourismus), Uf</p> <p>¹Die Uferzone dient der Gestaltung der Uferpromenade. Gestattet sind Anlagen für Sport, Erholung und Tourismus, die der Allgemeinheit oder der touristischen Entwicklung dienen. Es sind nur max. eingeschossige Hochbauten zugelassen. Die Bewilligungsbehörde legt Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen nach einheitlichem Konzept fest.</p> <p>²Der Auslandschweizerplatz Wehrihaggen ist eine multifunktionale Begegnungs- und Veranstaltungsstätte und kann als solche mit temporären Bauten und Anlagen genutzt werden. Dauerbauten und -anlagen sind gestattet, sofern sie</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Multifunktionalität des Platzes nicht beeinträchtigen; - der Begrünung des Platzes Rechnung tragen; - die Anforderungen des Landschaftsschutzes erfüllen und - sich in die Uferzone einfügen.
<p>Art. 56 Steinbruchareal Schönenbuch, I, ARZ, REAZ</p> <p>¹Das Steinbruchareal Schönenbuch wird unterteilt in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industriezone (I) - Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone (alter Steinbruch und Umgebung, REAZ); - Abbau- und Rekultivierungszone (Hettis/Dieggis ARZ). <p>²Die Industriezone dient der Schotter-, Kies- und Zementrohmaterialaufbereitung. Hierfür sowie für Nutzungsänderungen gelten die Zonenvorschriften für die Industriezone (Art. 49).</p> <p>³Die Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone ist für die landschaftsgerechte Rekultivierung mit unverschmutztem Aushub und Abraummateriale sowie die Erschliessung der Abbauzone bestimmt. Die Zufuhr von Fremdmateriale, insbesondere von Tunnel- und Stollenausbruchmateriale, ist gestattet. Der Biotopschutz ist zu gewährleisten.</p>	<p>Art. 49 Steinbruchareal Schönenbuch, I, ARZ, REAZ</p> <p>¹Das Steinbruchareal Schönenbuch wird unterteilt in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industriezone (I); - Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone (alter Steinbruch und Umgebung, REAZ); - Abbau- und Rekultivierungszone (Hettis/Dieggis ARZ). <p>²Die Industriezone dient der Schotter-, Kies- und Zementrohmaterialaufbereitung. Hierfür sowie für Nutzungsänderungen gelten die Zonenvorschriften für die Industriezone (Art. 42).</p> <p>³Die Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone ist für die landschaftsgerechte Rekultivierung mit unverschmutztem Aushub und Abraummateriale sowie die Erschliessung der Abbauzone bestimmt. Die Zufuhr von Fremdmateriale, insbesondere von Tunnel- und Stollenausbruchmateriale, ist gestattet. Der Bio-</p>

<p>⁴Die Abbauzone dient dem landschaftsschonenden Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden.</p> <p>⁵In sämtlichen Zonen ist, im Rahmen des Zonenzweckes, die Erstellung von Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>⁶Baugesuche innerhalb des AlpTransit-Perimeters bedürfen der Genehmigung durch die SBB (Art. 18b Eisenbahngesetz).</p> <p>⁷Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>topschutz ist zu gewährleisten.</p> <p>⁴Die Abbauzone dient dem landschaftsschonenden Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden.</p> <p>⁵In sämtlichen Zonen ist, im Rahmen des Zonenzweckes, die Erstellung von Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>⁶Bei Baugesuchen innerhalb des Sachplan AlpTransit-Perimeters ist das Bundesamt für Verkehr anzuhören</p> <p>⁷Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>
<p>Art. 57 Steinbruchareal Nägeli, ARZ</p> <p>¹Der Steinbruch Nägeli wird der Abbau- und Rekultivierungszone Nägeli zugewiesen.</p> <p>²Die Abbau- und Rekultivierungszone dient dem landschaftsschonenden Abbau von Steinen und Erden, deren Aufbereitung sowie der landschaftsgerechten Rekultivierung.</p> <p>³Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Entfällt (neu Landwirtschaftszone)</p>
<p>Art. 58 Offene Bauzone Herti</p> <p>¹Die offene Bauzone gemäss § 17 VVzPBG ist für eine gemischte Nutzung bestimmt. Die Nutzungsanteile werden in einem späteren Zeitpunkt durch einen Gestaltungsplan geregelt. Das maximal zulässige Ausmass der Nutzung wird durch das bestehende Gebäudevolumen bestimmt.</p> <p>²Der Gemeinderat prüft den Gestaltungsplan zusätzlich auf die Verträglichkeit und Einpassung mit den Nachbarzonen und die Vereinbarkeit mit der Erschliessungsplanung.</p>	<p>Entfällt (neu Perimeter Brunnen Nord)</p>

Art. 59 Gartenzone

Die Gartenzone bezweckt die Anlage und Gestaltung von Gärten. Gestattet sind Terrainveränderungen und unbewohnte Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG.

Art. 50 Gartenzone und Freihaltezone, GA, F

¹Die Gartenzone bezweckt die Anlage und Gestaltung von Gärten. Gestattet sind Terrainveränderungen und unbewohnte Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG.

²Die Freihaltezonen Grossmatt und Rubisacher dienen dem Quartier Grossmatt bzw. Rubisacher als Grün-, Erholungs- und Spielfläche.

Art. 60 **Tabelle der Grundmasse (ALT)**

Zone	K	ZA/ ZB	W2	W3	W4	W5	WG2	WG3	WG4	G	I
Max. Vollgeschosszahl	-	4	2	3	4	5	2	3	4	-	-
Zusätzlich ein Vollgeschoss als Dachgeschoss gem. Art. 37 gestattet	-	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-
Gebäudehöhe (in m)	-	13	7.50	10.2	13	15.6	7.50	10.2	13	12	20
Firsthöhe (in m)	-	17	11	14	17 (*1)	20	11	14	17	17	20
Grenzabstand	nach kantonalem Recht (*2)										
Ausnutzungsziffer	-	(*3) 0.80	0.35	0.55	0.70	0.80	(*3) 0.35	(*3) 0.55	(*3) 0.80	-	-
Überbauungsziffer (*4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 %	-
Mehrausnutzung bei Gestaltungsplan	-	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	-	10 %	10 %	-	-
Minimale Arealfläche bei Gestaltungsplan	1500	1500	3000	3000	5000	5000	-	3000	5000	4000	-

ALT

- *1= Im Gestaltungsplangebiet "im Park" dürfen die im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sondervorschriften vom 20.6.1990 vorgesehenen maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.
- *2= Werden weder öffentliche noch private Interessen verletzt, kann der Gemeinderat in der Gewerbe- und Industriezone von der Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände dispensieren. Sofern der ordentliche Grenzabstand gemäss § 60 Abs. 1 PBG überschritten wird, beträgt der Minimalabstand in der Gewerbezone 3.00 m und in der Industriezone 5.00 m. Die Abstandsvorschriften für die Kernzone sind in Art. 44 Abs. 5 bis 7 geregelt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 73 PBG ist, ausgenommen in der Kernzone Gütsch (Art. 44 Abs. 7), nicht erforderlich. Gegenüber angrenzenden Zonen sind in der Industrie-, Gewerbe und Kernzone die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.
- *3= Die Ausnutzungsziffer von 0,80 in der ZA/ZB, bzw. von 0,35 in der WG2 bzw. von 0,55 in der WG3, bzw. von 0,80 in der WG4 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. Ein Zweckänderungsverbot kann als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.
- *4= Die Überbauungsziffer kann überschritten werden, wenn der Nachweis einer genügenden Erschliessung und Parkierung auf privatem Grund erbracht wird oder die Voraussetzungen von Art. 48 Abs. 4 erfüllt sind.

Art. 51 **Tabelle der Grundmasse (NEU)**

Zone	K	ZA/ ZB	W2	W3	W4	W5	WG2	WG3	WG4	G	I
Max. Vollgeschosszahl	-	4	2	3	4(4*1)	5	2	3	4	-	-
Gebäudehöhe (in m)	-	13	7.50	10.5	13.5	16.5	7.50	10.5	13.5	13.5	20
Firsthöhe (in m)	-	17(*2)	11	14	17	20	11	14	17	17	20
Gebäuelänge (*3)			30 m	40 m	40 m	40 m	30 m	40 m	40 m		
Grenzabstand (*4)	nach kantonalem Recht										
Ausnutzungsziffer(*5)	-	1.0	0.5	0.75	0.90	1.0	0.5	0.75	0.90	-	-
Überbauungsziffer (*6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 %	-
Mehrausnutzung bei Gestaltungsplan (in %)	-	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	-	10 %	10 %	-	-
Minimale Arealfläche bei Gestaltungsplan	1500 m ²	1500 m ²	3000 m ²	3000 m ²	3000 m ²	3000 m ²	-	3000 m ²	3000 m ²	3000 m ²	-

NEU

- *1= Für den Gestaltungsplanbonus in der W4b bleiben die Einschränkungen nach Art. 62 Abs. 2 vorbehalten.
- *2= Im Gestaltungsplangebiet "im Park" dürfen die im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sondervorschriften vom 20.6.1990 vorgesehenen maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.
- *3= Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten oberirdischen Fassade in der senkrechten Projektion, ohne Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG.
- *4 = 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 überschritten wird, beträgt der Minimalabstand in der Gewerbezone 3.00 m und in der Industriezone 5.00 m. Die Abstandsvorschriften für die Kernzone sind in Art. 36 Abs. 5 bis 7 geregelt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 73 PBG ist, ausgenommen in der Kernzone Gütsch (Art. 36 Abs. 7), nicht erforderlich. Gegenüber angrenzenden Zonen sind in der Industrie-, Gewerbe und Kernzone die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.
- *5 = Die Ausnützungsziffer von 1.0 in der ZA/ZB, 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 Ausnützungsziffer nur zu 2/3 angerechnet. Dienstleistungsbetriebe werden wie Gewerbebetriebe behandelt. Ein Zweckänderungsverbot kann als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.
- *6 = 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.

Art. 61 Landwirtschaftszone LWZ

- ¹Die Nutzungsvorschriften bestimmen sich nach kantonalem Recht.
- ²In der überlagerten Landschaftsschutzzone am Klosterhang sind keine Hochbauten zugelassen.

Art. 62 Übriges Gemeindegebiet UeG

- ¹Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen oder dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- ²Neubauten und Änderungen von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen des Bundes und des Kantons über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 52 Landwirtschaftszone LWZ

- Die Nutzungsvorschriften bestimmen sich nach kantonalem Recht.

Art. 53 Übriges Gemeindegebiet UeG

- ¹Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen oder dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- ²Neubauten und Änderungen von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen des Bundes und des Kantons über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

<p><u>V. SCHUTZVORSCHRIFTEN</u></p> <p>1. GRUNDSÄTZE</p> <p>Art. 63 a) Schutzzonen und Einzelobjekte</p> <p>¹Die besonders schützenswerten Objekte werden im Zonenplan einer Schutzzone zugewiesen oder als geschützte Einzelobjekte ausgeschieden. Die geschützten Objekte dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben überdies die nachstehenden Schutzvorschriften sowie die gestützt darauf vom Gemeinderat einzelfallweise angeordneten Unterhalts- und Pflegemassnahmen.</p> <p>²Der Gemeinderat sorgt unter Beachtung der nachstehenden allgemeinen Schutzvorschriften sowie der vorhandenen Bestandesaufnahmen für den angemessenen Schutz der übrigen schützenswerten Objekte sowie für den ökologischen Ausgleich. Soweit erforderlich trifft er Schutzmassnahmen.</p> <p>³Für das Schutzgebiet Hopfräben gelten die besonderen Schutzvorschriften.</p>	<p><u>V. SCHUTZVORSCHRIFTEN</u></p> <p>1. NATURSCHUTZ</p> <p>Art. 54 Geschützte Naturobjekte</p> <p>¹Die im Anhang aufgeführten geschützten Einzelobjekte und Schutzzonen sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Ausgehend vom Schutzzweck schliesst der Gemeinderat mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern Verträge ab. Kommt kein Vertrag zustande, legt der Gemeinderat die zu treffenden Unterhalts- und Pflegemassnahmen mittels Verfügung fest.</p> <p>² Wird die erforderliche Bewirtschaftung und Pflege unterlassen, lässt diese der Gemeinderat ersatzweise durchführen.</p> <p>³Widerrechtliche Beschädigungen und Eingriffe in Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte werden gestützt auf § 92 PBG geahndet. Vorbehalten bleibt zudem die Verfügung von Wiederherstellungsmassnahmen zu Lasten des Verursachers.</p>
	<p>Art. 55 Geschützte Einzelobjekte (Hecken, Bachbestockungen und Feldgehölze)</p> <p>Die geschützten Hecken, Bachbestockungen und Feldgehölze (Objekt Nrn. 2.02.1 bis 2.46.2) sind traditionsgemäss zu unterhalten und regelmässig zu pflegen. Im gleichen Jahr darf höchstens 1/3 der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen einer Hecke erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates, welche das Vorliegen einer Ausnahmesituation voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzen bestehen.</p>
<p>Art. 64 Unterhaltungspflicht</p> <p>¹Die Schutzzone und geschützten Einzelobjekte sind im Rahmen der nachstehenden Schutzvorschriften und der vom Gemeinderat allenfalls angeordneten Massnahmen zu unterhalten und zu pflegen.</p>	<p>Art. 56 Naturschutzzonen</p> <p>¹In den Naturschutzzonen gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:</p> <p>a) Verbot von Meliorationen, Nutzungsänderungen und -intensivierungen;</p> <p>b) Verbot von Bauten und Anlagen;</p>

<p>²Der Gemeinderat ist befugt, im Unterlassungsfall die erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen auf Kosten des Bewirtschafters oder des Grundeigentümers ersatzweise durchführen zu lassen.</p>	<p>c) Weideverbot; d) Verbot des Ausgrabens und Pflückens von Pflanzen und Pilzen; e) Verbot der Verwendung von Düngemitteln und Giftstoffen; f) Verbot des Betretens ausserhalb der markierten Wege mit Ausnahme von Pflege- und Unterhaltsmassnahmen.</p> <p>²Die Feuchtgebiete (Objekt Nrn. 1.13.1, 1.14.1, 1.18.1, 1.20.1) und die Halbtrockenrasen (Objekt Nrn. 1.01.1 bis 1.09.1) sind einmal jährlich zu schneiden. Als Termine gelten:</p> <p>Feuchtgebiete: anfangs September bis 15. März Halbtrockenrasen: Schnittzeitpunkte extensiv genutzte Wiesen gemäss (Direktzahlungsverordnung, DZV) vom 7. Dezember 1998</p> <p>³Sofern dies der Schutzzweck erfordert, sind die Grenzen der Naturschutzzonen zu markieren.</p>
	<p>Art. 57 Übrige Naturobjekte</p> <p>¹Im Zonenplan nicht unter Schutz gestellte Hecken, Feldgehölze, Feldobstbäume, markante Einzelbäume und Baumgruppen inkl. Alleen mit besonderem Situationswert, Natursteinmauern, Findlinge, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen und Blumenwiesen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach Möglichkeit ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>²Der Gemeinderat trifft, soweit erforderlich, Schutzmassnahmen. Er kann Schutzverfügungen erlassen.</p> <p>³Der Gemeinderat kann für den Erhalt und die Erneuerung der in Abs. 1 genannten Objekte Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Verträge ab.</p>
<p>Art. 65 b) Bewilligungs- und Schadenersatzpflicht</p> <p>¹Eingriffe in Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Diese kann erteilt werden, wenn der Eingriff für den Erhalt der Objekte notwendig ist oder ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird und das Objekt dadurch nicht nachhaltig und unwiederbringlich geschmälert wird. Der Verursacher hat für Massnahmen zum bestmöglichen Schutz des Lebensraumes, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen.</p>	<p>Art. 58 Ökologischer Ausgleich</p> <p>¹Der Gemeinderat sorgt mit Bewirtschaftungs-, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen sowie anderen Schutzmassnahmen für die Anlegung, den Erhalt und die Erneuerung ökologischer Ausgleichsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.</p> <p>²Als ökologische Ausgleichsflächen gelten Landschaftselemente und Lebensräume</p>

<p>²Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, kann unabhängig von einem Strafverfahren verpflichtet werden;</p> <p>a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen; b) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist; c) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.</p>	<p>mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie beispielsweise Bachläufe, Kleingewässer, Uferbestockungen, Waldränder, Hecken, Natursteinmauern, Feldgehölze, Feldobstbäume, Alleen, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene oder bedrohte Lebensgemeinschaften.</p>
	<p>Art. 59 Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge</p> <p>Die Gemeinde richtet nach den Grundsätzen des kantonalen Rechts für geschützte Naturobjekte und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge aus. Für die übrigen Objekte sind fakultative Beiträge möglich (Art. 57 Abs. 3).</p>
<p>2. ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH UND ALLGEMEINE SCHUTZVORSCHRIFTEN</p> <p>Art. 66 a) Ökologischer Ausgleich</p> <p>¹Der Gemeinderat sorgt mit Bewirtschaftungs-, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen sowie anderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 63 Abs. 2 für die Anlegung, den Erhalt und die Erneuerung ökologischer Ausgleichsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.</p> <p>²Als ökologische Ausgleichsflächen gelten Landschaftselemente und Lebensräume mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie beispielsweise Bachläufe, Kleingewässer, Uferbestockungen, Waldränder, Hecken, Natursteinmauern, Feldgehölze, Feldobstbäume, Alleen, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene oder bedrohte Lebensgemeinschaften.</p> <p>³Der Gemeinderat kann Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Dienstbarkeitsverträge ab.</p>	<p>2. BAULICHER DENKMALSCHUTZ</p> <p>Art. 60 Geschützte Bauten und Objekte</p> <p>Die im Anhang aufgeführten schützenswerten Bauten und Objekte sind dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden. Der Gemeinderat bestimmt in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege die konkreten Schutzmassnahmen durch Vereinbarung oder durch Verfügung sowie durch den Erlass von Auflagen in Baubewilligungsverfahren.</p>
<p>Art. 67 b) Bachläufe</p> <p>¹Fließgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden. Die Erteilung von Ausnahmen durch die nach kantonalem Recht zuständige Behörde richtet sich nach Art. 37 f. des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz.</p>	

<p>²Bachbestockungen sind in ihrem Bestand ungeschmälert zu erhalten. Gestattet ist das periodische Zurückschneiden.</p> <p>³Bauten und Anlagen haben den Abstand gemäss Art. 41 einzuhalten.</p>	
<p>Art. 68 c) Seeufer</p> <p>¹Die Seeufer sind geschützt und, soweit erforderlich, vom Grundeigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Der naturnahe Zustand ist zu erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder herzustellen.</p> <p>²Veränderungen der Seeufer sind untersagt. Ausnahmen können mit Auflagen erteilt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird oder die Voraussetzungen des § 73 Abs. 1 PBG erfüllt sind.</p> <p>³Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen zur Wasserschutzzone (Art. 72), die Bestimmungen über die Uferzone (Art. 55) sowie die für den Föhnhafen und den Hafen Fallenbach geltenden Sondervorschriften (Art. 52 Abs. 5 und 6).</p>	
<p>Art. 69 d) Hecken, Feldgehölze, Feldobstbäume, Einzelbäume und Baumgruppen, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen, Blumenwiesen</p> <p>¹Hecken, Feldgehölze, Feldobstbäume, markante Einzelbäume und Baumgruppen mit besonderem Situationswert, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen und Blumenwiesen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach Möglichkeit ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>²Der Gemeinderat trifft, soweit erforderlich, in Anwendung von Art. 62 Abs. 2 Schutzmassnahmen. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Schutzvorschriften für Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte.</p> <p>³Der Gemeinderat kann für den Erhalt und die Erneuerung der in Abs. 1 genannten Objekte Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Verträge ab.</p>	
<p>4. VORSCHRIFTEN FÜR GESCHÜTZTE EINZELOBJEKTE</p> <p>Art. 64 Hecken (gemäss Anhang I, Kat. 2)</p> <p>¹Die geschützten Hecken, Feldgehölze und Bachbestockungen sind traditionsgemäss zu unterhalten und regelmässig zu pflegen. Im gleichen Jahr darf höchstens 1/3 der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das</p>	

<p>Versetzen einer Hecke erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates, welche das Vorliegen einer Ausnahmesituation im Sinne von Art. 58 Abs. 1 voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzen bestehen.</p> <p>²Natursteinmauern dürfen nicht entfernt werden. Allfällige Reparaturen sind mit angepassten Materialien vorzunehmen.</p> <p>³Die Ausrichtung von finanziellen Leistungen richtet sich nach Art. 60 Abs. 3.</p>	
<p>3. VORSCHRIFTEN FÜR SCHUTZZONEN UND GESCHÜTZTE EINZELOBJEKTE</p> <p>Art. 70 a) Naturschutzzone; Naturschutzgebiete (Feuchtgebiete und Halbtrockenrasen; Objekt-Nrn. 1.01-1.10, 1.13-1.15, 1.17-1.18)</p> <p>¹Die Naturschutzzone bezweckt den Erhalt und die Pflege eines Gebietes als Lebensraum einer möglichst vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Zudem soll das bestehende Landschaftsbild in seiner Eigenart bewahrt werden. Nutzungen, welche Flora und Fauna beeinträchtigen könnten, sind untersagt.</p> <p>²Es gelten insbesondere folgende Nutzungsbeschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Verbot von Meliorationen, Nutzungsänderungen und -intensivierungen; b) Verbot von Bauten und Anlagen; c) Weideverbot; d) Verbot des Ausgrabens und Pflückens von Pflanzen und Pilzen; e) Verbot der Verwendung von Düngemitteln und Giftstoffen; f) Verbot des Betretens ausserhalb der markierten Wege. <p>³Die Naturschutzgebiete sind, soweit erforderlich, extensiv zu bewirtschaften. Zu diesem Zweck sind das Betreten und das schonende Befahren gestattet.</p> <p>Die Feuchtgebiete (Objekt-Nrn. 1.13-15, 1.17-1.18) und die Halbtrockenrasen (Objekt-Nrn. 1.02-1.10) sind einmal jährlich zu schneiden. Als Termine gelten:</p> <p>Feuchtgebiete: anfangs September bis 15. März Halbtrockenrasen: nicht vor dem 1. Juli</p> <p>⁴Der Gemeinderat ist befugt, ausgehend vom Schutzzweck, den örtlichen Verhältnissen angepasste Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen, weitere Pflegemassnahmen anzuordnen und bei besonderen Verhältnissen im Sinne von Art. 65 Abs.</p>	

<p>1 Ausnahmen zu gewähren.</p> <p>⁵Für die Erschwernisse und die Ertragseinbusse bei naturschutzgerechter Pflege und Nutzung der Naturschutzgebiete sind Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen auszurichten. Vorhandene kantonale Ansätze und Richtlinien sind für die Festsetzung der Höhe verbindlich. Die Ausrichtung von Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträgen setzt in der Regel den Abschluss einer Vereinbarung voraus. Nach Möglichkeit sind Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen.</p> <p>⁶Wird die erforderliche Pflege und Nutzung unterlassen, kann der Gemeinderat diese auf Kosten des Grundeigentümers oder Bewirtschafters ersatzweise vornehmen lassen.</p> <p>⁷Sofern dies der Schutzzweck erfordert, sind die Grenzen der Naturschutzgebiete zu markieren.</p>	
<p>Art. 71 b) Landschaftsschutzzone</p> <p>¹Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente. Die topographischen, geologischen und natürlichen Elemente, wie insbesondere Hecken, Feldgehölze, Feldobstbäume, Moränen und Findlinge, dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.</p> <p>²Bauten und Anlagen haben sich in Gestaltung, Material- und Farbwahl der Landschaft unterzuordnen.</p> <p>³Die Anordnung von Pflegemassnahmen und die Erteilung von Ausnahmebewilligungen richten sich nach Art. 63 Abs. 2 und Art. 65 Abs. 1.</p> <p>⁴In der Landschaftsschutzzone am Klosterhang sind keine Hochbauten zugelassen.</p>	
<p>Art. 72 c) Wasserschutzzone</p> <p>¹Die Wasserschutzzone bezweckt den Schutz der Ufervegetation und deren Tierwelt.</p> <p>²Ausserhalb von Schilfbeständen sind das Baden und die Benützung von Wassersportgeräten zulässig. Verboten ist das Ankern sowie das Befahren mit motorisierten Wasserfahrzeugen. Von diesem Verbot ausgenommen sind die Berufsfischerei, die Seepolizei und die Fischereiaufsicht.</p>	

<p>Art. 73 d) Gefahrenzone</p> <p>In der Gefahrenzone sind nur Schutzbauten und -anlagen zugelassen.</p>	<p>3. GEFAHRENZONEN</p> <p>Art. 61 Gefahrenzonen</p> <p>¹Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung).</p> <p>²In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat qualifiziert standortgebundene Bauten bewilligen, wenn zuvor der Nachweis erbracht wird, dass sich die Schadenrisiken durch bauliche Vorkehrungen ohne Nachteil für andere Gebiete auf ein Minimum reduzieren lassen.</p> <p>³In der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.</p> <p>⁴In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert.</p> <p>⁵Bei Baugesuchen innerhalb der Gefahrenzone "rot" und "blau" sind zwingend die Nachweise für wirksame Schutzmassnahmen in verständlicher und nachvollziehbarer Form darzulegen. Im "gelben" Gefahrenbereich sind Schutzmassnahmen fakultativ.</p> <p>⁶Im Überflutungsbereich des Vierwaldstättersees müssen neue Bauten bis zu einer Hochwasserkote von 435.05 m.ü.M. mit einer wasserdichten Gebäudehülle und verschliessbaren Öffnungen erstellt werden. Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern und Kanalisationen sind mit Rückstauklappen zu versehen. Gebäudeöffnungen unterhalb der Hochwasserkote müssen bei bestehenden Bauten wasserdicht verschliessbar sein.</p>
<p>Art. 74 e) Hecken, Feldgehölze, Bachbestockungen, Natursteinmauern (Objekt-Nrn. 2.01-2.09, 2.11-2.14, 2.16-2.17, 2.19-2.23, 2.27, 2.31-2.46)</p> <p>¹Die geschützten Hecken, Feldgehölze und Bachbestockungen sind traditionsgemäss zu unterhalten und regelmässig zu pflegen. Im gleichen Jahr darf höchstens</p>	

<p>1/3 der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen einer Hecke erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates, welche das Vorliegen einer Ausnahmesituation im Sinne von Art. 65 Abs. 1 voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzen bestehen.</p> <p>²Natursteinmauern dürfen nicht entfernt werden. Allfällige Reparaturen sind mit angepassten Materialien vorzunehmen.</p> <p>³Die Ausrichtung von finanziellen Leistungen richtet sich nach Art. 69 Abs. 3.</p>	
<p>Art. 75 f) Baumgruppen und Baumalleen (Objekt-Nrn. 4.02-4.05, 4.07-4.09)</p> <p>¹Die geschützten Baumgruppen und Alleen sind sachgemäss zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn eine Ausnahmesituation im Sinne von Art. 65 Abs. 1 nachgewiesen wird. Als Ausnahmegründe gelten zudem drohende Gefahren sowie Krankheitsbefall.</p> <p>²Die Bewilligung ist mit einer Ersatzpflanzung zu verbinden.</p>	
<p>Art. 76 g) Findlinge (Objekt-Nrn. 5.03, 5.04, 5.09)</p> <p>Geschützte Findlinge dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.</p>	
<p><u>VI. GESTALTUNGSPLAN</u></p> <p>Art. 77 Voraussetzungen</p> <p>¹Die Anforderungen richten sich, vorbehaltlich von Abs. 2 und 3, nach kantonalem Recht. In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne zudem eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanzen sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.</p> <p>²Für das im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet "Hetschgen" ist ein die gesamte Fläche umfassender Gestaltungsplan zu erlassen. Dieser hat zusätzlich zu Abs. 1 folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:</p>	<p><u>VI. GESTALTUNGSPLAN</u></p> <p>Art. 62 Voraussetzungen</p> <p>¹Die Anforderungen richten sich, vorbehaltlich von Abs. 2 und 3, nach kantonalem Recht. In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne zudem eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanzen sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.</p> <p>²Für das im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet "Hetschgen" ist ein die gesamte Fläche umfassender Gestaltungsplan zu erlassen. Dieser hat zusätzlich zu Abs. 1 folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:</p>

<p>a) Vorlage eines Erschliessungskonzeptes, die Verkehrsführung hat auf die bestehenden Wohnbauten grösstmögliche Rücksicht zu nehmen;</p> <p>b) Lärmschutznachweis für Wohnbauten gegenüber Immissionen der N4 und der Gätzlistrasse;</p> <p>c) Schutz der Wohnbauten am Blumenweg vor übermässigen Immissionen; unmittelbar angrenzend an die bestehenden reinen Wohnbauten sind nur nicht störende Betriebe im Sinne von Art. 22 Abs. 2 zugelassen.</p> <p>Für die Gewährung von Ausnahmen gegenüber den Normalbauvorschriften gilt Art. 78.</p> <p>³Der Gemeinderat kann verlangen, dass geeignete Plätze für die Kompostierung sowie für zentrale Kehrichtsammelstellen ausgeschieden werden, die zweckmässig einzurichten sind.</p>	<p>a) Vorlage eines Erschliessungskonzeptes, die Verkehrsführung hat auf die bestehenden Wohnbauten grösstmögliche Rücksicht zu nehmen;</p> <p>b) Lärmschutznachweis für Wohnbauten gegenüber Immissionen der N4 und der Gätzlistrasse;</p> <p>c) Schutz der Wohnbauten am Blumenweg vor übermässigen Immissionen; unmittelbar angrenzend an die bestehenden reinen Wohnbauten sind nur nicht störende Betriebe zugelassen.</p> <p>³Die Bewilligungsbehörde kann im Rahmen von Gestaltungsplänen Ausnahmen von der Normalbauweise gewähren, wenn insbesondere folgende Vorteile ausgewiesen werden:</p> <p>a) sie zu einer ortsbaulich hochwertigen Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen führen, die zusammen mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben;</p> <p>b) sie bei Wohnüberbauungen eine hohe Wohnqualität mit zweckmässiger Ausstattung und Ausrüstung gewährleisten;</p> <p>c) die gemäss Baubewilligung zu erstellenden Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und zu mindestens 80 % als Unterflurgaragen angelegt werden;</p> <p>d) die Sonderbauvorschriften die Einhaltung des Minergiestandards vorschreiben;</p> <p>e) eine minimale Bodenversiegelung vorgenommen wird und Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden.</p> <p>⁴Für die Gewährung von Ausnahmen kann die Bewilligungsbehörde auf die Empfehlungen der Hochbaukommission und von ihr beigezogener Fachleute abstellen (Art. 7).</p> <p>⁵Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass geeignete Plätze für die Kompostierung sowie für zentrale Kehrichtsammelstellen ausgeschieden werden, die zweckmässig einzurichten sind.</p>
<p>Art. 78 Abweichungen gegenüber der Grundordnung</p> <p>Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach § 24 Abs. 3 PBG erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:</p> <p>a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer und der Geschosszahl um ein Geschoss;</p> <p>b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen;</p> <p>c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;</p> <p>d) Nutzungsdurchmischung.</p>	<p>Art. 63 Abweichungen gegenüber der Grundordnung</p> <p>¹Nach Massgabe der Vorteile, die aus dem Gestaltungsplan resultieren, können die nachstehenden Abweichungen von der Normalbauweise gewährt werden:</p> <p>a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 10 % und der Geschosszahl um ein Geschoss;</p> <p>b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;</p> <p>c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;</p>

	<p>d) Nutzungsdurchmischung.</p> <p>²In der W 4b ist eine Erhöhung der Geschosshöhen sowie der Gebäude- und Firsthöhen unzulässig.</p>
<p>Art. 79 Inhalt</p> <p>¹Die Gestaltungspläne haben zu enthalten:</p> <p>a) Situationsplan im Massstab von mindestens 1:500 auf Grundbuchplan mit 1 m Höhenkurven;</p> <p>b) Strassenführung, die strassenmässige Erschliessung und allfällige Baulinien;</p> <p>c) technische Erschliessung (Wasser, Abwasser, Energie);</p> <p>d) generelle Siedlungskonzeption mit Baubereichen und Freiflächengestaltung;</p> <p>e) Sonderbauvorschriften.</p> <p>²Die Baukommission kann, soweit dies für die Beurteilung eines Projektes oder zur Sicherung des Gesamtkonzeptes zweckmässig ist, zu folgenden Bereichen weitere Unterlagen und Bestandteile zum Gestaltungsplan verlangen:</p> <p>a) Lage, Grösse, Stellung und äussere Gestaltung der Bauten;</p> <p>b) Geschosshöhe, Gebäude- und Firsthöhe;</p> <p>c) Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze (Garagen, Unterniveaugaragen, Parkplätze);</p> <p>d) Terraingestaltung;</p> <p>e) Kinderspielplätze;</p> <p>f) Grünflächen- und Umgebungsgestaltung (Bepflanzung);</p> <p>g) Zuordnung der Nutzungen und der Ausnützungen zu einzelnen Baubereichen oder Bauten;</p> <p>h) Modelle.</p>	<p>Art. 64 Inhalt</p> <p>¹Die Gestaltungspläne haben einen Plan (Situationsplan im Massstab von mindestens 1:500 auf Grundbuchplan mit Höhenkurven) mit rechtsverbindlichem und orientierendem Planinhalt sowie Sonderbauvorschriften zu enthalten.</p> <p>² Im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften sind verbindlich und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum zu regeln:</p> <p>a) Baubereiche mit horizontalen und vertikalen Massen;</p> <p>b) Erschliessung;</p> <p>c) Frei- und Spielflächen;</p> <p>d) Gestaltungsvorschriften.</p> <p>³Die Hochbaukommission kann, soweit dies für die Beurteilung eines Projektes oder zur Sicherung des Gesamtkonzeptes zweckmässig ist, weitere Unterlagen und Bestandteile zum Gestaltungsplan verlangen, insbesondere ein Richtprojekt, bei Bedarf mit Modell.</p>
<p>Art. 80 Erlass, Änderung und Aufhebung</p> <p>Der Erlass, die Abänderung und Aufhebung von Gestaltungsplänen richten sich nach kantonalem Recht.</p>	
<p><u>VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE</u></p> <p>Art. 81 Zuständigkeit und Verfahren</p> <p>¹Die Baubewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentli-</p>	<p><u>VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE</u></p> <p>Art. 65 Zuständigkeit und Verfahren</p> <p>¹Die Baubewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentli-</p>

<p>chen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt.</p> <p>²Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG ist die Hochbaukommission. Für Baugesuche im ordentlichen Verfahren ist der Gemeinderat zuständig. Dieser wählt eine Hochbaukommission, die ihm für Baugesuche im ordentlichen Verfahren Antrag stellt. Die administrative Durchführung des Baubewilligungsverfahrens obliegt dem Bauamt.</p> <p>³Bei geringfügigen Bauvorhaben (§ 75 Abs. 6 PBG) teilt das Bauamt nach Rücksprache mit dem Präsidenten der Hochbaukommission dem Bauherrn innert längstens 20 Tagen mit, ob die Meldepflicht genügt oder eine Überweisung ins vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich ist.</p>	<p>chen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt.</p> <p>²Für Baugesuche im ordentlichen Verfahren ist der Gemeinderat zuständig. Dieser wählt eine Hochbaukommission, die ihm für Baugesuche im ordentlichen Verfahren Antrag stellt. Die administrative Durchführung des Baubewilligungsverfahrens obliegt dem Bauamt.</p> <p>³Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG ist die Hochbaukommission.</p> <p>⁴Bei geringfügigen Bauvorhaben (§ 75 Abs. 6 PBG) teilt das Bauamt dem Bauherrn innert längstens 20 Tagen mit, ob die Meldepflicht genügt oder eine Überweisung ins vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich ist.</p>
<p>Art. 82 Baubewilligungspflicht</p> <p>¹Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der Abbruch von Bauten und von Anlagen ist bewilligungspflichtig.</p> <p>²Als Anlagen gelten nebst den im kantonalen Recht aufgeführten Objekten Reklameeinrichtungen sowie die in Art. 40 aufgeführten Anlagen ab einer Höhe von mehr als 1.20 m ab gewachsenem Terrain oder gestaltetem Terrain. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.</p> <p>³Reklamen sind untersagt, wenn sie infolge Grösse, Ausführung und Wirkung das Orts- oder Landschaftsbild oder den besonderen Charakter eines Gebäudes stören.</p> <p>⁴Provisorische Wohnunterkünfte während der Ausführung von Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.</p>	<p>Art. 66 Baubewilligungspflicht</p> <p>¹Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig.</p> <p>²Als Anlagen gelten nebst den im kantonalen Recht aufgeführten Objekten Reklameeinrichtungen sowie die in Art. 32 aufgeführten Anlagen ab einer Höhe von mehr als 1.20 m, ab gewachsenem Terrain oder gestaltetem Terrain. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.</p> <p>³Reklamen sind untersagt, wenn sie infolge Grösse, Ausführung und Wirkung das Orts- oder Landschaftsbild oder den besonderen Charakter eines Gebäudes stören.</p> <p>⁴Unzulässig sind Plakate, die Personen aufgrund ihrer Herkunft, Rasse, Geschlecht usw. diskriminieren oder verunglimpfen.</p> <p>⁵Provisorische Wohnunterkünfte während der Ausführung von Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.</p> <p>⁶Temporäre Bauten und Anlagen sind dann bewilligungspflichtig, wenn sie länger als drei Monate stehen gelassen werden.</p>
<p>Art. 83 Ausnahmbewilligung</p> <p>¹Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen sowie die Genehmigungspflicht richten sich nach kantonalem Recht. Eine Ausnahmbewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.</p>	<p>Art. 67 Ausnahmbewilligung</p> <p>¹Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen sowie die Zustimmungspflicht richten sich nach kantonalem Recht. Eine Ausnahmbewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.</p>

<p>²Es darf keine höhere als die zonengemässe Ausnützung zugelassen werden.</p> <p>³Für Abstandsunterschreitungen zu gemeindeeigenen Grundstücken wird zusätzlich zur Baubewilligungsgebühr je m² Unterabstand und Geschoss ein Vorteilsausgleich von Fr. 43.– (Zürcher Baukostenindex Stand 1. April 2001; 110.1 Punkte) erhoben. Die Abgeltung unterliegt der gleichen Indexierung wie die Ersatzabgabe bei fehlenden Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Art. 26).</p>	<p>²Es darf keine höhere als die zonengemässe Ausnützung zugelassen werden.</p> <p>³Für Abstandsunterschreitungen zu gemeindeeigenen Grundstücken wird zusätzlich zur Baubewilligungsgebühr je m² Gebäudegrundfläche und Geschoss im Unterabstand ein Vorteilsausgleich von Fr. 50.00 erhoben. Die Höhe der Abgabe basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte) und wird jeweils alle zwei Jahre auf den 1. Januar angepasst.</p>
<p>Art. 84 Baugesuch</p> <p>¹Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular in 3-facher Ausfertigung mit folgenden Beilagen beim Gemeinderat einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Nachweis der Bauberechtigung; b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt; c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben; d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau; e) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen; f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein; g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze; h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung; i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen. <p>²Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.</p> <p>³Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich einen Grundbuchauszug, ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellung, Angaben und Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig erscheint. Bei geringfügigen Bauvorhaben sind nur die für die Prüfung des Baugesuches notwendigen Unterlagen einzureichen. Der Umfang wird durch</p>	<p>Art. 68 Baugesuch</p> <p>¹Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular in 3-facher Ausfertigung mit folgenden Beilagen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Nachweis der Bauberechtigung; b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt; c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben; d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau; e) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen; f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein; g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze; h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung; i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen. <p>²Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.</p> <p>³Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich einen Grundbuchauszug, ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellung, Angaben und Anschlusspartien benachbarter Fassaden, eine Visualisierung des Bauvorhabens sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig erscheint. Bei geringfügigen Bauvorhaben sind nur die für die Prüfung des Baugesuches notwendigen Unterlagen einzureichen. Der Umfang wird durch das Bauamt festgelegt.</p>

<p>das Bauamt festgelegt.</p> <p>⁴Das Bauvorhaben und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Unvollständige Baugesuche werden unter Androhung eines Nichteintretensentscheides zur Verbesserung an den Bauherrn zurückgewiesen.</p>	<p>⁴Das Bauvorhaben und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Unvollständige Baugesuche werden unter Androhung eines Nichteintretensentscheides zur Verbesserung an den Bauherrn zurückgewiesen.</p>
<p>Art. 85 Auflage und Publikation des Baugesuches</p> <p>Das Baugesuch wird erst aufgelegt, wenn es vollständig ist.</p>	
<p>Art. 86 Baukontrolle</p> <p>¹Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Zusätzlich zu den kantonal vorgeschriebenen Kontrollen überprüft er:</p> <p>a) die Anschlüsse an die öffentlichen Kanalisationsleitungen und -anlagen vor dem Eindecken; b) die Errichtung des Rohbaus.</p> <p>²Die kontrollpflichtigen Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Bauamt rechtzeitig anzuzeigen.</p> <p>³Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.</p>	<p>Art. 69 Baukontrolle</p> <p>¹Die Bewilligungsbehörde überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Zusätzlich zu den kantonal vorgeschriebenen Kontrollen überprüft sie:</p> <p>a) Die Anschlüsse an die öffentlichen Kanalisationsleitungen und -anlagen vor dem Eindecken; b) die Errichtung des Rohbaus.</p> <p>²Die kontrollpflichtigen Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Bauamt rechtzeitig anzuzeigen.</p> <p>³Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.</p>
<p>Art. 87 Gebühren</p> <p>Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung. Diese kann auf dem Bauamt eingesehen oder gegen eine Gebühr bezogen werden.</p>	<p>Art. 70 Gebühren</p> <p>Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung. Diese ist auf die Homepage der Gemeinde aufzuschalten.</p>
<p><u>VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u></p>	<p><u>VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u></p> <p>Art. 71 Aufhebung von Gestaltungsplänen</p> <p>Folgende altrechtliche Quartiergestaltungspläne werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wylen (genehmigt vom Justizdepartement am 24. Oktober 1974) - Grossmatt (genehmigt mit RRB Nr. 1502 vom 7. September 1982) - Trüllenmatte (genehmigt mit RRB Nr. 240 vom 8. Februar 1983)

<p>Art. 88 Inkrafttreten</p> <p>¹Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>²Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.</p>	<p>Art. 72 Inkrafttreten</p> <p>¹Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten, der Genehmigung durch den Regierungsrat und der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Beschwerden in Kraft. Der Zeitpunkt wird durch den Gemeinderat bestimmt und vorgängig im Amtsblatt veröffentlicht.</p> <p>²Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.</p>
---	---

10. März 2014