



GEMEINDE ROTHENTHURM

**BAUREGLEMENT
2014**

INHALTSVERZEICHNIS

	I. Zweck und Geltungsbereich	Seite
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Geltungsbereich	4
	II. Planungsmittel	
Art. 3	Planungsmittel	4
Art. 4	Nutzungspläne	5
	a) Zonenplan.....	5
Art. 5	b) Erschliessungsplan.....	5
Art. 6	c) Gestaltungsplan.....	5
	III. Allgemeine Bauvorschriften	
	A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	
Art. 7	Gestaltung, Einordnung	5
Art. 8	Dachgestaltung	5
Art. 9	Reklamen, Schaukästen, Automaten	6
	B. Konstruktion und Hygiene	
Art. 10	Wohnhygiene	6
Art. 11	Umgebungsgestaltung	6
Art. 12	Kinderspielflächen/Erholungsflächen	6
Art. 13	Abstellflächen	7
	C. Emissionen und Immissionen	
Art. 14	Bauarbeiten	7
	D. Verkehrssicherheit	
Art. 15	Strassennetz	7
Art. 16	Ein-/Ausfahrten, Garagenvorplätze	7
Art. 17	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	8
Art. 18	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	8
Art. 19	Benennungen der Strassen	8
Art. 20	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	8
	E. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten	
Art. 21	Ausnützungsziffer	8
	a) Begriff.....	8
Art. 22	b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche.....	8
Art. 23	c) Anrechenbare Landfläche.....	9
Art. 24	d) Ausnützungsübertragung.....	10
Art. 25	Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	10

Art. 26	Abstände	10
	a) Grenzabstand Begriff und Messweise.....	10
Art. 27	b) Mass.....	10
Art. 28	c) Mehrlängenzuschlag.....	10
Art. 29	d) Strassenabstand, Bahnabstand.....	11
Art. 30	e) Andere Abstandsvorschriften, Baulinien.....	11
Art. 31	Gebäudehöhe, Firsthöhe	11
Art. 32	Gebäuelänge	11

IV. Zonenvorschriften

Art. 33	Zoneneinteilung	12
Art. 34	Bauzonen	12
	a) Kernzone	12
Art. 35	b) Wohnzone W1 und W2.....	13
Art. 36	c) Wohngewerbebezonen WG2 und WG3.....	13
Art. 37	d) Gewerbezone G.....	13
Art. 38	e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe.....	13
Art. 39	f) Intensiverholungszone IE.....	13
Art. 40	g) Ablagerungszone.....	14
Art. 41	h) Gewässerraumzone	14
Art. 42	i) Freihaltezone F.....	14
Art. 43	Zone mit überlagerter Nutzung	15
	j) Schutzgebiete, Schutzobjekte.....	15
Art. 44	k) Gefahrenzonen.....	15
Art. 45	Gefahrenzone Rot	16
Art. 46	Gefahrenzone Blau	16
Art. 47	Gefahrenzone Gelb	17
Art. 48	l) Nutzungsbeschränkung OMEN	17
Art. 49	Übrige Gebiete	17
	m) Übriges Gemeindegebiet ÜG.....	17
Art. 50	n) Reservebaugelände	17
Art. 51	Tabelle der Grundmasse	18

V. Gestaltungsplan

Art. 52	Voraussetzungen	19
Art. 53	Abweichungen gegenüber der Grundordnung	19
Art. 54	Inhalt	19

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 55	Bewilligungspflicht	20
Art. 56	Zuständigkeit	21
Art. 57	Meldeverfahren	21
Art. 58	Baukontrolle	21
Art. 59	Gebühren	21

VII. Schlussbestimmungen

Art. 60	Inkrafttreten	22
Art. 61	Aufhebung früheren Rechts	22

BAUREGLEMENT DER GEMEINDE ROTHENTHURM

Die Gemeindeversammlung von Rothenthurm, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. Mai 1987, beschliesst:

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

- | | |
|----------|--|
| 1. Zweck | 1 Dieses Baureglement bezweckt die haushälterische Nutzung und eine geordnete Besiedlung des Bodens. |
| | 2 Es dient dem Schutz der Lebensgrundlagen, strebt eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde an und berücksichtigt die Anliegen des Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzes. |

Art. 2

- | | |
|--------------------|---|
| 2. Geltungsbereich | 1 Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Rothenthurm. |
| | 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts. |

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 3

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Planungsmittel | 1 Planungsmittel der Gemeinde sind: <ul style="list-style-type: none">a) kommunale Richtpläne (§ 13 PBG)b) kommunale Planungszonen (§ 14 PBG)c) kommunale Nutzungspläne (§ 15 ff. PBG)<ul style="list-style-type: none">• Zonenplan• Baureglement• Erschliessungsplan• Reglement zum Erschliessungsplan• Landwirtschafts- und Schutzzonenplan• Schutzverordnung• Gestaltungsplan |
| | 2 Vorbehältlich der nachstehenden Bestimmungen richten sich Inhalt und Erlassverfahren nach kantonalem Recht. |

Art. 4

2. Nutzungspläne
a) Zonenplan
- 1 Die Gemeindeversammlung erlässt Zonenpläne, die das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt.
 - 2 Für besondere Gebiete, wie namentlich Schutzgebiete, können weitere Vorschriften erlassen werden.
 - 3 Die Nutzungszonen sind in den Zonenplänen dargestellt. Für die Zonenabgrenzung im Bereich der Bauzonen ist der Bauzonenplan 1:2'500 massgebend.

Art. 5

- b) Erschliessungsplan
- 1 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan, der auf die Zonenpläne abgestimmt ist.
 - 2 Er ordnet die Erschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Abwasser).

Art. 6

- c) Gestaltungsplan
- Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete gilt die Gestaltungsplanpflicht. Sofern die Abgrenzung zweckmässig ist und die Minimalfläche gemäss § 24 Abs. 1 PBG eingehalten wird, können für das bezeichnete Gebiet mehrere Gestaltungspläne erlassen werden.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**A. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES****Art. 7**

1. Gestaltung, Einordnung
- 1 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren begründet Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als Richtlinie.
2. Erhöhte Anforderungen
- 2 An die Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Kernzone werden erhöhte Anforderungen gemäss Art. 56 PBG gestellt.

Art. 8

3. Dachgestaltung
- 1 Hauptbauten dürfen in der Regel nur mit Giebel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad (alte Teilung) ausgeführt werden. Der allseitige Dachvorsprung soll den Gebäudeproportionen angepasst sein und muss mindestens 50 cm betragen.
- 2 Bei An- und Nebenbauten sowie bei Gewerbebauten können Pult- und Flachdächer gestattet werden.

- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte von insgesamt einem Drittel der Fassadenlänge sind gestattet, wobei Kreuzfirste 1.60 m ab OK fertig Boden gemessen werden. Vorbehalten bleibt die Messweise für die Abstandsermittlung gemäss kantonalem Recht (§ 59 ff. PBG).
- 4 Sonnenkollektoren sind in die Gebäudeoberfläche einzugliedern und dürfen nicht reflektieren.

Art. 9

4. Reklamen, Schaukästen, Automaten

Reklameanlagen, Schaukästen und Verkaufsautomaten sind zu gestatten, wenn sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen.

B. KONSTRUKTION UND HYGIENE

Art. 10

1. Wohnhygiene

Alle Räume haben den Anforderungen der Hygiene zu entsprechen, genügend gross und ausreichend belichtet, belüftbar und gut zugänglich zu sein. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung, dem Stand der Technik und den besonderen Vorschriften gegen Schall, Kälte und Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren.

Art. 11

2. Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, muss genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.
- 2 Im Gebiet Schoos sind die im Zonenplan angegebenen Hecken zu pflanzen.
- 3 Innerhalb der Bauzone ist im Rahmen von Neubauten oder erheblichen Umgestaltungen beidseitig der Biber ein mindestens 2.50 m breiter Streifen mit einheimischen Hölzern und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 12

3. Kinderspielflächen/
Erholungsflächen

- 1 Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens drei Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten. Als Familienwohnungen gelten Wohnungen ab 4 Zimmern.
- 2 Diese sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünfläche mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.
- 3 Ihre Fläche muss wenigstens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche entsprechen.

Art. 13

4. Abstellflächen
- 1 Bei Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung Abstellraumflächen (z.B. Keller, Abstellraum) im Ausmass von mindestens 10 m² Gesamtfläche vorzusehen.
 - 2 Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Spielgeräte und Kehrrechtbehälter zu erstellen.

C. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**Art. 14**

- Bauarbeiten
- 1 Bauarbeiten sind ohne übermässige Lärm- und Staubeentwicklungen auszuführen in Berücksichtigung der ortsüblichen Ruhestunden.
 - 2 Der Bauherr hat die zum Schutz der Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
 - 3 Durch Bauarbeiten verursachte Schmutzablagerungen, auf öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen und in Leitungen, sind periodisch zu reinigen.

D. VERKEHRSSICHERHEIT**Art. 15**

1. Strassennetz
- 1 Für die Strassenbreiten von neuen Strassen und Strassenausbauten gelten folgende Richtwerte:
 - Sammelstrassen (Groberschliessung): 5-6 m Fahrbahnbreite
 - Erschliessungsstrassen (Feinerschliessung): 4 m Fahrbahnbreite
 - Zufahrtsstrasse mindestens: 3.50 m Fahrbahnbreite
 - 2 Für die Erschliessung einzelner Wohnbauten kann die Baubewilligungsbehörde geringere Ausbaubreiten festlegen.
 - 3 Die Baubewilligungsbehörde bestimmt beim Projektierungsverfahren die Notwendigkeit von Trottoirflächen und deren Breite.

Art. 16

2. Ein-/Ausfahrten, Garagenvorplätze
- 1 Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.
 - 2 Ausfahrten sind drei Meter vor dem Strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand in der Regel auf höchstens 3 % Gefälle zu reduzieren.
 - 3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 17

3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

- a) bei Wohnbauten ein Abstellplatz pro Wohnung oder für 80 m² Bruttogeschossfläche; bei grösserer BGF zwei Abstellplätze. Garagenvorplätze dürfen nicht als Abstellplätze angerechnet werden. Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind zusätzlich Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten; Berechnungsart: 10 % der normal benötigten Abstellplätze pro Wohnung. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;
- b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastgewerbe und ähnlichen Bauten setzt die Baubewilligungsbehörde die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.

Art. 18

4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 3'000.—und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis: April 2005) und wird jeweils auf den April jeden Jahres angepasst.

Art. 19

5. Benennungen der Strassen

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

Art. 20

6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

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

E. BAUWEISE, STELLUNG UND DIMENSION DER BAUTEN**Art. 21**

1. 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. 22

- b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

- 2 Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:
 - a) zu Wohnungen gehörende Kellerräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
 - b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
 - c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;
 - d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und -siedlungen mit mehr als 3 Wohnungen;
 - e) Verkehrsflächen wie Korridor, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
 - f) verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;
 - g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
 - h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - i) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt.
- 3 In Bauten, die vor dem 27. April 1979 erstellt wurden, dürfen ungenutzte Räume im Dachgeschoss zur Wohnungserweiterung umgebaut werden, sofern sie dazu geeignet sind, auch wenn dabei die zulässige Ausnützung überschritten wird. Vorbehalten bleibt Art. 17 Bst. a.
- 4 In älteren Bauten, die nach heutigen Bedürfnissen ungenügend sanitäre Räumlichkeiten aufweisen, dürfen zweckdienliche Anbauten bewilligt werden, auch wenn die zulässige Ausnützung überschritten wird. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Abstandsvorschriften.

Art. 23

c) Anrechenbare
Landfläche

- 1 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, sowie Parzellenteile, die gemäss Zonenplan mit Nutzungsbeschränkungen belegt sind zum Bauten- oder Uferschutz oder für öffentliche Fusswege.
- 2 Nicht angerechnet werden:
 - a) rechtskräftige ausgeschiedene Schutzzonen mit Ausnahmen der Freihaltezone beidseitig der Biber und längs dem Dorfbach, sowie offene Gewässer und Wald;
 - b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
 - c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Art. 24

- d) Ausnutzungsübertragung
- 1 Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen.
 - 2 Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

Art. 25

2. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken
- 1 Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzung der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.
 - 2 Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
 - 3 Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.
 - 4 Abparzellierungen sind der Baubewilligungsbehörde zu melden.

Art. 26

3. Abstände
- a) Grenzabstand Begriff und Messweise
- 1 Die Messweise der Grenzabstände richtet sich nach kantonalem Recht (§ 59 ff. PBG).
 - 2 Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 27

- b) Mass
- Der Mindestabstand beträgt 50 %; der Gebäudehöhe, mindestens 3 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände in der Kernzone, der Gewerbezone und innerhalb von Gestaltungsplänen, unter Beachtung der Schutzabstände gemäss Feuerpolizeivorschriften.

Art. 28

- c) Mehrlängenzuschlag
- 1 In den Wohnzonen und Wohngewerbebezonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 2 m. Gegenüber der Bahn gilt der Mehrlängenzuschlag nicht.
 - 2 Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.

Art. 29

- d) Strassenabstand, Bahnabstand
- 1 Der Strassenabstand ab Strassengrenze für Einfriedungen und Mauern beträgt:
 - bis 1.20 m Höhe: 50 cm Abstand
 - ab 1.20 m Höhe: 1 m Abstand
 - ab 2.50 m Höhe: gemäss EG zum ZGB
 - 2 Bauteile, die einen Vorplatz bedingen wie Garagen, Rampen etc., müssen mindestens 5 m Abstand vom Strassen- bzw. Trottoirrand einhalten.
 - 3 Gegenüber dem Bahnareal gelten zudem die entsprechenden Vorschriften der SOB.

Art. 30

- e) Andere Abstandsvorschriften, Baulinien
- Innerhalb der für die Hochspannungsleitung der SBB ausgeschiedenen Baulinien gelten die vertraglichen Baubeschränkungen. Für die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen ist nebst der Bewilligung der Baubewilligungsbehörde die Zustimmung der SBB und soweit gesetzlich vorgeschrieben, zusätzlich diejenige des eidgenössischen Starkstrominspektorates einzuholen.

Art. 31

4. Gebäudehöhe, Firsthöhe
- 1 Die Bemessung der Gebäudehöhe richtet sich nach kantonalem Recht (§ 60 PBG).
 - 2 Die Firsthöhe bemisst sich analog der Gebäudehöhe jedoch bis zum höchsten Punkt des geneigten Daches.
 - 3 Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15 Grad beträgt.

Art. 32

5. Gebäudelänge
- 1 Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.
 - 2 Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Fassade.
 - 3 Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Unbewohnte und nicht gewerblichen Zwecken dienende Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.
 - 4 Die maximale Gebäudelänge darf um das Mass der Gebäuderücksprünge die vom gewachsenen Boden bis zum Dach reichen verlängert werden, jedoch um maximal 3 m.

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 33

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:

- | | |
|---|-----|
| a) Bauzonen Grundnutzung | |
| • Kernzone | K |
| • Wohnzone | W1 |
| • Wohnzone | W2 |
| • Wohngewerbezone | WG2 |
| • Wohngewerbezone | WG3 |
| • Gewerbezone | G |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |
| • Intensiverholungszone | IE |
| • Ablagerungszone | AZ |
| • Gewässerraumzone | GW |
| b) Übrige Zonen der Grundnutzung | |
| • Landwirtschaftszone | Lw |
| • Freihaltezone | F |
| c) Überlagerte Festlegungen | |
| • Landschaftsschutzzone | LS |
| • Schutzgebiete, Schutzobjekte | |
| • Gewässerraumzone | GWZ |
| • Gefahrenzonen | |
| • Nutzungsbeschränkung OMEN | |
| d) Übrige Gebiete | |
| • Übriges Gemeindegebiet | ÜG |
| • Reservebaugebiet | |

Art. 34

1. Bauzonen
a) Kernzone K

- 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns. Grössere bauliche Massnahmen sind durch einen Fachberater zu begutachten.
- 2 Es sind Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungsbauten und kulturelle Einrichtungen mit mässig störenden Immissionen gestattet.
- 3 Neubauten und Umbauten sowie Fassadenrenovierungen haben sich bezüglich Stellung, Bauvolumen, Bauhöhen, Baumaterialien, Massstäblichkeit und Gestaltung dem bestehenden Ortsbild anzupassen.
- 4 Entlang der Kantonsstrasse ist der Ersatz von bestehenden giebelständigen Bauten durch Gebäude mit analoger Firstrichtung vorzusehen.
- 5 Die geschlossene Bauweise ist zulässig. In begründeten Fällen kann die Baubewilligungsbehörde grössere Gebäudeabstände verlangen, unter Berücksichtigung der bisherigen Überbauung auf dem Baugrundstück, der projektierten Überbauung auf dem Nachbargrundstück sowie der Stellung, Lage und des Volumens des zu realisierenden Gebäudes für das Ortsbild.
- 6 Die Bestandesgarantie der Grenz- und Gebäudeabstand für bestehende Bauten ist gewährleistet.

Art. 35

b) Wohnzone W1
und W2

Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Nichtstörende Gewerbebetriebe sind gestattet.

Art. 36

c) Wohngewerbebezonen
WG2 und WG3

In den Wohngewerbebezonen sind Wohnbauten und gewerbliche Bauten mit mässig störenden Immissionen gestattet.

Art. 37

d) Gewerbezone G

- 1 Gewerbebezonen sind für mässig störende Betriebe bestimmt. Für standortgebundenes Personal sind je nach Betriebsgrösse maximal drei Wohnungen pro Betrieb zulässig.
- 2 Für Bauten gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie Wohngewerbebezonen gelten die Grenzabstände gemäss Art. 27 und der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28.

Art. 38

e) Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen
Oe

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Die Bauten haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden wie auch der Mehrlängenzuschlag.
- 3 Die Gebäudemasse werden dem Zweck entsprechend von der Baubewilligungsbehörde bestimmt.
- 4 Das für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte Land darf nicht anderweitig überbaut werden. An bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.

Art. 39

f) Intensiverholungs-
zone IE

- 1 Die Intensiverholungszone ist für Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken und touristischen Zwecken bestimmt.
- 2 In der Intensiverholungszone Boden sind namentlich gestattet:
 - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dergleichen (Ganzjahrescamping) sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen;
 - die Errichtung einer Gaststätte;
 - die Erstellung von max. drei betriebszugehörigen Wohnungen.
- 3 In der Intensiverholungszone Husmattli sind namentlich gestattet:
 - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dergleichen (Ganzjahrescamping) sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen;
 - die Erstellung von Bauten und Anlagen die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Tieren dienen;
 - die Erstellung einer Reithalle;
 - die Errichtung einer Gaststätte;
 - die Erstellung von max. drei betriebszugehörigen Wohnungen.

- 4 Für Hochbauten gelten die Grundmasse der Wohngewerbezone WG2.
- 5 Es besteht Gestaltungsplanpflicht.
- 6 Die geplanten Groberschliessungsstrassen für die Intensiverholungszone Boden und Husmattli haben eine Fahrbahnbreite von 4 m aufzuweisen. Für die Intensiverholungszone Husmattli ist im westlichen Bereich eine 20 m lange Ausweichstelle zu realisieren.
- 7 Die Grundeigentümer haben die Groberschliessung nach den durch die Gemeinde genehmigten Plänen selbst und auf eigene Kosten durchzuführen.

Art. 40

- g) Ablagerungszone
- 1 Die Ablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial und für die Erstellung der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen. Vorschriften des Bundes und des Kantons, insbesondere das Gewässerschutz- und das Umweltschutzgesetz, bleiben vorbehalten.
 - 2 So lange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

Art. 41

- h) Gewässerraumzone
- 1 Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.
 - 2 In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entstehen.
 - 3 Rechtsmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
 - 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung.

Art. 42

2. Übrige Zonen der Grundnutzung
- i) Freihaltezone F
- 1 Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zur Gliederung von Dorfteilen, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern dauernd vor weiterer Überbauung freizuhalten sind.
 - 2 Neubauten sind nicht zulässig. Bestehende Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.
 - 3 Der Neubau und Ausbau von Strassen und Wegen ist gestattet.

- 4 Bezüglich Zuständigkeit bei Baubewilligungen gelten die vom Baugebiet umschlossenen Freihaltezonen als Bauzone. Die restlichen Freihaltezonen gehören zum übrigen Gemeindegebiet.

Art. 43

3. Zone mit Überlagerter Nutzung
j) Schutzgebiete, Schutzobjekte

Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbilds und der Schutz von Objekten und Gebieten gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung bzw. im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan der Gemeinde Rothenthurm enthalten.

Art. 44

- k) Gefahrenzonen

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.
- 2 Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.
- 3 Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeveränderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.
- 4 Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden.
- 5 Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

- 6 Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tanks und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.
- 7 Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

Art. 45

Gefahrenzone Rot

- 1 Die Gefahrenzone rot bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.
- 2 Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.
- 3 Standortgebundene Bauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

Art. 46

Gefahrenzone Blau

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.
- 2 Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.
- 3 Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).
- 4 Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

Art. 47

Gefahrenzone Gelb

Die Gefahrenzone gelb bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

Art. 48l) Nutzungsbeschränkung
OMEN

Die Nutzungsbeschränkung OMEN bezeichnet Gebiete, in welchem keine Orte mit empfindlicher Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV zugelassen sind.

Art. 494. Übrige Gebiete
m) Übriges Gemeinde-
gebiet ÜG

- 1 Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 3 Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmbewilligung. Die Baubewilligungsbehörde beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

Art. 50n) Reservebau-
gebiete

- 1 Reservebaugebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservebaugebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.
- 2 Die Reservebaugebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.

Art. 51

Tabelle der Grundmasse

In den einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

	Kernzone K		Wohnzone W1		Wohnzone W2		Wohngewerbezone WG2			Wohngewerbezone WG3		Gewerbezone G	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen Oe
Ausnutzungsziffer: Einzelbauweise Gestaltungsplan max.	*	0.50	0.60	0.65	0.70	0.75	0.70	0.75	0.70	0.75	0.75	*	*
	Ø	0.55	0.65	0.70	0.75	0.75	0.70	0.75	0.70	0.75	0.80	Ø	Ø
Gebäudehöhe:	*	5.7/6.7m ¹⁾	8.1/9.1m ¹⁾	8.5 m	8.5 m	10.8 m	10.8 m	10.8 m	10.8 m	10.8 m	10.8 m	10.4 m	*
Firsthöhe:	*	8.5/9.5m ¹⁾	12.1/13.1m ¹⁾	12.5 m	12.5 m	14.8 m	14.8 m	14.8 m	14.8 m	14.8 m	14.8 m	14.8 m	*
Gebäudelänge: Einzelbauweise Gestaltungsplan	*	27 m	35 m	30 m/40 m ²⁾	30 m/40 m ²⁾	40 m	40 m	40 m	35 m/45 m ²⁾	50 m	50 m	*	*
	Ø	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	50 m	50 m	Ø	Ø
Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens	*	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m
Zusätzlich: Mehrlängenzuschlag: 1/4 der Mehrlänge	-	ab 20 m	ab 20 m	ab 20 m	ab 20 m	ab 20 m	ab 20 m	ab 20 m	ab 20 m	ab 20 m	ab 20 m	-	-

* Keine Beschränkung, jedoch im Rahmen der
übrigen Zonenvorschriften
Ø Ausnahmen in diesem Sinne sind nicht gestattet

¹⁾ Erlaubte Mehrhöhe von 1 m auf der Talseite bei
Hangneigung grösser als 15°

²⁾ max. Gebäudelänge bei reinen Gewerbebauten
in den WG Zonen gilt die maximale Ausnutzung jeweils
alternativ für die entsprechende Gebäudenutzung

V. GESTALTUNGSPLAN

Art. 52

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Voraussetzungen | <ol style="list-style-type: none"> 1 Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 6 erreicht wird. 2 Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn <ol style="list-style-type: none"> a) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist; b) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird; c) die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen und ein gutes Gesamtbild ergeben; d) dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen; e) sich architektonisch besonders auszeichnen; f) andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden. 3 In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern. |
|--------------------|--|

Art. 53

- | | |
|--|---|
| 2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung | <p>Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 52 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Tabelle der Grundmasse b) Vergrösserung der Gebäudelängen c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände; d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung. e) Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen. |
|--|---|

Art. 54

- | | |
|-----------|---|
| 3. Inhalt | <ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten: <ol style="list-style-type: none"> a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven; b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung; c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten; d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder; e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung; f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer; |
|-----------|---|

- g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 52 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.
- 2 Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beziehen.
- 3 Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 55

- 1. Bewilligungspflicht
 - 1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.
 - 2 Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht.
 - 3 Bewilligungs- oder zumindest meldepflichtig sind insbesondere:
 - a) Unterhaltsarbeiten oder Isolationen, die nach aussen in Erscheinung treten inklusive auffällige Farbgebung;
 - b) Ausbau von Keller- und Estrichräumen für Wohn- oder Arbeitszwecke;
 - c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
 - d) Kleinbauten, Silos;
 - e) Sonnenkollektoren, Wärmepumpenanlagen und dergleichen;
 - f) Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen;
 - g) private Verkehrsanlagen und insbesondere Ausfahrten auf öffentlichen Strassen;
 - h) Freileitungen, grössere Aussenantennen, Krananlagen, Masten und dergleichen;
 - i) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Verkaufstafeln, Leuchtreklamen sowie Automaten und Schaukästen und dergleichen;
 - k) Mauern und Einfriedungen längs Verkehrsanlagen und soweit eine Höhe von 1.20 m überschritten wird;
 - l) wesentliche Terrainveränderungen, Aufschüttungen, Materialdeponien und dergleichen;
 - m) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als 48 Stunden am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen.
 - 4 Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:
 - a) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
 - b) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden, unter Vorbehalt von Art. 7 Abs. 2;
 - c) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze und Planschbecken für Kinder;
 - d) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden;
 - e) Baureklametafeln;
 - f) Parabolantennen.

Art. 56

2. Zuständigkeit
- 1 Die Baubewilligungsbehörde ist zuständig für die Bewilligung von Bauten und Anlagen.
 - 2 Die Baubewilligungsbehörde besteht aus mindestens fünf Mitgliedern.
 - 3 Der Baupräsident sowie die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat jeweils für zwei Jahre gewählt. Präsiert wird die Baubewilligungsbehörde durch ein Mitglied des Gemeinderates.

Art. 57

3. Meldeverfahren
- 1 Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmebewilligungen notwendig sind.
 - 2 Der Meldung an die Baubewilligungsbehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.
 - 3 Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.

Art. 58

4. Baukontrolle
- 1 Die Baubewilligungsbehörde überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Sie lässt insbesondere kontrollieren:
 - a) die Erstellung des Schnurgerüsts;
 - b) die notwendigen Höhenfixpunkte;
 - c) die Erstellung des Kanalisationsanschlusses vor dem Eindecken;
 - d) die Fertigstellung der Baute nach Bauvollendung.
 - 2 Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.
 - 3 Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen.
 - 4 Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 59

5. Gebühren
- 1 Die Baubewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.
 - 2 Der Gemeinderat erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 60

- | | |
|------------------|---|
| 1. Inkrafttreten | 1 Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens. |
| | 2 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen. |

Art. 61

- | | |
|------------------------------|--|
| 2. Aufhebung früheren Rechts | Mit Inkrafttreten dieses Reglementes werden das Baureglement vom (12. September 2000) und alle späteren Abänderungen aufgehoben. |
|------------------------------|--|

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2014

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Gemeindepräsident: Stefan Beeler

Der Gemeindeschreiber: René Hutab-Schuler

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss
Nr. 459/2014 vom 23. April 2014

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ:

Der Landammann: Walter Stählin

Der Staatsschreiber: Dr. Mathias E. Brun

STICHWORTVERZEICHNIS

Stichwort	Seite
Ablagerungszone	12/ 14
Abstände	10
Abstellflächen	7/19
Abstellflächen für Motorfahrzeuge	8/19
Abweichung von der Grundordnung	19
Allgemeine Bauvorschriften	5
Anrechenbare Landfläche	8/ 9/19
Ausnützungsübertragung	10
Ausnützungsziffer	8/10/19
Bahnabstand	11
Baukontrolle	21
Baulinien	11
Bauzonen	5/ 12/18/19
Benennung der Strassen	8
Bewilligungspflicht	20
Bruttogeschossfläche	6/8
Dachgestaltung	5
Ein-/Ausfahrten	7
Einordnung der Bauten	5
Emissionen	7
Erhöhte Anforderungen	5
Erholungsflächen	6
Ersatzabgabe für Abstellplätze	8
Erschliessungsplan	5
Fahrräder	7/ 8/19
Firsthöhe	11/19
Freihaltezone	9/ 12/14/15
Garagenvorplätze	7/8
Gebäudehöhe	10/ 11
Gebäudelänge	11/19
Gebühren	21
Gefahrenzone	12/ 15
Gefahrenzone Blau	15
Gefahrenzone Gelb	15
Gefahrenzone Rot	15
Gestaltung der Bauten	5
Gestaltungsplan	4/5/19
Gewässerraumzone	12/ 14
Gewerbezone	10/12/ 13/14
Grenzabstand	10
Grundmasse	18/19
Immissionen	5/ 7/12
Inkrafttreten	22
Intensiverholungszone	12/ 13/14
Kernzone	5/10/ 12
Kinderspielflächen	6

Mehrlängenzuschlag	10/13/19
Öffentliche Bauten und Anlagen	12/13
Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN)	17
Planungsmittel	4
Reklamen	6
Reservebaugebiet	12/17
Strassenabstand	11
Strassennetz	7
Überlagernde Nutzung	12/15
Umgebungsgestaltung	6/15
Verkehrssicherheit	7
Wohnhygiene	6
Wohnzonen	6/10/13
Zoneneinteilung	12
Zonenplan	4/5/6/9/11/15/19
Zonenvorschriften	12
Zuständigkeiten	15/21
Zweck und Geltungsbereich	4