



Kanton Schwyz

Bezirk Gersau

**Genehmigung**

## Revision der Ortsplanung

# Baureglement

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 1. April 2016 bis 2. Mai 2016, vom 6. Oktober 2017 bis 6. November 2017 und vom 19. Juli 2019 bis zum 19. August 2019.

Von der Bezirksgemeindeversammlung beschlossen am 16. April 2021.

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 angenommen.

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 696 am 28. September 2021 und mit Beschluss Nr. 71 am 31. Januar 2023 genehmigt.

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

366-03  
14. Dezember 2022

**R+K**

Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4  
8808 Pförfikon SZ  
055 415 00 15

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

---

# BAUREGLEMENT DES BEZIRKS GERSAU

---

(vom 14. Juli 2021)

*Die Bezirksgemeinde von Gersau,*

gestützt auf das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987

*beschliesst:*

## I. Zweck und Geltungsbereich

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Das Baureglement (BauR) und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswürdiger Gebiete;
- b) Erhalt der Kulturlandschaft und der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft;
- c) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- d) die Wahrung und Förderung von Gersau als schützenswertes Orts- und Landschaftsbild von nationaler Bedeutung;
- e) den Schutz und Erhalt von Baudenkmalern und bedeutenden Naturobjekten;
- f) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen;
- g) die Erhöhung der Wohnqualität;
- h) die Förderung des Tourismus
- i) die Förderung des Bezirkes Gersau als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort.

<sup>2</sup> Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet des Bezirkes Gersau.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

### Art. 2 Vorbehalte des übrigen Rechts

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts, insbesondere der Schutzverordnung.

## II. Planungsmittel

### Art. 3 Gestaltungsplan

<sup>1</sup> Der Bezirksrat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>, in den Dorfkernzonen von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>, einen Gestaltungsplan erlassen.

<sup>2</sup> Für Überbauungen in den Hotel- und Touristikzonen (HTZ) sowie in den Intensiverholungszone (IEZ) muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Weiter besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes in den Zonenplänen speziell bezeichneten Gebieten.

### **III. Allgemeine Bauvorschriften**

#### **A. Erschliessung**

##### **Art. 4 Allgemeines, Erschliessungsbeiträge und -gebühren**

- <sup>1</sup> Die Groberschliessung der Bauzonen erfolgt nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsplanes aufgrund der Vorschriften des kantonalen Rechts.
- <sup>2</sup> Die Beiträge und Gebühren an Groberschliessungsanlagen richten sich nach den hierfür vom Bezirk erlassenen Reglementen bzw. nach den mit den Versorgungswerken abgeschlossenen Konzessionsverträgen.
- <sup>3</sup> In den im Erschliessungsreglement bezeichneten Gebieten obliegt die Groberschliessung den Grundeigentümern.

#### **B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

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

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) so in das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- <sup>2</sup> Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Bezirksrat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen, insbesondere betreffend die Massstäblichkeit und die Fassaden- und Dachgestaltung. Die Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, sind dabei gebührend zu berücksichtigen.
- <sup>3</sup> Die Baukommission kann zur Beurteilung von Gestaltungsfragen (Baugesuche, Gestaltungspläne) externe Berater beiziehen, insbesondere bei Bauten und Anlagen in den Kernzonen und an Hanglagen. Die Kosten können dem Bauherrn belastet werden.

##### **Art. 6 Erhöhte Anforderungen**

- <sup>1</sup> An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:
  - a) in den Hotel- und Touristikzonen, den Intensiverholungszone und den Kernzonen sowie in den Wohnzonen Rigi-Scheidegg/ Burggeist;
  - b) an den exponierten Hanglagen und in den Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN;
  - c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Kultur- und Naturobjekten;
  - d) bei Bauvorhaben, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild wesentlich beeinflussen.
- <sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen.

##### **Art. 7 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer müssen sich bezüglich der Form, Dachgesimsvorsprung, Dachneigung und Firstrichtung sowie Dachmaterial gut in das Gesamtbild einfügen.
- <sup>2</sup> Bei guter architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Ihre gesamte Länge darf nicht grösser sein als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge.
- <sup>3</sup> Dachgeschossfenster sind in der Regel in Form von Einzellukarnen oder Quergiebeln zu erstellen. Liegende Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in der Dachlandschaft nicht störend wirken.

<sup>4</sup> Liftaufbauten sind erlaubt, wenn keine andere Lösung möglich ist und die Dachlandschaft dadurch nicht erheblich gestört wird.

### **Art. 8 Gestaltung von An-, Neben- und Umbauten**

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.

### **Art. 9 Solaranlagen**

<sup>1</sup> In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind lediglich der Baubewilligungsbehörde zu melden.

<sup>2</sup> Solaranlagen innerhalb des Ortsbildperimeters oder auf weiteren geschützten Bauten bedürfen stets einer ordentlichen Baubewilligung. Sie dürfen solche Objekte nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

### **Art. 10 Parabolantennen**

Das Anbringen von Parabolantennen ist bewilligungspflichtig. Es kann gestattet werden, sofern die Parabolspiegel dem Hintergrund angepasst sind, nicht reflektieren und die Grundsätze von Art. 5 ff. erfüllt werden.

### **Art. 11 Kunstlicht**

Bei Gebäuden und Umgebung sind die Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung (SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum») einzuhalten.

### **Art. 12 Mobilfunkanlagen**

<sup>1</sup> Mobilfunkanlagen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den im Zonenplan und Baureglement definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Mobilfunkantennen daher einer Interessenabwägung zwischen dem Versorgungsauftrag des Netzbetreibers und dem Schutz des Ortsbildes.

<sup>2</sup> Mobilfunkanlagen auf den im Kantonalen Schutzinventar aufgeführten Schutzobjekten (KSI-Objekte) oder weiteren geschützten Bauten bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Objekte nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. In den Kernzonen und in der Zentrumszone und in Gebieten mit Wohnnutzungen gelten erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung.

<sup>4</sup> Um eine Interessenabwägung durch die Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Hierfür erstellt der Bezirksrat eine Weisung in Form einer Positiv-/Negativplanung.

## **C. Mindestanforderungen an Räume, Umgebungsgestaltung, Abstellräume**

### **Art. 13 Wohnhygiene**

- <sup>1</sup> Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestbodenfläche von 10 m<sup>2</sup> und eine lichte Raumhöhe von wenigstens 2.30 m aufweisen. In abgeschrägten Räumen muss die lichte Raumhöhe über einer Bodenfläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> vorhanden sein.
- <sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der in Abs. 1 vorgeschriebenen lichten Höhe gestatten, insbesondere bei Umbauten, zur Wahrung der Massstäblichkeit des Ortsbildes oder bei bestehenden Bauten für Wärmedämmung.
- <sup>3</sup> Alle Wohn- und Schlafräume sowie alle Arbeitsräume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Die Fensterfläche dieser Räume muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen.
- <sup>4</sup> Eine Ausnahme von der Vorschrift der natürlichen Belichtung und Belüftung kann unter besonderen Umständen gestattet werden, jedoch nicht für Wohn- und Schlafräume.
- <sup>5</sup> Wohnungen mit nur nach Norden orientierten Wohn- und Schlafräumen sind nicht zulässig.
- <sup>6</sup> Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Lärm, Feuchtigkeit sowie schädliche Temperatur- und Witterungseinflüsse fachgerecht zu schützen.

### **Art. 14 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Die Pflanzung, Saat und das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, die als invasive Neophyten auf der schwarzen Liste stehen, ist im ganzen Bezirksgebiet untersagt.
- <sup>3</sup> Das grossflächige Versiegeln von Plätzen und Verkehrsflächen ist zu vermeiden. Der natürliche und langsame Abfluss des Regenwassers ist zu erleichtern. Platzflächen sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Grossflächige Asphaltbeläge sind unerwünscht. Die Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind zu berücksichtigen.

### **Art. 15 Erholungsflächen, Kinderspielplätze**

- <sup>1</sup> Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Ihre Fläche hat wenigstens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu entsprechen, wobei nur Wohneinheiten mit mehr als 2 ½ Zimmern angerechnet werden.
- <sup>2</sup> Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.
- <sup>3</sup> Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen, so hat die Bauträgerschaft eine Ablösungssumme zu leisten. Diese beträgt Fr. 200.00 pro fehlenden m<sup>2</sup> Erholungsfläche. Diese Beiträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Sie unterliegen der gleichen Indexierung wie die Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze.

### **Art. 16 Abstellflächen**

- <sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorhanden sein.

<sup>2</sup> Zudem sind in der Nähe der Haus- oder Kellereingänge genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrrichtbehälter zu erstellen. Die Baubewilligungsbehörde kann zu Lasten der Grundeigentümer gebietsweise die Erstellung von gedeckten Containerplätzen vorschreiben.

## **D. Emissionen und Immissionen**

### **Art. 17 Baulärm**

<sup>1</sup> Bauarbeiten haben auf die Anliegen und Bedürfnisse des Tourismus und der Anwohnerschaft Rücksicht zu nehmen. Lärmintensive Bauarbeiten wie Einsatz von Schlagbohrern, Fräsen, Sägen, Drucklufthammer usw., lärmintensive Bauverfahren wie Rammen, Sprengen usw. sowie lärmintensives Verhalten wie Schlagen, Abbrechen usw. sind nur von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr zulässig. Weitere, nicht lärmintensive Bauarbeiten sind zu den üblichen Arbeitszeiten zugelassen. In Ausnahmefällen kann der Bezirksrat für abweichende Zeiten eine Bewilligung erteilen. Hierfür ist ein Antrag mit entsprechender Begründung einzureichen. An Sonn- und Feiertagen sind Bauarbeiten nicht gestattet.

<sup>2</sup> Die Baulärm-Richtlinien des Bundes sind als Mindestvorschriften zu beachten.

## **E. Verkehrssicherheit**

### **Art. 18 Ein- und Ausfahrten; Garagenvorplätze**

<sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.

<sup>2</sup> Ausfahrten sind drei Meter vor dem strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 3 % Gefälle zu reduzieren.

<sup>3</sup> Strassenanschlüsse sind beidseitig mit Einlenkern von mindestens 5 m Radius anzulegen.

<sup>4</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz vorzusehen und so zu gestalten, dass ein Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Sofern die örtlichen Verhältnisse eine ausreichende Vorplatzerstellung verunmöglichen, kann die Baubewilligungsbehörde als Auflage die Montage von Türöffnungsautomaten verfügen. Bei gedeckten, strassenseitig offenen Unterstellplätzen muss kein Vorplatz vorhanden sein.

<sup>5</sup> In topografisch schwierigem Gelände wird das zulässige Längsgefälle von der Baubehörde aufgrund der örtlichen Verhältnisse festgelegt.

<sup>6</sup> Die kantonalen Richtlinien gehen Art. 18 Abs. 2 und 3 vor.

### **Art. 19 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder** **a) Grundsatz**

<sup>1</sup> Entsprechend dem Bedarf ist folgende Anzahl von Plätzen auszubauen und zu unterhalten:

a) Bei Einfamilienhäusern:

Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> 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.

b) Bei Mehrfamilienhäusern:

Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> 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.

- c) Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie Geschäfts- und Gastgewerbebauten: Für motorisiertes Personal und Besucher legt die Baubewilligungsbehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest. Die VSS-Norm SN 640 281 gilt als Richtlinie.
- <sup>2</sup> Wo Güterumschlag zu erwarten ist, sind die erforderlichen Umschlagsflächen vorzusehen.
- <sup>3</sup> Garagenvorplatz und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Abstellplätze nicht eingerechnet werden. Vorbehalten bleibt Abs. 1 Bst. a betr. Einfamilienhäuser.
- <sup>4</sup> Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Eigentum ist grundbuchlich auf Dauer sicherzustellen. Bei Stockwerkeigentum sind die dazugehörenden Abstellplätze im Grundbuch einzutragen (Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung).
- <sup>5</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sind gut zugängliche Abstellplätze und Einstellräume für Fahrräder zu errichten.

#### **Art. 20 b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze**

- <sup>1</sup> Ist die Erstellung für die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat sich die Bauträgerschaft an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine Ersatzabgabe zugunsten öffentlicher Abstellplätze zu entrichten.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.00 und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf der Entwicklung der Konsumentenpreise, Stand Januar 2012 (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jedes Jahres angepasst.
- <sup>3</sup> Der Bezirk investiert die Ersatzabgaben innert nützlicher Frist in öffentliche Abstellplätze.
- <sup>4</sup> Bei nachträglicher reglementskonformer Erstellung innert maximal 10 Jahren seit Verfügung der Abgeltung wird die Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.

#### **Art. 21 Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger**

Bauten im Bereiche von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen, wo dies aus Sicherheitsgründen nötig ist.

#### **Art. 22 Benennung der Strassen**

Für die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist der Bezirksrat zuständig.

#### **Art. 23 öffentliche Einrichtungen auf Privatboden**

- <sup>1</sup> Der Bezirksrat kann auf privatem Grund gegen Entschädigung Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer betreffend Standort sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.
- <sup>2</sup> Die Entschädigung wird fallweise nach üblichen Ansätzen vereinbart.

#### **F. Bauweise, Stellung und Dimensionen**

##### **Art. 24 offene und geschlossene Bauweise**

- <sup>1</sup> Die offene Bauweise ist die Regel.
- <sup>2</sup> Die geschlossene oder halbgeschlossene Bauweise ist ausschliesslich in den Dorfkernzonen nach Massgabe von Art. 37 erlaubt.

**Art. 25 Ausnützungsziffer**  
**a) Begriff**

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

**Art. 26 b) anrechenbare Bruttogeschossfläche**

<sup>1</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer und Wandquerschnitte.

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden:

- a) Zur Wohnung gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschräume, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) für die Haustechnik genutzte Räume, namentlich für Heizungs-, Lift-, Lüftungs-, Klima- und Wärmespeicheranlagen;
- c) unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- d) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Podeste sowie Lifte im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine oder ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen. Ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss, die Hauseingangsbereiche mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält. In Bauten mit mehr als einem Geschoss mit anrechenbaren Räumen zählt die Grundrissfläche der Treppen in einem der erschlossenen Geschosse mit anrechenbaren Räumen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche. Die Grundrissfläche von Personen- und Warenaufzügen muss nur einmal bei der anrechenbaren Geschossfläche berücksichtigt werden;
- e) Gemeinschafts- und/oder Bastelräume in Wohnüberbauungen mit mehr als 3 Wohneinheiten;
- f) Schwimmbäder, Saunaräume und dazugehörige Spezialräume, soweit sie nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt werden;
- g) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen (sogenannte Reduits);
- h) Teilflächen von Räumen in Dachschrägen, deren lichte Raumhöhe weniger als 2,0 m beträgt;
- i) bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmedämmung (einschliesslich Schutzschicht bei Kompaktfassaden und hinterlüfteten Fassaden), sofern der k-Wert den vorgeschriebenen Mindestanforderungen der kantonalen Vorschriften entspricht;
- k) Wintergärten ohne heiztechnische Installationen und Windfänge;
- l) überdeckte Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen;
- m) offene ein- und vorspringende Balkone sowie auf ihrer Längsseite offene Laubengänge;
- n) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge und Abstellflächen für Motorräder und Fahrräder sowie Räume für Kinderwagen und Kinderspielzeuge;
- o) sofern die Anforderungen an die behindertengerechte Bauweise erfüllt sind, werden pro WC bzw. pro Bad 1,5 m<sup>2</sup> nicht angerechnet.

<sup>3</sup> In Wohnbauten, welche vor dem 19.12.1977 erstellt worden sind, können der bestehende Dachraum und verglaste Veranden sowie Terrassen ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und das Gebäudevolumen nicht vergrössert wird. Dachaufbauten gemäss Art. 7 sind ebenfalls zulässig.

<sup>4</sup> Ausserhalb der Bauzone wird die Bruttogeschossfläche nach den Richtlinien des zuständigen Departementes berechnet.

#### **Art. 27 c) anrechenbare Landfläche**

<sup>1</sup> Die 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.

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden:

- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
- b) die für die Verkehrserschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist.

<sup>3</sup> Wird für den Bau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen des Kantons oder des Bezirkes (Strassen, Trottoirs, Fuss- und Velowege, Reservoirs usw.) Boden an den Kanton bzw. an den Bezirk unentgeltlich oder gegen eine ermässigte Entschädigung abgetreten, so kann die abgetretene Landfläche zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden.

#### **Art. 28 d) Ausnutzungsübertragung**

<sup>1</sup> Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen.

<sup>2</sup> Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

#### **Art. 29 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken**

<sup>1</sup> Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen, beziehungsweise neuen Parzellen, nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelstücke.

<sup>3</sup> Der Baubewilligungsbehörde lässt diese Beschränkungen im Grundbuch anmerken.

#### **Art. 30 Geschosszahl**

<sup>1</sup> Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt.

Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

<sup>2</sup> Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1,5 m (bis Oberkante Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

<sup>3</sup> Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 2,0 m liegende Grundfläche mehr als 60% derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

<sup>4</sup> An Hanglagen darf talseits zusätzlich zu der zulässigen Vollgeschosszahl ein Untergeschoss sichtbar sein.

### **Art. 31 Abstand Mauern, Einfriedungen, Böschungen**

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. Die Bewilligungspflicht richtet sich nach § 75 Planungs- und Baugesetz.

### **Art. 32 Firsthöhe**

<sup>1</sup> Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.

<sup>2</sup> Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

### **Art. 33 Gebäudelänge**

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

<sup>2</sup> Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

<sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG werden nicht berücksichtigt.

## **G. Wohnbauten an Hanglagen**

### **Art. 34 Zuschlag Gebäude- und Firsthöhe**

<sup>1</sup> Für Wohnbauten an Hanglagen (Hangneigung gemessen an den Fassaden in der Falllinie des Hanges) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe mit Ausnahme der bergseitigen Fassade folgende Zuschläge gewährt:

- |                        |       |
|------------------------|-------|
| 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 |

<sup>2</sup> Bei Beanspruchung des Hangzuschlages entfällt das Mehrhöhenprivileg des Art. 55 Abs. 1 Bst. b für Gestaltungspläne.

### **Art. 35 Terrassenhäuser**

<sup>1</sup> Als Terrassenhäuser gelten auch terrassierte Bauten an Hanglagen, wenn die Hangneigung des gewachsenen Terrains (gemessen an den Seitenfassaden in der Falllinie des Hanges) steiler ist als 30 % und die Bauten horizontal pro Geschoss um mindestens 4 m zurückversetzt bzw. hangwärts gestaffelt sind.

<sup>2</sup> Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2 und W3 als Einzelbauten oder im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

<sup>3</sup> Terrassenhäuser dürfen als Einzelbauten in der Wohnzone W2 höchstens 4 Geschosse und in der Wohnzone W3 höchstens 5 Geschosse, jeweils inklusive Garagengeschoss, aufweisen. Terrassenhäuser, die diese Geschosszahl überschreiten, sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig, wobei sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die bauliche Umgebung nicht beeinträchtigen dürfen.

<sup>4</sup> Zwischen Terrassenbauten sind folgende Zeilenabstände einzuhalten:

- im Bereich mit Treppenaufgang mindestens 4 m;
- im Bereich ohne Treppenaufgang, das heisst zwischen einseitig orientierten Gebäuden, mindestens 8 m.

<sup>5</sup> Als massgebende Gebäudelänge gilt das Mass zwischen der äussersten talseitigen Fassade und der äussersten bergseitigen Fassade.

<sup>6</sup> Als Gebäudehöhe gilt der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten Terrainverlauf und der Verbindungslinie der Oberkante der höchsten Bauteile an der Seitenfassade, die auf der Falllinie verläuft.

<sup>7</sup> Die Terrassenhäuser dürfen die Höchstbegrenzungslinie von 8 m in der Zone W2 und von 10 m in der Zone W3 nicht überschreiten.

<sup>8</sup> Im Übrigen gelten die Vorschriften von Art. 49 über die Grundmasse.

## IV. Zonenvorschriften

### Art. 36 Zoneneinteilung

Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen mit nachstehenden Empfindlichkeitsstufen gem. Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) eingeteilt:

#### A. Bauzonen

	<u>Abkürzung</u>	<u>Empfindlichkeitsstufen LSV</u>
– Dorfkernzone	DK	III
– Rigi-Scheidegg / Burggeist	W2R	II
– Wohnzone 2 Geschosse	W2	II
– Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
– Wohnzone 4 Geschosse	W4	II
– Wohn-Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	III
– Wohn-Gewerbezone 4 Geschosse	WG4	III
– Gewerbezone I	GI	III
– Gewerbezone II	GII	III
– Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	Oe	II
– Intensiverholungszone	IEZ	III
– Hafenzone	HZ	
– Hotel- und Touristikzone	HTZ	II
– Hotel- und Touristikzone I	HTZ I	II
– Spezialzone Gschwend	SZG	III

#### Nicht-Bauzonen

B. <u>Landwirtschaftszone</u>	LZ	III
C. <u>Schutzzonen</u>		
– Naturschutzzone	NZ	
– Landschaftsschutzzone	LsZ	
– Skiabfahrtszone	SKI	
– Gefahrenzonen (rot/blau/gelb)		
– Gewässerraumzonen	GWÜ	
D. <u>Übriges Gemeindegebiet</u>		
– Übriges Gemeindegebiet	üG	III

## **A. Vorschriften für die Bauzonen**

### **Art. 37 Dorfkerzone**

- <sup>1</sup> Die Dorfkerzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erneuerung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung im Strassenraum, Form und Volumen, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und Dacheindeckung, Fassadenmaterialien und Farbgebung gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einzuordnen. Auf Schutzobjekte, die sich innerhalb des Ortsbildperimeters befinden bzw. im Schutzplan enthalten sind, ist besonders Rücksicht zu nehmen. Flachdächer sind nur für Kleinbauten zulässig.
- <sup>3</sup> In der Regel gilt die bereits vorhandene offene bzw. geschlossene Bauweise. Im Zweifelsfall ist jene Bauweise anzuwenden, aufgrund welcher eine Verbesserung des Strassen- und Quartierbildes erreicht werden kann. Bei geschlossener Bauweise dürfen die kantonalen Mindestabstände unterschritten werden.
- <sup>4</sup> Bei Ersatzbauten darf auf den bestehenden Grundmauern wiederaufgebaut werden, wenn keine Gründe des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene dagegen sprechen.
- <sup>5</sup> Abbrüche und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Strassen- und Quartierbild nicht stört oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. Vorbehalten bleibt das Abbruchverbot für Schutzobjekte gemäss Ortsbildinventar. Solche Schutzobjekte sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege dem Schutzzweck entsprechend sachgemäss zu unterhalten bzw. zu restaurieren.
- <sup>6</sup> Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist ohne Flächenbeschränkung gestattet, sofern sich die Dachgestaltung in die Umgebung eingliedert, die wohnhygienischen Bedingungen erfüllt und genügend Abstellräume für die Bewohner sichergestellt werden können.

### **Art. 38**

...

### **Art. 39 Wohnzonen**

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen.
- <sup>2</sup> In den Wohnzonen W2 sind neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
- <sup>3</sup> Die Wohnzonen W3/WG3 und W4/WG4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Einzelstehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur ausnahmsweise gestattet.
- <sup>4</sup> Die verdichtete Bauweise ist in den Wohnzonen erwünscht.
- <sup>5</sup> Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2 und W3 unter bestimmten Voraussetzungen zulässig; vgl. Art. 35.

### **Art. 40 Wohnzone Rigi-Scheidegg / Burggeist**

- <sup>1</sup> In dieser Zone sind Wohnbauten, Ferienhäuser und Dienstleistungsbetriebe gestattet, sofern sie sich gut in das Landschafts- und Quartierbild einfügen.
- <sup>2</sup> Soweit sie sinngemäss anwendbar sind, gelten auch die allgemeinen Bestimmungen des Baureglements für diese Zone.

<sup>3</sup> Die Erschliessungskosten für Bauten und Anlagen in dieser Bauzone haben die Grundeigentümer zu tragen.

<sup>4</sup> Es sind folgende besondere Bauvorschriften zu beachten:

- a) Alle mit dem Erdreich in Verbindung stehenden Bauteile wie Sockel-, Keller- und Untergeschosse sind in Massivbauweise auszuführen.
- b) Die aussen sichtbaren Fassaden sind mindestens zur Hälfte mit Holz zu verschalen. Der Witterung stark ausgesetzte Fassaden können mit dunkelfarbigem Eternitplatten oder ähnlichen Materialien verkleidet werden.
- c) In der Regel muss die Firstrichtung quer zum Hang verlaufen und die Dachneigung 20 bis 30 Grad a.T. betragen. Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 25 Grad a.T. sind solide Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- d) Einfriedungen und Stützmauern sind nur in begründeten Fällen gestattet.
- e) Der bestehende Baumbestand ist weitmöglichst zu erhalten.

#### **Art. 41 Wohn-Gewerbebezonen**

<sup>1</sup> In den Wohn-Gewerbebezonen sind neben Wohnbauten auch höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> In der Regel soll das Mass der Wohnnutzung die Hälfte der totalen Bruttogeschossfläche nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Der Ausbau des Untergeschosses zu gewerblichen Zwecken ist zulässig.

Für das Wohnen ist der Ausbau des Unter- und Dachgeschosses bis zu 60 % der Vollgeschossfläche gestattet.

<sup>4</sup> Die Ausnutzung darf um 0.15 erhöht werden, wenn mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche dauernd für Gewerbe- und Dienstleistungszwecke genutzt werden.

#### **Art. 42 Gewerbebezonen**

Die Gewerbebezonen sind für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für kleine Industriebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal und Betriebsinhaber gestattet.

#### **Art. 43 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Zwecken dienen.

<sup>2</sup> Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

<sup>3</sup> Das für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte Land darf nicht mehr anderweitig überbaut werden. An bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.

#### **Art. 44 Intensiverholungszone**

<sup>1</sup> Die Intensiverholungszone sind für die flächenbeanspruchende Nutzung bzw. für die Intensivnutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungs- und Sportzwecken bestimmt. Für zusammenhängende Flächen von mindestens 3000 m<sup>2</sup> gilt die Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Dem Zweck der Intensiverholungszone entsprechen insbesondere Spiel- und Sportanlagen aller Art, Bade-, Quai- und Hafenanlagen, Camping- und Zeltplätze, Fussgängerstege, Trockenplätze für Schiffe, Kursschiff- und Fähreanlegestellen sowie die damit verbundenen Velo- und Motorfahrzeugabstellplätze und Infrastrukturbauten. Der öffentliche Zugang zum See ist sicherzustellen. Wohnbauten sind in der Intensiverholungszone nicht zugelassen.

- <sup>3</sup> Die Überbauungsvorschriften werden durch Gestaltungspläne erlassen, mit Ausnahme des Gebietes IEZ "Wehri - Innerer Dorfbach". Die Volumen der oberirdischen Bauten dürfen nur so gross sein, wie dies für die Nutzung der Zone erforderlich ist.
- <sup>4</sup> Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Grenzabstände massgebend.
- <sup>5</sup> Hinsichtlich des Ortsbild- und Landschaftsschutzes gelten die Bestimmungen von Art. 5 ff.
- <sup>6</sup> Im Bereich der Intensiverholungszone Wehri - Innerer Dorfbach ist der Baumbestand möglichst zu erhalten.

#### **Art. 45 Hafenzone**

- <sup>1</sup> Die Hafenzone umfasst die Hafenanlagen für die öffentliche und private Schifffahrt.
- <sup>2</sup> Gestattet sind nur Bauten und Anlagen, die betriebsnotwendig sind. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen.

#### **Art. 46 Hotel- und Touristikzone I (Scheidegg, Rotschuo)**

- <sup>1</sup> Die Hotel- und Touristikzone I dient zum Bau und Betrieb von Hotelgebäuden und Hotelanlagen, sowie den betriebszugehörigen Dienstleistungsbetrieben (z.B. Hotelpark, Sport, Fitness, Unterhaltung, Kiosk usw.). Zweckfremde Bauten und Anlagen sind vorbehältlich Abs. 2 nicht gestattet. Die Nutzung des Hotels als Hotelbetrieb ist vertraglich zwischen Bezirksrat und Eigentümer grundbuchrechtlich sicherzustellen und in der Baubewilligung mit einem Zweckentfremdungsverbot zu belegen. Der öffentliche Zugang zum See ist zu ermöglichen.
- <sup>2</sup> Es dürfen zusätzlich Erstwohnungen erstellt werden. Der Anteil der Bruttogeschossfläche der Wohnungen darf nicht mehr als 50% der gesamten Bruttogeschossfläche der Hotelanlage betragen.
- <sup>3</sup> Die Überbauungsvorschriften und das Nutzungsmass (Nutzfläche und Gebäudevolumen) werden im Rahmen des Gestaltungsplanes (Sonderbauvorschriften) festgesetzt, wobei insbesondere Baubegrenzungslinien und Höhenbegrenzungen festzusetzen sind und der Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild besondere Beachtung geschenkt werden muss.

#### **Art. 47 Hotel- und Touristikzone (Platten)**

- <sup>1</sup> Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die touristische Nutzung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorgesehen, wie Apparthotels, Ausbildungszentren, Ferienheime, Hotels und Restaurants.
- <sup>2</sup> Zu den dazugehörigen Infrastrukturen zählen beispielsweise Parkanlagen, Schwimmbäder, Tennisplätze, Minigolf- und ähnliche Spiel- und Sportanlagen sowie Parkierungsanlagen.
- <sup>3</sup> Die Überbauungsvorschriften und das Nutzungsmass (Nutzfläche und Gebäudevolumen) werden im Rahmen des Gestaltungsplanes (Sonderbauvorschriften) festgesetzt, wobei insbesondere Baubegrenzungslinien und Höhenbegrenzungen festzusetzen sind und der Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild besondere Beachtung geschenkt werden muss.
- <sup>4</sup> Die Groberschliessung dieser Zone geht zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Gesuchsteller.

#### **Art. 48 Spezialzone Gschwend**

- <sup>1</sup> Die Spezialzone Gschwend bezweckt den Erhalt, die Erneuerung und die massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und Nutzungsdurchmischung. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe dürfen durch Wohnbauten nicht behindert werden.

- <sup>2</sup> Neubauten sind zulässig, wenn die Identität des dörflichen Charakters in wesentlichen Zügen erhalten bleibt.
- <sup>3</sup> Die allgemeinen Bestimmungen des Baureglementes gelten, soweit sie sinngemäss anwendbar sind.
- <sup>4</sup> Für die Sicherstellung der Wasserversorgung (Planung und Finanzierung) sind die Grundeigentümer selbst verantwortlich.

**Art. 49 Tabelle der Grundmasse**

Zone	DK	W2R	W2	W3/W G3	W4/WG4	G	HTZ / HTZ I	Spezialzone Gschwend
Max. Vollgeschosszahl - offene Bauweise - Gestaltungsplan	-	2 2	2 3	3 4	4 5	5	Gemäss Art. 46 / Art. 47, Gestaltungsplanpflicht	-
Gebäudehöhe * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	15 m 15 m	- -	8 m 10 m	10 m 12 m	12 m 13 m	-		8 m -
Firsthöhe * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	18 m 18 m	10 m 10 m	10 m 12 m	13 m 15 m	15 m 16 m	-		10 m -
Gebäuelänge	40 m	20 m	30 m	40 m	40 m			30 m
Ausnützungsziffer - offene Bauweise - Gestaltungsplan	-		0.5 0.6	0.7 0.8	0.8 0.9	-		-

\* Für Terrassenhäuser gilt Art. 35 BauR

**B. Vorschriften für die Nicht-Bauzonen**

**Art. 50 Skiabfahrtszone**

- <sup>1</sup> Die Skiabfahrtszone dient der Freihaltung für die Ausübung des Skisports.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen, die den Skisport beeinträchtigen, sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Bei der Festlegung der Abfahrtsrouten sind die Lebensräume wildlebender Tiere sowie Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen.

**C. Schutzzonen, Gefahrenzonen und baulicher Denkmalschutz**

**1. Schutzzonen**

**Art. 51 Schutzverordnung**

Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung bzw. im dazugehörenden Schutzplan des Bezirkes Gersau enthalten.

**2. Gefahrenzonen**

**Art. 52**

- <sup>1</sup> Die 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).

- <sup>2</sup> In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Lawinen, Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff zu beachten.
- <sup>3</sup> In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:
- a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Bezirksrat;
  - b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
  - c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.
- <sup>4</sup> In 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. Insbesondere gelten je nach Gefahrenart und -intensität folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen:
- a) Keine Erstellung von sensiblen Objekten;
  - b) Baubewilligung nur mit Auflagen;
  - c) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Bezirksrat;
  - d) Festlegen von Anforderungen an die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung, evtl. auch an die Erschliessung von Bauten und Anlagen im Nutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren;
- <sup>5</sup> In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen.
- <sup>6</sup> Sensible Objekte sind Gebäude und Anlagen,
- a) welche ein besonders grosses Sachrisiko beinhalten;
  - b) welche eine besonders grosse Personenpräsenz aufweisen (z.B. Schulhäuser, Heime);
  - c) deren Ausfall bei Ereignissen nicht toleriert werden kann (z.B. Zivilschutzanlagen, Feuerwehrmagazine);
  - d) oder die erhebliche Sekundärschäden auslösen können.
- <sup>7</sup> Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone "rot", "blau" und "gelb" sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- <sup>8</sup> Neubauten am See oder neue Gebäudeteile müssen unterhalb der Hochwasserkote von 435.05 m.ü.M. eine wasserdichte Gebäudehülle und verschliessbare Öffnungen aufweisen.

### **3. Gewässerschutz**

#### **Art. 53 Gewässerraumzonen**

- <sup>1</sup> Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. 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.
- <sup>2</sup> In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.
- <sup>3</sup> Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
- <sup>4</sup> Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

## V. Gestaltungsplan

### Art. 54 Voraussetzungen

- <sup>1</sup> Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, sofern die Mindestflächen nach Art. 3 vorhanden sind.
- <sup>2</sup> Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft zu, wenn Vorteile gemäss § 24 Abs. 2 PBG ausgewiesen werden.
- <sup>3</sup> In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Weiter muss die Wohnqualität durch sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene gefördert werden.

### Art. 55 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

- <sup>1</sup> Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach § 24 Abs. 2 PBG erfüllt sind, kann die Baubewilligungsbehörde namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:
- Erhöhung der Ausnützungsziffer und der Geschoszahl auf die in Art. 49 festgelegten Maximalmasse;
  - Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Art. 49; bei Beanspruchung der Zuschläge gemäss Art. 34 können die Gebäude- und Firsthöhen nicht vergrössert werden;
  - Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
- <sup>2</sup> Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb der Gestaltungsplanabgrenzung sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.

### Art. 56 Inhalt

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse der Überbauung zu enthalten:
- Situationsplan M. 1:500 (Grundbuchplankopie) mit Höhenangaben in m ü.M.;
  - Baulinien, Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien, sowie bei Bedarf Gewässer- und Waldabstandslinien;
  - Gliederung und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
  - typische Grundrisse und Fassadenausschnitte;
  - Verkehrerschliessung (Fussgängerverbindungen und Strassen) sowie Parkierungsorganisation (Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder);
  - Umgebungsgestaltung mit Angaben der Frei- und Spielflächen sowie der Rahmenbepflanzung;
  - Werkleitungen und Containerplätze;
  - besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan mit den Abweichungen zur Regelbauweise bzw. zur Grundordnung;
  - Nachweise betreffend Ausnützungsziffer und Berechnung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
  - Kurzbeschreibung der besonderen Vorteile und der erforderlichen Ausnahmegewilligungen infolge der Abweichungen von der Regelbauweise bzw. von der Grundordnung.
- <sup>2</sup> Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann die Baubewilligungsbehörde weitere Unterlagen (Modell usw.) verlangen. Sie kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.

## **VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle**

### **Art. 57 Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup> Die Bewilligungspflicht richtet sich nach § 75 PBG.

<sup>2</sup> Reklamen sind meldepflichtig. Untersagt werden sie, wenn sie infolge Grösse, Ausführung und Wirkung das Orts- oder Landschaftsbild oder den besonderen Charakter eines Gebäudes stören.

<sup>3</sup> Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:

- a) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
- b) kleine, unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder sowie Biotope bis zu 12 m<sup>2</sup> Wasserfläche;

### **Art. 58 Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Baubewilligungsbehörde ist der Bezirksrat.

<sup>2</sup> Baubewilligungsbehörde für Bauvorhaben nach § 75 Abs. 6 und § 79 PBG ist die Baukommission.

### **Art. 59 Verfahren a) Baugesuch**

Das Baugesuch ist unter Verwendung der vom Amt für Raumentwicklung herausgegebenen Formulare (siehe auf der Homepage der Baugesuchszentrale) einzureichen. Es sind die in diesen Formularen aufgeführten Angaben zu machen und die dazugehörigen Unterlagen beizulegen. Bei Baugesuchen, die keine kantonale Bewilligung erfordern, bestimmt das Bauamt die notwendigen Angaben und Unterlagen.

### **Art. 60 b) Auflage und Publikation**

Das Baugesuch wird erst öffentlich aufgelegt, wenn es vollständig ist. Unvollständige Baugesuche werden, unter Androhung eines Nichteintretensentscheides, zur Verbesserung an den Gesuchsteller zurückgewiesen.

### **Art. 61 Ausnahmbewilligung**

<sup>1</sup> Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen sowie die kantonale Zustimmungspflicht richten sich nach kantonalem Recht.

Eine Ausnahmbewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.

<sup>2</sup> Es darf keine höhere als die zonengemässe Ausnützung zugelassen werden.

<sup>3</sup> Für Abstandsunterschreitungen zu bezirkseigenen Grundstücken wird zusätzlich zur Baubewilligungsgebühr je m<sup>2</sup> Unterabstand und Geschoss ein Vorteilsausgleich von Fr. 150.00 fällig. Die Höhe der Abgeltung basiert auf der Entwicklung der Konsumentenpreise, Stand Januar 2012 (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

<sup>4</sup> Für die Vorteilsabgabe bei Ausnahmen vom Strassenabstand bleiben die Bestimmungen des kantonalen Rechts vorbehalten.

## **Art. 62 Baukontrolle**

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:

- a) die Erstellung des Baugespanns;
- b) das Schnurgerüst und die erforderlichen Höhenfixpunkte, bezogen auf Polygonpunkte;
- c) die Erstellung der Kanalisationsleitung und Anlagen vor dem Eindecken;
- d) die Errichtung des Rohbaus;
- e) Die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug.

<sup>2</sup> Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.

<sup>3</sup> Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen.

<sup>4</sup> Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

## **Art. 63 Gebühren**

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Einspracheentscheid Gebühren.

<sup>2</sup> Er erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 64 Inkrafttreten**

Dieses Baureglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und nach der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Beschwerden in Kraft. Der Zeitpunkt wird durch den Bezirksrat bestimmt.

### **Art. 65 Aufhebung früheren Rechts**

<sup>1</sup> Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement vom 10. November 2000 aufgehoben.

<sup>2</sup> Die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes genehmigten Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

IM NAMEN DES BEZIRSRATES GERSAU  
Der Bezirksammann: *Ueli Camenzind*  
Der Landschreiber: *Peter Nigg*

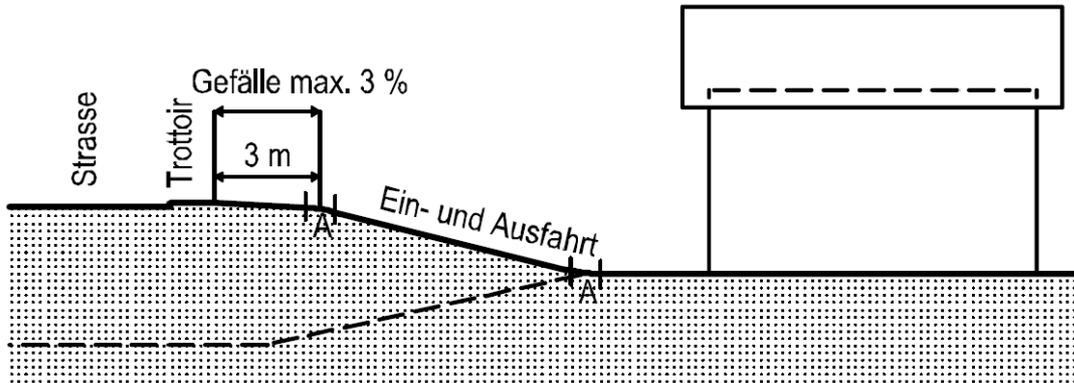
Angenommen an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021.

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 696 vom 28. September 2021 genehmigt.

**ANHÄNGE (GRAFISCHE DARSTELLUNGEN)**

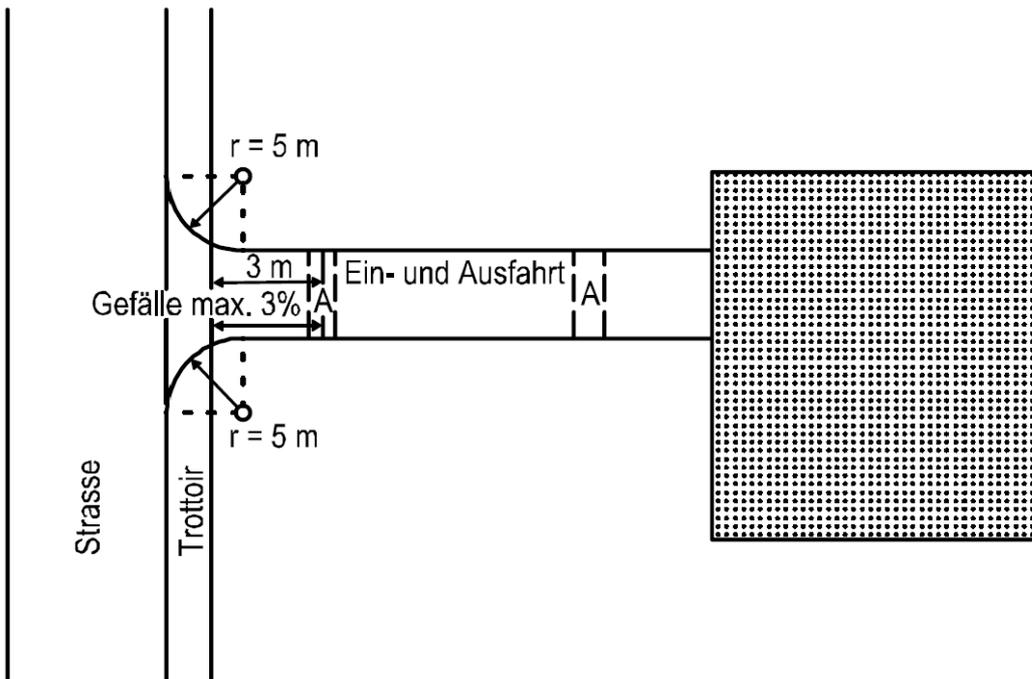
- 1 Ein- und Ausfahrten (Art. 18)
- 2 Anrechenbare Bruttogeschossfläche (Art. 26)
- 3 Anrechenbare Landfläche (Art. 27)
- 4a Geschosszahlen I (Art. 30)
- 4b Geschosszahlen II (Art. 30)
- 5 Gebäudelängen (Art. 33)
- 6 Wohnbauten an Hanglagen (Art. 34)
- 7 Terrassenhäuser (Art.35)

# Anhang 1: Ein- und Ausfahrten (BauR Art. 18)



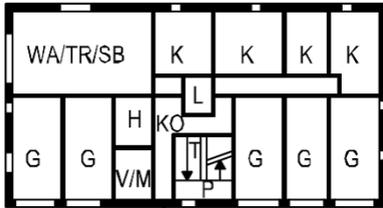
## LEGENDE

- A Ausrundung
- r Radius



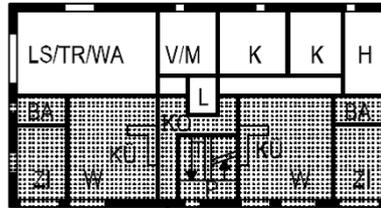
## Anhang 2: anrechenbare Bruttogeschossfläche (BauR Art. 26)

Untergeschoss Variante 1



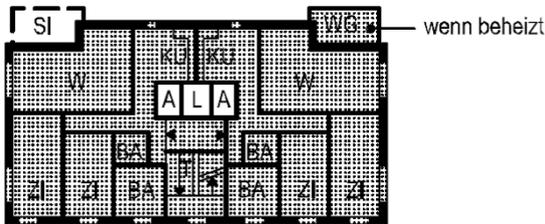
Hauseingang

Untergeschoss Variante 2

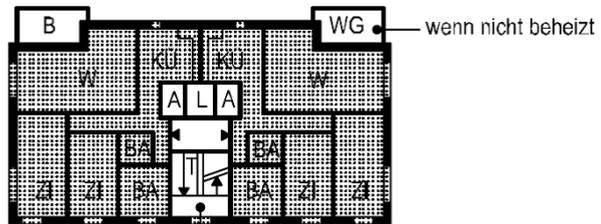


Hauseingang

Vollgeschoss / Erdgeschoss

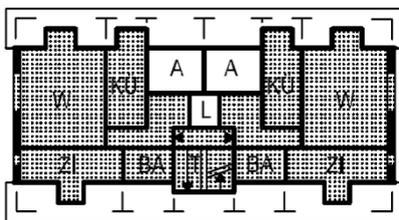


Vollgeschoss / Obergeschoss

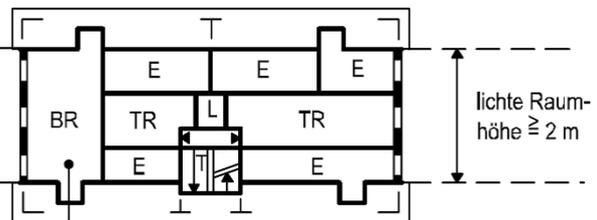


bei mehreren Geschossen  
mit anrechenbaren Räumen

Dachgeschoss Variante 1



Dachgeschoss Variante 2

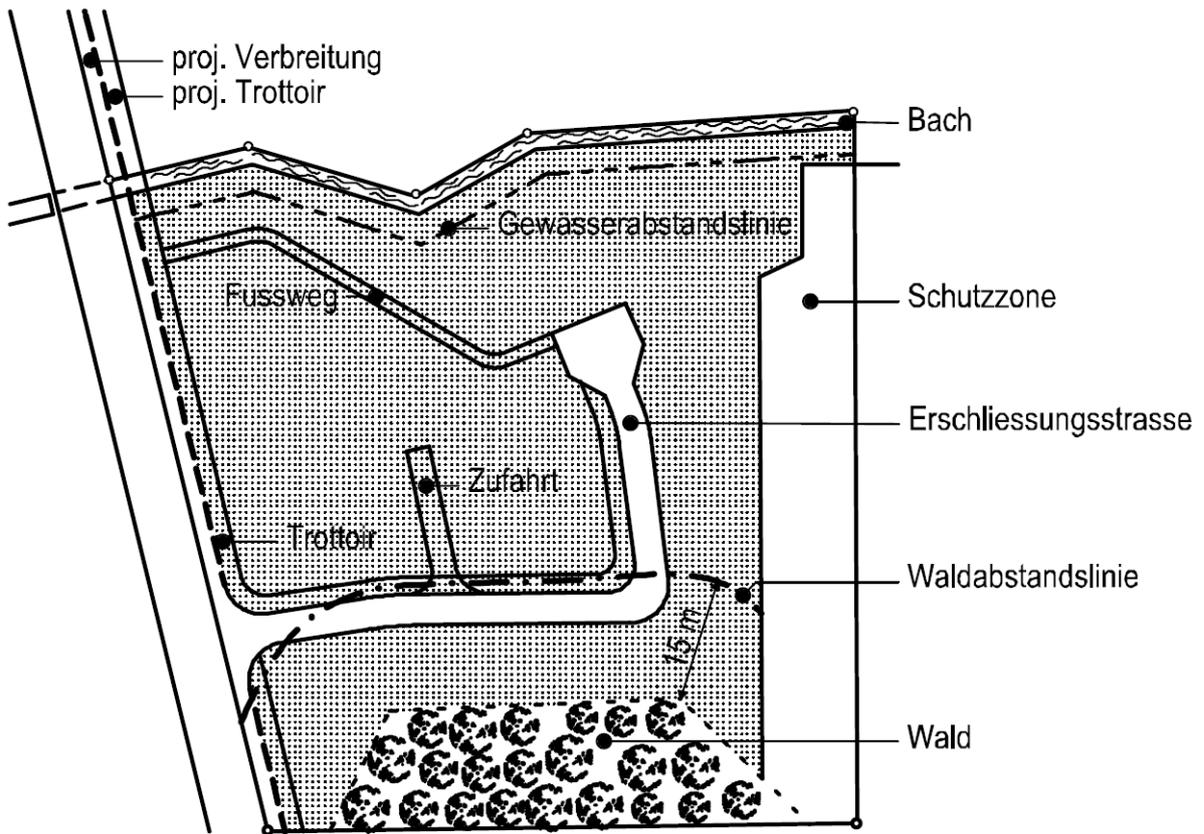


bei mehr als 3 Wohneinheiten

### LEGENDE

	anrechenbare Bruttogeschossfläche	LS	Luftschutzraum
A	Abstellraum / Reduit	P	Podest (Treppe)
B	Balkon	SB	Schwimmbad / Saunaräume
BA	Bad / WC oder DU / WC	SI	Sitzplatz
BR	Bastelraum	T	Treppe
E	Estrich	TR	Trockenraum
G	Garage	V/M	Velo- / Mofaabstellraum
H	Haustechnik	W	Wohnraum
K	Keller	WA	Waschküche
KO	Korridor / Gang	WG	Wintergarten
KÜ	Küche	ZI	Zimmer
L	Lift	▲	Wohnungseingang
△	Hauseingang		

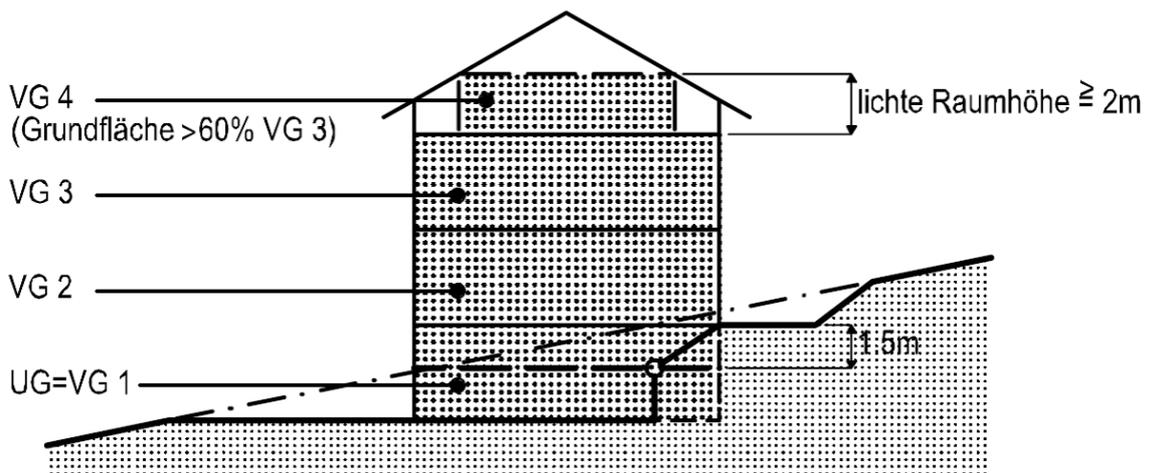
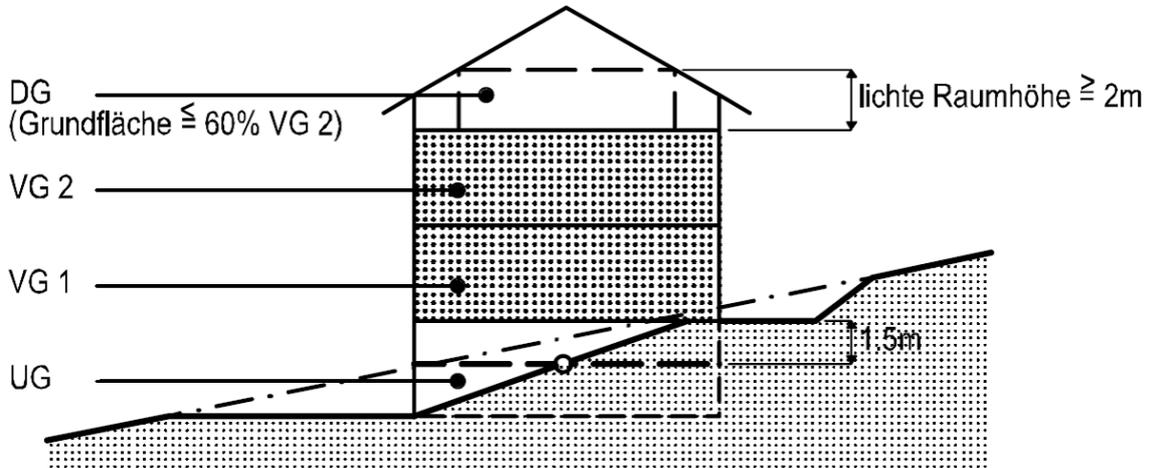
### Anhang 3: anrechenbare Landfläche (BauR Art. 27)



#### LEGENDE

 anrechenbare Landfläche

## Anhang 4a: Geschlosszahl (BauR Art. 30)



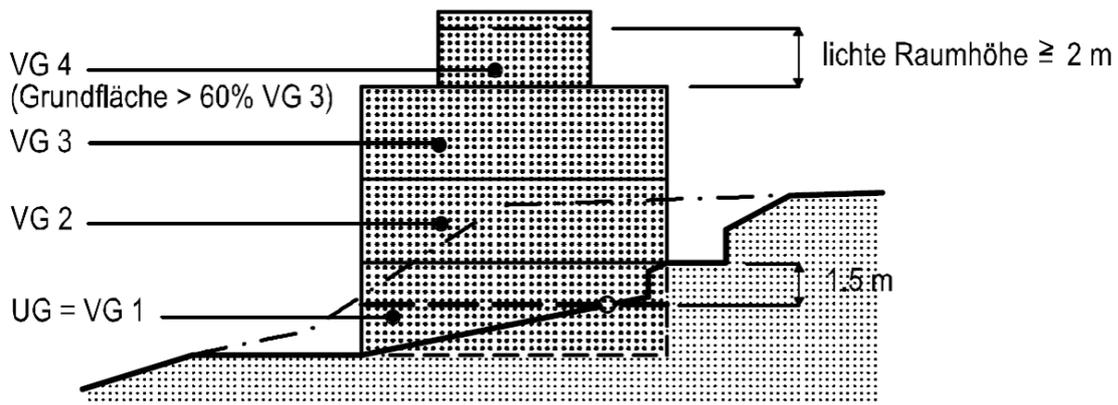
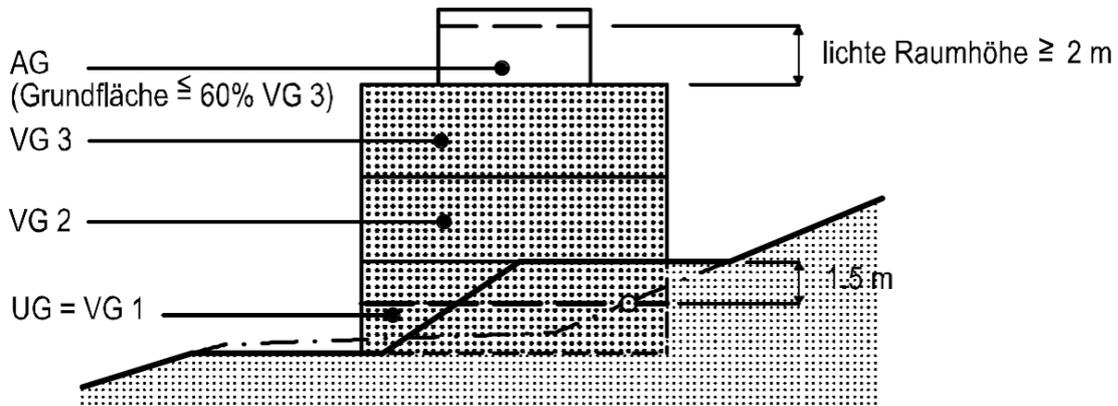
Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.5m (bis Oberkante Geschosdecke gemessen) über das gewachsene Terrain herausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

### LEGENDE

gewachsenes Terrain  
 gestaltetes Terrain  
 AG Attikageschoss  
 DG Dachgeschoss

VG Vollgeschoss  
 UG Untergeschoss  
 Vollgeschoss

## Anhang 4b: Geschosszahl (BauR Art. 30)

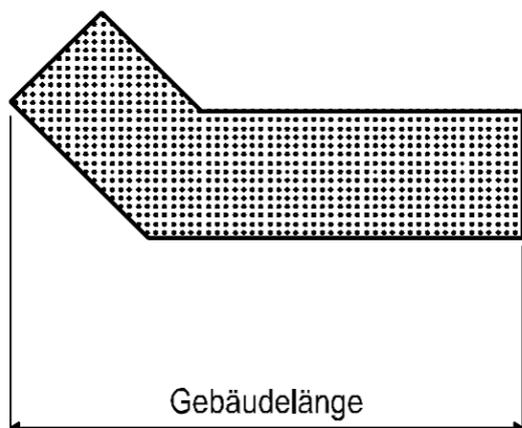
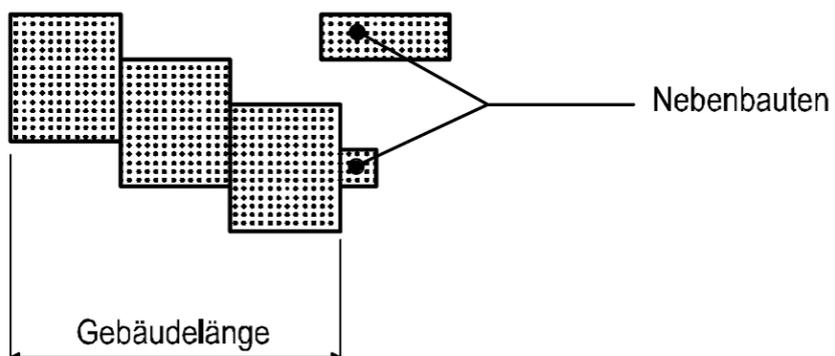
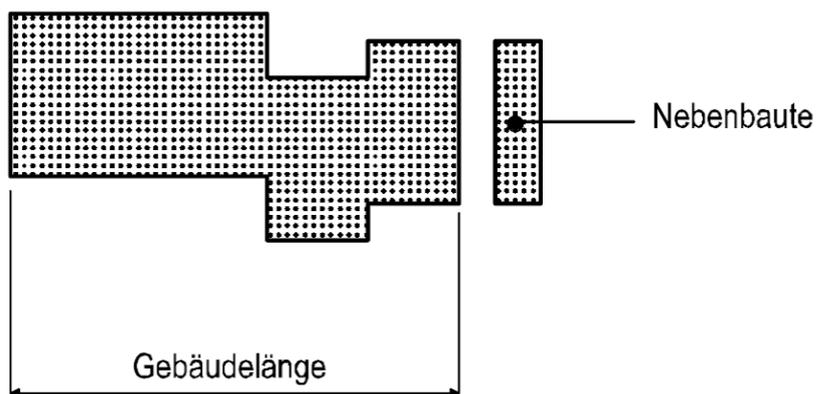


Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.5m (bis Oberkante Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain herausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

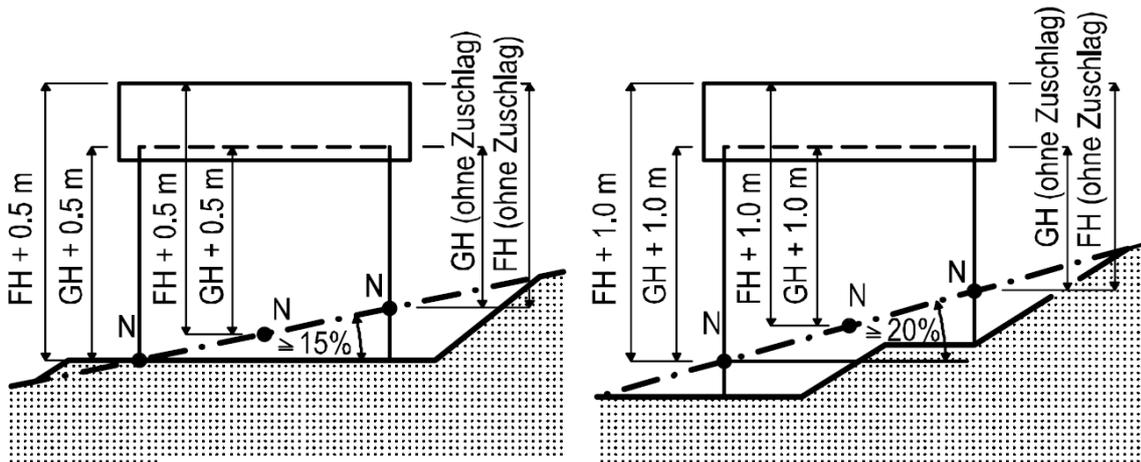
### LEGENDE

---	gewachsenes Terrain	VG	Vollgeschoss
-----	gestaltetes Terrain	UG	Untergeschos
AG	Attikageschoss		Vollgeschoss
DG	Dachgeschoss		

## Anhang 5: Gebäudelänge (BauR Art. 33)



## Anhang 6: Zuschlag Gebäude- und Firsthöhe (BauR Art. 34)

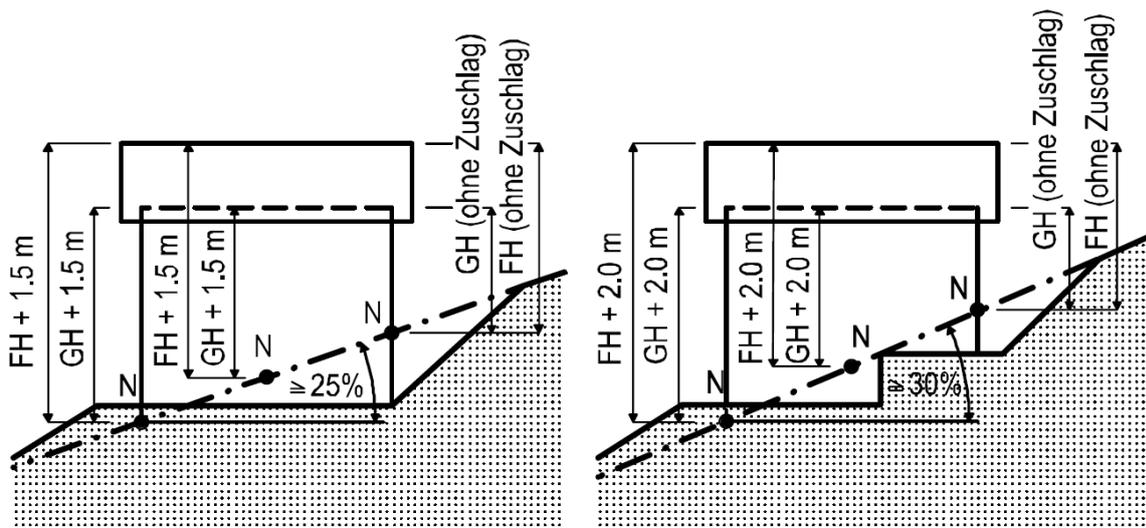


### LEGENDE

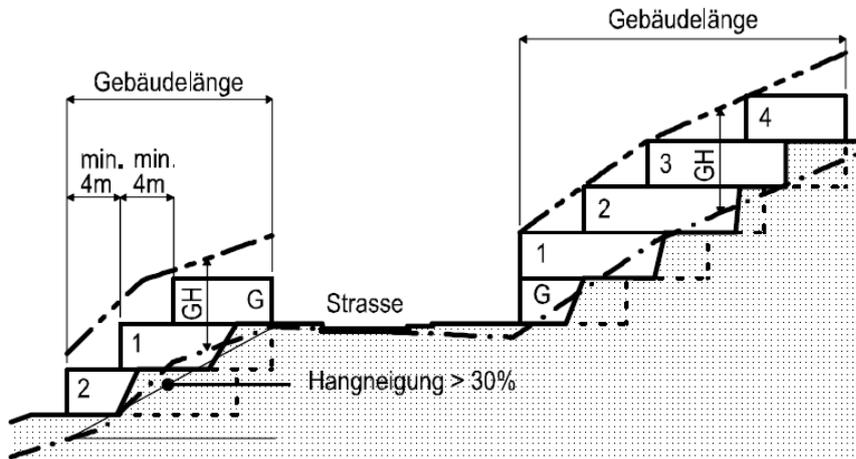
--- gewachsenes Terrain (Hangneigung gemessen an den Fassaden in der Falllinie des Hanges)

— gestaltetes Terrain  
FH Firsthöhe

GH Gebäudehöhe  
N Niveauhöhe (ausgemittelter gewachsener Boden in der Fassadenmitte)



## Anhang 7: Terrassenhäuser (BauR Art. 35)



### LEGENDE

- - - - - gewachsenes Terrain
- . . . . - gestaltetes Terrain
- - - - - Höhenbegrenzungslinie

- G Garage
- GA Gebäudeabstand
- GH Gebäudehöhe

