



Gemeinde Ingenbohl

Baureglement

Genehmigungsexemplar

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Der Gewässerraum auf der orografisch rechten Seite der Muota von der Seeemündung bis und mit Parzelle KTN 473 (RUAG-Gelände) bleibt von der Inkraftsetzung ausgenommen. Ferner dürfen in diesem Bereich (KTN 473 und KTN 611) bis zum Vorliegen des Bundesgerichtsentscheids keine Baubewilligungen erteilt werden.

1. öffentliche Auflage vom 14. März 2014 bis 14. April 2014
 2. öffentliche Auflage vom 28. Oktober 2016 bis 28. November 2016
 3. öffentliche Auflage vom 18. August 2017 bis 18. September 2017
 4. öffentliche Auflage vom 16. August 2019 bis 16. September 2019
- Öffentliche Auflage Kernzone, vom 18. Januar 2019 bis 18. Februar 2019

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung
überwiesen am 9. Dezember 2019 und am 19. April 2021.

An der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 und
vom 13. Juni 2021 angenommen.

Die Gemeindepräsidentin

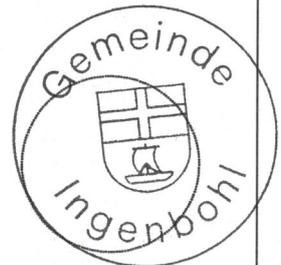
Der Gemeindegemeinschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 611/2020 am 18. August 2020,

Nr. 320/2021 am 18. Mai 2021 und Nr. ~~2/2022~~ am ~~11.01.2022~~ genehmigt.

Frau Landammann

Staatsschreiber



INHALTSVERZEICHNIS

Seite		Artikel
<u>I. Zweck</u>		
5	Zweck und Geltungsbereich	1
5	Richt- und Nutzungspläne	2
<u>II. Planungsmittel</u>		
6	Ergänzende Reglemente, Richtlinien, Vollzugshilfen	3
6	Zonenplan	4
6	Gestaltungsplan	5
<u>III. Allgemeine Bauvorschriften</u>		
<u>A) Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</u>		
7	Grundsatz	6
7	Besondere Gestaltungsvorschriften für die Gebiete Grossmatt und Wylen	7
7 f.	Fachberatung in Gestaltungsfragen	8
8	Gestaltung von An-, Um- und Nebenbauten	9
8	Hausantennen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie	10
8	Mobilfunkantennen	11
<u>B) Konstruktion und Hygiene</u>		
9	Belichtung	12
9	Umgebungsgestaltung, Bepflanzung	13
10	Erholungsflächen	14
10	Abstellflächen	15
<u>C) Emissionen und Immissionen</u>		
11	Baulärm, Lichtemissionen	16
<u>D) Verkehrssicherheit</u>		
11 f.	Motorfahrzeugabstellplätze	17
12	Abstellplätze in der Kernzone	18
12	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	19
12	Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze	20
13	Benennung von Strassen	21
13	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	22

	<u>E) Dimension der Bauten</u>	
13	Ausnutzungsziffer, Begriff	23
13 f.	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)	24
14	Überbauungsziffer	25
14	Anrechenbare Landfläche	26
15	Ausnutzungsübertrag	27
15	Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	28
15 f.	Geschosszahl	29
16	Grenzabstand: Mass	30
16	Grenzabstand: Terrassenhäuser	31
16	Grenzabstand: Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen	32
16	Gewässerabstand	33
16 f.	Firsthöhe und Gebäudehöhen, Hanganlagen	34

IV. Zonenvorschriften

18	Zoneneinteilung	35
18 f.	Kernzonen	36
22	Zentrumszone (Seeklinik)	37
22 f.	Wohnzonen, W	38
23	Wohn- und Gewerbezone, WG2, WG3 und WG4	39
23	Gewerbezone, G	40
23 f.	Gewerbesonderzone Gütschtunnel	41
24	Industriezone, I	42
25	Intensiverholungszone, INH	43
25	Institutszone, InstZ	44
26	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ÖBA	45
26 f.	Schutzzone alte Sust	46
27	Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz, ZSch, ZSchR	47
27 f.	Uferzone (Uferpromenade, Sport und Tourismus), Uf	48
28	Steinbruchareal Schönenbuch, I, ARZ, REAZ	49
28	Gartenzone und Freihaltezone GA, F	50
29 f.	Tabelle der Grundmasse	51
30	Landwirtschaftszone, LWZ	52
30	Übriges Gemeindegebiet, UeG	53

V. Schutzvorschriften

	<u>1. Naturschutz</u>	
31	Geschützte Naturobjekte: Allgemeine Bestimmungen	54
31	Geschützte Einzelobjekte (Hecken, Bach-Bestockungen und Feldgehölze)	55
31 f.	Naturschutzzonen	56
32	Bewilligungs- und Schadenersatzpflicht	56bis
32 f.	Übrige Naturobjekte	57
33	Wildwechsel	57bis
33	Ökologischer Ausgleich	58
33	Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge	59
	<u>2. Baulicher Denkmalschutz</u>	
33	Geschützte Bauten und Objekte	60
	<u>3. Landschaftsschutzzone</u>	
34	Landschaftsschutzzone	61
	<u>4. Gefahrenzonen</u>	
34 f.	Gefahrenzonen	62
	<u>5. Gewässerraumzone</u>	
35	Gewässerraumzone	63

VI. Gestaltungsplan

36	Voraussetzungen	64
36 f.	Abweichungen von der Grundordnung	65
37	Inhalt	66

VII. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

38	Zuständigkeit und Verfahren	67
38	Baubewilligungspflicht	68
39	Ausnahmebewilligung	69
39 f.	Baugesuch	70
40	Baukontrolle	71
40	Gebühren	72

VIII. Schlussbestimmungen

41	Aufhebung von Gestaltungsplänen	73
41	Inkrafttreten	74

Anhang I

Liste der geschützten Naturobjekte und Baudenkmäler

- 41 f. Naturobjekte
- 44 f. Baulicher Denkmalschutz: Geschützte
Bauten und Objekte

Die Gemeindeversammlung erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. Mai 1987, folgendes

BAUREGLEMENT

I. ZWECK

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹Das Baureglement (BauR) und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schutzwürdiger Gebiete;
- b) den Schutz und Erhalt von Baudenkmalern und bedeutenden Naturobjekten;
- c) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- d) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- e) die Sicherstellung von guten Umweltbedingungen;
- f) die Erhöhung der Wohnqualität;
- g) die Förderung des Tourismus;
- h) die Förderung der Gemeinde als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort.

²Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Ingenbohl.

³Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 2 Richt- und Nutzungspläne

¹Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen (Nutzungspläne) mit den zugehörigen Vorschriften. Überdies kann sie nach § 13 PBG Richtpläne erlassen.

²Das Verfahren und die Zuständigkeit für den Erlass der Planungsmittel richten sich nach kantonalem Recht.

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 3 Ergänzende Reglemente, Richtlinien, Vollzugshilfen

¹Zur Präzisierung der Baureglements-Bestimmungen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien und Vollzugshilfen erlassen.

²Es sind dies insbesondere:

- a) Richtlinien für Gestaltungspläne;
- b) Richtlinien über die Gestaltung und Dimensionierung von Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege und Plätze;
- c) Richtlinien für das Bauen in der Kern- und Zentrumszone;
- d) Richtlinien über die Gestaltung des öffentlichen Raums;
- e) Richtlinien über Ort, Lage, Grösse, Gestaltung und Bewilligungsverfahren von Reklameanlagen.

Art. 4 Zonenplan

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

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

Art. 5 Gestaltungsplan

¹Der Gemeinderat kann nach den Bestimmungen von § 24 und §§ 30 ff. PBG Gestaltungspläne erlassen.

²Die minimal erforderliche Arealfläche richtet sich nach der Tabelle der Grundmasse.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 6 Grundsatz

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

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

Art. 7 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Gebiete Grossmatt und Wylen

Bei Neu- und Umbauten innerhalb des Perimeters der mit der Zonenplanrevision 2020 aufgehobenen Gestaltungspläne Grossmatt und Wylen ist darauf zu achten, dass der bisherige Quartiercharakter gewahrt wird, insbesondere bez. der Gestaltung der Dachlandschaften und im ehemaligen Gestaltungsplanperimeter Wylen zusätzlich bez. der Stellung der Bauten (Parallelität zum Hang). Bei den Hauptbauten sind bestehende Schrägdächer zu erhalten.

Art. 8 Fachberatung in Gestaltungsfragen

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

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

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

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

Art. 9 Gestaltung von An-, Um- und Nebenbauten

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. 10 Hausantennen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

¹Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Ausenantennen, inkl. Parabolspiegel, sind meldepflichtig. In der Kernzone besteht für Parabolspiegel von mehr als 60 cm Durchmesser überdies eine Bewilligungspflicht. Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Anliegen des Ortsbildschutzes gewährleistet werden. In den übrigen Gebieten verfügt die Bewilligungsbehörde, soweit erforderlich, Auflagen zur Gewährleistung der Einordnung.

²Die Bewilligung von Solaranlagen richtet sich nach Art. 18a Raumplanungsgesetz. Es besteht mindestens eine Meldepflicht nach § 75 Abs. 5 PBG und Art. 67 Abs. 4 dieses Reglements.

Art. 11 Mobilfunkantennen

¹Für die Erstellung von Mobilfunkanlagen gilt neben den anwendbaren baurechtlichen Bestimmungen das Dialogmodell. Der Gemeinderat schliesst eine Vereinbarung über das Dialogmodell mit den betroffenen Mobilfunkanbietern ab.

²Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Für die Behandlung von Baugesuchen ist der „Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte“ (<http://www.bafu.admin.ch>) zu beachten.

B) KONSTRUKTION UND HYGIENE

Art. 12 Belichtung

¹Wohn-, arbeits- und gewerblichen Zwecken dienende Räume müssen durch Fenster genügend belichtet und belüftet werden.

²Eine Ausnahme kann bei Nachweis ausreichender künstlicher Einrichtungen für Küchen, Arbeits- und gewerblich genutzte Räume bewilligt werden.

Art. 13 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

¹Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere innerhalb der Bauzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzenteilen von Pflanzen, die auf der von der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (www.cps-skew.ch) herausgegebenen schwarzen Liste aufgeführt sind, ist im gesamten Gemeindegebiet nicht gestattet.

²Auf vorhandene Alleen, Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher ist Rücksicht zu nehmen. Diese sind zu erhalten. Die Anordnung von Massnahmen des ökologischen Ausgleiches sowie die Schutzbestimmungen (Art. 54 ff.) bleiben vorbehalten.

³Das grossflächige Versiegeln von Plätzen und Verkehrsflächen ist zu vermeiden. Der natürliche und langsame Abfluss des Regenwassers ist zu erleichtern. Platzflächen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Grossflächige Asphaltbeläge sind unerwünscht. Eine multifunktionale, auch für die Entfaltung von Ruderalvegetation geeignete Gestaltung sowie eine grundstückübergreifende, siedlungsinterne ökologische Vernetzung sind überall anzustreben.

⁴Grundeigentümer von Grundstücken in der Bauzone sind verpflichtet, der Verbuschung und Verwilderung durch regelmässige Pflege (z.B. Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern) und Grasmahd vorzubeugen. Im Unterlassungsfall ist die Gemeinde auf Kosten des Pflichtigen zur Ersatzvornahme befugt.

⁵Der Gemeinderat überprüft nebst der stichprobenweisen Kontrolle periodisch den Zustand der Schutz- und Inventarobjekte (mindestens alle zehn Jahre). Er macht den Bericht darüber öffentlich.

Art. 14 Erholungsflächen

¹Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

²Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten. Ihre Fläche hat wenigstens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.

³Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Zentrumszonen, die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen, so hat die Bauträgerschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Diese beträgt CHF 100.00 pro fehlendem m² Fläche und ist zweckgebunden zur Anlegung öffentlicher Erholungsflächen zu verwenden. Die Ersatzabgaben unterliegen der gleichen Fälligkeit und Indexierung wie die Ersatzabgaben für Motorfahrzeugabstellplätze.

Art. 15 Abstellflächen

¹Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.

²Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneingangs genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.

C) EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Art. 16 Baulärm, Lichtemissionen

¹Bauarbeiten haben auf die Anliegen und Bedürfnisse des Tourismus und der Anwohnerschaft Rücksicht zu nehmen.

²Die Bewilligungsbehörde ist befugt, die Arbeitszeiten aus Rücksicht auf die Nachbarschaft sowie im Interesse des Tourismus zu beschränken.

³Die Baulärm-Richtlinien des Bundes sind als Mindestvorschriften zu beachten.

⁴Betreffend Beleuchtung des Aussenraums sind die kantonalen Empfehlungen (Merkblatt, bzw. die nationalen Vollzugsempfehlungen) zur Vermeidung von Lichtemissionen zu beachten.

D) VERKEHRSSICHERHEIT

Art. 17 Motorfahrzeugabstellplätze

¹Nach den Grundsätzen von § 58 PBG ist minimal die folgende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nachzuweisen:

- a) Bei Einfamilienhäusern:
Ein Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung und mindestens 2 Abstellplätze pro Haus. Der Garagenvorplatz ist anrechenbar. Für Besucher sind keine zusätzlichen Abstellplätze zu schaffen.
- b) Bei Mehrfamilienhäusern:
Ein Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung. Zusätzlich sind, ausgehend von der Anzahl Pflicht-Abstellplätze, 10 % Besucherplätze zu erstellen, welche als solche zu bezeichnen sind.
- c) Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie Geschäfts- und Gastgewerbebauten:
Für motorisiertes Personal und Besucher legt die Bewilligungsbehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest. Die VSS-Norm SN 640 281 gilt als Richtlinie.

²Wo Güterumschlag zu erwarten ist, sind die erforderlichen Umschlagsflächen vorzusehen.

³Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Abstellplätze nicht eingerechnet werden. Vorbehalten bleibt Abs. 1 Bst. a betr. Einfamilienhäuser.

⁴Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleich viele Abstellplätze vorzusehen wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.

Art. 18 Abstellplätze in der Kernzone

¹Die Bewilligungsbehörde kann, im Interesse der Verkehrsberuhigung, der Ortsplanung oder der Lufthygiene, in der Kernzone die Anzahl Pflichtabstellplätze fallweise tiefer ansetzen und/oder die Gesamtzahl der Abstellplätze begrenzen. Die von der Bewilligungsbehörde angeordnete Reduktion der Pflichtabstellplätze entbindet nicht von der Bezahlung der Ersatzabgabe gemäss Art. 19.

²Die Bewilligungsbehörde kann vorschreiben, dass die Pflichtabstellplätze, sofern dies wirtschaftlich tragbar ist, in einer Gemeinschaftsanlage nachgewiesen werden.

Art. 19 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt CHF 5'500.00 und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und wird jeweils auf alle zwei Jahre auf den 1. Januar angepasst.

²Erfolgt innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Verfügung der Ersatzabgabe eine Erstellung, wird die je Abstellplatz bezahlte Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.

Art. 20 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

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

²Ausfahrten sind 3 m vor dem strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 5 % Gefälle zu reduzieren.

³Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 21 Benennung der Strassen

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude sind Sache des Gemeinderates.

Art. 22 **Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden**

Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

E) DIMENSION DER BAUTEN

Art. 23 **Ausnützungsziffer, 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. 24 **Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)**

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

²Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind; Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- b) Räume (inkl. Sanitärräume und Verkehrsflächen) ohne Tageslicht in Untergeschossen;
- c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift und Klimaanlage;
- d) im Erdgeschoss gelegene, allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Lagerräume;
- e) nicht für gewerbliche Zwecke bestimmte Einstellräume für Motorfahrzeuge;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen, die ausschliesslich nicht-anrechenbare Räume erschliessen; Lifte (Lichtraum);
- g) Wintergärten, verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des gesamten Gebäudes; die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet;
- h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;

- i) eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten (Garagen, Gartenhäuschen, Kleintierställe, Pergolas, Schuppen etc.) von max. 3.50 m Gebäudehöhe, max. 4.50 m Firsthöhe und max. 60 m² Gebäudegrundfläche;
- j) gewerbliche Räume in Untergeschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen;
- k) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten, die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände;
- l) ein Abstell- oder Bastelraum pro Wohnung, der weniger als 5 m² Innengrundfläche aufweist

³In abgeschrägten Räumen sind nur die Flächen anzurechnen, deren lichte Höhe, gemessen ab OK Fertigboden bis UK Sparren, mehr als 1.80 m beträgt.

Art. 25 **Überbauungsziffer**

¹Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Landfläche (aL).

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} \quad \ddot{U}Z = \frac{aGbF}{aL}$$

²Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Art. 26 **Anrechenbare Landfläche**

¹Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

²Nicht angerechnet werden:

- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald innerhalb der Waldgrenze;
- b) die für die Groberschliessung notwendigen Fahrbahnflächen; Feinerschliessungsstrassen sind nicht abzugspflichtig.

³Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem ermässigten Preis abgetreten, verbleibt die abgetretene Fläche als ausnützbare und damit anrechenbare Landfläche beim Stammgrundstück (Restparzelle). Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer von Bauvorhaben auf der Restparzelle wird sie aber nur so weit berücksichtigt, als sie 10 % der auf der Restparzelle insgesamt vorhandenen anrechenbaren Landfläche nicht übersteigt.

Art. 27 Ausnützungsübertrag

¹Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken können durch Dienstbarkeitsverträge die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen. Nutzungsübertragungen über Strassen hinweg sind unzulässig. Der für Gestaltungspläne gewährte Ausnützungsbonus kann nicht extern umgelagert werden.

²Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

Art. 28 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

¹Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen bzw. der neuen Parzelle nicht überschritten werden.

²Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen oder Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer über die gesamte Überbauung einzuhalten.

³Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 29 Geschosszahl

¹Der Berechnung der Geschosszahl wird die Anzahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.

²Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, unabhängig der Nutzungsart, das über dem gewachsenen Terrain liegt.

³Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, soweit die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.80 m liegende Grundfläche, gemessen von OK Fertigboden bis UK Sparren, mehr als 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

⁴Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 40 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis max. 5 m Breite sind ohne Anrechnung gestattet. An Hanglagen darf bei Einhaltung der gemäss Art. 34 Abs. 3 erlaubten Gebäude- und Firsthöhen talseits zusätzlich zu der zulässigen Vollgeschosszahl ein Untergeschoss sichtbar sein. Oberkant Boden des untersten Vollgeschosses darf in jedem Fall bis maximal 50 cm höher als die von der Baubehörde bezeichnete Erschliessungsstrasse liegen.

⁵Entstehen zwischen benachbarten Grundstücken aufgrund von Abs. 3 gegenüber dem gewachsenen Terrain störende Höhendifferenzen, so kann der Gemeinderat eine ausgleichende Niveaulinie festsetzen, die für die Festlegung des untersten Vollgeschosses und der Grenzabstände massgebend ist. Die ausgleichende Niveaulinie ist im gleichen Verfahren festzulegen wie eine Baubewilligung.

Art. 30 Grenzabstand: Mass

Die Grenzabstände richten sich nach kantonalem Recht. In der eng überbauten Kernzone sowie in der Gewerbe- und Industriezone gelten besondere Masse (Art.36 und Art. 51).

Art. 31 Grenzabstand: Terrassenhäuser

Bei Terrassenhäusern werden die Gebäudehöhe und der Grenzabstand für jeden Baukörper gesondert bestimmt.

Art. 32 Grenzabstand: Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen

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.

Art. 33 Gewässerabstand

Der Gewässerabstand richtet sich nach kantonalem Recht. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen zur Gewässerraumzone (Art. 63).

Art. 34 Firsthöhe und Gebäudehöhen; Hanglagen

¹Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassade mitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

²Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt. Dasselbe gilt auch bei Terrassenhäusern.

³Die Definition der Gebäudehöhe richtet sich nach kantonalem Recht. Für Wohnbauten an Hanglagen (Hangneigung des gewachsenen Bodens, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe mit Ausnahme der bergseitigen Fassade folgende Zuschläge gewährt:

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

⁴Bei Gestaltungsplänen kann der Hangzuschlag für First- und Gebäudehöhen sowie Geschosszahl nicht zusätzlich zu den Abweichungen gemäss Art. 65 beansprucht werden.

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 35 Zoneneinteilung

Bauzonen

Kernzone 1	K1
Kernzone 2	K2
Kernzone 3	K3
Zentrumszone (Seeklinik)	Z
Wohnzone 5 Geschosse	W5
Wohnzone 4 Geschosse	W4/W4b
Wohnzone 3 Geschosse	W3
Wohnzone 2 Geschosse	W2
Wohn- und Gewerbezone	WG
Gewerbezone	G
Industriezone	I
Intensiverholungszone	INH
Institutszone	InstZ
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
Schutzzone alte Sust	
Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz	ZSch, ZSchR
Uferzone	UZ
Abbau- und Rekultivierungszone	ARZ
Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone	RAEZ
Gartenzone	GA
Freihaltezone	F

Nichtbauzonen

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

Art. 36 Kernzonen: Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 36a **Kernzonenplan: Festsetzungen**

¹Für die im Kernzonenplan bezeichneten Bauten gelten folgende Bestimmungen:

- a) Bautyp A: Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessung, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) saniert und umgebaut werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt bei KSI Objekten das Ergebnis der Beurteilung von Umbauprojekten durch die kantonale Denkmalpflege.
- b) Bautyp B: Bauten der Klassierung B sind erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des

bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind nur möglich, wenn aus Gründen einer fehlenden bauhistorischen Relevanz oder einer mangelhaften Bausubstanz oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist. Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild (z. B. Stellung der Bauten, Volumen, Gassenbildung, Fassadengestaltung, Materialisierung, Dachform und Aussenraum) die Qualitäten beibehalten oder verbessern.

- c) Um- und Neubauten der nicht speziell bezeichneten Gebäude sowie Neubauten auf den nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen. Um- und Neubauten sind in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und der Beachtung der Bauweise (Art. 36b, 36c, 36e) zu realisieren.
- d) Obligatorische Bauflucht: Die wesentlichen Teile der Gebäudefassade sind auf der festgelegten obligatorischen Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen. Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstandsbestimmungen vor.
- e) Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Plätze und Aussenräume sind zu erhalten. Nebenbauten und Anlagen sind zulässig, sofern ein wesentliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann. Der Gemeinderat kann für eine gewerbliche Nutzung andere Lösungen bewilligen, sofern kein wesentliches öffentliches Interesse entgegensteht.

Art. 36b Kernzone 1: Besondere Vorschriften

¹Es sind je nach Eignung des Baugrundstücks max. 3 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung auf maximal 5 Vollgeschosse kann bewilligt werden, wenn im Rahmen der Planungsverfahren nach Art. 36d die Ortsbildverträglichkeit und eine gute Gesamtlösung aufgezeigt werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach den übrigen Bestimmungen des Baureglementes gestattet.

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

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

⁴Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber angrenzenden Grundstücken werden, in Beachtung von Abs. 5, durch die Bewilligungsbehörde im Einzelfall festgelegt, wobei die kantonalen Mindestabstands-

vorschriften unterschritten werden können. Dabei berücksichtigt sie die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf den Nachbargrundstücken sowie Stellung, Lage und Volumen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des betr. Quartiers. Die unmittelbar an benachbarte Zonen angrenzenden Fassaden haben die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.

⁵Der minimale Grenzabstand beträgt 3.00 m, ausgenommen bei geschlossener oder annähernd geschlossener Bauweise. Eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG ist nicht erforderlich.

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

Art. 36c **Kernzone 2: Besondere Vorschriften**

¹Es sind je nach Eignung des Baugrundstücks max. 3 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung auf maximal 5 Vollgeschosse kann bewilligt werden, wenn im Rahmen der Planungsverfahren nach Art. 36d die Ortsbildverträglichkeit und eine gute Gesamtlösung aufgezeigt werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach den übrigen Bestimmungen des Baureglementes gestattet.

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

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

Art. 36d **Kernzonen 1 und 2: Abweichungen**

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

²Für die Beurteilung der Abweichungen sind folgende Planungsverfahren durchzuführen:

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

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

Art. 36e Kernzone 3: Besondere Vorschriften

¹Es gelten die ordentlichen Abstandsvorschriften. Die Grundmasse richten sich nach Art. 51.

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

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

Art. 37 Zentrumszone (Seeklinik)

¹Die Zentrumszone (Seeklinik) umfasst das Areal der Seeklinik. Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplangebietes ist der Kernbestand der Parkanlage (bestehender Teich und dazugehörige Baumgruppe, im Gesamtumfang von ca. 2500 m²) zu erhalten. Diese Freihaltefläche gilt bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als anrechenbare Landfläche.

Art. 38 Wohnzonen, W

¹Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

²Nichtstörende Betriebe sind gestattet.

³In den Wohn- bzw. Wohngewerbebezonen 3, 4 und 5 sind neue Einfamilienhäuser nicht gestattet. Vorbehalten bleibt deren Erstellung im Rahmen eines Gestaltungsplans.

⁴Im Gestaltungsplangebiet Gumi sind ausschliesslich Einzelbauten gestattet. Terrassenhäuser und Abweichungen gegenüber der Normalbauweise (Art. 65 Abs. 1) sind unzulässig, ausgenommen gestaltungsplaninterne Strassenabstandsunterschreitungen.

Art. 39 **Wohn- und Gewerbezone, WG2, WG3 und WG4**

Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten und für gewerbliche Bauten mit höchstens mässigen Immissionen bestimmt. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften für die WG3 Hetschgen (Art. 64 Abs. 2).

Art. 40 **Gewerbezone, G**

¹Die Gewerbezone ist in erster Linie für Gewerbebetriebe bestimmt.

²Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

³Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen gestattet, wobei die anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen max. 50 % der gewerblich genutzten Flächen betragen dürfen.

⁴Zur Gewährleistung einer angemessenen Weiterentwicklung bestehender Betriebe kann der Gemeinderat in bereits weitgehend überbauten Gewerbebezonen von der Einhaltung der maximal zulässigen Überbauungsziffer dispensieren. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 73 PBG ist nicht erforderlich.

Art. 41 **Gewerbesonderzone Gütschtunnel**

¹Die Gewerbesonderzone Gütschtunnel ist für die gewerbliche Nutzung bestimmt. Umbauten innerhalb des bestehenden Tunnelvolumens aus betrieblichen Gründen sind zulässig. Die Nutzungen über Terrain werden durch die Gewerbesonderzone Gütschtunnel nicht beeinflusst.

²Die Emissionen sind so weit zu begrenzen, als dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Dies gilt namentlich für Geruchs-, Luft- und Lärmemissionen, Erschütterungen und Abwasser. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind namentlich betreffend Stromversorgung, Beleuchtung, Belüftung, Geruchsemissionen, sanitäre Einrichtungen, Störfälle (Markierung von Fluchtwegen, Erste Hilfe etc.) die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Art. 42 **Industriezone, I**

¹Die Industriezone ist für höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt.

²Es sind nur betrieblich an den Standort gebundene Wohnungen gestattet. Sie müssen sich möglichst im obersten Geschoss der Bauten befinden. In der Industriezone Schönenbuch sind keine Wohnungen gestattet.

³Für technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile (wie Kamine, Liftbauten, Silos usw.) kann die Bewilligungsbehörde gegenüber der Tabelle der Grundmasse abweichende Masse gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴Im Bereich der im Zonenplan festgelegten Baubeschränkung bleiben die Vorschriften der Eidgenössischen Starkstromverordnung und der gestützt darauf erlassenen Auflagen des Eidg. Starkstrominspektorates vorbehalten.

⁵Baugesuche innerhalb des AlpTransit-Perimeters bedürfen der Genehmigung der SBB (Art. 18b Eisenbahngesetz). Vorbehalten bleiben ferner für die im Zonenplan dargestellte Grundwasserschutzzone "Stegmatt" die diesbezüglich geltenden Schutzvorschriften.

Art. 43 Intensiverholungszone, INH

Campingplätze

¹Die Campingplätze sind für den Betrieb von öffentlichen Campingplätzen bestimmt. Gestattet sind das zeitlich befristete Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dergleichen sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen inkl. einer einfachen Gaststätte. Wohnbauten sind nur für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen.

²Die kantonalen Vorschriften über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze sowie die gestützt darauf erforderliche kantonale Betriebsbewilligung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Bewilligungsbehörde kann zusätzliche Auflagen erlassen, insbesondere solche zur Sicherstellung des Zonenzwecks.

Sport- und Tennisplätze

³Die Sport- und Tennisplätze sind für die Anlage von Spiel- und Sportfeldern bestimmt. Zusätzlich gestattet sind die betriebsnotwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen.

Pferdehaltungszone

⁴Die Pferdehaltungszone ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Ausübung des Pferdesports. Es ist die Erstellung maximal einer Reithalle gestattet. Als maximal zulässige Baumasse gelten diejenigen in der Gewerbezone.

Wylen

⁵Zweck der Intensiverholungszone Wylen ist der Betrieb nicht lärmintensiver Schiessanlagen (z. B. Kleinkaliber-Langwaffen, Laserfunkt-schiessen, Pfeilbogen). Gestattet sind die zugehörigen Infrastrukturbauten, insbesondere ein Clubhaus. Ständig bewohnbare Bauten sind nicht erlaubt. Die Erschliessung geht vollständig zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 44 Institutszone, InstZ

In der Institutszone sind Bauten und Anlagen zulässig, welche den Betriebs- und/oder Wohnbedürfnissen des Institutes Ingenbohl Mutterprovinz Schweiz oder diesen nahestehenden Personen dienen. Nebenbenutzungen durch Dritte zu Wohn- und/oder Gewerbe- und/oder öffentlichen Zwecken sind innerhalb des am Klosterhügel gelegenen Zonenteils zulässig.

Art. 45 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ÖBA

Allgemein

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

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

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

Unterwerk CKW

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

Föhhafen

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

Fallenbach

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

Art. 46 Schutzzone alte Sust

¹Die der W2 überlagerte Schutzzone alte Sust bezweckt die Erhaltung und den Schutz des historischen Gebäudes "alte Sust" sowie des entsprechenden Garten- und Umgebungsbereichs.

²Soweit das bestehende Gebäude (alte Sust) nach den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege umgebaut und umgenutzt wird, sind dessen Bruttogeschossflächen bei der Ausnützungsziffer nicht anzurechnen. Die Nutzung kann auf die angrenzenden Flächen der Wohnzone W2 umgelagert werden.

Art. 47 Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz, ZSch, ZSchR

¹Die Zone Schiller ist für maximal 2-geschossige Wohnbauten bestimmt.

²Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan sind mindestens folgende zusätzliche Anforderungen zu erfüllen:

- Optimale Einordnung der kubischen Gestaltung in das Landschaftsbild;
- Anpassung der kubischen Gestaltung an die charakteristischen Landschaftselemente, die nicht verändert werden dürfen, innerhalb der Zone;
- Die Ausnützungsziffer von 0.30 wird über das ganze Gestaltungsplangebiet gerechnet. Der Bonus für den Gestaltungsplan ist darin inbegriffen. Eine Umlagerung und Differenzierung der Ausnützungsziffer innerhalb der Überbauung ist anzustreben.

³Die Zone Schiller-Residenz, südlich der Kantonsstrasse, ist für eine Wohnanlage mit naturnaher Umgebungsgestaltung im Seeuferbereich bestimmt. Mit Ausnahme geringfügiger Anpassungen darf das im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Reglements auf Grund rechtskräftiger Baubewilligungen realisierte Gebäudevolumen nicht vergrössert werden.

⁴In der Zone Schiller-Residenz ist der öffentliche Zugang zum Seeufer zu gewährleisten und dessen Begehung zu erleichtern.

Art. 48 Uferzone (Uferpromenade, Sport und Tourismus), Uf

¹Die Uferzone dient der Gestaltung der Uferpromenade. Gestattet sind Anlagen für Sport, Erholung und Tourismus, die der Allgemeinheit oder der touristischen Entwicklung dienen. Es sind nur max. eingeschossige Hochbauten zugelassen. Die Bewilligungsbehörde legt Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen nach einheitlichem Konzept fest.

²Der Auslandschweizerplatz Wehrhaggen ist eine multifunktionale Begegnungs- und Veranstaltungsstätte und kann als solche mit temporären Bauten und Anlagen genutzt werden. Dauerbauten und -anlagen sind gestattet, sofern sie

- die Multifunktionalität des Platzes nicht beeinträchtigen;
- der Begrünung des Platzes Rechnung tragen;
- die Anforderungen des Landschaftsschutzes erfüllen und sich in die Uferzone einfügen.

Art. 49 Steinbruchareal Schönenbuch, I, ARZ, REAZ

¹Das Steinbruchareal Schönenbuch wird unterteilt in:

- Industriezone (I);
- Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone (alter Steinbruch und Umgebung, REAZ);
- Abbau- und Rekultivierungszone (Hettis/Dieggis ARZ).

²Die Industriezone dient der Schotter-, Kies- und Zementrohmaterialaufbereitung. Hierfür sowie für Nutzungsänderungen gelten die Zonenvorschriften für die Industriezone (Art. 42).

³Die Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone ist für die landschaftsgerechte Rekultivierung mit unverschmutztem Aushub und Abraummaterial sowie die Erschliessung der Abbauzone bestimmt. Die Zufuhr von Fremdmaterial, insbesondere von Tunnel- und Stollenausbruchmaterial, ist gestattet. Der Biotopschutz ist zu gewährleisten.

⁴Die Abbau- und Rekultivierungszone dient dem landschaftsschonenden Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden.

⁵In sämtlichen Zonen ist, im Rahmen des Zonenzweckes, die Erstellung von Bauten und Anlagen zulässig.

⁶Bei Baugesuchen innerhalb des Sachplan AlpTransit-Perimeters ist das Bundesamt für Verkehr anzuhören.

⁷Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 50 Gartenzone und Freihaltezone, GA, F

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

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

Art. 51 **Tabelle der Grundmasse**

Zone	K1	K2	K3	Z	W2	W3	W4	W5	WG2	WG3	WG4	G	I
Max. Vollgeschos- zahl VG (mit Planungsverfah- ren Art. 48)	3 (5) [*1]	3 (5) (16.5)	4	4	2	3	4 [*2]	5	2	3	4	-	-
Gebäudehöhe in m (mit Planungsverfah- ren Art. 48)	10.5 (16.5)	10.5 (16.5)	13.5	13	7.50	10.5	13.5	16.5	7.50	10.5	13.5	13.5	
Firsthöhe in m (mit Planungsverfah- ren Art. 48)	14 (20)	14 (20)	17	17 [*3]	11	14	17	20	11	14	17	17	20
Gebäuelänge [*4]					30 m	40 m	40 m	40 m	30 m	40 m	40 m		
Grenzabstand [*5]	nach kantonalem Recht												
Ausnutzungsziffer [*6]	-	-	1.0	1.0	0.5	0.75	0.90	1.0	0.5	0.75	0.90	-	-
Überbauungsziffer [*7]	-			-	-	-	-	-	-	-	-	50 %	
Mehrausnutzung bei Gestaltungsplan	-		10%	10%	10%	10%	10%	10%	-	10%	10%	-	-
Minimale Arealfläche bei Gestaltungsplan	1500	1500	1500	1500	3000	3000	3000	3000	-	3000	3000	3000	-

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

*2 = Für den Gestaltungsplanbonus in der W4b bleiben die Einschränkungen nach Art. 65 Abs. 2 vorbehalten.

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

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

*5 = Werden weder öffentliche noch private Interessen verletzt, kann die Bewilligungsbehörde in der Gewerbe- und Industriezone von der Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände dispensieren. Sofern der ordentliche Grenzabstand gemäss § 60 Abs. 1 PBG überschritten wird, beträgt der Minimalabstand in der Gewerbezone 3.00 m und in der Industriezone 5.00 m. Die Abstandsvorschriften für die Kernzonen K1 bis K3 sind in Art. 36b, 36c und 36e geregelt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 73

PBG ist, ausgenommen in der Kernzone Gütsch (Art. 36b Abs. 6), nicht erforderlich. Gegenüber angrenzenden Zonen sind in der Industrie-, Gewerbe und Kernzone die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.

- *6 = Die Ausnützungsziffer von 1.0 in der Zentrumszone (Seeklinik) und der Kernzone K3, bzw. von 0.5 in der WG2 bzw. von 0.75 in der WG3, bzw. von 0.9 in der WG4 gilt für reine Wohnbauten; bei reinen gewerblichen Bauten bzw. bei gemischten Bauten wird die gewerbliche Bruttogeschossfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nur zu 2/3 angerechnet. Dienstleistungsbetriebe werden wie Gewerbebetriebe behandelt. Ein Zweckänderungsverbot kann als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.
- *7 = Die Überbauungsziffer kann überschritten werden, wenn der Nachweis einer genügenden Erschliessung und Parkierung auf privatem Grund erbracht wird oder die Voraussetzungen von Art. 40 Abs. 4 erfüllt sind.

Art. 52 Landwirtschaftszone, LWZ

Die Nutzungsvorschriften bestimmen sich nach kantonalem Recht.

Art. 53 Übriges Gemeindegebiet, UeG

¹Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen oder dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

²Neubauten und Änderungen von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen des Bundes und des Kantons über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

V. SCHUTZVORSCHRIFTEN

1. NATURSCHUTZ

Art. 54 Geschützte Naturobjekte: Allgemeine Bestimmungen

¹Die im Anhang aufgeführten geschützten Einzelobjekte und Schutz-zonen sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Ausgehend vom Schutzzweck schliesst der Gemeinderat mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern Verträge ab. Kommt kein Vertrag zustande, legt der Gemeinderat die zu treffenden Unterhalts- und Pflegemassnahmen mittels Verfügung fest.

²Wird die erforderliche Bewirtschaftung und Pflege unterlassen, lässt diese der Gemeinderat ersatzweise durchführen.

³Der Gemeinderat überprüft nebst der stichprobenweisen Kontrolle periodisch den Zustand der Schutz- und Inventarobjekte (mindestens alle zehn Jahre). Er macht den Bericht darüber öffentlich.

⁴Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, kann unabhängig von einem Strafverfahren verpflichtet werden;

- a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
- b) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist;
- c) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

Art. 55 Geschützte Einzelobjekte (Hecken, Bachbestockungen und Feldgehölze)

Die geschützten Hecken, Bachbestockungen und Feldgehölze (Objekt-Nrn. 2.01.1 bis 2.46.2) sind traditionsgemäss zu unterhalten und regelmässig zu pflegen. Im gleichen Jahr darf höchstens 1/3 der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen einer Hecke erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates, welche das Vorliegen einer Ausnahmesituation voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzen bestehen.

Art. 56 Naturschutzzonen

¹In den Naturschutzzonen gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- a) Verbot von Meliorationen, Nutzungsänderungen und -intensivierungen;

- b) Verbot von Bauten und Anlagen;
- c) Weideverbot;
- d) Verbot des Ausgrabens und Pflückens von Pflanzen und Pilzen;
- e) Verbot der Verwendung von Düngemitteln und Giftstoffen;
- f) Verbot des Betretens ausserhalb der markierten Wege mit Ausnahme von Pflege- und Unterhaltmassnahmen.

²Die Feuchtgebiete (Objekt-Nrn. 1.13.1, 1.14.1, 1.15.1, 1.18.1, 1.20.1) und die Halbtrockenrasen (Objekt-Nrn. 1.01.1 bis 1.10.1) sind einmal jährlich zu schneiden. Als Termine gelten:

Feuchtgebiete: anfangs September bis 15. März

Halbtrockenrasen: Schnittzeitpunkte extensiv genutzte Wiesen gemäss (Direktzahlungsverordnung, DZV) vom 7. Dezember 1998

³Sofern dies der Schutzzweck erfordert, sind die Grenzen der Naturschutzzonen zu markieren.

Art. 56bis **Bewilligungs- und Schadensersatzpflicht**

¹Eingriffe in Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Diese kann erteilt werden, wenn der Eingriff für den Erhalt der Objekte notwendig ist oder ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird und das Objekt dadurch nicht nachhaltig und unwiederbringlich geschmälert wird. Der Versursacher hat für Massnahmen zum bestmöglichen Schutz des Lebensraumes, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen.

²Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, kann unabhängig von einem Strafverfahren verpflichtet werden;

- a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
- b) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist;
- c) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

Art. 57 **Übrige Naturobjekte**

¹Im Zonenplan nicht unter Schutz gestellte Hecken, Feldgehölze, Feldobstbäume, markante Einzelbäume und Baumgruppen inkl. Alleen mit besonderem Situationswert, Natursteinmauern, Findlinge, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen und Blumenwiesen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt, den Wildwechsel und das Landschaftsbild zu erhalten.

²Der Gemeinderat trifft Schutzmassnahmen. Er kann Schutzverfügungen erlassen.

³Der Gemeinderat kann für den Erhalt und die Erneuerung der in Abs.1 genannten Objekte Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Verträge ab.

Art. 57bis Wildwechsel

Innerhalb des Wildtierkorridors SZ 6 von überregionaler Bedeutung sind Vernetzungselemente zu sichern. Wegleitend hierfür sind die Vorschläge des von Kanton und Gemeinde beigezogenen Fachberaters. Die Vernetzungselemente sind vertraglich zu sichern.

Art. 58 Ökologischer Ausgleich

¹Der Gemeinderat sorgt mit Bewirtschaftungs-, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen sowie anderen Schutzmassnahmen für die Anlegung, den Erhalt und die Erneuerung ökologischer Ausgleichsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.

²Als ökologische Ausgleichsflächen gelten Landschaftselemente und Lebensräume mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie beispielsweise Bachläufe, Kleingewässer, Uferbestockungen, Waldränder, Hecken, Natursteinmauern, Feldgehölze, Feldobstbäume, Aaleen, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene oder bedrohte Lebensgemeinschaften.

Art. 59 Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge

Die Gemeinde richtet nach den Grundsätzen des kantonalen Rechts für geschützte Naturobjekte und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge aus. Für die übrigen Objekte sind fakultative Beiträge möglich (Art. 57 Abs. 3).

2. BAULICHER DENKMALSCHUTZ

Art. 60 Geschützte Bauten und Objekte

Die im Anhang aufgeführten schützenswerten Bauten und Objekte sind dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden. Der Gemeinderat bestimmt in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege die konkreten Schutzmassnahmen durch Vereinbarung oder durch Verfügung sowie durch den Erlass von Auflagen in Baubewilligungsverfahren.

3. LANDSCHAFTSSCHUTZZONE

Art. 61 Landschaftsschutzzone

¹Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente. Die topographischen, geologischen und natürlichen Elemente, wie insbesondere Hecken, Feldgehölze, Moränen und Findlinge, dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

²Bauten und Anlagen haben sich in Gestaltung, Material- und Farbwahl der Landschaft unterzuordnen.

³Die Anordnung von Pflegemassnahmen und die Erteilung von Ausnahmebewilligungen richtet sich nach Art. 69.

⁴In der Landschaftsschutzzone am Klosterhang sind keine Hochbauten zugelassen.

4. GEFAHRENZONEN

Art. 62 Gefahrenzonen

¹Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung).

²In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat qualifiziert standortgebundene Bauten bewilligen, wenn zuvor der Nachweis erbracht wird, dass sich die Schadenrisiken durch bauliche Vorkehrungen ohne Nachteil für andere Gebiete auf ein Minimum reduzieren lassen.

³In der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

⁴In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert.

⁵Bei Baugesuchen innerhalb der Gefahrenzone "rot" und "blau" sind zwingend die Nachweise für wirksame Schutzmassnahmen in verständlicher und nachvollziehbarer Form darzulegen. Im "gelben" Gefahrenbereich sind Schutzmassnahmen fakultativ. Ausgelöst durch ein Bauvorhaben bzw. durch Objektschutzmassnahmen darf keine über-

mässige Mehrgefährdung von Drittgrundstücken erfolgen (Verbot der Gefahrenverlagerung).

⁶Im Überflutungsbereich des Vierwaldstättersees müssen neue Bauten bis zu einer Hochwasserkote von 435.05 m.ü.M. mit einer wasserdichten Gebäudehülle und verschliessbaren Öffnungen erstellt werden. Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern und Kanalisationen sind mit Rückstauklappen zu versehen. Gebäudeöffnungen unterhalb der Hochwasserkote müssen bei bestehenden Bauten wasserdicht verschliessbar sein.

5. GEWÄSSERRAUMZONE

Art. 63 Gewässerraumzone

¹Die Gewässerraumzone ist anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.

²In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen richtet sich nach Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung (GSchV).

³Der Abstand gegenüber dem Vierwaldstättersee richtet sich nach kantonalem Recht.

VI. GESTALTUNGSPLAN

Art. 64 Voraussetzungen

¹Die Anforderungen richten sich nach kantonalem Recht. In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne zudem eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanzen sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

²Für das im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet "Hetschgen" ist ein die gesamte Fläche umfassender Gestaltungsplan zu erlassen. Dieser hat zusätzlich zu Abs. 1 folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:

- a) Vorlage eines Erschliessungskonzeptes, die Verkehrsführung hat auf die bestehenden Wohnbauten grösstmögliche Rücksicht zu nehmen;
- b) Lärmschutznachweis für Wohnbauten gegenüber Immissionen der N4 und der Gätzlistrasse;
- c) Schutz der Wohnbauten am Blumenweg vor übermässigen Immissionen; unmittelbar angrenzend an die bestehenden reinen Wohnbauten sind nur nicht störende Betriebe zugelassen.

³Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewähren, sofern im Sinne von § 24 Abs. 2 und 3 PBG Vorteile nachgewiesen werden.

⁴Für die Gewährung von Ausnahmen kann die Bewilligungsbehörde auf die Empfehlungen der Hochbaukommission und von ihr beigezogener Fachleute abstellen (Art. 8).

⁵Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass geeignete Plätze für die Kompostierung sowie für zentrale Kehrachtsammelstellen ausgeschieden werden, die zweckmässig einzurichten sind.

Art. 65 Abweichungen von der Grundordnung

¹Nach Massgabe der Vorteile, die aus dem Gestaltungsplan resultieren, können namentlich folgende Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewährt werden.

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 % und der Geschosshöhe um ein Geschoss;
- b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;

- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
- d) Nutzungsdurchmischung.

²In der W4b ist eine Erhöhung der Geschosshöhen sowie der Gebäude- und Firsthöhen unzulässig.

Art. 66 Inhalt

¹Die Gestaltungspläne haben einen Plan (Situationsplan im Massstab von mindestens 1:500 auf Grundbuchplan mit Höhenkurven) mit rechtsverbindlichem und orientierendem Planinhalt sowie Sonderbauvorschriften zu enthalten.

²Im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften sind verbindlich und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum zu regeln:

- a) Baubereiche mit horizontalen und vertikalen Massen;
- b) Erschliessung;
- c) Frei- und Spielflächen;
- d) Gestaltungsvorschriften.

³Die Hochbaukommission kann, soweit dies für die Beurteilung eines Projektes oder zur Sicherung des Gesamtkonzeptes zweckmässig ist, weitere Unterlagen und Bestandteile zum Gestaltungsplan verlangen, insbesondere ein Richtprojekt, bei Bedarf mit Modell.

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 67 Zuständigkeit und Verfahren

¹Die Baubewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentlichen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt.

²Für Baugesuche im ordentlichen Verfahren ist der Gemeinderat zuständig. Dieser wählt eine Hochbaukommission, die ihm für Baugesuche im ordentlichen Verfahren Antrag stellt. Die administrative Durchführung des Baubewilligungsverfahrens obliegt dem Bauamt.

³Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG ist die Hochbaukommission.

⁴Bei geringfügigen Bauvorhaben (§ 75 Abs. 6 PBG) teilt das Bauamt dem Bauherrn innert längstens 20 Tagen mit, ob die Meldepflicht genügt oder eine Überweisung ins vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich ist.

Art. 68 Baubewilligungspflicht

¹Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig.

²Als Anlagen gelten nebst den im kantonalen Recht aufgeführten Objekten Reklameeinrichtungen sowie die in Art. 32 aufgeführten Anlagen ab einer Höhe von mehr als 1.20 m, ab gewachsenem Terrain oder gestaltetem Terrain. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

³Reklamen sind untersagt, wenn sie infolge Grösse, Ausführung und Wirkung das Orts- oder Landschaftsbild oder den besonderen Charakter eines Gebäudes stören.

⁴Unzulässig sind Plakate, die Personen aufgrund ihrer Herkunft, Rasse, Geschlecht usw. diskriminieren oder verunglimpfen.

⁵Provisorische Wohnunterkünfte während der Ausführung von Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.

⁶Temporäre Bauten und Anlagen sind dann bewilligungspflichtig, wenn sie länger als drei Monate stehen gelassen werden.

Art. 69 Ausnahmebewilligung

¹Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen sowie die Zustimmungspflicht richten sich nach kantonalem Recht. Eine Ausnahmebewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.

²Es darf keine höhere als die zonengemässe Ausnützung zugelassen werden.

³Für Abstandsunterschreitungen zu gemeindeeigenen Grundstücken wird zusätzlich zur Baubewilligungsgebühr je m² Gebäudegrundfläche und Geschoss im Unterabstand ein Vorteilsausgleich von CHF 50.00 erhoben. Die Höhe der Abgabe basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und wird jeweils alle zwei Jahre auf den 1. Januar angepasst.

Art. 70 Baugesuch

¹Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular in 3-facher Ausfertigung mit folgenden Beilagen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen:

- a) Nachweis der Bauberechtigung;
- b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkosten am Bau;
- e) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen;
- f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;
- g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
- h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

²Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.

³Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich einen Grundbuchauszug, ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellung, Angaben und Anschlusspartien benachbarter Fassaden, eine Visualisierung des Bauvorhabens sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig erscheint. Bei geringfügigen Bauvorhaben sind nur die für die Prüfung des Baugesuches notwendigen Unterlagen einzureichen. Der Umfang wird durch das Bauamt festgelegt.

⁴Das Bauvorhaben und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Unvollständige Baugesuche werden unter Androhung eines Nichteintretensentscheides zur Verbesserung an den Bauherrn zurückgewiesen.

Art. 71 Baukontrolle

¹Die Bewilligungsbehörde überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Zusätzlich zu den kantonal vorgeschriebenen Kontrollen überprüft sie:

- a) Die Anschlüsse an die öffentlichen Kanalisationsleitungen und -anlagen vor dem Eindecken;
- b) die Errichtung des Rohbaus.

²Die kontrollpflichtigen Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Bauamt rechtzeitig anzuzeigen.

³Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 72 Gebühren

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung. Diese ist auf die Homepage der Gemeinde aufzuschalten.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 73 **Aufhebung von Gestaltungsplänen**

Folgende altrechtliche Quartiergestaltungspläne werden aufgehoben:

- Wylen (genehmigt vom Justizdepartement am 24. Oktober 1974)
- Grossmatt (genehmigt mit RRB Nr. 1502 vom 7. September 1982)

Art. 74 **Inkrafttreten**

¹Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten, der Genehmigung durch den Regierungsrat und der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Beschwerden in Kraft. Der Zeitpunkt wird durch den Gemeinderat bestimmt und vorgängig im Amtsblatt veröffentlicht.

²Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens vor dem Gemeinderat hängigen Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.

ANHANG I

Naturschutzzonen und geschützte Einzelobjekte

**LISTE
DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE UND BAUDENKMÄLER**

Naturobjekte

Nr.	Objekttyp	Flurname
1.01.1	Pfeifengraswiese, Blumenwiese	Schwyzlerplangge
1.01.2	Pfeifengraswiese, Blumenwiese	Schwyzlerplangge
1.01.3	Pfeifengraswiese, Blumenwiese	Schwyzlerplangge
1.04.1	Halbtrockenwiese	Langmatt
1.04.2	Halbtrockenwiese	Langmatt
1.04.3	Halbtrockenwiese	Fallenbach
1.04.4	Halbtrockenwiese	Fallenbach
1.05.1	Halbtrockenwiese, Pfeifengraswiese	Rüti / Dörfli
1.05.2	Halbtrockenwiese	Rüti / Dörfli
1.05.3	Halbtrockenwiese	Rüti / Dörfli
1.05.4	Halbtrockenwiese, Blumenwiese	Rüti / Dörfli
1.05.5	Blumenwiese	Rüti / Dörfli
1.05.6	Halbtrockenwiese, Blumenwiese	Rüti / Dörfli
1.06.1	Blumenwiese	Struss / Chräjen
1.06.2	Blumenwiese	Struss / Chräjen
1.06.3	Blumenwiese	Struss / Chräjen
1.06.4	Halbtrockenwiese, Blumenwiese	Dörfli
1.07.1	Halbtrockenwiese	Stöcken
1.07.3	Halbtrockenwiese	Stöcken
1.07.4	Halbtrockenwiese, Blumenwiese	Timpel
1.07.5	Blumenwiese	Timpel
1.07.6	Halbtrockenwiese	Stöcken
1.08.1	Halbtrockenwiese, Pfeifengraswiese	Brunniberg
1.08.2	Halbtrockenwiese, Pfeifengraswiese	Brunniberg
1.09.1	Blumenwiese	Wiler
1.10.1	Halbtrockenwiese	Gütsch
1.13.1	Schilfgebiet	Schiller
1.14.1	Feuchtwiese	Wyden
1.15.1	Feuchtwiese	Rotacher
1.17	<i>Klosterried (kantonales Schutzgebiet)</i>	
1.18.1	Riedwiese	Wyden
1.20.1	Feuchtgebiet	Grüt
1.22.1	Bahnböschung	Wyden
2.01.1	Hecke	Rüti
2.03.1	Hecke	Rüti
2.04.1	Hecke	Halten

Baureglement der Gemeinde Ingenbohl

2.06.1	Hecke	Struss
2.06.2	Hecke	Struss
2.07.1	Hecke	Struss
2.08.1	Hecke	Struss
2.08.2	Hecke	Struss
2.09.1	Hecke	Struss
2.11.1	Hecke	Husmatt
2.12.1	Hecke	Hof
2.12.2	Hecke	Hof
2.12.3	Hecke	Hof
2.12.4	Hecke	Hof
2.13.1	Hecke	Chrüz matt
2.13.2	Hecke	Schränggigen
2.14.1	Hecke	Schränggigen
2.14.2	Hecke	Schränggigen
2.14.3	Hecke	Schränggigen
2.16.1	Hecke	Willigs
2.16.2	Hecke	Willigs
2.17.1	Hecke	Föhneneich
2.19.1	Hecke	Gätzli
2.19.2	Hecke	Gätzli
2.20.1	Hecke	Schopf
2.21.1	Hecke	Wil
2.22.1	Hecke	Niderz
2.22.2	Hecke	Niderz
2.22.3	Hecke	Niderz
2.23.1	Hecke	Stockli
2.23.2	Hecke	Stockli
2.23.3	Hecke	Stockli
2.23.4	Hecke	Stockli
2.23.5	Hecke	Stockli
2.23.6	Hecke	Stockli
2.23.7	Hecke	Stockli
2.27.1	Hecke	Dieggis
2.30.1	Hecke	Schweigacher
2.31.1	Hecke	Laimi
2.31.2	Hecke	Laimi
2.34.1	Hecke	Bifang
2.34.2	Hecke	Bifang
2.36.1	Bachbestockung	Rotacher
2.36.2	Bachbestockung	Rotacher
2.40.1	Bachbestockung	Laimi
2.41.1	Bachbestockung	Laimi
2.45.1	Feldgehölze	Niderz
2.45.2	Hecke	Niderz
2.45.3	Hecke	Niderz
2.46.1	Hecke	Eggeli
2.46.2	Hecke	Eggeli
3.01.10	Natursteinmauer	Stockli

Baulicher Denkmalschutz:
Geschützte Bauten und Objekte
[Gemäss kantonalem Schutzinventar (KSI)]

Nr.	Objekt
03.001	Haus Grand Palais
03.002	Haus Axenstrasse 4
03.004	Haus Gütschweg 8 (Villa Schoeck)
03.005	Haus Gütschweg 6 (ehemaliges Hotel Belvedere)
03.006	Haus Axenstrasse 5 (Hotel Schmid)
03.008	Haus Waldstätterquai 2 (Alte Post)
03.009	Haus Waldstätterquai 6 (Hotel Waldstätterhof)
03.010	Haus Eisengasse 3
03.011	Haus Gersauerstrasse 4
03.012	Haus Gersauerstrasse 8 (ehemaliges Park Hotel)
03.013	Haus Gersauerstrasse 12
03.014	Haus Gersauerstrasse 14
03.015	Haus Hafenstrasse 8 (Restaurant Viktoria)
03.016	Haus Schillerweg 5
03.017	Dorfkapelle Brunnen
03.018	Haus Bahnhofstrasse 1
03.019	Haus Bahnhofstrasse 4 (Gasthaus zur Taube)
03.020	Haus Bahnhofstrasse 6 (Restaurant Poststübli)
03.021	Haus Bahnhofstrasse 8 (Hotel Weisses Rössli)
03.022	Haus Bahnhofstrasse 10 (Hotel Rütli)
03.023	Haus Bahnhofstrasse 12
03.024	Haus Bahnhofstrasse 5
03.025	Haus Bahnhofstrasse 9 (Hotel Löwen)
03.026	Haus Bahnhofstrasse 14
03.027	Haus Bahnhofstrasse 18 (Gasthaus Ochsen)
03.028	Kapelle 14 Nothelfer
03.029	Haus Suststrasse 3
03.030	Haus Bahnhofstrasse 22
03.031	Haus Bahnhofstrasse 32
03.032	Haus Bahnhofstrasse 31
03.034	Haus Bahnhofstrasse 41 (Bahnhof)
03.035	reformierte Kirche, alte Kantonsstrasse 8
03.036	Schulhaus
03.037	Haus Klosterstrasse 14 (Theresianum)
03.038	Haus Kirchweg 5 (zur Mühle)

03.039	Pfarrkirche St. Leonhard
03.040	Beinhaus
03.041	Pfarrhaus, Klosterstrasse 6
03.042	Sigristenhaus, am Karren 5
03.044	Haus Klosterstrasse 7
03.045	Haus Mettlenweg 1 (Altes Bürgerheim)
03.046	Kapelle St. Wendelin
03.047	Haus Gätzlistrasse 50 (Grabachern)
03.049	Haus Unterschönenbuch 22/24
03.050	Haus Unterschönenbuch 11
03.051	Haus Unterschönenbuch 14/16
03.052	Haus Unterschönenbuch 9
03.053	Kapelle St. Apollonia (Zahnwehkapelle)
03.054	Haus Feldweg 21
03.055	Haus Feldweg 15
03.056	Haus Breitenweg 15
03.057	Haus Wylenstrasse 11
03.058	Wylerbücke
03.059	Kapelle St. Laurentius, Wylen
03.060	Haus Schränggigenstrasse 29
03.061	Haus Schränggigenstrasse

Kernzonenplan
Mst. 1:1'000

Genehmigungsexemplar

R+K

Die Raumpolizei

HK Büro für
Raumpolizei AG
Poststrasse 4
8100 Pfäfers SZ
T 052 413 03 13
Im Anst. 3
7304 Mosenhof GR
T 041 302 75 80
Oberstrasse 81
6400 Aarau NE
T 041 887 00 27
info@raupolizei.ch
www.raupolizei.ch
385 23
24. September 2021

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 18. Januar 2019 bis 18. Februar 2019.

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am 19. April 2021.

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 angenommen.

Die Gemeindepräsidentin Der Gemeindevizepräsident

[Signature] *[Signature]*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 22.1.2022

genehmigt am 11. September 2022

Frau Landammann Staatsschreiber

[Signature] *[Signature]*



Nutzungsplanfestlegung

- Perimeter Kernzone K1
- Perimeter Kernzone K2
- Perimeter Kernzone K3
- Bautyp A
(schützenswerte Objekte)
- Bautyp B
(erhaltenswerte/ortsbildbringende Bauten)
- Nicht speziell bezeichnete Gebäude und nicht überbaute Flächen
innerhalb der Kernzonen K1, K2 und K3
(Um- und Neubauten in Übereinstimmung ortsbaulicher Gestaltung)
- Obligatorische Bauflucht
(Wesentliche Teile der Gebäudefassade auf dieser Linie, höchstens 1,5m dahinter)
- Wichtige Plätze und Aussenräume (Erhaltung und Aufwertung)
- Gebiet mit reduzierter Höhenentwicklung (maximal
3 Vollgeschosse)
- Baubereich Gütsch innerhalb Kernzone K1

Orientierender Planinhalt

- KSI (Kantonales Schutzinventar)
- Gewässerraumzone (überlagert)
- Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz
über den Wald

Hinweisender Planinhalt

- Wald
- Gewässer

Planinformationen
Kontrolliert: R
Genehmigt: SF/MW/vw
Gebäude: 99/111
Plangrundlage: Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AVT 52, 9. Februar 2016
Planstufe: Planstufe: Digitale Vermessungsdaten, AVT 52, 9. Februar 2016



30 Tage öffentlich aufgelegt vom 18. Januar 2019 bis 18. Februar 2019

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am 19. April 2021.

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 angenommen.

Die Gemeindepräsidentin Der Gemeindevizepräsident

Anne M. J. *Albert M. J.*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 22.1.2022 genehmigt am 11. Januar 2022.

Frau Landammann Staatschreiber

P. B. *H.*

381-23 24. September 2021

Die Rauplaner

R&K Büro für Raumplanung AG

Düsternmattenstr. 4

8898 Pfäfers SZ

T 058 415 00 15

Im Anst. 3

7380 Maurfenst. GR

T 041 887 00 27

info@rauplaner.ch

www.rauplaner.ch

381-23 24. September 2021

Planinformationen

Kontrolliert: IK Gezeichnet: aw/SF Grösse: 45/200

Plangrundlage: Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AVG SZ, 7. Januar 2015

Planöffn:

Nutzungsplanfestlegung

Bauzonen

- K Kernzone
- K Kernzone Bereich Gütsch (Ordentliche Grenzabstände anwendbar)
- ZA Zentrumszone A
- ZB Zentrumszone B
- W5 Wohnzone 5 Geschosse
- W4 Wohnzone 4 Geschosse a
- W3 Wohnzone 3 Geschosse
- W2 Wohnzone 2 Geschosse
- WG4 Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse
- WG3 Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse
- G Gewerbezone
- GSZ Gewerbesonderzone (Gütschtunnel)
- InstZ Institutszone
- ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- UZ Uferzone
- F Freihaltezone

Überlagerte Festlegungen

- Gestaltungsplanpflicht (überlagernd)
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- Perimeter Bauzonen, Die Verkehrsflächen (Strassen, Plätze, etc.) sind Bestandteil der Bauzone.

Landwirtschaftszone

- LWZ Landwirtschaftszone

Schutzzonen und geschützte Objekte

- NSZ Naturschutzzone
- LSZ Landschaftsschutzzone (überlagernd)

Gefahrenzonen

- Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
- Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
- Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)
- Perimeter Abgrenzung Gefahrenkarte

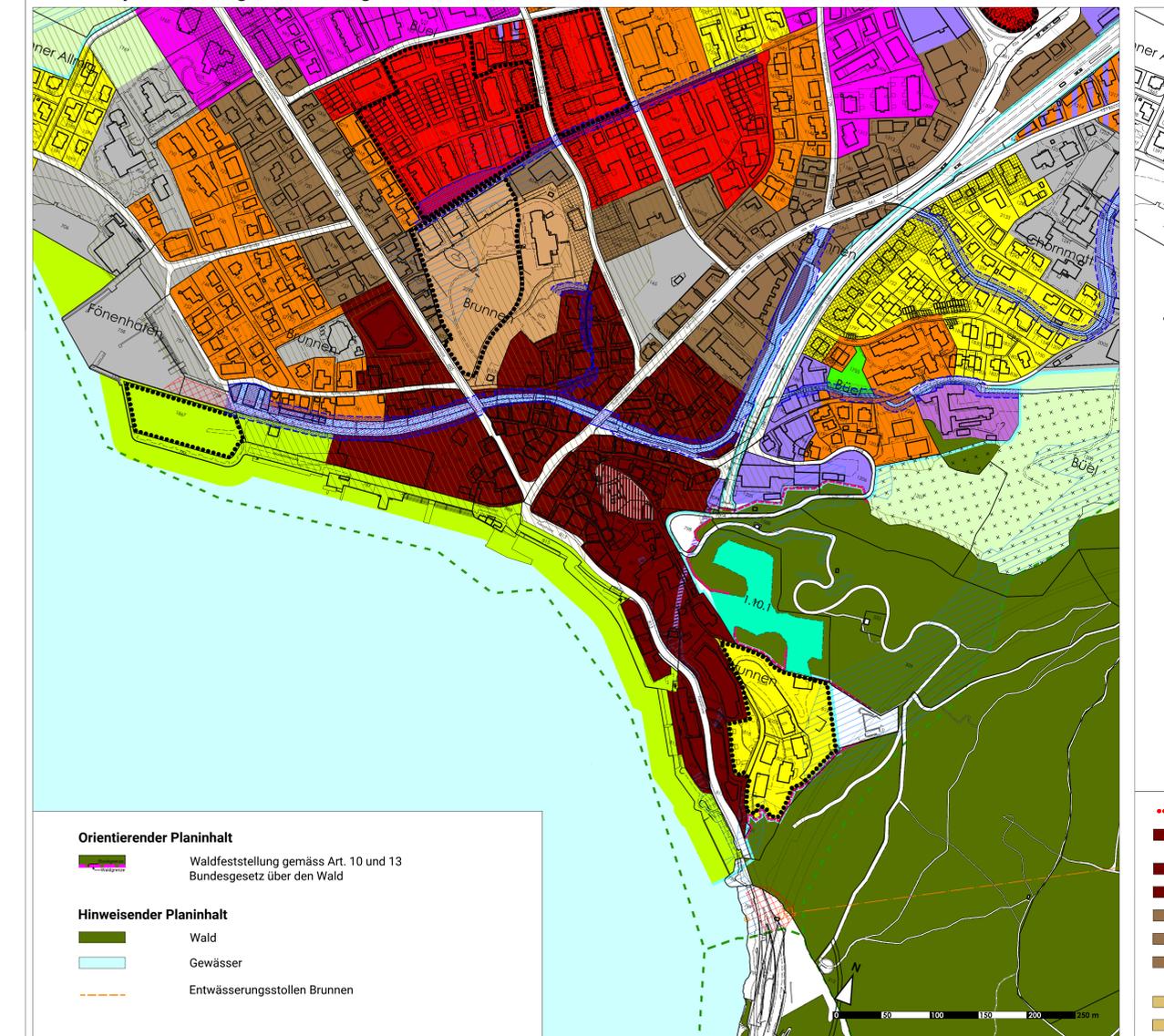
Gewässerraumzonen

- GWÜ Gewässerraumzone (Überlagert)

Übrige Zonen

- UeG Übriges Gemeindegebiet

Zonenplan Siedlung rechtskräftig



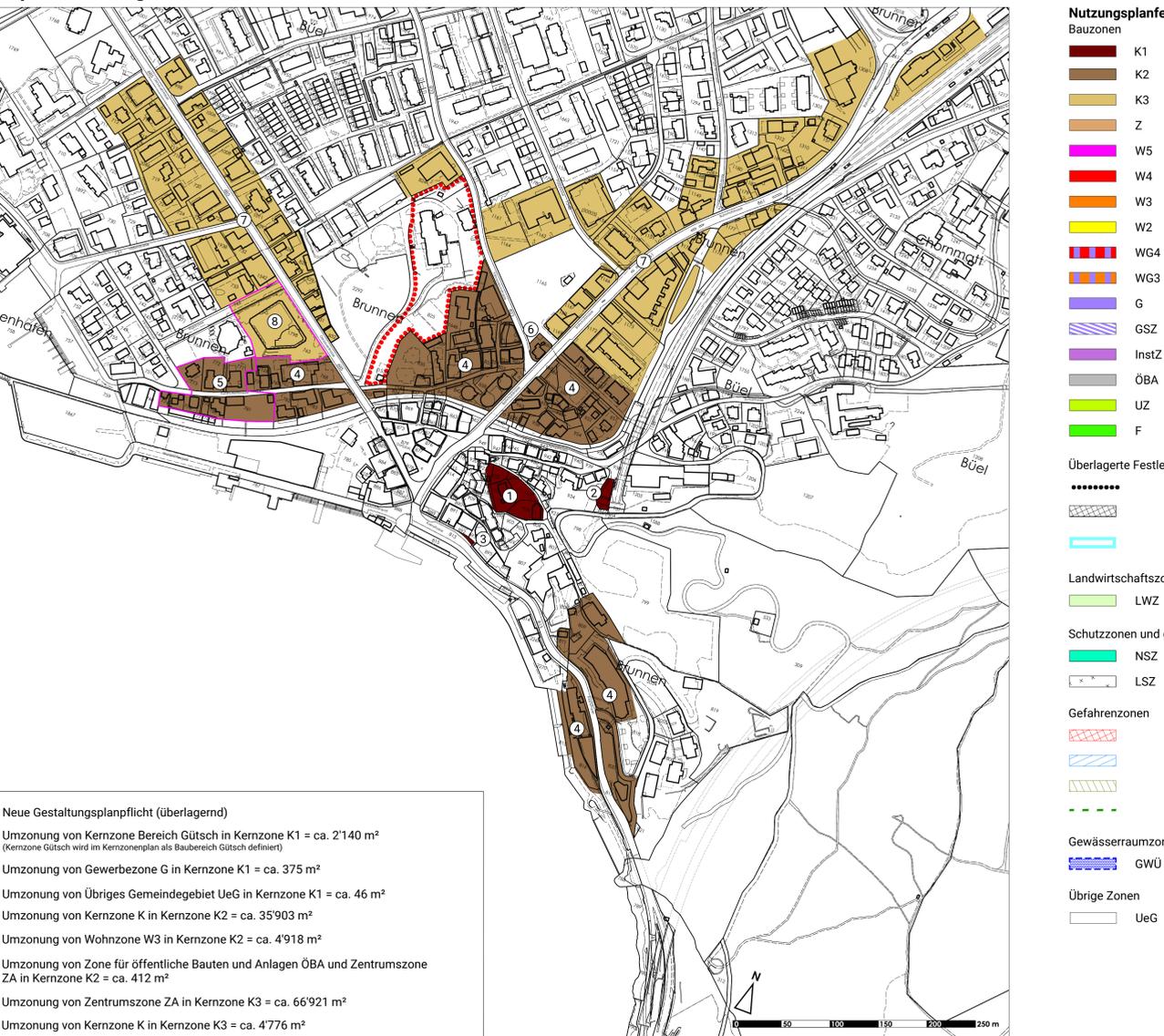
Orientierender Planinhalt

- Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald

Hinweisender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Entwässerungstollen Brunnen

Zonenplanänderung Kernzonen



Neue Gestaltungsplanpflicht (überlagernd)

- 1 Umzonung von Kernzone Bereich Gütsch in Kernzone K1 = ca. 2'140 m² (Kernzone Gütsch wird im Kernzonenplan als Baubereich Gütsch definiert)
- 2 Umzonung von Gewerbezone G in Kernzone K1 = ca. 375 m²
- 3 Umzonung von Übriges Gemeindegebiet UeG in Kernzone K1 = ca. 46 m²
- 4 Umzonung von Kernzone K in Kernzone K2 = ca. 35'903 m²
- 5 Umzonung von Wohnzone W3 in Kernzone K2 = ca. 4'918 m²
- 6 Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA und Zentrumszone ZA in Kernzone K2 = ca. 412 m²
- 7 Umzonung von Zentrumszone ZA in Kernzone K3 = ca. 66'921 m²
- 8 Umzonung von Kernzone K in Kernzone K3 = ca. 4'776 m²

Nutzungsplanfestlegung

Bauzonen

- K1 Kernzone 1
- K2 Kernzone 2
- K3 Kernzone 3
- Z Zentrumszone (Seeklinik)
- W5 Wohnzone 5 Geschosse
- W4 Wohnzone 4 Geschosse a
- W3 Wohnzone 3 Geschosse
- W2 Wohnzone 2 Geschosse
- WG4 Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse
- WG3 Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse
- G Gewerbezone
- GSZ Gewerbesonderzone (Gütschtunnel)
- InstZ Institutszone
- ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- UZ Uferzone
- F Freihaltezone

Überlagerte Festlegungen

- Gestaltungsplanpflicht (überlagernd)
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- Perimeter Bauzonen, Die Verkehrsflächen (Strassen, Plätze, etc.) sind Bestandteil der Bauzone.

Landwirtschaftszone

- LWZ Landwirtschaftszone

Schutzzonen und geschützte Objekte

- NSZ Naturschutzzone
- LSZ Landschaftsschutzzone (überlagernd)

Gefahrenzonen

- Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
- Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
- Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)
- Perimeter Abgrenzung Gefahrenkarte

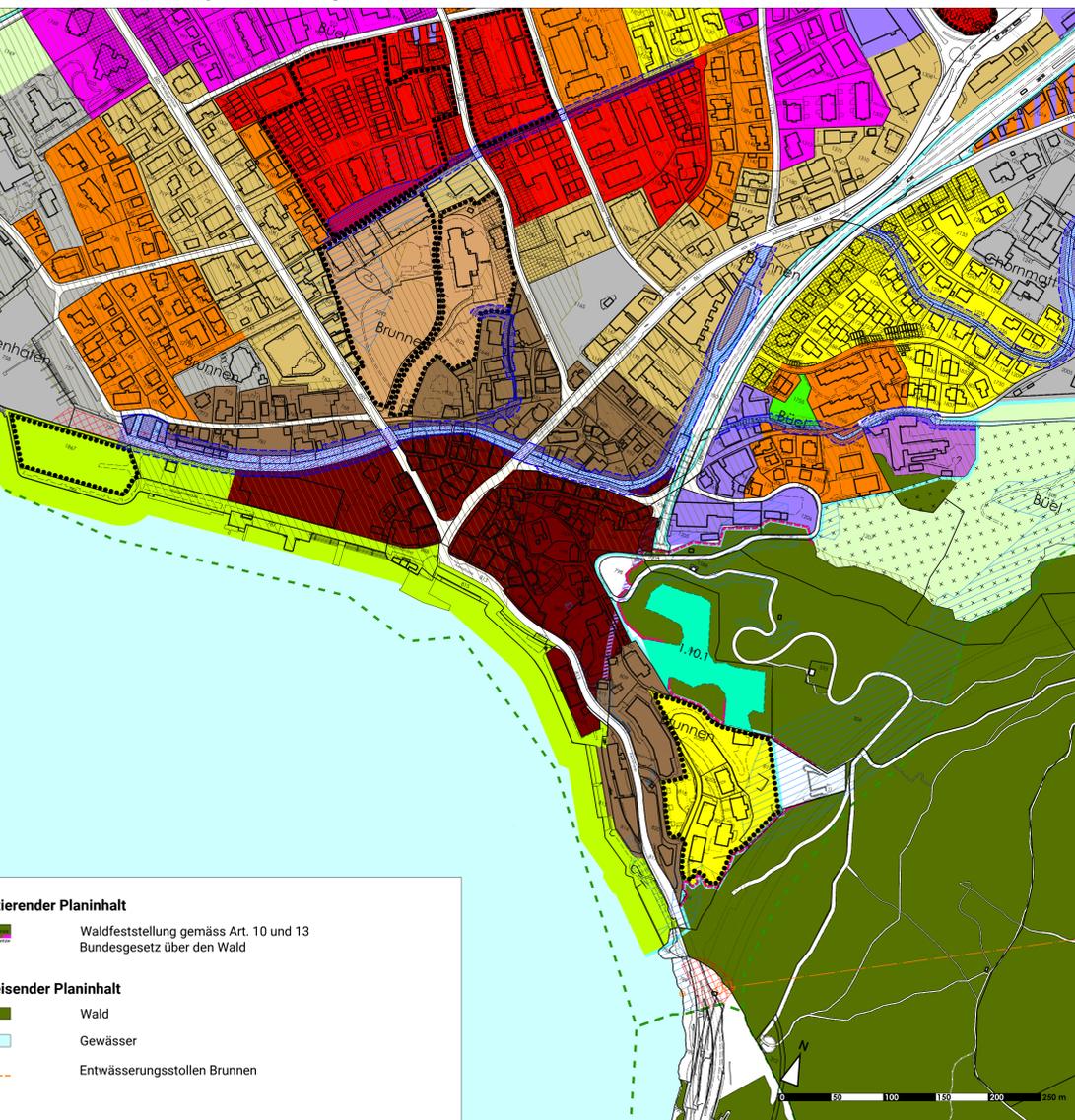
Gewässerraumzonen

- GWÜ Gewässerraumzone (Überlagert)

Übrige Zonen

- UeG Übriges Gemeindegebiet

Neuer Zustand mit Zonenplanänderung



Orientierender Planinhalt

- Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald

Hinweisender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Entwässerungstollen Brunnen