



# Baureglement

Ausgabe 2024

	INHALTSVERZEICHNIS	Seite 2
	I. Zweck und Geltungsbereich	Seite 5
Art. 1	1. Zweck	
Art. 2	2. Geltungsbereich	
	II. Planungsmittel	Seite 5
Art. 3	1. Nutzungspläne Zonenplan, Kernzonenplan, Landwirtschafts- und Schutzzonenplan	
Art. 4	2. Schutzverordnung	
Art. 5	3. Fuss-, Wander- und Radwege	
Art. 6	4. Gestaltungsplan	
	a) Voraussetzungen, Vorteile	
Art. 7	b) Inhalt	
Art. 8	c) Ausnahmen von Gestaltungsplänen gegenüber der Normalbauweise	
Art. 9	d) Kosten	
Art. 10	5. Gebiete mit besonderen Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung	
Art. 11	a) Leitbilder für die Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen	
Art. 12	b) Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
Art. 13	c) Sonderbauvorschriften Schwyzerbrugg	
Art. 14	d) Verfahren vor Erlass	
Art. 15	6. Ergänzende Reglemente, Richtlinien, Vollzugshilfen	
	III. Allgemeine Bauvorschriften	Seite 8
	A. Gestaltungsgrundsätze	Seite 8
Art. 16	1. Grundsatz	
Art. 17	2. Erhöhte Anforderungen	
Art. 18	3. Bau- und Aussenraumgestaltung	
	a) Dachgestaltung	
Art. 19	b) Aussenraumgestaltung	
Art. 20	c) Terraingestaltung	
Art. 21	4. Antennen und Reklamen,	
	a) Aussenantennen	
Art. 22	b) Reklamen	
Art. 23	c) Mobilfunkantennen	
	B. Wohnhygiene, Energiesparen und Erholungsflächen	Seite 10
Art. 24	1. Besonnung, Belichtung	
Art. 25	2. Energieeffizientes Bauen	
Art. 26	3. Erholungsflächen / Kinderspielplätze	
	C. Strassen und Strassennahbereich	Seite 11
Art. 27	1. Ausfahrten, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten, Strassennahbereich	
Art. 28	2. Benennung der Strassen und Nummerierung	

	D. Abstellflächen	Seite 11
Art. 29	1. Abstellräume und flächen	
Art. 30	Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	
Art. 31	2. Sicherstellung von Autoabstellplätzen	
Art. 32	3. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	
Art. 33	4. Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder	
	E. Bauliche Grundstücknutzung	Seite 13
Art. 34	1. Überbauungsziffer	
	a) Definition	
Art. 35	b) Gebäudegrundfläche	
Art. 36	c) Anrechenbare Grundstücksfläche	
Art. 37	d) Nutzungsübertragung	
Art. 38	2. Freiflächenziffer	
Art. 39	3. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	
Art. 40	4. Offene und geschlossene Bauweise	
Art. 41	5. Gewässerabstand	
Art. 42	6. Gebäude- und Firsthöhe	
Art. 43	7. Gebäudelänge	
	IV. Zonenvorschriften	Seite 16
	A. Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	Seite 16
Art. 44	Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen	
	B. Zonenvorschriften	Seite 17
Art. 45	1. Bauzonen	
	a) Dorfkernzone	
Art. 46	b) Dorfkernzone mit speziellen Auflagen	
Art. 47	c) Wohnzonen	
Art. 48	d) Wohn- und Gewerbezone	
Art. 49	e) Masse Wohn- und Wohngewerbezone	
Art. 50	f) Gewerbe- und Industriezone	
Art. 51	g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Art. 52	h) Zone für touristische Bauten und Anlagen	
Art. 53	i) Zone für Sport- und Freizeitanlagen	
Art. 54	k) Pferdehaltungszone PF	
Art. 55	l) Campingzone	
Art. 56	m) Intensiverholungszone	
Art. 57	n) Materialabbau- und Ablagerungszone	
Art. 58	2. Schutz- und Gefahrenzonen	
	a) Schutzzonen	
Art. 59	b) Gefahrenzonen	
Art. 59a	c) Gewässerraumzone	
	V. Baubewilligungsverfahren	Seite 23
Art. 60	1. Zuständigkeit	
Art. 61	2. Baugesuch	
Art. 62	3. Baukontrolle	
Art. 63	4. Gebühren	

Art. 64	1. Inkrafttreten
Art. 65	2. Übergangsbestimmungen
Art. 66	3. Aufhebung früheren Rechts

## Anhänge

- I Bauvorschriften für die Sonderbauzone Schwyzerbrugg (Art. 13)
- II Schutzverordnung für den Bezirk Einsiedeln (Art. 4, 58)
- III Kernzonenplan (3, 11, 46)
- IV Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 12)
- V Mindestgewerbeanteile in der Wohn- und Gewerbezone (Art. 48)
- VI Skizzen, Technische Erläuterungen

# BAUREGLEMENT

vom 4. Februar 1993  
mit Änderungen vom 9. Juni 1994, 5. Februar 1998,  
16. November 2000, 23. April 2014, 10. Februar 2015 und vom 12. März 2024

Die Bezirksgemeinde Einsiedeln beschliesst,  
gestützt auf das übergeordnete Bau-, Planungs- und Umweltrecht:

## I. Zweck und Geltungsbereich

### Art. 1

1. Zweck

1 Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken die haushälterische Nutzung und die geordnete bauliche Entwicklung des Bodens.

2 Sie unterstützen die Massnahmen zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen, streben eine ausgewogene Entwicklung des Bezirks an und wahren dabei die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes des Bezirks.

### Art. 2

2. Geltungsbereich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht und gilt für das ganze Gebiet des Bezirkes Einsiedeln.

## II. Planungsmittel

### Art. 3

1. Nutzungspläne: Zonenplan, Kernzonenplan, Landwirtschafts- und Schutzzonenplan

Die Bezirksgemeinde erlässt einen Zonenplan, einen Kernzonenplan sowie einen Landwirtschafts- und Schutzzonenplan und regelt darin die Abgrenzung der Zonen, die Anordnungen innerhalb dieser Zonen und die Festlegung von Schutzobjekten.

### Art. 4

2. Schutzverordnung

Die Bezirksgemeinde erlässt zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Erhaltung, Förderung und zum Schutz der Natur- und Landschaftsschutzzonen, des Sihlseeufers, der Naturschutzobjekte sowie der offenen Bäche, in Ergänzung zum Baureglement und dem Landwirtschafts- und Schutzzonenplan, eine Schutzverordnung.

### Art. 5

3. Fuss-, Wander- und Radwege

Die Bezirksgemeinde ergänzt den Fuss- und Wanderwegplan mit dem Radwegnetz und nach Bedarf mit weiteren Wegen.

## Art. 6

4. Gestaltungsplan  
a) Voraussetzungen, Vorteile

1 Der Bezirksrat erlässt nach den Bestimmungen des PBG Gestaltungspläne. Diese bedürfen einer zusammenhängenden Baulandfläche von mindestens 3000 m<sup>2</sup>, in der Dorf-kernzone von mindestens 1500 m<sup>2</sup>.

2 Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Der Bezirksrat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen Ausnahmen gewähren, wenn die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, namentlich wenn

- a) er zu einer ortsbaulich hochwertigen Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen führt, die zusammen mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung beurteilt eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben;
- b) er bei Wohnüberbauungen eine hohe Wohnqualität mit zweckmässiger Ausstattung und Ausrüstung gewährleistet;
- c) die gemäss Baubewilligung zu erstellenden Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und zu mindestens 80 % als Unterflurgaragen angelegt werden;
- d) nur eine minimale Bodenversiegelung vorgenommen und Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden;
- e) öffentlichen Fuss- oder Fahrwegrechten gewährt werden;
- f) sie dem preisgünstigen Wohnungsbau durch gemeinnützige Wohnbauträger dienen.

3 Rechtskräftige Gestaltungspläne werden im Grundbuch angemerkt.

## Art. 7

b) Inhalt

1 Der Gestaltungsplan legt die Nutzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen und deren Erschliessung in einem rechtsverbindlichen Plan, Sonderbauvorschriften sowie einem erläuternden Bericht fest.

2 Der Bericht erläutert die besonderen Vorteile gegenüber der Normalbauweise und führt die Abweichungen von der Normalbauweise detailliert aus.

3 Der Bezirksrat regelt die übrigen Anforderungen an den Inhalt des Gestaltungsplanes in einer Wegleitung.

4 Der Bezirksrat erlässt dazu eine Wegleitung.

## Art. 8

c) Ausnahmen von Gestaltungsplänen gegenüber der Normalbauweise

Zurzeit nicht besetzt

## Art. 9

d) Kosten

Die Kosten eines Gestaltungsplanes tragen die Grundeigentümer.

## Art. 10

5. Gebiete mit besonderen Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung

Für Gebiete, die aufgrund ihrer Lage, Grösse oder ihrer Bedeutung für die Bezirksentwicklung oder das Orts- und Landschaftsbild von besonderem öffentliches Interesse sind, bezeichnet der Zonenplan Gebiete mit besonderen Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung. Dazu gehören

- a) Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen;
- b) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht;
- c) baulichen Sonderbestimmungen.

## Art. 11

a) Leitbilder für die Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen

1 Für die im Zonenplan als Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen bezeichneten Gebiete erlässt der Bezirksrat Leitbilder.

2 Leitbilder beinhalten in der Regel folgende Angaben:

- a) Bestandesaufnahme und Beurteilung der bestehenden Gebäude, der Freiräume sowie der städtebaulichen Struktur;
- b) Festhalten von schützenswerten Objekten und Anlagen;
- c) Festhalten der anzustrebenden baulichen Entwicklung bezüglich
  - Baulinien
  - Überbauungsstruktur
  - Strassenzüge, Fusswege, Plätze und Gärten
  - Parkierung
  - Gestaltung der Baukuben sowie der Freiräume
  - Verwendung von Materialien und Farben
  - Nutzung

3 Die im Kernzonenplan und Art. 46 festgelegten Inhalte sind grundeigentümergebunden. Die übrigen Bestandteile der Leitbilder haben hinweisenden Charakter und geben Projektverfassern sowie Behörden eine grundsätzliche und gestalterische Orientierungshilfe. Sie dienen als Grundlage für die Gestaltung von Bauten und Anlagen und die Beurteilung der Gesamtwirkung gemäss Art. 16 und 17 des vorliegenden Reglements.

4 Der Bezirksrat erlässt und überarbeitet die einzelnen Leitbilder gestützt auf den Kernzonenplan, das Ortsbildinventar Einsiedeln, das kantonale Inventar geschützter Bauten und Objekte (KIGBO) sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Grundeigentümer sind berechtigt, dem Bezirksrat im Rahmen der Leitbilderstellung bzw. deren Überarbeitung Vorschläge zu unterbreiten. Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach § 11 VPBG.

## Art. 12

b) Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Über die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht enthält der Anhang grundeigentümergebunden Richtlinien.

### Art. 13

c) Sonderbau-  
vorschriften  
Schwyzerbrugg

Für die im Zonenplan Bennau speziell bezeichneten Bauzonen in der Schwyzerbrugg gelten die im Anhang I aufgeführten baulichen Sonderbestimmungen.

### Art. 14

c) Verfahren vor  
Erlass

Vor dem Erlass des Gestaltungsplanes sind bauliche Ergänzungen oder Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sowie das Schliessen einzelner Baulücken in einem Gestaltungsplanpflichtgebiet gestattet, wenn sie den Richtlinien entsprechen und dadurch ein zukünftiger Gestaltungsplan nicht nachteilig präjudiziert wird.

### Art. 15

6. Ergänzende  
Reglemente,  
Richtlinien,  
Vollzugshilfen

Zur Präzisierung der Baureglements-Bestimmungen erlässt der Bezirksrat nach Anhörung interessierter Kreise ergänzende Reglemente, Richtlinien und Vollzugshilfen. Namentlich:

- a) Richtlinien über die Gestaltung des öffentlich zugänglich und erlebbaren Raums
- b) Richtlinien über Ort, Lage, Grösse, Gestaltung und Bewilligungsverfahren von Reklameanlagen gemäss Art. 22
- c) Gebührenordnung für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, die Baukontrolle und Einspracheentscheide gemäss Art. 63.

## III. Allgemeine Bauvorschriften

### A Gestaltungsgrundsätze

### Art. 16

1. Grundsatz

1 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.

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

### Art. 17

2. Erhöhte  
Anforderungen

1 In folgenden Fällen sind die Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und ist alles vorzukehren, um eine in ästhetischer Hinsicht befriedigende Wirkung zu erzielen:

- a) in der Dorfkernzone;
- b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen;
- d) an exponierten Hanglagen.

2 Der Bezirk empfiehlt zur Qualitätssicherung die Durchführung von Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge usw. Er kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

## Art. 18

3. Bau- und  
Aussenraumge-  
staltung  
a) *Dachgestal-  
tung*

1 Dachterrassen über dem Dach- oder Attikageschoss, inkl. Abschlussgeländer, massgebliche Brüstungen und dergleichen sind nur innerhalb der zulässigen Begrenzungslinien Gebäudehöhe-Firsthöhe zugelassen.

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Die zulässige Gesamtbreite beträgt maximal ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dachflächenfenster sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.

## Art. 19

b) *Aussen-  
raumgestaltung*

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat besonders sorgfältig zu erfolgen, so dass sie sich gut in das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild integrieren.

## Art. 20

c) *Terrain-  
gestaltung*

Gebäude sind so in das Gelände einzupassen, dass das an das Gebäude angrenzende, gewachsene Terrain nicht wesentlich verändert werden muss. Auffüllungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Geländeverlauf harmonisch anzupassen. Der Bewilligungsbehörde ist berechtigt, bei Aufschüttungen oder Stützmauern eine Bepflanzung zu verlangen.

## Art. 21

4. Antennen  
und Reklamen

a) *Aussen-  
antennen*

1 Antennen und Richtstrahlanlagen. Sie sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse, Farbe und Anordnung das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Für Gesamtüberbauungen sind Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

2 Antennen und Richtstrahlanlagen aller Art und Parabolspiegel mit einem Durchmesser über 60 cm sind bewilligungspflichtig.

## Art. 22

b) *Reklamen*

1 Reklamen aller Art, Plakate, Firmenanschriften, Leuchtreklamen, Leuchtschriften, beleuchtete Reklamen, Warenautomaten usw. sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2 Reklamen sind ab insgesamt 1,5 m<sup>2</sup> Grösse bewilligungspflichtig. Fremdreklamen, Lichtreklamen und Warenautomaten sind alle bewilligungspflichtig

3 Der Bezirksrat erlässt behördenverbindliche Richtlinien über Ort, Lage, Grösse und Gestaltung von bewilligungspflichtigen Reklamen.

## Art. 23

c) Mobilfunkantennen

1 Mobilfunkantennen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den in Zonenplan und Baureglement definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Mobilfunkantennen daher einer Interessenabwägung.

2 Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. In der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen und an im kantonalen Inventar der geschützten oder schützenswerten Bauten und Objekten verzeichneten Objekten sind Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten. In den Dorfkernzonen und in Gebieten mit Wohnnutzungen gelten erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung bezüglich der Auswirkungen auf das Ortsbild und die Wohnqualität

3 Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen.

4 Mobilfunkantennen müssen in erster Linie in Industrie- und Gewerbebezonen oder auf bestehenden Antennenanlagen ausserhalb des Baugebiets angesiedelt werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage:

- a) gemischte Wohn- und Gewerbebezonen
- b) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- c) reine Wohnzonen, Dorfkernzonen.

5 Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch glaubhaft darzulegen, weshalb ein Standort in der vorangehenden Zone nicht möglich sein soll.

## B. Wohnhygiene, Energiesparen und Erholungsflächen

### Art. 24

1. Besonnung, Belichtung

Alle Wohn- und Arbeitsräume müssen durch Fenster belichtet sein. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen, wenigstens aber 1 m<sup>2</sup>.

Eine Ausnahme der natürlichen Belichtung ist bei ausreichender künstlicher Einrichtung für Küchen, Bad, WC und gewerbliche Räume gestattet.

### Art. 25

2. Energieeffizientes Bauen

1 Der Bezirk unterstützt energieeffizientes Bauen.

2 Beispielsweise werden bei Einhaltung des Minergie P-Standards oder einem vergleichbaren Standard Mauern nur bis zu einer Stärke von 35 cm an die anrechenbare Gebäudegrundfläche angerechnet.

## Art. 26

3. Erholungsflächen / Kinderspielplätze

1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen oder entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind zusammenhängende und allgemein zugängliche möglichst besonnte Erholungsflächen/Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

2 Der Bauherr kann sich von der Erstellungspflicht insoweit befreien, als er sich an einer in der Nähe liegenden, in der Regel bis ca. 300 Meter in qualitativ guter Fusswegverbindung entfernten, gemeinschaftlichen Anlage beteiligt.

3 Die Fläche hat mit Ausnahme der Dorfkernzone in der Regel wenigstens 15% sämtlicher oberirdischer Geschossflächen zu entsprechen.

4 Diese müssen bei Bauabnahme fertig erstellt sein.

## C. Strassen und Strassennahbereich

### Art. 27

1. Ausfahrten, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten, Strassennahbereich

1 Die Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen und Wege sind nach den Weisungen der Aufsichtsbehörde übersichtlich zu erstellen. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene, ausreichende Sicht darf durch Bauten, Mauern, Einfriedungen und andere Anlagen oder Pflanzen nicht behindert werden. Für die Ausgestaltung der Grundstückszufahrten ist die entsprechende SN Norm anwendbar.

2 Nicht überdachte und ungeschützte Garagenausfahrten dürfen höchstens 10% Gefälle aufweisen. In jedem Fall ist 3 m vor dem Strassenrand das Gefälle auf 3% zu reduzieren.

3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 15 m<sup>2</sup> Fläche so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatzfläche entsprechend zu vergrössern. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Anlage von Vorplätzen sind vollständig unter Terrain liegende Motorfahrzeug-Einstellgaragen.

4 Das von Privatgrund anfallende Wasser darf nicht auf die Strasse fliessen.

### Art. 28

2. Benennung der Strassen und Nummerierung

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist Sache des Bezirksrates. Vor der definitiven Benennung der Strassen und Plätze werden die betroffenen Anstösser angehört.

## D. Abstellflächen

### Art. 29

1. Abstellräume und -flächen

Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung genügend Abstellraum Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter (Estrich, Keller) vorzusehen.

### Art. 30

2.-Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

2 Bei der Erstellung öffentlich zugänglicher Parkieranlagen sind die SN Normen über Anordnung und Geometrie von Parkieranlagen anzuwenden.

3 Der Normalbedarf an Abstellplätzen bemisst sich wie folgt:

Pro 100 m <sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche sowie auch pro Wohnung für	Normalbedarf Abstellplätze für Bewohner/ Beschäftigte	Besucher/ Kunden
Wohnflächen	1	0.2
Dienstleistungsbetriebe <sup>1)</sup> mit Publikumsverkehr	1.5	1.0
Übrige <sup>1)</sup> Dienstleistungsbetriebe	1.5	0.5
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte <sup>1)</sup> (Lebensmittel, Apotheke, ...)	0.7	4
Übrige Verkaufsgeschäfte <sup>1)</sup> (Papeterie, Buchhandlung, ...)	0.5	1.5
Gewerbe/Industrie <sup>1)</sup>	1	0.2
Lagerräume/-plätze	0.1	

Für Gastbetriebe <sup>1)</sup>	1PP/40 Sitzplätze	1PP/6 Sitzplätze
--------------------------------	-------------------	------------------

<sup>1)</sup> In der Dorfkernzone gilt für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Gastgewerbe ein um 50% reduzierter Normalbedarf.

4 Bei speziellen Nutzungen legt die Bewilligungsbehörde die Anzahl der Abstellplätze aufgrund der SN Normen fest.

5 Neue Parkplätze in der Dorfkernzone sind nur zu gestatten, wenn sie dringend notwendig sind, um eine angemessene Weiterentwicklung der Wohnnutzung, die Anlieferung für das Gewerbe sowie in beschränktem Ausmass das Angebot an öffentlich zugänglichen Kurzparkiergelegenheiten zu gewährleisten.

6 Bei der Ermittlung der Anzahl an Abstellplätzen ist ab x.5 auf ganze Zahlen aufzurunden.

7 Mindestens 50 % der Autoabstellplätze sind in Garagen, Einstellhallen oder Unterständen anzulegen (ausgenommen bei der GI). Die Besucherparkplätze sind zu markieren und dauernd dem Zweck zu erhalten.

8 Bei Parkieranlagen mit 20 oder mehr Plätzen ist pro 50 Parkplätze an geeigneter Lage ein breites Parkfeld für behinderte Personen zu kennzeichnen. Erfordert es die Nutzungsart, namentlich bei Anlagen mit Publikumsverkehr, kann die Bewilligungsbehörde auch bei geringerer Platzzahl ein Parkfeld für behinderte Personen verlangen.

### Art. 31

3.-Sicherstellung von Autoabstellplätzen

1 Der Bestand von Abstellplätzen auf fremden Boden ist grundbuchlich auf Dauer sicherzustellen.

2 Bei Stockwerkeigentum sind die dazugehörigen Abstellplätze im Grundbuch sicherzustellen.

### Art. 32

4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

1 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an den Bezirk zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.

2 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6400.- und ist vor Inangriffnahme der Bauarbeiten fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 2009 und wird jährlich auf den 1. Januar angepasst.

3 Die geleistete Ersatzabgabe wird dem Bauherrn zurückerstattet, sofern dieser innerhalb von fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der Baubewilligung nachweist, dass dem Baugrundstück in der Nähe eine entsprechende Anzahl grundbuchlich sichergestellter Motorfahrzeugabstellplätze zur Verfügung steht.

4 Die Rückerstattung der Ersatzabgabe erfolgt auf Antrag anteilmässig im Umfang der neu erstellten Parkplätze ohne Aufrechnung einer Teuerung oder Verzinsung, sobald die Rücklagen dafür vorhanden sind.

### Art. 33

5. Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder

1 Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten sowie bei Gewerbe/Industrie sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte zu erstellen.

2 Der Bedarf an Fahrradabstellplätzen bemisst sich wie folgt:

Pro 100 m <sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche		Davon für Besucher/Kunden zugänglich
Wohnen	2.5	10%
Gewerbe/Industrie	0.2	50%

## E. Bauliche Grundstücknutzung

### Art. 34

1. Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer bestimmt das Verhältnis der jeweiligen Gebäudegrundfläche (Haupt- resp. Nebenbauten) und der anrechenbaren Grundstückfläche.

a) Definition

$$\ddot{U}z = \frac{\text{Gebäudegrundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

### Art. 35

b) Gebäudegrundfläche

1 Als Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf das Grundstück.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a) Dachvorsprünge bis zu 1.50 m Ausladung (Nebenbauten 1.00 m)
- b) Offene oder verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ausserhalb des Dämmperimeters (Kalträume) bis zu 2.50 m Ausladung, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- c) Aussenliegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.

2 Bei Ausladungen, welche die vorgenannten Masse überschreiten, kommt nur das Mehrmass für die Gebäudegrundfläche zur Anrechnung.

### Art. 36

c) Anrechenbare Grundstücksfläche

1 Die anrechenbare Grundstückfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile innerhalb der Bauzone.

2 Nicht angerechnet werden:

- a) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um Hauszufahrten handelt;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
- c) übrige nicht den Bauzonen zugewiesene Grundstückteile;

3 Landfläche, die für den Ausbau einer öffentlichen Strasse im Sinne der kant. Strassenverordnung abgetreten werden muss, ist weiterhin anrechenbar.

### Art. 37

d) Nutzungsübertragung

1 Die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes kann mittels Dienstbarkeit auf ein angrenzendes Grundstück derselben Zone übertragen werden.

2 Die Dienstbarkeit ist vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen, verbunden mit der Anmerkung, dass sie nur mit Zustimmung des Bezirksrates gelöscht werden darf.

3 Die gleiche Grundfläche darf nicht zweimal zur Berechnung der Überbauungsziffer herangezogen werden.

### Art. 38

2. Freiflächenziffer

1 Die Freiflächenziffer (FFZ) bestimmt das Verhältnis der jeweiligen anrechenbaren Freifläche zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{FFZ} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

2 Als anrechenbare Freifläche gilt diejenige Fläche eines Grundstückes, auf der keine Bauten erstellt sind.

### Art. 39

3. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

1 Durch Unterteilung oder Grenzänderung eines Grundstückes dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.

2 Ergeben sich durch die Unterteilung von Grundstücken Beschränkungen der Überbaubarkeit, kann der Bezirk diese im Grundbuch anmerken lassen.

3 Die Grundeigentümer haben dem Bezirk Abparzellierungen oder Grenzänderung vor deren Vornahme zu melden.

#### **Art. 40**

4. Offene und geschlossene Bauweise

1 Die offene Bauweise ist die Regel.

2 Die geschlossene Bauweise ist erlaubt,

- a) in der Dorfkernzone, wo zusammenhängende Häuserreihen bestehen;
- b) im Rahmen von Gestaltungsplänen, wo die Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Anhang die geschlossene Bauweise zulassen;
- c) wo dies zur Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte erforderlich ist.

Bei der geschlossenen Bauweise muss an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden. Auf der Grenze stehende Mauern sind, solange nicht angebaut wird, in ästhetisch gutem Zustand zu erhalten.

3 Der Zusammenbau von ein- und mehrgeschossigen Bauten ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet. Über die Grundstücksgrenzen hinweg ist er zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch Grundbucheintrag sichergestellt ist.

#### **Art. 41**

5. Gewässerabstand

Der Gewässerabstand sichert den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum), welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist.

#### **Art. 42**

6. Gebäude- und Firsthöhe

1 Gebäude- und Firsthöhen werden vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante des Dachabschlusses gemessen. Gestaltetes Terrain gilt nach 10 Jahren als gewachsener Boden.

2 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten werden Gebäude- und Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

3 Zwischen 20° und 45° Dachneigung kann die Firsthöhe pro zusätzlichem Grad Dachneigung um jeweils 5 cm erhöht werden.

#### **Art. 43**

7. Gebäudelänge

1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine gerade Linie.

2 Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss PBG werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt. Bei zwischengeschalteten Nebenbauten ist jedoch die maximale Gebäudelänge bezogen auf die äussersten Fassaden der Hauptgebäude einzuhalten.

## IV. Zonenvorschriften

### A. Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

#### Art. 44

Zonenarten  
und Empfind-  
lichkeitsstufen

1 Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt.  
Den Zonen werden dabei die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

<b>A Bauzonen</b>	Abkürzung	ES
Dorfkernzone	D	III
Wohnzone 4	W4	II
Wohnzone 3	W3	II
Wohnzone 2	W2	II
Wohnzone 1	W1	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	III
Gewerbe- und Industriezone	GI	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	II
Zone für touristische Bauten und Anlagen	TBA	II
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	III
Pferdehaltungszone	PF	III
Campingzone	CZ	III
Intensiverholungszone	IE	
<b>B Nicht-Bauzonen</b>		
Landwirtschaftszone	LWZ	III
Materialabbau- und Ablagerungszone	MZ	IV
<b>C Schutz- und Gefahrenzonen</b>		
Naturschutzzone		
Landschaftsschutzzone		
Alpschutzzone		
Wasserschutzzone		
Gefahrenzonen		
Gewässerraumzone	GW <sup>1</sup>	

2 Teile von Bauzonen der Empfindlichkeitsstufe II werden der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet (Aufstufung), sofern sie mit Lärm vorbelastet sind. Massgebend sind die tatsächlichen Festlegungen im Zonenplan.

<sup>1</sup> Ergänzung vom 28. November 2021; in Kraft seit 1. Juni 2024.

## B. Zonenvorschriften

### Art. 45

#### 1. Bauzonen a) *Dorfkernzone*

1 Die Dorfkernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Gestaltung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. In der Dorfkernzone sollen Wohnen und Arbeiten (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) gewährleistet sein. Entlang der Hauptstrasse ist das Erdgeschoss publikumsorientiert zu nutzen und zu gestalten.

2 Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für eine Neuüberbauung vorliegt oder wenn bei der Beurteilung des Abbruchgesuches festgestellt werden kann, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

3 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m. Bei einem Schrägdach erhöht sich dieses Mass um 1.3 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 19 Meter.

4 Der Grenzabstand beträgt einen Drittel der Gebäudehöhe, grundsätzlich aber mindestens 3 m. Wenn mit einer weitergehenden Reduktion eine gleiche oder bessere Gesamtwirkung erzielt wird und die Wohnhygiene des Nachbargebäudes nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, kann der Grenzabstand in folgenden Fällen auf 1.50 m reduziert werden:

- a) Bei Ersatz- und Umbauten ausserhalb der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen, wenn eine Freiflächenziffer von 35% eingehalten wird.
- b) Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten in der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen unter Einhaltung folgender Freiflächenziffern:
  - im Leitbild-Perimeter „Häuserfront Klosterplatz“ (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen I) 0%
  - in den Leitbild-Perimetern "Hauptstrasse-Ost, Sternenplatz, Hauptstrasse-West, Unterdorf" (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen II) 25%
  - im Leitbild-Perimeter "Oberdorf-Süd" (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen III) 45%
  - im Leitbild-Perimeter "Langrüti-Nord/Süd" (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen IV). 55%
  - im Leitbild-Perimeter "Alpcity" (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen V). 40%

### Art. 46

#### b) *Dorfkernzone mit speziellen Auflagen*

1 Die Dorfkernzone mit speziellen Auflagen umfasst besonders wertvolle Bereiche der Dorfkernzone. Sie dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der ortsbaulichen Qualitäten und Eigenheiten, wie sie in den Leitbildern gemäss Art. 11 erfasst sind. Soweit nötig sind die nachfolgenden grundeigentümergehörigen Festlegungen im Kernzonenplan dargestellt.

2 Die Stellung und kubische Ausformung der Bauten, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch die Aussenraumgestaltung haben sich an den prägenden Merkmalen zu orientieren.

3 Bauliche Veränderungen und Erweiterungen sind wie folgt zulässig:

- a) KIGBO-Objekte sind kantonal geschützt und dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsrates verändert werden.

- b) Im Kernzonenplan als erhaltenswert bezeichnete Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Umbau und Umnutzung sind möglich, sofern vorhandenen Qualitäten nicht beeinträchtigt werden. Abbrüche können bewilligt werden, wenn keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Bei Um- und Ersatzbauten sind Lage, Stellung, Gebäudeprofil, Erscheinungsbild, Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bauten grundsätzlich zu übernehmen. Die Bewilligungsbehörde kann Abweichungen anordnen oder bewilligen, wenn die Gesamtwirkung des Ortsbilds damit verbessert wird oder sie aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind.
- c) Bei den übrigen Bauten kann die Bewilligungsbehörde statt der Einhaltung der baupolizeilichen Massvorschriften die Beibehaltung von Standort, Bauvolumen oder Gestaltungsqualität verfügen oder auf Antrag bewilligen, sofern dies zu einer besseren Gesamtwirkung führt und mit den Abweichungen eine für die Wohnqualität gute Lösung erzielt werden kann. Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bauten sind dabei grundsätzlich zu übernehmen. Die Bewilligungsbehörde kann aber Abweichungen von Gebäude- und Firsthöhen anordnen oder bewilligen, wenn die Gesamtwirkung des Ortsbilds, z.B. die Ausrichtung auf Nachbargebäude oder die Rücksichtnahme auf geschützte oder erhaltenswerte Gebäude, dies erfordert oder die Wohnhygiene damit verbessert wird. Insbesondere darf die Geschosshöhe bei Einhaltung der zonengemässen Gebäude- und Firsthöhe gemäss Art. 42 bis auf 2.30 m im Licht erhöht werden.
- d) Im Leitbild-Perimeter „Langrüti-Nord/Süd“ (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen IV) dürfen zur Erhaltung der Quartierstruktur östlich an die Langrütistrasse angrenzende Fassaden nur mit einer maximalen Breite von 10 Metern in Erscheinung treten.
- e) Neu- und Ersatzbauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten Firstrichtungen zu übernehmen und müssen auf die Gestaltungsbaulinien gestellt werden. In der Regel sind sie auch auf die im Kernzonenplan bezeichneten Baulinien zu stellen. Die Bewilligungsbehörde kann im Bezug auf die Baulinien auch Ausnahmen bewilligen.

4 Bei den im Kernzonenplan als Durchblicke bezeichneten Sichtachsen zwischen Klosterplatz und zweiter Häuserreihe sind die Sichtbeziehungen zu erhalten.

5 Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Flächen für Platzgestaltung sind bauliche Veränderungen nur soweit zulässig, als sie eine künftige Platzgestaltung nicht verhindern.

6 Die im Kernzonenplan bezeichneten Grünflächen sind mit ihrem durchgrünten Erscheinungsbild zu erhalten. Zulässig sind der Gartennutzung dienende Bauten und Anlagen wie Gartenhäuschen und Schöpfe bis zu einer maximalen Grundfläche von 10m<sup>2</sup> und einzelne wasserdurchlässige und begrünte Autoabstellplätze.

#### **Art. 47**

c) *Wohnzonen*

1 In den Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse gewährleistet sein. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

#### **Art. 48**

d) *Wohn- und Gewerbebezonen*

1 Die Wohn- und Gewerbebezonen dienen dem Wohnen sowie höchstens mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

2 Innerhalb der im Zonenplan als „Wohn- und Gewerbebezonen mit Mindestanteil an Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung“ bezeichneten Gebieten sind mindestens folgende Anteile der realisierbaren Geschossfläche für Gewerbe oder Dienstleistungen zu nutzen.

- Im Gebiet „Alpcity“: 50%
- Im Gebiet „Kobiboden“: 30%
- Im Gebiet „Kornhausstrasse/Allmeindstrasse“: 70%

#### Art. 49

e) Masse  
Wohnzonen,  
Wohn- und  
Gewerbebezonen

1 In den Wohnzonen- und den Wohn- und Gewerbebezonen gelten folgende Masse:

Zonenarten	W 4	W 3	W 2	W 1	WG
Überbauungsziffer	20 %	24 %	28 %	20 %	24 % 2)
Max. Überbauungsziffer bei Gestaltungsplan (nach Massgabe der Vorteile gemäss Art. 6)	25 %	28 %	31 %	25 %	31 % 2)
Überbauungsziffer für Nebenbauten 1)	8 %	8 %	8 %	8 %	8 %
Grenzabstand (m)	6	5	4	4	5 2)
Grosser Grenzabstand (m) 3)	12	8	8	8	8 2)
Gebäudehöhe (m)	12	9	6	6	10
Schrägdach (m)	+ 1.3	+ 1.1	+ 0.9	+ 0.7	+ 1.1
Firsthöhe (m)	16	14	10	9	14
Maximale Gebäudelänge (m)	-	40	30	30	-

1) Jedenfalls zulässig: 50 m<sup>2</sup>

2) Für ausschliesslich gewerblich genutzte, eingeschossige Gebäudeteile bis 5.00 m Gebäudehöhe gelten folgende Erleichterungen:

- der Grenzabstand reduziert sich auf 3 Meter
- Die Überbauungsziffer erhöht sich um 4% von 24% auf 28% und bei Gestaltungsplänen von 31% auf 35%.

3) Ab 25 m Gebäudelänge gilt der grosse Grenzabstand auf einer Längsseite, bei Gebäudelängen unter 25 m auf einer beliebigen Seite.

2 Bei preisgünstigem Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger können durch die Bewilligungsbehörde Ausnahmen gewährt werden.

#### Art. 50

f) Gewerbe- und  
Industriezone

1 Die Gewerbe- und Industriezone ist bestimmt für Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsbetriebe.

2 Es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Wohnungen dürfen insgesamt max. 250 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche aufweisen.

3 In der Gewerbe- und Industriezone beträgt der Grenzabstand bis zu 12 m Gebäudehöhe mindestens 2 m. Ab 12 m Gebäudehöhe ist ein zusätzlicher Grenzabstand von 50 % der Mehrhöhe einzuhalten.

4 Vorbehalten bleiben der Sicherheit dienende grössere Abstände (Brandschutz, Flucht- und Rettungswege etc.). Gegenüber den Nachbarzonen sind deren Grenzabstände einzuhalten.

#### **Art. 51**

*g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, wie kirchliche Bauten, Schul- und Verwaltungsbauten, Altersheime, Spiel- und Sportanlagen, Frei- und Hallenbäder, Abwasserreinigungsanlagen, Schiessanlagen. Die untergeordnete Nebennutzung mit Gartenrestaurants, -terrassen etc. ist zulässig.

2 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bemisst sich der Grenzabstand nach den kantonalen Bauvorschriften im PBG. Gegenüber den Nachbarzonen sind mindestens deren Grenzabstände einzuhalten.

3 Die Gebäudehöhe ist von Fall zu Fall festzulegen, wobei auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist.

4 Im Bereich der Tiefgarage Bruel dürfen im Sichtbereich des Klosters – unter Vorbehalt der Verlegung heutiger Erschliessungsanlagen – nur unterirdische Bauten und Anlagen oder begrünte Parkplätze erstellt werden.

#### **Art. 52**

*h) Zone für touristische Bauten und Anlagen*

1 Die Zone für touristische Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die dem Tourismus dienen.

- a) Das Gebiet Willerzell dient der Errichtung eines Hotels (mit einem zulässigen Wohnanteil von max. 35 %) mit Restauration und zugehörigen Anlagen für Wellness und Sport. Für Bauten und Anlagen gelten die Masse der Wohnzone W3 gemäss Art. 49.
- b) Das Gebiet Hünermattdamm dient der Errichtung einer Hafenanlage mit Restauration und zugehörigen Anlagen. Zu diesem Zweck können eingeschossige Bauten erstellt werden.
- c) Das Gebiet Roblosen dient der Errichtung einer Badeanstalt mit Restauration und zugehörigen Anlagen. Zu diesem Zweck können zweigeschossige Bauten erstellt werden.

#### **Art. 53**

*i) Zone für Sport- und Freizeitanlagen*

1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für Anlagen, die Sport- und Erholungszwecken dienen. Hochbauten sind nur in untergeordnetem Masse und soweit sie für die Nutzung der Anlage erforderlich sind, gestattet.

2 Die Erschliessung obliegt dem Grundeigentümer.

3 Der nördliche Teil des Gebietes Platten in Einsiedeln dient dem Betrieb der Modelleisenbahnanlage. Zusätzliche Bauten und Anlagen sind im gesamten Gebiet Platten nur in Zonen gestattet, in denen die Gefährdung durch Hochwasser höchstens gering ist. In Zonen mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung sind Gleisanlagen auf eigenes Risiko zulässig. Bei akuten Hochwasserlagen ist die Nutzung der Anlage untersagt. Die Betreiberin hat für den Schutz von Personen zu sorgen. Der Bezirk haftet nicht für Schäden. Das Gebiet in Trachslau dient dem Betrieb eines Badesees. Zu diesem Zweck können eingeschossige Bauten erstellt werden.

4 Im Norden der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Grüner Aff dürfen auf einer Breite von 30 Metern keine Bauten und Anlagen errichtet werden. Davon ausgenommen sind Fuss- und Wanderwege sowie Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Verbesserungen zu Gunsten des Naturschutzes.

#### **Art. 54**

*k) Pferdehaltungszone PF*

1 Die Pferdehaltungszone bezweckt das Erstellen von Anlagen und Bauten, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht- und Pensionspferden dienen. Eine über die Pferdehaltung hinausgehende landwirtschaftsfremde Nutzung ist untersagt.

2 Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Zone für Wohn- und Gewerbe.

#### **Art. 55**

*l) Campingzone*

1 Die Campingzone ist bestimmt für den Betrieb von Campingplätzen. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Errichtung der für den Campingbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen für Empfang, sanitäre Einrichtungen und Verpflegungsmöglichkeiten für die Campingbenutzer.

2 Massgebliche Erweiterungen der bestehenden Anlagen sind nur aufgrund eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts zulässig, das im mindesten folgendes aufzeigt:

- a) Bauten und Anlagen (Lage, Höhe und Nutzung)
- b) Anordnung und Anzahl Festplätze und der temporären Plätze für Wohnwagen und Zelte
- c) Einordnung in das Landschaftsbild, insbesondere den Übergang in die offene Landschaft
- d) Erschliessung (inkl. Parkierung)
- e) Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser

#### **Art. 56**

*m) Intensiverholungszone*

1 Die Intensiverholungszone dient vorwiegend dem Bau und Betrieb von Skisprungschanzen. Es sind auch andere ruhige, geeignete Sportanlagen wie zum Beispiel Rodelbahn erlaubt. Öffentliche Nutzungen sind in Verbindung mit der zonengemässen Nutzung zulässig.

2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarf, insbesondere:

- Bauten für Start, Anlauf, Absprungtisch, Auslauf für Skispringer;
- Offene Zuschauertribüne;
- Kampfrichtertürme;
- Rodelbahn;
- Rückbringerlift;
- Restauration

3 Die Gestaltung und die Stellung der Hochbauten wie Schanzen und Kampfrichtertürme sind im Rahmen der sportlichen Richtlinien so zu wählen, dass ihre landschaftliche Exposition möglichst klein gehalten wird.

4 Die Umgebung der Schanzenanlagen und der Zonenrand sind durch Bepflanzung mit Hecken und Feldgehölzen zu durchgrünen. Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

#### **Art. 57**

*n) Materialabbau- und Ablagerungszone*

1 Die Materialabbau- und Ablagerungszone dient grundsätzlich der Ablagerung unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial, wie es bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, Tunnel-, Kavernen- und Stollenbauten anfällt. Bei der Inertstoffdeponie Nüberg ist zudem die Ablagerung von Inertstoffen gemäss der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) gestattet.

2 Für die Dauer der Ablagerung sind zudem folgende Aktivitäten gestattet:

- a) Abbau von Steinen, Kies, Erde und anderen Rohstoffen;
- b) Zwischenlagerung und Umschlag von unverschmutztem Aushubmaterial im Sinne der BUWAL Aushubrichtlinien 1999 sowie von Steinen, Kies und Erde;
- c) Zwischenlagerung und Umschlag von Inertstoffen gemäss TVA in der Inertstoffdeponie Nüberg;
- d) Erstellen und Betrieb der betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen.

3 Die Materialablagerung ist landschaftsschonend vorzunehmen. Die endgültige Gestaltung des Geländes nach Abschluss der Materialablagerung ist in der Baubewilligung festzulegen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur-, Landschafts- und Bodenschutzes zu berücksichtigen.

4 Nach Vollendung der Ablagerung ist das Areal wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

#### **Art. 58**

*3. Schutz- und Gefahrenzonen  
a) Schutzzonen*

In den Naturschutz-, Alpschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutz zonen gelten die Schutz- und Nutzungsbestimmungen der Schutzverordnung (Anhang II).

#### **Art. 59**

<sup>2</sup>

*b) Gefahrenzonen*

1 Wer in einer Gefahrenzone baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

2 Bei Baugesuchen in Zonen mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau) sowie im Gefahrenhinweisbereich zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

3 In Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Zugelassen sind einzig standortgebundene Bauten und Anlagen mit entsprechenden Auflagen zur Risikoreduktion. Umbauten und Zweckänderungen sind nur mit Auflagen zur Risikoverminderung gestattet.

4 In Gefahrenzonen mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

5 In Hinweis zonen mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

---

<sup>2</sup> Fassung vom 28. November 2021; in Kraft seit 1. Juni 2024.

6 Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

#### **Art. 59a** <sup>3</sup>

c) Gewässerraumzone

1 Die Gewässerraumzone ist eine überlagernde Zone. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

2 In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.

3 Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

### **V. Baubewilligungsverfahren**

#### **Art. 60**

1. Zuständigkeit 1 Für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone ist der Bezirksrat Bewilligungsbehörde, wenn:

- kommunale oder kantonale Ausnahmegewilligungen erforderlich sind, oder
- ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist.

In allen übrigen Fällen ist die Baubehörde Bewilligungsbehörde.

2 Baueinstellungen gemäss § 87 Abs. 1 PBG sowie die Anordnung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens sind durch die Baubehörde zu verfügen.

#### **Art. 61**

2. Baugesuch 1 Mit dem Baugesuch sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes erlauben. Der Bezirksrat erlässt über Form und Inhalte des Baugesuches eine Wegleitung.

2 Die Bewilligungsbehörde behandelt nur vollständig vorliegende Projekte, die der Wegleitung entsprechen. Unvollständige und mangelhafte Projekte weist sie innert 7 Tagen ohne materielle Behandlung zur Komplettierung an den Gesuchsteller zurück.

#### **Art. 62**

3. Baukontrolle 1 Die erwähnten Baustadien sind durch den Bauherrn oder durch die Bauleitung der Baubewilligungsbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

2 Die Kontrollpersonen der Baubehörde haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

3 Die steueramtlichen Schätzungen über Grundstücke dürfen für die Führung von Wohnungs- und Einwohner-Registern und für baupolizeiliche Aufgaben verwendet werden.

---

<sup>3</sup> Eingefügt am 28. November 2021; in Kraft seit 1. Juni 2024.

### **Art. 63**

4. Gebühren                    Der Bezirksrat erlässt eine Gebührenordnung für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, die Baukontrolle und Einspracheentscheide.

## **VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **Art. 64**

1. Inkrafttreten                Dieses Reglement wird der Urnenabstimmung unterbreitet und tritt nach Annahme durch die Bezirksgemeinde und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der genaue Zeitpunkt des Inkrafttretens wird vom Bezirksrat festgelegt und vorgängig im Amtsblatt publiziert.

### **Art. 65**

1. Übergangsbestimmungen
- 1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baubewilligungsgesuche sind nach den Vorschriften des alten Reglements zu beurteilen.
- 2 Die rechtskräftigen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.
- 3 Die Überbauungspläne Nr. 22 Ruestel (erlassen 1975), Nr. 31 Armbüel (erlassen 1975) Nr. 32 Blüemenen (erlassen 1976) und Nr. 34 Untere Schweig (erlassen 1986) werden aufgehoben. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Baureglements bereits erstellte Bauten und Anlagen, welche den Bestimmungen dieser Überbauungspläne entsprechen, werden in ihrem Bestand garantiert.

### **Art. 66**

2. Aufhebung früheren Rechts        Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden der Zonenplan vom 10. Juni 2001 bzw. 3. März 2002 mit den seitherigen Änderungen und das Baureglement vom 26. September 1993, mit den Teilrevisionen vom 7. Juni 1998 und vom 10. Juni 2001 aufgehoben.

BEZIRKSRAT EINSIEDELN

Der Bezirksammann: Hermann Betschart

Der Landschreiber: Peter Eberle

Angenommen an den Volksabstimmungen vom 9. Februar 2014 und 30. November 2014

Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte mit den folgenden Beschlüssen:

- RRB Nr. 458 vom 23. April 2014
- RRB Nr. 139 vom 10. Februar 2015
- RRB Nr. 190 vom 12. März 2024

## **Anhang I**

(zu Art. 13)

### **Bauvorschriften für die Sonderbauzone Schwyzerbrugg**

#### **1. Allgemeines**

##### **Art. 1**

Die nachstehenden Bauvorschriften gelten für die im Zonenplan Bennau festgelegte "Sonderbauzone Schwyzerbrugg". Sie beinhalten die Überführung der vom Bezirksrat erlassenen "Planungszone Schwyzerbrugg" in das ordentliche Recht.

Wirkungs-  
bereich

Bestandteil dieser Bauvorschriften bilden die dem Erlass der Planungszone zugrunde gelegten Unterlagen, nämlich:

- Erläuterungsplan/Bepflanzungsprojekt (Plan-Nr. 112/101, Datum: 1. Mai 1992)
- Berichte und Pläne
- Bebauung, Profile-Isometrie, möglicher Ausbau (Plan-Nr. 112/102, Datum: 1. Mai 1992)
- Kostenvoranschlag, Pflanzenliste mit Pflanz- und Pflegehinweisen (Datum: 1. Mai 1992)

##### **Art. 2**

Soweit die nachfolgenden Bauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln über die Gewerbe- und Industriezone resp. die Wohn- und Gewerbezone.

Stellung zur  
Grund-  
ordnung

##### **Art. 3**

Der Erläuterungsplan /das Bepflanzungsprojekt, Plan-Nr. 112/101, Datum 1. Mai 1992, dient der Erläuterung der einschränkenden Bestimmungen. Das Bepflanzungsprojekt zeigt den verbindlichen Umfang der Bepflanzung.

Erläute-  
rungsplan

#### **2. Begriffe**

##### **Art. 4**

Als Baubereich wird jene Grundstücksfläche bezeichnet, für welche jeweils die gleichen einschränkenden Bestimmungen gelten. Die einzelnen Baubereiche werden im Erläuterungsplan bezeichnet.

Baubereich

##### **Art. 5**

Als Baufeld wird die effektiv überbaubare Grundstücksfläche bezeichnet (nach Abzug von Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Zonenabständen).

Baufeld

### 3. Bau- und Gestaltungsvorschriften

#### 3.1 Allgemeines

##### Art. 6

1 Sämtliche Bauten und Anlagen inkl. Dachaufbauten haben sich in ihrer Form, Materialwahl und Farbgebung in die Landschaft einzugliedern. Auffällige und reflektierende Farben und Materialien sowie Leuchtreklamen sind nicht gestattet.

Architektonische Gestaltung

2 Bei der Überbauung ist darauf zu achten, dass Gebäude, die aus betrieblichen Gründen weniger Bauhöhe benötigen, wenn möglich gegen Süden ausgerichtet werden.

3 Die nachfolgenden Bau- und Gestaltungsvorschriften haben auch Geltung bei wesentlichen An-, Um- und Ausbauten der bestehenden Gebäude im Baubereich D.

##### Art. 7

Flachdächer sind unter Vorbehalt von Art. 13 gestattet. Diese sind jedoch als Kiesdächer auszubilden oder zu begrünen.

Dachgestaltung

##### Art. 8

1 Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Dachaufbauten

2 Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden sind gestattet, sofern sie architektonisch mit den Gebäuden verbunden werden und ein einheitliches Gesamtbild aufweisen.

##### Art. 9

Offene Parkieranlagen mit mehr als 8 Parkplätzen sind mit standortgerechten Hochstammbäumen zu bepflanzen

Parkierung

##### Art. 10

1 Als Grünbereiche werden die Grenz- und Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Baubereichen sowie teilweise der südliche Anschluss der Allmigstrasse bezeichnet.

Grünbereiche

2 In den Grünbereichen sind keine versiegelten Flächen gestattet. An den im Erläuterungsplan/Bepflanzungsprojekt bezeichneten Orten sind einheimische Straucharten zu pflanzen.

##### Art. 11

1 Terrainveränderungen im Uferschutzbereich (gem. Art. 15 Abs. 2) sind nicht gestattet. Davon ausgenommen ist der Unterhalt bestehender Anlagen. Gegen die Allmigstrasse muss ein fließender Übergang zur offenen Landschaft gewährleistet werden.

Terrainveränderungen

2 Abgrabungen zwischen den Bauten sowie Mauern und dgl. unterstehen den Bestimmungen des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln.

#### Art. 12

1 Innerhalb der Baubereiche B bis D ist zwischen den Gebäuden ein eingeschossiger Zusammenbau gestattet. Die maximale Gebäudehöhe dieser Zwischenbereiche ist in Art. 13 bestimmt.

Zusammenbau

2 Das durch den Zusammenbau entstehende Gebäude darf gegen Süden nicht in Erscheinung treten und ist auf seiner Dachfläche zu begrünen. Dachaufbauten in diesen Zwischenbereichen sind keine erlaubt.

3 Das „Schlänggli-Bächli“ ist als offenes Gewässer zu erhalten. Eine Verbindung von maximal 5 m Breite zwischen den Parzellen 4024 und 4725 ist gestattet, sofern die offene Führung des "Schlänggli-Bächlis" gewährleistet bleibt.

### 3.2 Baupolizeiliche Bestimmungen

#### Art 13

Baubereiche	A	B		
Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43, 44 Lärmschutzverordnung)	III	III		
Nutzung	Wohn und Gewerbezone 1)	Gewerbe- und Industriezone		
Strassenabstände: - Schwyzerstrasse - Industriestrasse (Baulinie) - Allmigstrasse	6.50 m - 5.00 m	- 5.00 m -		

Baubereiche	A	B		
Gewässerabstände: - Biber (Baulinie) <sup>2)</sup> - Schlänggli-Bächli <sup>3)</sup>	20.00 m -	20.00 m -		
südlicher Grenzabstand	5.00 m	5.00 m		
Firsthöhe/ Bauhöhe Fixpunkt = Polygonpunkt 2042	12.00 m / 9.00 m ab gewachsenem Terrain	846.50 m.ü.M.		

Bauhöhe Zwischenbereiche (Art. 12)	-	838.60 m.ü.M.		
max. Gebäudebreite 4)	28.00 m	30.00 m 5)		
max. Gebäudelänge 6)	28.00 m	keine Beschränkung		
Bauzonenabstände	-	-		
Dachgestaltung	frei 7)	frei		
Erschliessung	Von Schwyzer- und von Allmigstrasse	von Industriestrasse		
<p>1) Es ist nur mässig störendes Gewerbe mit geringem Verkehrsaufkommen zulässig.</p> <p>2) Ab der im Grundbuchplan festgelegten Uferlinie</p> <p>3) Ab Bachachse (Im Plan bezeichnet)</p> <p>4) Als Gebäudebreite gilt die schmalere Seite der Gebäude, in den Baubereichen B bis D ist die Nord- oder Südfassade massgebend.</p> <p>5) Im Erdgeschossbereich kann diese Breite gemäss Art. 12 überschritten werden. Bei gestaffelten Bauten wird die gesamte Gebäudebreite gemessen.</p> <p>6) Als Gebäudelänge gilt die jeweils längere Seite der Gebäude. In den Baubereichen B bis D ist die Ost- oder Westfassade massgebend.</p> <p>7) Flachdächer sind nur bei Anbauten gestattet, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.</p>				
Die Gebäudehöhen sind ab dem im Plan bezeichneten Fixpunkt gerechnet.				

#### Art. 14

1 Im Baufeld 2 ist eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes bis auf die angegebene maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe gestattet.

Baufeld 2

2 Bei Neubauten sind die Abstände gemäss Art. 13 einzuhalten.

### 4. Umgebung

#### 4.1 Uferschutzbereich

#### Art. 15

1 Im Uferschutzbereich ist die Lagerung jeglichen Materials sowie von Abfällen, Aushubmaterial und dgl. (auch vorübergehend) nicht gestattet.

2 Als Uferschutzbereich werden folgende Gebiete bezeichnet:

- a) Südlich der Biber gemäss Erläuterungsplan
- b) Entlang des "Schlänggli-Bächlis" von Baulinie zu Baulinie

## 4.2 Bepflanzung

### Art. 16

1 Die gesamte Bepflanzung ist im Umfang des Bepflanzungsprojektes gemäss Art. 3 auszuführen. Ausführung

2 Die Bepflanzung ist durch einen dafür fachlich ausgewiesenen Gärtner oder in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Forstwart auszuführen.

3 Die Bepflanzung südlich der Allmigstrasse ist vorgängig mit der kantonalen Fachstelle für Naturschutz abzusprechen.

### Art. 17

1 Die Grundeigentümer sind für die Ausführung der Bepflanzung auf ihren Parzellen sowie für den entsprechenden Unterhalt verpflichtet. Zuständig-  
keiten

2 Wird die Bepflanzung nicht fristgemäss durch die Landeigentümer getätigt, wird diese durch den Bezirk, zu Lasten der Grundeigentümer, in Auftrag gegeben.

3 Wird der Unterhaltungspflicht nicht nachgekommen, kann der Bezirk den Unterhalt zu Lasten des säumigen Grundeigentümers in Auftrag geben.

### Art. 18

Die gesamten Pflanzkosten sind von den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Planungszone gemäss dem intern zu vereinbarenden Verteilschlüssel zu tragen. Kosten-  
träger

## 4.3 Fusswegführung

### Art. 19

Im Baubereich B ist eine öffentliche, mit einem Kiesbelag versehene Fussgängerverbindung zwischen Industrie- und Allmigstrasse zu gewährleisten. Gewähr-  
leistung

### Art. 20

Die Kosten für die Fusswegerstellung werden gemäss internem Kostenverteiler den Grundeigentümern belastet. Kosten-  
träger

Art. 21

Die durch das Bepflanzungs- und Fusswegprojekt tangierten Grundeigentümer haben ihre Grundstücke entschädigungsfrei zur Verfügung zu stellen.

Entschädigungen

Art. 22

Die Bezahlung der gesamten Pflanz- und Fusswegkosten wird von der Genossame Bennau garantiert.

Investitionskosten