

# ORTSPLANUNG GEMEINDE VORDERTHAL

---

## BAUREGLEMENT

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 20.11.1989 bis 19.12.1989, vom 4.6.1994 bis 4.7.1994 und vom 9.2.2007 bis 10.3.2007.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26.2.1993, am 29.11.1996 und am 27.4.2007.

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 902 am 25. Mai 1993, mit Beschluss Nr. 409 am 11. März 1997 und mit Beschluss Nr. 1190 am 11. September 2007 genehmigt.

# Inhaltsverzeichnis

SEITE

	<b>1. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH</b> .....	5
Art. 1	Zweck.....	5
Art. 2	Geltungsbereich örtlich .....	5
Art. 3	Geltungsbereich sachlich.....	5
Art. 4	Vorbehalt des übrigen Rechts .....	5
	<b>2. PLANUNGSMITTEL</b> .....	6
Art. 5	Planungspflicht .....	6
Art. 6	Baureglement.....	6
Art. 7	Richtpläne.....	6
	a) Inhalt .....	6
Art. 8	b) Verfahren .....	6
Art. 9	c) Wirkungen.....	7
Art. 10	Nutzungspläne.....	7
	a) Zonenplan .....	7
Art. 11	b) Erschliessungsplan.....	7
Art. 12	c) Gestaltungsplan .....	7
Art. 13	d) Erlass und Änderung von Nutzungsplänen .....	8
Art. 14	Planungszone .....	8
	<b>3. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	9
	<b>A. Erschliessung</b> .....	9
Art. 15	Groberschliessung.....	9
Art. 16	Feinerschliessung.....	9
Art. 17	Beiträge an Verkehrsanlagen .....	9
Art. 18	Beiträge und Gebühren an andere Erschliessungsanlagen .....	10
Art. 19	Baureife.....	10
	<b>B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b> .....	11
Art. 20	Grundsatz .....	11
Art. 21	Erhöhte Anforderungen .....	11
Art. 22	Dachgestaltung .....	11
Art. 23	Antennen und Reklamen .....	11
	<b>C. Konstruktion und Hygiene</b> .....	12
Art. 24	Sicherheit und Gesundheit .....	12
Art. 25	Konstruktion .....	12
Art. 26	Wohnhygiene .....	12
Art. 27	Umgebungsgestaltung .....	13
Art. 28	Kinderspielflächen .....	13

## SEITE

	<b>D. Emissionen und Immissionen</b> .....	13
Art. 29	Grundsatz .....	13
Art. 30	Lärmempfindlichkeitsstufen .....	13
Art. 31	Immissionsgrade .....	13
Art. 32	Luft .....	14
	<b>E. Verkehrssicherheit</b> .....	14
Art. 33	Abstellflächen für Motorfahrzeuge .....	14
Art. 34	Strassen-Ein- und Ausfahrten .....	14
Art. 35	Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger .....	15
	<b>F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten</b> .....	15
Art. 36	Ausnutzungsziffer .....	15
	a) Begriff .....	15
Art. 37	b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche .....	15
Art. 38	c) Überbauungsziffer .....	16
Art. 39	d) Anrechenbare Landfläche .....	16
Art. 40	e) Ausnutzungsübertrag .....	17
Art. 41	Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken .....	17
Art. 42	Geschosszahl .....	17
Art. 43	Gebäudehöhe .....	18
Art. 44	Firsthöhe .....	18
Art. 45	Gebäudelänge .....	18
Art. 46	Grenzabstand; Begriff und Messweise .....	19
Art. 47	Grenzabstand; Nebenbauten, unterirdische Bauten .....	19
Art. 48	Gebäudeabstand .....	19
Art. 49	Strassenabstand .....	20
Art. 50	Wald- und Gewässerabstand .....	20
	<b>G. Ausnahmen und bestehende Bauten</b> .....	21
Art. 51	Ausnahmen innerhalb der Bauzonen .....	21
Art. 52	Bestehende Bauten und Anlagen .....	21
	<b>4. ZONENVORSCHRIFTEN</b> .....	22
Art. 53	Zoneneinteilung .....	22
	a) Bauzonen .....	22
	b) Nichtbauzonen .....	22
	c) Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte .....	22
	d) Übrige Zonen .....	22
	<b>a) Bauzonen</b> .....	22
Art. 54	Kernzone K .....	22
Art. 55	Wohn- und Gewerbezone WG3 .....	23
Art. 56	Wohnzone W2 .....	24
Art. 57	Wohnzone W3 .....	24
Art. 58	Wohn- und Ferienhauszone WF .....	24
Art. 59	Touristikzone TZ .....	24
Art. 60	Gewerbezone G .....	24

## Seite

Art. 61	Intensiverholungszone Campingplatz IZC.....	24
Art. 62	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA.....	25
Art. 63	Tabelle der Grundmasse.....	25
	<b>b) Landwirtschaftszone</b> .....	26
Art. 64	Freihaltezone F.....	26
Art. 65	Landwirtschaftszone LW.....	26
Art. 66	Allgemeines .....	26
	a) Naturschutzzonen und geschützte Einzelobjekte .....	26
Art. 67	b) Unterhaltungspflicht.....	27
Art. 68	c) Bewilligungs- und Schadenersatzpflicht .....	27
Art. 69	Generelle Schutzvorschriften .....	27
	a) Allgemein .....	27
Art. 70	b) Hecken .....	28
Art. 71	Schutzvorschriften für Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte.....	28
Art. 72	Landschaftsschutzzone LS .....	29
Art. 73	Gefahrenzone GZ .....	29
Art. 74	Baumgruppen und Einzelbäume, Natursteinmauern .....	29
Art. 75	Übriges Gemeindegebiet UeG.....	29
	<b>5. GESTALTUNGSPLAN</b> .....	30
Art. 76	Voraussetzung .....	30
Art. 77	Abweichung gegenüber der Grundordnung.....	30
Art. 78	Inhalt .....	31
Art. 79	Änderung und Aufhebung.....	31
	<b>6. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE</b> .....	32
Art. 80	Bewilligungspflicht.....	32
Art. 81	Meldepflicht.....	32
Art. 82	Verfahren .....	33
	a) Baugesuch .....	33
Art. 83	b) Auflage und Publikation .....	34
Art. 84	c) Vereinfachtes Verfahren.....	34
Art. 85	d) Einsprache.....	34
Art. 86	e) Entscheide.....	35
Art. 87	f) Beschwerde.....	35
Art. 88	Vorentscheide .....	35
Art. 89	Bauausführung .....	36
	a) Baubeginn.....	36
Art. 90	b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand.....	36
Art. 91	c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederherstellung.....	36
Art. 92	Baukontrolle .....	36
Art. 93	Gebühren.....	37
Art. 94	Baukommission .....	37
	<b>7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b> .....	38
Art. 95	Strafbestimmungen .....	38
Art. 96	Inkrafttreten.....	38
Art. 97	Aufhebung früheren Rechts.....	38
	<b>8. ANHANG</b> .....	39
Anhang 1	Kommunale Naturschutzzonen und geschützte Objekte Stichwortverzeichnis	
Anhang 2	Skizzen zum Baureglement	
Anhang 3	Stichwortverzeichnis	

---

## Baureglement der Gemeinde

### V O R D E R T H A L

---

Die Gemeindeversammlung von Vorderthal, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, beschliesst:

#### 1. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

##### Art. 1

Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

##### Art. 2

Geltungsbereich  
örtlich

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

##### Art. 3

Geltungsbereich  
sachlich

- 1 Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.
- 2 Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.

§ 75<sup>1+2</sup>

##### Art. 4

Vorbehalt des  
übrigen Rechts

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

## 2. PLANUNGSMITTEL

### Art. 5

Planungspflicht	1	Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen samt den zugehörigen Vorschriften.	§ 15
	2	Sie kann auch Richtpläne, Gestaltungspläne und Planungs-zonen erlassen.	
	3	Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung periodisch über den Stand der Planung.	§ 25 <sup>1</sup>

### Art. 6

Baureglement	1	Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 genannten Pläne näher umschreiben.	§ 21 <sup>1</sup>
	2	Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Baubewilligungsverfahren.	

### Art. 7

Richtpläne a) Inhalt	1	Der Gemeinderat kann Richtpläne erlassen.	§ 13
	2	Sie zeigen die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Versorgung sowie weiteren Bereichen auf. Sie können Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.	
	3	Kommunale Richtpläne berücksichtigen die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden.	

### Art. 8

b) Verfahren	1	Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.	§ 13 <sup>2</sup>
	2	Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.	
	3	Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat sind die Richtpläne durch den Regierungsrat zu genehmigen.	

	<b>Art. 9</b>	
c) Wirkungen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Richtpläne sind für alle Behörden und Versorgungswerke in der Gemeinde verbindlich.</li> <li>2 Sie können von jedermann eingesehen werden.</li> <li>3 Bei erheblich geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben sind die Richtpläne anzupassen.</li> </ol>	<p>§ 3<sup>2</sup></p> <p>§ 3<sup>3</sup></p>
	<b>Art. 10</b>	
Nutzungspläne a) Zonenplan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungen, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt. Das Baureglement enthält die näheren Bestimmungen der einzelnen Zonen.</li> <li>2 Für besondere Gebiete, wie namentlich Kernzonen und Schutzgebiete, können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.</li> </ol>	<p>§§ 15, 18, 21</p>
	<b>Art. 11</b>	
b) Erschliessungsplan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan, der auf die Zonenpläne abgestimmt ist.</li> <li>2 Er ordnet die Erschliessung der Bauzone mit Verkehrsanlagen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Abwasser).</li> <li>3 Träger der Versorgungswerke sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.</li> </ol>	<p>§ 22</p>
	<b>Art. 12</b>	
c) Gestaltungsplan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>, in der Kernzone von mindestens 1'500 m<sup>2</sup> einen Gestaltungsplan erlassen.</li> <li>2 Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normalbauweise erreicht wird.</li> <li>3 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.</li> </ol>	

<b>Art. 13</b>			
d) Erlass und Änderung von Nutzungsplänen	1	Die Entwürfe von Nutzungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.	§ 25 ff
	2	Einsprachebefugnis, Beschwerderecht und Beschlussfassung bestimmen sich nach kantonalem Recht.	
	3	Vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossene Nutzungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates. Sie sind für jedermann verbindlich.	§ 4 II
<b>Art. 14</b>			
Planungszone	1	Bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festlegen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Der Gemeinderat kann genauere Nutzungsvorschriften erlassen.	§ 14
	2	Die Dauer von Planungszone ist zu befristen. Sie beträgt längstens drei Jahre und darf in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.	§ 14
	3	Die Planungszone werden mit der öffentlichen Auflage für jedermann verbindlich. Das weitere Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht.	

## 3.

**ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN****A. Erschliessung****Art. 15**

Groberschliessung	1	Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen.	§ 37 <sup>4</sup>
	2	Sie wird von der Gemeinde, ihren Anstalten oder den Versorgungswerken nach Ausbauprogramm und baulicher Entwicklung durchgeführt.	§ 38
	3	Der Gemeinderat kann mit bauwilligen Grundeigentümern die vorzeitige Erschliessung vereinbaren.	§ 39 <sup>2</sup>
	4	Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete haben die Grundeigentümer die Groberschliessung nach den durch die Gemeinde genehmigten Plänen selbst und auf eigene Kosten durchzuführen.	§ 38 <sup>2</sup>

**Art. 16**

Feinerschliessung	1	Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung.	§ 37 <sup>5</sup>
	2	Sie ist Sache der Grundeigentümer, soweit sie nicht von der Gemeinde oder den Versorgungswerken erstellt wird.	§ 40 <sup>1</sup>
	3	Soll eine Erschliessungsanlage mehreren Grundeigentümern dienen, so können sie Erstellung und Unterhalt vertraglich regeln oder eine Flurgenossenschaft gründen.	§ 40 <sup>3</sup>
	4	Der Gemeinderat kann Eigentümer bestehender privater Erschliessungen verpflichten, die Mitbenützung durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder zweckmässige technische Lösung notwendig ist. Er kann die Feinerschliessung auch auf dem Wege der Ersatzvornahme nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts durchführen.	§ 41, 42

**Art. 17**

Beiträge an Verkehrsanlagen	1	Die Kosten für die Erschliessung oder den Ausbau von Groberschliessungsstrassen werden durch einen Beitrag der Gemeinde und Beiträge der Grundeigentümer, denen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, finanziert.	§ 44
-----------------------------	---	--	------

- 2 Der Kostenanteil der Gemeinde bestimmt sich nach dem Nutzen für den Gemeindegebrauch und wird im Erschliessungsplan festgelegt.
- 3 Die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer bestimmen sich nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile und unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile. Der Anteil jedes Grundeigentümers wird in einem Beitragsplan festgesetzt. Die Verteilungsgrundsätze und das Verfahren der Festsetzung und des Bezuges der Beiträge bestimmen sich nach kantonalem Recht.

§ 44

**Art. 18**

Beiträge und Gebühren an andere Erschliessungsanlagen

Die Beiträge oder Gebühren für den Anschluss anderer Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Elektrizität) sowie die Betriebsgebühren für deren Benützung bestimmen sich nach den jeweiligen Reglementen und Konzessionen der Versorgungswerke.

§ 51

**Art. 19**

Baureife

- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.
- 2 Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.
- 3 Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang, voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und durch öffentliche Dienste gewachsen ist.
- 4 Wer Erschliessungsanlagen auf anderen Grundstücken beansprucht, hat die dinglichen Benützungrechte durch einen Grundbuchauszug auszuweisen.

§ 37

## B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

### Art. 20

Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.
- 2 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

§ 56

### Art. 21

Erhöhte Anforderungen

An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

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

### Art. 22

Dachgestaltung

Flachdachbauten sind nur ausnahmsweise, namentlich bei Klein- und gewerblichen Bauten, gestattet.

### Art. 23

Antennen und Reklamen

- 1 Das Aufstellen von neuen sowie die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen und Parabolspiegeln bedarf einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren (Art. 84). Diese ist zu erteilen, sofern die Anforderungen von Art. 20 f erfüllt sind.
- 2 Reklamen und ähnliche Einrichtungen (wie Warenautomaten, Schilder) sind zulässig, wenn sie die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

## C. Konstruktion und Hygiene

### Art. 24

Sicherheit und  
Gesundheit

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.
- 2 Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.
- 3 Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind und von ihnen benützt werden können.

§ 54

§ 57

### Art. 25

Konstruktion

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass die für ihre Zwecke notwendige Festigkeit gewährleistet ist.
- 2 In den im Zonenplan bezeichneten Überschwemmungsgebieten dürfen Bauten und Anlagen nur mit Bedingungen und Auflagen erstellt werden, welche die Sicherheit gewährleisten.
- 3 Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Bauten sind innert angemessener, vom Gemeinderat festzusetzender Frist, wieder herzustellen oder ganz abzubauen.
- 4 Wenn der Zustand einer Baute oder einzelner Räume Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum gefährdet, so kann der Eigentümer vom Gemeinderat zur Abhilfe, nötigenfalls zur Räumung oder Abbruch der Baute verhalten werden.

### Art. 26

Wohnhygiene

- 1 Bei der Stellung der Wohnbauten ist auf eine gute Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.
- 2 Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik gegen Schall, Kälte und Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren.

**Art. 27**

Umgebungs-  
gestaltung

Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, sollen genügend Grünbereiche Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.

**Art. 28**

Kinderspielflächen

Beim Neubau von Wohnhäusern mit 4 oder mehr Wohnungen sind gutbesonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen. Die Grösse beträgt mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche. Diese Plätze dürfen ihrem Zwecke nicht entfremdet werden.

## D. Emissionen und Immissionen

**Art. 29**

Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie sowenig Lärm, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich ist.
- 2 Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Baute oder Anlage für die Nachbarschaft nach Lage und Ortsgebrauch übermässige Einwirkungen zur Folge hätte.

§ 55

**Art. 30**

Lärmempfindlich-  
keitsstufen

Den einzelnen Nutzungszonen werden im Baureglement Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht.

**Art. 31**

Immissionsgrade

- 1 Es werden unterschieden: Nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

- 2 Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkung entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- 3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

#### **Art. 32**

Luft

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.

### **E. Verkehrssicherheit**

#### **Art. 33**

Abstellflächen für  
Motorfahrzeuge

- 1 Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellflächen im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfes zu errichten.
- 2 Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:
  - a) bei Wohnbauten je Wohnung bzw. 100 m<sup>2</sup> Bruttonutzfläche 1.5 Abstellplätze, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze angerechnet werden. Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen 10 % der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;
  - b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.

§ 58

#### **Art. 34**

Strassen-  
Ein- und  
Ausfahrten

- 1 Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden.

- 2 Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15 % aufweisen, welches 3 m vor der Strassenlinie auf 3 % herabzusetzen ist.

### Art. 35

Dachrinnen,  
Ablaufrohre,  
Schneefänger

Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.

## F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

### Art. 36

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. 37

b) Anrechenbare  
Bruttogeschoss-  
fläche

- 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) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;
  - c) 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;
  - d) Verkehrsflächen wie Korridore, 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;
  - e) verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;

- f) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
- g) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- h) der Ausbau eines Dachgeschosses, sofern es den Bestimmungen von Art. 42 entspricht und über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegt. Allenfalls weitere mögliche Dachgeschosse sind anrechenbar.

### Art. 38

c) Überbauungsziffer

- 1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf.
- 2 Als oberirdisch gelten Bauteile über dem fertigen Terrain. Unberücksichtigt bleiben einzelne Abgrabungen für Treppen, Rampen etc..
- 3 Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:
  - Dachvorsprünge und offene Balkone bis zu 1.5 m Ausladung;
  - Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.
- 4 Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, gehören zur anrechenbaren Landfläche.

### Art. 39

d) 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.
- 2 Nicht angerechnet werden:
  - a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen 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. 40**

e) Ausnutzungs-  
übertrag

- 1 Grundeigentümer von unmittelbar angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen.
- 2 Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

**Art. 41**

Unterteilung und  
Vereinigung von  
Grundstücken

- 1 Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzung der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.
- 2 Bei Reihenhausüberbauungen und Gesamtüberbauungen ist die Ausnutzung gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- 3 Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.

**Art. 42**

Geschosszahl

- 1 Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

Es werden unterschieden:

- a) Vollgeschosse
- b) Untergeschosse
- c) Dachgeschosse

- 2 Untergeschosse 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.
- 3 Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Dachebene, bestimmt durch die max. Gebäudehöhe und die max. Firsthöhe, auf einer Länge von mehr als 1/3 der entsprechenden Fassade durch Dachaufbauten durchstossen wird. Dach-einschnitte und Dachflächenfenster werden wie Dachaufbauten behandelt.

- 4 Dachaufbauten haben sich in Erscheinung und Proportionen an den ortsüblichen Aufbauten zu orientieren.

#### **Art. 43**

#### Gebäudehöhe

- 1 Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.
- 2 Nicht berücksichtigt werden:
  - a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
  - b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
  - c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.
- 3 Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.
- 4 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

§ 60<sup>2</sup>

#### **Art. 44**

#### Firsthöhe

- 1 Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.
- 2 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

#### **Art. 45**

#### Gebäuelänge

- 1 Als Gebäuelänge gilt die längste Fassadenabmessung
- 2 Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parzelle zur Hauptfassade.
- 3 Die zonengemässe Gebäuelänge gilt für Einzel- und Reihenaufbauten.

Grenzabstand; Begriff und Messweise	<b>Art. 46</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade.</li> <li>2 Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.</li> <li>3 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.</li> <li>4 Der grosse Grenzabstand beträgt 100 % der Gebäudehöhe und gilt gegenüber der Längsfassade, die am meisten nach Süden gerichtet ist. Der kleine Grenzabstand beträgt 60 % der Gebäudehöhe und gilt gegenüber den übrigen Gebäudeteilen.</li> <li>5 Der Mindestgrenzabstand beträgt 4 m.</li> <li>6 Bei Einhalten des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages und der Genehmigung durch den Gemeinderat ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.</li> </ol>	§ 59 <sup>1+2</sup>
Grenzabstand; Nebenbauten, unterirdische Bauten	<b>Art. 47</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.</li> <li>2 Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen.</li> <li>3 Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.</li> </ol>	§ 61
Gebäudeabstand	<b>Art. 48</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.</li> </ol>	

- |  |   |   |      |
|--|---|---|------|
|  | 2 | Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.   | § 63 |
|  | 3 | Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.  |      |
|  | 4 | Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglementes auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes. |      |

#### Art. 49

#### Strassenabstand

- |  |   |   |      |
|--|---|---|------|
|  | 1 | Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.                               | § 65 |
|  | 2 | Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. | § 65 |

#### Art. 50

#### Wald- und Gewässerabstand

- |  |   |   |      |
|--|---|---|------|
|  | 1 | Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von mind. 15 m ab Waldgrenze einzuhalten.  | § 67 |
|  | 2 | Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.   |      |
|  | 3 | Gegenüber folgenden Gewässern ist ein Gewässerabstand von mind. 10 m einzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wägitaler Aa</li> <li>• Ruostelbach</li> <li>• Paulihofbach</li> <li>• Chratzerlibach</li> </ul> Gegenüber den übrigen Fliessgewässern ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten. |      |
|  | 4 | Der Abstand wird von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.  |      |

## G. Ausnahmen und bestehende Bauten

### Art. 51

Ausnahmen  
innerhalb der  
Bauzonen

- 1 Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und der Gemeinde bewilligen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und die Ausnahmebewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist und keine wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden.
- 2 Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn
  - a) sonst eine unzumutbare Härte einträte;
  - b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann;
  - c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen
- 3 Eine Ausnahmebewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.
- 4 Eine Ausnahme von den Bauvorschriften des kantonalen Rechts bedarf der Zustimmung des zuständigen Departementes.

§ 73

§ 76,2

### Art. 52

Bestehende  
Bauten und  
Anlagen

- 1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert. Werden solche Bauten in ihrem Zweck geändert, umgebaut oder erweitert, so gelten die Bestimmungen dieses Reglementes.
- 2 Bestehende gewerbliche und industrielle Betriebe und Anlagen, die in einer nicht für sie bestimmten Bauzone liegen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen angemessen erweitert werden.
- 3 Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen. Die Sonderbestimmungen der Strassengesetzgebung bleiben vorbehalten.
- 4 Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

§ 72

§ 72

## 4. ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 53

Zoneneinteilung	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:	
a) Bauzonen	Kernzone	K
	Wohn- und Gewerbezone	WG3
	Wohnzone 2 Geschosse	W2
	Wohnzone 3 Geschosse	W3
	Wohn- und Ferienhauszone	WF
	Touristikzone	TZ
	Gewerbezone	G
	Intensiverholungszone Campingplatz	IZC
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Freihaltezone	F
b) Nichtbauzonen	Landwirtschaftszone	L
c) Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte	Naturschutzzone	NS
	Geschützte Einzelobjekte	SO
	Landschaftsschutzzone	LS
	Gefahrenzone	GZ
d) Übrige Zonen	Übriges Gemeindegebiet	UeG

### a) Bauzonen

### Art. 54

Kernzone K	1	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historischen Dorfkerns und die gute gestalterische Einordnung von Neubauten und Renovationen ins Orts- und Strassenbild. Es sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
	2	Der Kernzone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
	3	Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Der Gemeinderat kann bei guter Einpassung ins Ortsbild Walmdächer gestatten. Die Dachrandabschlüsse sind in herkömmlicher Art auszubilden (insbesondere bezüglich freie Dachuntersicht, allseitiger Dachvorsprung, Materialien).
	4	Bei Bauten über 12 m Gesamtlänge sind Dachlukarnen von je max. 2.40 m <sup>2</sup> Frontfläche auf der Höhe des ersten Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Frontfläche darf nicht mehr als 1/12 der Dachfläche (Ansicht) einnehmen. Bei Schleggauben muss der Scheitelpunkt mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen. Vereinzelt kleinere Dachflächenfenster bis max. 0.50 m <sup>2</sup> sind gestattet. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 5 Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und ortsüblichen Charakter zu wahren und sich in die bestehende Bebauung einzufügen.
- 6 Das zulässige Bauvolumen ist voll ausnützbar.

#### **Art. 55**

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG3

- 1 In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.
- 2 Der Wohn- und Gewerbezone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

#### **Art. 56**

Wohnzone  
W2

- 1 In den Wohnzonen W2 sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden; nicht störende Betriebe sind gestattet.
- 2 In der Wohnzone W2 sind insbesondere auch Reihenbauten im Rahmen der maximalen Gebäudelänge zulässig.
- 3 In der Wohnzone W2 Rempen gelten zudem folgende Bestimmungen:
  - a) Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.28. Ausnutzungsübertragungen innerhalb der Wohnzone WZ Rempen sind auch zulässig, wenn die Grundstücke nicht unmittelbar aneinander grenzen.
  - b) Die maximale Gebäudelänge für Reihenhäuser beträgt 35 m.
  - c) bauliche Veränderungen an den zusammengebauten Häusern (Reihenhäuser, Doppeleinfamilienhäuser) können nur anhand eines Gesamtkonzeptes für das gesamte Gebäude bewilligt werden.
  - d) In den im Zonenplan speziell bezeichneten, rot schraffierten Bereichen sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung im Sinne von Art. 3 Absatz 3 NISV respektive keine neuen Wohnbauten oder Bruttogeschossflächen zulässig.
  - e) Die im Zonenplan speziell bezeichneten, grün schraffierten Bereiche, sind für Gärten, Abstellplätze, Garagen, Nebenbauten und dergleichen bestimmt. Neue Wohnbauten sind nicht zugelassen.
- 4 Die Wohnzone W2 ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 57**

- Wohnzone  
W3
- 1 In der Wohnzone W3 sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden; nicht störende Betriebe sind gestattet.
  - 2 In der Wohnzone W3 sind Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
  - 3 Der Wohnzone W3 ist die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 58**

- Wohn- und  
Ferienhauszone  
WF
- 1 Die Wohn- und Ferienhauszone WF ist für Ein-, Zwei- und Doppelfamilienhäuser bestimmt.
  - 2 Der Wohn- und Ferienhauszone WF ist die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

**Art. 59**

- Touristikzone  
TZ
- 1 Die Touristikzone ist für Neu- und Umbauten von touristischen Bauten und Anlagen bestimmt. Bauten und Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen.
  - 2 Die Grundeigentümer tragen die Erschliessungskosten dieser Bauzone.
  - 3 Der Touristikzone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

**Art. 60**

- Gewerbezone  
G
- 1 Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet, hingegen ist je eine betriebsbedingte Wohnung pro Gebäude zulässig.
  - 2 Der Gewerbezone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

**Art. 61**

- Intensiv-  
erholungszone  
Campingplatz  
IZC
- 1 Die Intensiverholungszone Campingplatz bezweckt den Betrieb eines öffentlichen Campingplatzes. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Erstellung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb.

- 2 Kantonale Vorschriften, insbesondere die Verordnung über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze vom 10. Dezember 1959 sowie gestützt darauf erteilte Betriebsbewilligungen des Polizeidepartementes, bleiben vorbehalten.
- 3 Der Intensiverholungszone Campingplatz ist die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

### Art. 62

Zone für  
öffentliche  
Bauten und  
Anlagen  
öBA

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Bauvorschriften.
- 3 Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

### Art. 63

Tabelle der Grundmasse:

Zone	max. Anzahl VG	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe	mind. Grenzabstand	max. Gebäudelänge	AZ
K	3	9 m	14 m	* 1	40 m	—
WG3	3	9 m	14 m	* 2	40 m	0.60
W2	2	7 m	11 m	* 2	25 m	0.35
W2 Rempen	2	7 m	11 m	* 2	35 m	0.25
W3	3	9 m	14 m	* 2	40 m	0.60
WF	2	7 m	11 m	* 2	20 m	0.25
TZ	3	9 m	14 m	* 1	40 m	—
G	3	9 m	14 m	* 1	40 m	(40 % ÜZ)
IZC	—	—	4.5 m	* 2	20 m	—

\*1 = 50 % der Gebäudehöhe mind. 4.0 m

\*2 = Es gilt der grosse bzw. kleine Grenzabstand gemäss Art. 46

**Art. 64**

- Freihaltezone  
F
- 1 In der Freihaltezone sind Bauten und Anlagen soweit diese nicht im öffentlichen Interesse liegen, unzulässig.
  - 2 Parkplätze und Gartenwirtschaft sind zulässig.

**b) Landwirtschaftszone****Art. 65**

- Landwirt-  
schaftszone  
LW
- 1 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.
  - 2 Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.
  - 3 Der Landwirtschaftszone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
  - 4 Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

**c) Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte****Art. 66**

- Allgemeines  
a) Naturschutz-  
zonen und  
geschützte  
Einzelobjekte
- 1 Die besonders schützenswerten Objekte werden in den Zonenplänen einer Naturschutzzone zugewiesen oder als geschützte Einzelobjekte bezeichnet. Die geschützten Objekte dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Schutzvorschriften sowie die gestützt darauf vom Gemeinderat einzelfallweise angeordneten Unterhalts- und Pflegemassnahmen.
  - 2 Der Gemeinderat sorgt, unter Beachtung der nachstehenden allgemeinen Schutzvorschriften sowie der vorhandenen Bestandesaufnahmen, für den angemessenen Schutz der übrigen schützenswerten Objekte. Soweit erforderlich, trifft er Schutzmassnahmen.

**Art. 67**

## b) Unterhaltspflicht

Die geschützten Objekte sind im Rahmen der nachstehenden Schutzvorschriften und der vom Gemeinderat angeordneten Massnahmen zu unterhalten und zu pflegen. Der Gemeinderat ist befugt, im Unterlassungsfall die erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen ersatzweise durchführen zu lassen.

**Art. 68**

## c) Bewilligungs- und Schadenersatzpflicht

- 1 Eingriffe in Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Diese kann erteilt werden, wenn der Eingriff für den Erhalt des geschützten Objektes notwendig ist oder ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird und dieses dadurch nicht nachhaltig und unwiderbringlich geschmälert wird. Vorbehalten bleiben die abweichenden Ausnahmebestimmungen von Art. 70 und 74.
- 2 Im überwiegenden Interesse liegen insbesondere Massnahmen zur Abwehr von Rutschungen; diese Massnahmen müssen die Anliegen des Naturschutzes soweit wie möglich berücksichtigen.
- 3 Wer 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. 69**Generelle Schutzvorschriften  
a) Allgemein

- 1 Feldgehölze, Feldobstbäume, markante Einzelbäume, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen und Blumenwiesen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach Möglichkeit ungeschmälert zu erhalten.
- 2 Der Gemeinderat trifft, soweit erforderlich, in Anwendung von Art. 66 Abs. 2 Schutzmassnahmen.
- 3 Der Gemeinderat kann für den Erhalt und die Erneuerung der in Abs. 1 genannten Objekte Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Dienstbarkeitsverträge ab.

**Art. 70**

## b) Hecken

- 1 Die Hecken sind traditionsgemäss zu unterhalten und zu pflegen. Im gleichen Jahr darf in der Regel höchstens ein Drittel der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen von geschützten Hecken erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates, welche eine Ausnahmesituation im Sinne von § 77 Abs. 1 PBG 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 Gehölzarten bestehen.
- 2 Die Ausrichtung von finanziellen Leistungen richtet sich nach Art. 69 Abs. 3.

**Art. 71**Schutzvorschriften  
für Schutzzonen  
und geschützte  
Einzelobjekte

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung, Förderung und Pflege eines Gebietes als Lebensraum einer typischen und möglichst vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Zudem soll das bestehende Landschaftsbild in seiner Eigenart bewahrt werden. Nutzungen, welche Flora und Fauna beeinträchtigen könnten, sind untersagt.
- 2 Soweit der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird, ist die bisherige landwirtschaftliche Nutzung weiterhin gestattet. Untersagt sind Meliorationen und Nutzungsintensivierungen sowie neue Bauten und Anlagen. Sofern erforderlich, trifft der Gemeinderat gestützt auf Art. 66 Abs. 1 weitergehende Schutzmassnahmen.
- 3 Die Naturschutzgebiete sind, soweit erforderlich, extensiv zu bewirtschaften. Die Feuchtgebiete (Riedwiesen) und die Magerwiesen sind einmalig jährlich zu schneiden. Als Termine gelten in der Regel:  
Feuchtgebiete: anfangs September bis 15. März  
Magerwiesen: nicht vor dem 1. Juli.
- 4 Für die Erschwernisse und die Ertragseinbüsse bei naturschutzgerechter Pflege und Nutzung der Naturschutzgebiete sind Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen auszurichten. Vorhandene kantonale Ansätze und Richtlinien sind für die Festsetzung der Höhe verbindlich. Die Ausrichtung von Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträgen setzt in der Regel den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages voraus.
- 5 Sofern es der Schutzzweck erfordert, sind die Grenzen der Schutzgebiete zu markieren.

**Art. 72**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Landschafts-<br>schutzzone<br>LS | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente. Die topografischen, geologischen und natürlichen Elemente, wie insbesondere Hecken, Feldgehölze und dergleichen, dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.</li> <li>2 Bauten und Anlagen sind in Gestaltung, Material- und Farbwahl der Landschaft unterzuordnen.</li> </ol> |
|----------------------------------|---|

**Art. 73**

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Gefahrenzone<br>GZ | Die im Zonenplan ausgeschiedenen Gefahrenzonen liegen im Überschwemmungsbereich der Wägitaler-Aa. Bauliche Massnahmen zur Gefahrenbegegnung obliegen dem Bauherrn. Die Bauherrschaft hat mit dem Baugesuch den Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Schutzmassnahmen zur Gefahrenbegegnung getroffen werden. Mit der Erteilung der Baubewilligung übernimmt der Gemeinderat keine Haftung für Schäden wegen höherer Gewalt. |
|--------------------|---|

**Art. 74**

- |   |   |
|---|---|
| Baumgruppen<br>und Einzelbäume,<br>Natursteinmauern | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die geschützten Baumgruppen und Einzelbäume sind sachgemäss zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates gefällt werden. Diese setzt eine Ausnahmesituation im Sinne von § 77 Abs. 1 PBG voraus. Als Ausnahmegründe gelten zudem drohende Gefahren sowie Krankheitsbefall.</li> <li>2 Die Bewilligung ist mit der Verpflichtung zu einer einheimischen Ersatzpflanzung zu verbinden.</li> <li>3 Die geschützten Natursteinmauern dürfen nicht entfernt werden. Allfällige Reparaturen sind mit angepassten Materialien auszuführen.</li> </ol> |
|---|---|

**d) übrige Zonen****Art. 75**

- |                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| Übriges<br>Gemeindegebiet<br>UeG | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.</li> <li>2 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.</li> <li>3 Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.</li> </ol> | Art. 24<br>RPG<br><br>§ 74<br>§ 76 <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---|---|

## 5. GESTALTUNGSPLAN

### Art. 76

- |               |  |                   |
|---------------|--|-------------------|
| Voraussetzung | <p>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. 12 erreicht wird.</p> <p>2 Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen;</li> <li>b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;</li> <li>c) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;</li> <li>d) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird,</li> <li>e) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;</li> <li>f) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.</li> </ul> | § 24 <sup>2</sup> |
|               |  | § 24 <sup>3</sup> |

### Art. 77

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Abweichung gegenüber der Grundordnung | <p>1 Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 63 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zone <ul style="list-style-type: none"> <li>- WG auf max. 0.65,</li> <li>- W2 auf max. 0.40,</li> <li>- WF auf max. 0.30;</li> </ul> </li> <li>b) Erhöhung der Gebäudelänge;</li> <li>c) Erhöhung der Geschoszahl um ein Geschoss mit Ausnahme der Wohn- und Ferienhauszone WF;</li> <li>d) Herabsetzung der internen Grenz- und Gebäudeabstände, vorbehalten bleiben die kantonalen Abstandsvorschriften.</li> </ul> <p>2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> |
|---------------------------------------|---|

**Art. 78**

Inhalt

- 1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:
  - 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. 76 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 beiziehen.
- 3 Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

**Art. 79**Änderung und  
Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden. Die Genehmigung durch den Regierungsrat bleibt vorbehalten.
- 2 Er kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Gemeinderates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde.
- 3 Die Gemeindeversammlung kann beim Erlass oder bei Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

§ 31

## 6. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

### Art. 80

- |                          |  |      |
|--------------------------|--|------|
| Bewilligungs-<br>pflicht | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.</li> <li>2 Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht.</li> <li>3 Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.</li> <li>4 Als Anlagen gelten namentlich Verkehrseinrichtungen, soweit diese nicht von untergeordneter Bedeutung sind, erhebliche Geländeänderungen, Silos, offene Materiallagerplätze und ortsfeste Krananlagen.</li> <li>5 Bauten und Anlagen, für deren Erstellung oder Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen, bedürfen keiner Baubewilligung nach diesem Gesetz. Die betroffene Gemeinde ist vorgängig anzuhören.</li> <li>6 Der Baubewilligungspflicht unterliegen insbesondere auch:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Abwasserbeseitigungsanlagen;</li> <li>b) Tankanlagen und Tankstellen;</li> <li>c) Terrainveränderungen und Stützmauern über 1 m Höhe in den Bauzonen;</li> <li>d) Kies, Sand- und Lehmgruben sowie Steinbrüche;</li> <li>e) Tiefbauten und Arbeiten in oder an öffentlichen Strassen;</li> <li>f) Lagerplätze und ähnliche Einrichtungen;</li> <li>g) Reklamen und ähnliche Einrichtungen;</li> <li>h) Materialdepots mit mehr als 2 m Höhe und mehr als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche.</li> </ol> </li> <li>7 Ohne Baubewilligung dürfen provisorische Bauten und Anlagen erstellt werden, die während der Ausführung von Bauten oder Anlagen als Bauinstallation benötigt werden.</li> </ol> | § 75 |
|--------------------------|--|------|

### Art. 81

- |              |  |  |
|--------------|--|--|
| Meldepflicht | <ol style="list-style-type: none"> <li>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 Ausnahmegewilligungen notwendig sind.</li> </ol> |  |
|--------------|--|--|

- 2 Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespannes 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. 82

#### Verfahren a) Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausführung beim Gemeinderat einzureichen:
  - a) Aktueller Grundbuchauszug und 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 Masse und Angaben;
  - d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
  - e) Kanalisations-/Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen;
  - f) Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer bzw. der Überbauungsziffer, 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.
- 2 Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.

- 3 Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben und Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.
- 4 Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planungsunterlagen sind gefaltet auf das Format A4 einzureichen.

### **Art. 83**

b) Auflage und  
Publikation

- 1 Der Gemeinderat legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Er gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.
- 2 Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt.
- 3 Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs stehen gelassen werden. Wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt, kann der Gemeinderat eine vorzeitige Beseitigung gestatten.

§ 78

### **Art. 84**

c) Vereinfachtes  
Verfahren

- 1 Der Gemeinderat bewilligt geringfügige Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden, nach schriftlicher Anzeige an die Anstösser und an die zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons ohne öffentliche Auflage und Publikation.
- 2 In diesem und anderen begründeten Fällen dispensiert er von der Erstellung eines Baugespannes und kann auch die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.

§ 79

### **Art. 85**

d) Einsprache

- 1 Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden.

- 2 Öffentlich-rechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege beim Gemeinderat, privatrechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim Einzelrichter des Bezirkes March einzureichen.
- 3 Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.

§ 80

**Art. 86**

e) Entscheide

- 1 Der Gemeinderat sorgt für eine beförderliche Behandlung der Baugesuche.
- 2 In der Regel hat er das Baugesuch und die Einsprachen innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen und dem Eingang der Bewilligung anderer zuständiger Instanzen zu beurteilen.
- 3 Über Baugesuch und allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die Baubewilligungsverfügung und der Einsprachenentscheid sind allen Parteien mitzuteilen.

§ 81

§ 81

**Art. 87**

f) Beschwerde

Gegen Baubewilligungsverfügungen und Einspracheentscheide kann nach den Vorschriften der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde erhoben werden. Das zulässige Rechtsmittel ist den Parteien anzuzeigen.

§ 82

**Art. 88**

Vorentscheide

- 1 Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann dem Gemeinderat das Gesuch um einen Vorentscheid unterbreitet werden.
- 2 Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung.
- 3 Für Dritte erlangt der Vorentscheid nur Verbindlichkeit, wenn das ordentliche Baubewilligungsverfahren nach Art. 83 durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss.

§ 84

		<b>Art. 89</b>	
Bauausführung a) Baubeginn		Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und allfällige Entscheide über öffentlich- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind.	§ 85
		<b>Art. 90</b>	
b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand	1	Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre, vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet. Sie kann auf begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden.	§ 86
	2	Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses still.	
		<b>Art. 91</b>	
c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederherstellung	1	Der Gemeinderat verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Bewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. In seiner Verfügung kann er einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung entziehen.	§ 87
	2	Er verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist.	
		<b>Art. 92</b>	
Baukontrolle	1	Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren: a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüsts; b) die notwendigen Höhenfixpunkte; c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken; d) die Errichtung des Rohbaus; e) die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug.	§ 88
	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.	§ 88

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

#### **Art. 93**

Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.
- 2 Er lässt hierfür eine Gebührenordnung.

§ 89

#### **Art. 94**

Baukommission

Der Gemeinderat wählt eine Baukommission von 3 bis 5 Mitgliedern, die die Bautätigkeit in der Gemeinde überwacht, die Bewilligungsgesuche prüft, dem Gemeinderat Anträge stellt und die Baukontrolle durchführt.

## 7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 95

Strafbestimmungen

Widerhandlungen gegen dieses Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die gestützt darauf erlassenen weiteren Vorschriften werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Haft oder Busse bestraft.

§ 92

### Art. 96

Inkrafttreten

- 1 Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.

### Art. 97

Aufhebung  
früheren Rechts

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Reglementes werden aufgehoben:  
Das Baureglement mit Zonenplan vom 31. März 1981.
- 2 Die Quartiergestaltungspläne bleiben in Kraft.

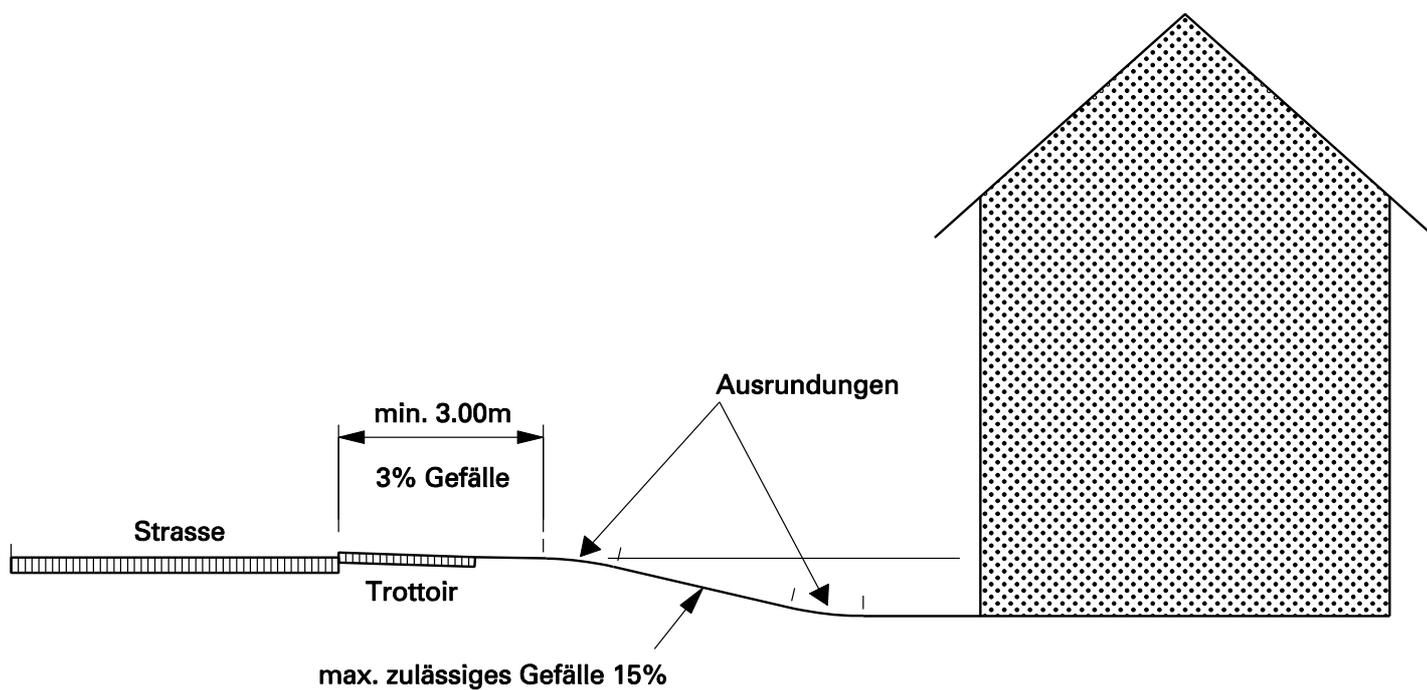
## KOMMUNALE NATURSCHUTZZONEN UND GESCHÜTZTE OBJEKTE

Nr.	Flurname	Bezeichnung
1.05	Flüeli	Naturschutzzone
1.06	Rosswiese	Naturschutzzone
1.07	Untere Flüe/Schrot	Naturschutzzone
1.08	Inn. Braunwald	Naturschutzzone
1.11	Cholweiden	Naturschutzzone
1.12	Gschwend	Naturschutzzone
1.13	Gschwend	Naturschutzzone
1.14	Rosswiese	Naturschutzzone
1.15	Rossweidli	Naturschutzzone
1.17	Rossweidli	Naturschutzzone
1.18	Ob. Windeggweid	Naturschutzzone
1.19	Dorlai-Weid	Naturschutzzone
1.21	Chliweid	Naturschutzzone
1.22	Untere Chliweid	Naturschutzzone
1.24	Pfiffegg	Naturschutzzone
1.26	Im Armen	Naturschutzzone
1.27	Bärrichti	Naturschutzzone
1.29	Wicherten	Naturschutzzone
1.32	unter Alten	Naturschutzzone
1.35	Stofel	Naturschutzzone
1.36	Lattenloch	Naturschutzzone
1.37	Altstofel	Naturschutzzone
1.38	Wilden	Naturschutzzone
1.39	Stuckliwald	Naturschutzzone
1.42	Flüeli	Landschaftsschutzzone
1.43	Ob. Windeggweid	Landschaftsschutzzone
1.44	Lisegg	Landschaftsschutzzone
1.45	Kalvarienbödeli	Naturschutzzone
3.01	Steinerli	Schutzobjekt
3.04	Pfiffegg	Schutzobjekt
3.05	Dorlai-Weid	Schutzobjekt
4.01	Wägitaler Strasse	Schutzobjekt Freihaltezone
4.02	Wägitaler Strasse	Schutzobjekt Freihaltezone

## SKIZZEN ZUM BAUREGLEMENT

Nachstehende Abbildungen bilden nicht Bestandteil des Baureglements. Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu!

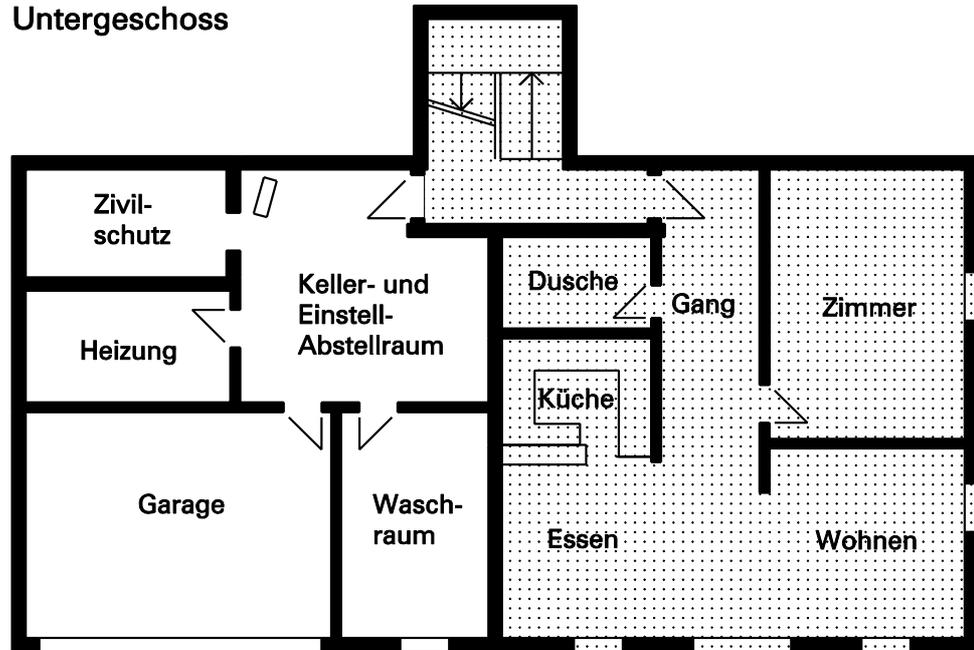
### Ein- und Ausfahrten Art. 34



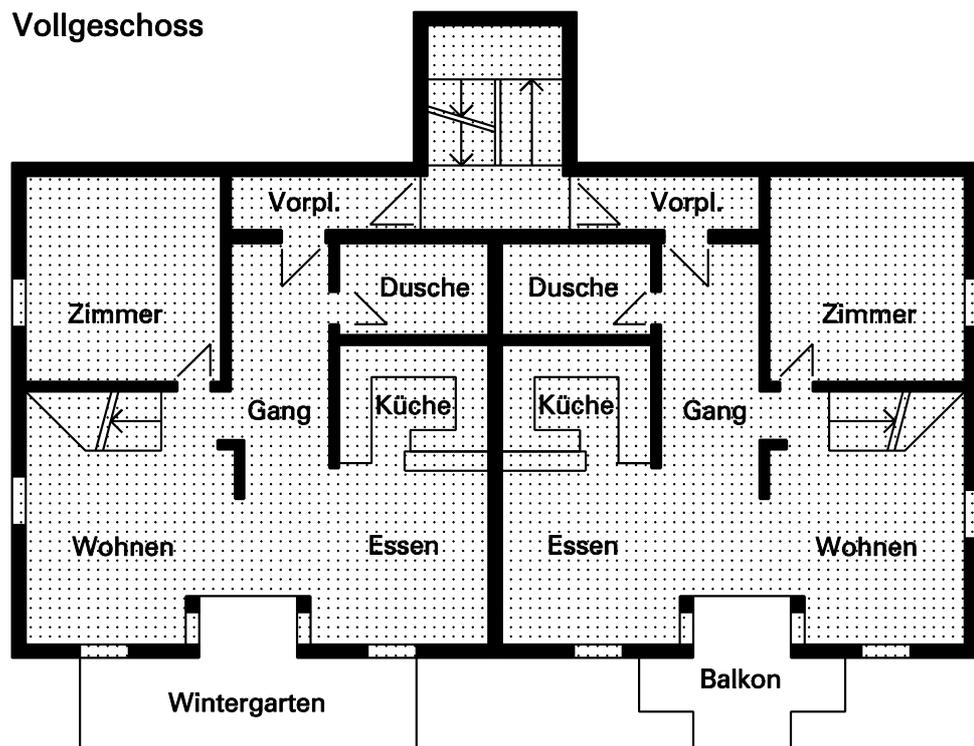
## Ausnützungsziffer Art. 37

Die gerasterten Bruttogeschossflächen werden angerechnet

### Untergeschoss

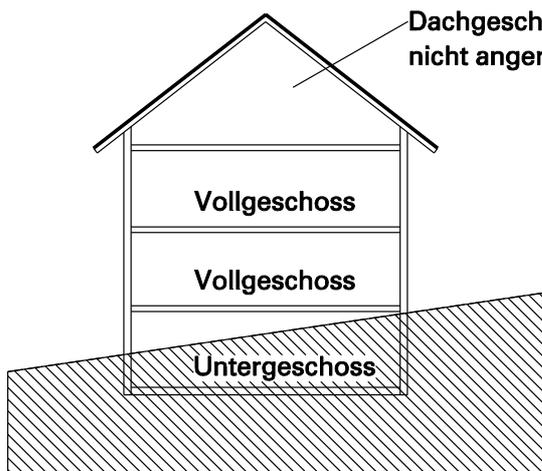


### Vollgeschoss

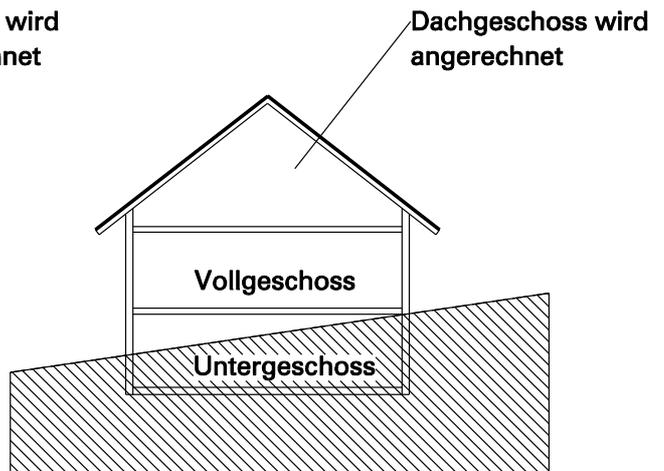


# Geschosszahl und anrechenbare BGF Art. 37 Abs. 2 und Art. 42

## Zone W2 und WF 2 Vollgeschosse

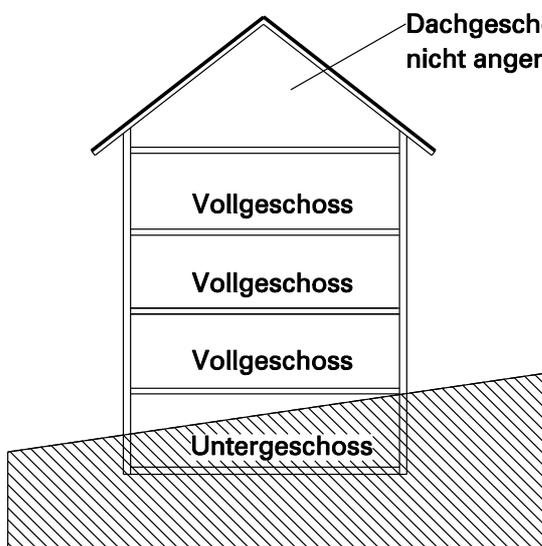


Das Dachgeschoss liegt über dem obersten zulässigen Vollgeschoss

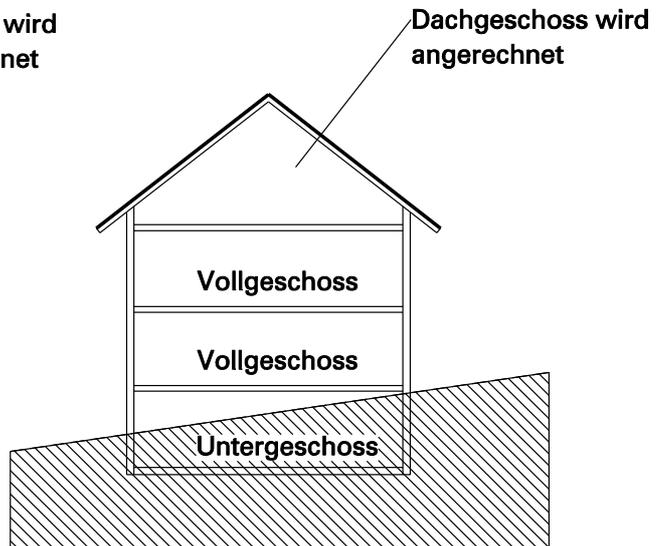


Das Dachgeschoss liegt nicht über dem obersten zulässigen Vollgeschoss

## Zone W3 3 Vollgeschosse

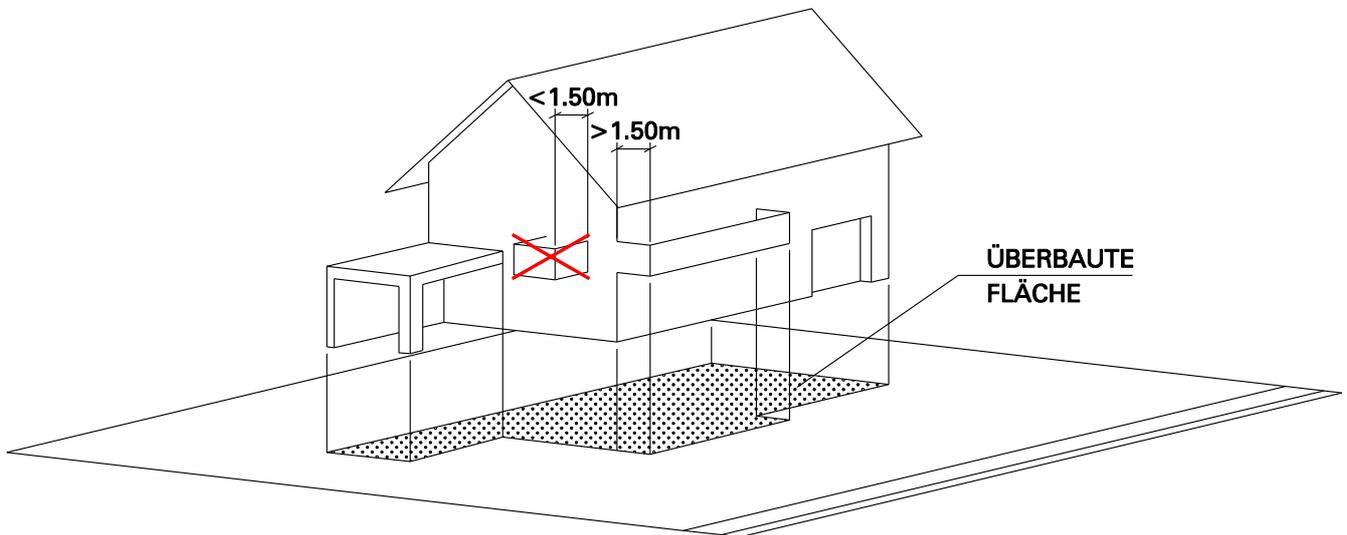


Das Dachgeschoss liegt über dem obersten zulässigen Vollgeschoss

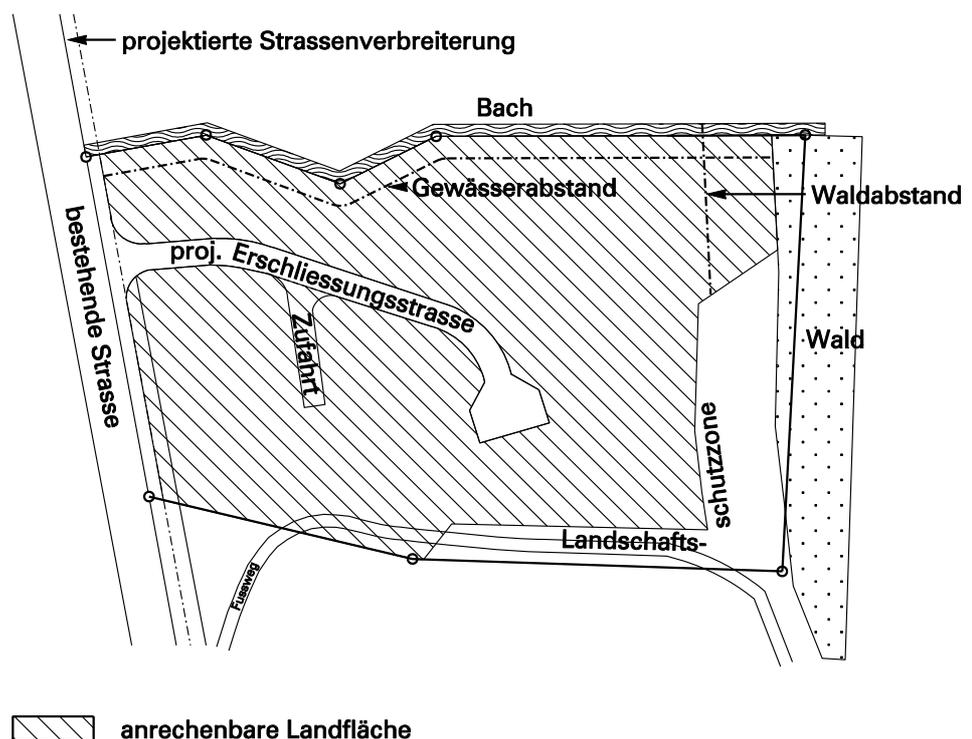


Das Dachgeschoss liegt nicht über dem obersten zulässigen Vollgeschoss

## Überbauungsziffer Art. 38

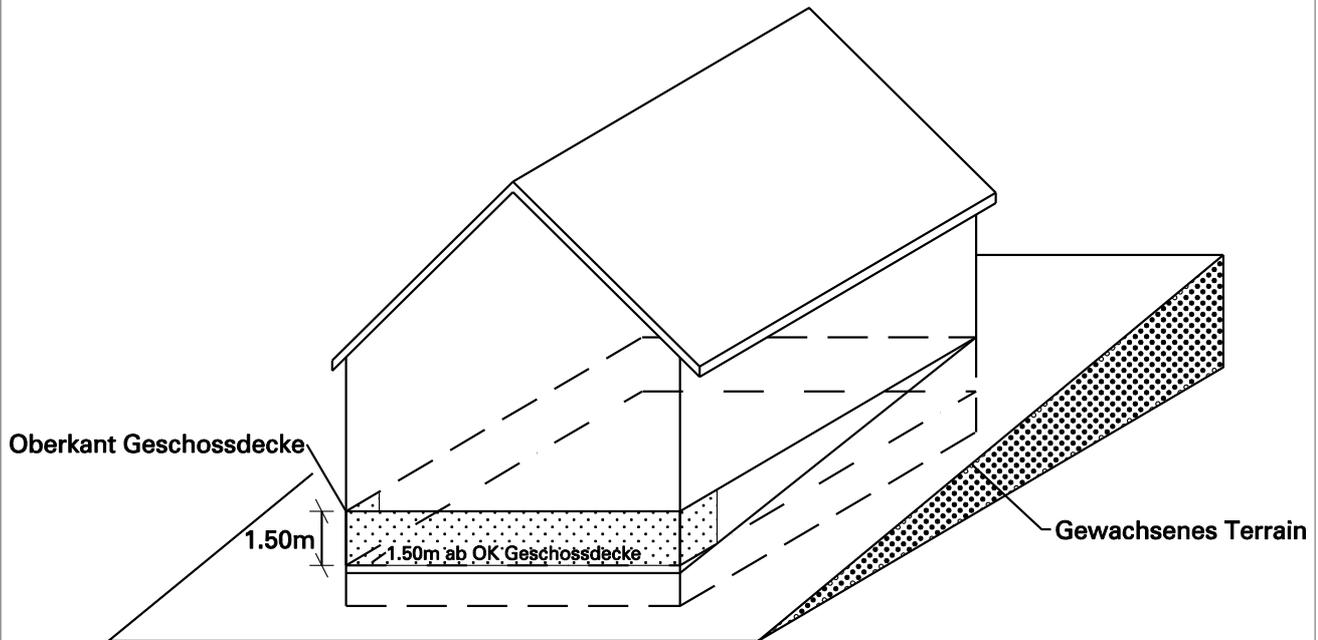


## Ausnutzungsziffer (anrechenbare Landfläche) Art. 39

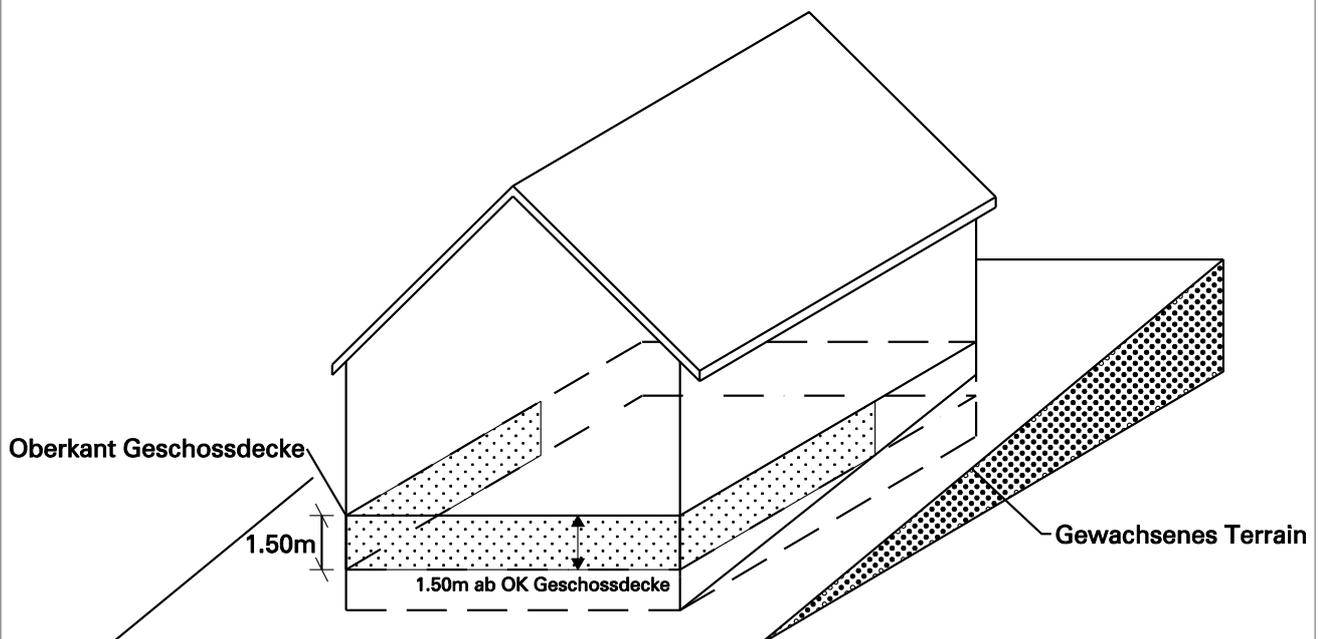


## Geschosszahl Art. 42 Abs. 2

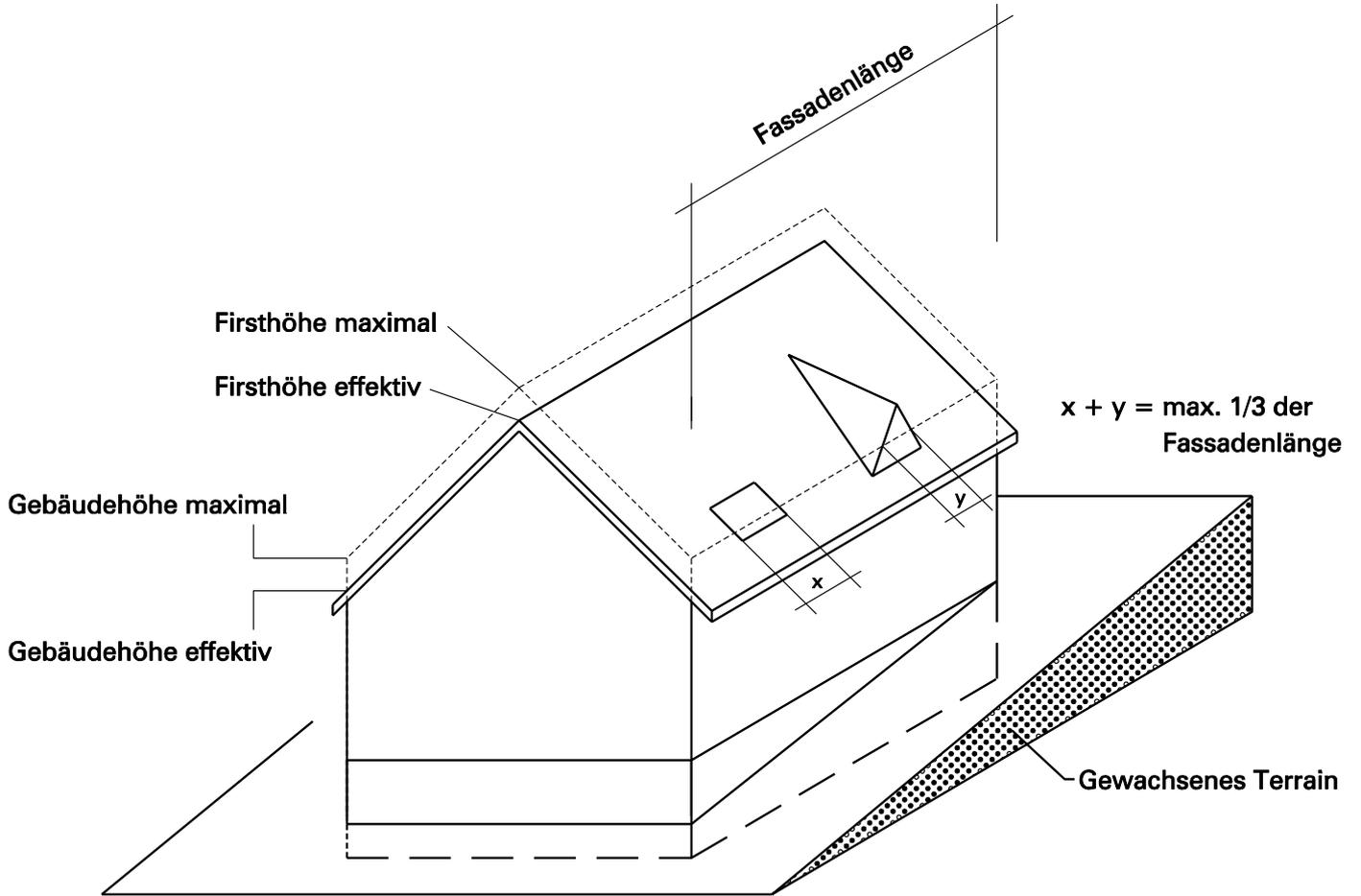
Gilt als Untergeschoss, da die Linie 1.50m, gemessen ab Oberkant Geschossdecke, weniger als 40% der Fassadenabwicklung beträgt.



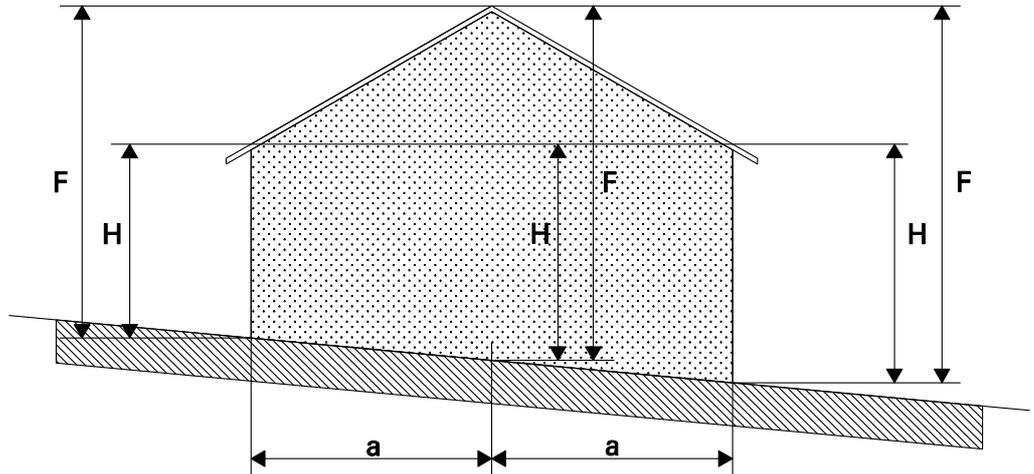
Gilt als Vollgeschoss, da die Linie 1.50m, gemessen ab Oberkant Geschossdecke, mehr als 40% der Fassadenabwicklung beträgt.



## Geschlosszahl Art. 42 Abs 3 und 4

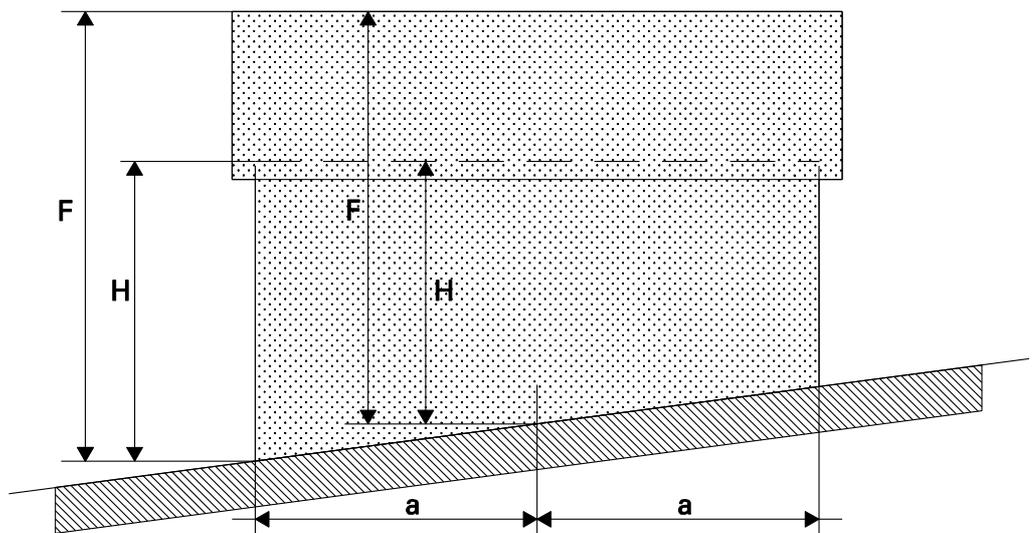


## Gebäudehöhe - Firsthöhe Art. 43 + 44



H = Gebäudehöhe für jede Fassade

F = Firsthöhe für jede Fassade



H = Gebäudehöhe für jede Fassade

F = Firsthöhe für jede Fassade

Stichwortverzeichnis

	PBG §	BauR Art.
<b>A</b>		
Abstände	59-68	46-50
Abstellflächen für Motorfahrzeuge	58	33
Abtretungspflicht	32	
Abwasserbeseitigung	22 ff.	11, 15
Abweichung gegenüber der Grundordnung		77
Allgemeine Schutzvorschriften		66-69, 71
Anlagen		
- Begriff	75	80
- Bewilligungspflicht	75	80
Änderungen		
- teilweise, ausserhalb der Bauzone	74, 76	
- Bewilligungspflicht	75	80
Anforderung, erhöhte		21
Anmerkung im Grundbuch		78
Anpassung		
- Nutzungsplan	29	13
- Richtplan	5-9	9
Anrechenbare Bruttogeschossfläche		37
Anrechenbare Landfläche		39
Anschlussbeiträge	51	17 ff.
Antennen		23
Arbeitsräume		24
Attikageschoss	60	43
Aufhebung früheren Rechts		97
Auflage, öffentlich		81,83
Ausbauprogramm Erschliessung	23, 47	
Ausnahmebewilligungen	73-76	51
- innerhalb der Bauzone		51
- ausserhalb der Bauzone	74, 76	65, 75
- Zustimmungspflicht kant. Behörden	76	65, 75
Ausnützungsübertragung		40
Ausnützungsziffer		
- Begriff		36
- zulässiges Mass		63
Aussenisolation, nachträgliche	72	52

PBG  
§

BauR  
Art.

## B

Bachläufe		
- Abstand	66	50
Bauausführung		89
Baukommission	76	94
Bauarbeiten	55	
Baubeginn	85	89
Baubewilligung		
- Baubewilligungspflicht	75	80
- Geltungsdauer	86	90
- Meldeverfahren	75	81
- ordentliches Verfahren	77 ff.	82-87
- vereinfachtes Verfahren	79	84
- Zuständigkeit	76	82
Baugespann	78 ff.	83
Baugesuch	77	82
- Darstellung		82
- Entscheide		86
- Beschwerde		87
- Vorentscheid		88
Bauinstallationen	75	80
Baukommission		94
Baukontrolle	88	92
Baulärm	55	29
Baulinien		
- und andere Abstandsvorschriften	68	
- und Eigentumsbeschränkung	33	
- im Erschliessungsplan	23	
Baumgruppen		74
Baureglement		
- Erlass	25-29	6
- Inhalt	21	6
Baureife	53	19
Bausperre	36	
Baustopp	87	91
Bauweise		
- geschlossene	64	
Bauzonen	18	54 ff.
- Einteilung	18	53
- Etappierung		54

	PBG §	BauR Art.
Behinderte	57	24
Beiträge		
- für Erschliessungsanlagen	51	17-18
- für Feinerschliessung	43	16
- für Groberschliessungsstrassen	44-50	17
- für Hecken usw.		69, 70
- für Pflege von Naturschutzobjekten		69, 71
Beratung	84	
Beschwerde	82	87
Besonnung		26
Bestandesgarantie	72	52
Bestehende Bauten und Anlagen	72	52
Betriebe		
- nicht störende		31
- mässig störende		31
- stark störende		31
Bewilligungspflicht		
- für Bauten und Anlagen	75	80
- für Eingriffe bei Schutzzonen und geschützten Einzelobjekten		68
Bruttogeschossfläche, anrechenbare		37

## C

Campingplatz	18	61
--------------	----	----

## D

Dachaufbauten und -vorsprünge		42
- und Grenzabstand	60	46
Dachgeschoss		37, 42
Dachgestaltung		20, 22, 42
- in der Kernzone		55
Dachrinnen		35

PBG  
§

BauR  
Art.

## E

Eigentumsbeschränkung	33	
Einfahrten		34
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben	80	85
- gegen Beitragsplan	45	17
- gegen Feinerschliessung	43	16
- gegen Gestaltungsplan	30	
- gegen kantonalen Nutzungsplan	11	
- gegen kommunalen Nutzungsplan	25	13
- gegen Planungszonen	14	14
- missbräuchliche	82	
Einstellung von Bauarbeiten	87	91
Einzelbäume		74
Emissionen	55	29-32
Empfindlichkeitsstufen Lärm		30
Enteignungsrecht	32	
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung	35	
- bei Enteignung	35	
- missbräuchlicher Einsprache	82	
Erker		
- und Grenzabstand	59	46
Ersatzabgabe		
- für Motorfahrzeugabstellplätze	58	
Ersatzvornahme		
- bei Feinerschliessung	42	16
- Verfahren	43	16
Erschliessung		15-19
- Baureife	53	19
- Begriffe	37	15-16
- Beiträge	44-51	17-18
- vorzeitige	39, 47, 49	15
Erschliessungskosten	44-51	15-18
Erschliessungsplan		11
- Erlass	25-29	11
- Inhalt	22-23	11
Etappen		54

PBG  
§

BauR  
Art.

## F

Fahrende	70	
Feinerschliessung	37	16
- Ersatzvornahme	42 ff.	16
- Mitbenützung	41	16
- Pflicht	40	16
Ferienhauszone	38	58
Firsthöhe		
- Begriff		44
- Mass		63
Freihaltezone		64
Friststillstand	86	90

## G

Garagenausfahrten		34
Gebäudeabstand		
- Begriff, Messweise	63	48
Gebäudehöhe	60	43, 63
Gebäudelänge		45, 63
Gebühren		
- für Baubewilligung	89	93
- für Erschliessung	51	18
Gefahrenzone		73
Geltungsbereich der Planungsmittel		
- örtlich		2
- sachlich		3
Geltungsdauer der Baubewilligung	86	90
Gemeindeautonomie	15	
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Erschliessungsplan	25-29	11
- Gestaltungspläne	31	12, 79
- Nutzungspläne	27	10, 13
Genehmigung		
- von Ausnahmen	76	51
- von Gestaltungsplänen	30	
- von kommunalen Nutzungsplänen	28	13

	PBG §	BauR Art.
Geschlossene Bauweise	64	
Geschosszahl		42
Geschützte Objekte		66-74
Gestaltungsplan	24	12
- Änderung und Aufhebung	31	79
- Abweichungen von Grundordnung	24	77
- Begriff	24	12
- Erlass	30	12
- Pflicht	24	12
- Inhalt	24	12
- Voraussetzungen	24	12, 76
Gesundheit	54	24, 26
Gewässerabstand	66	50
Gewerbeanteil		
- in Gewerbezone		60
Gewerbebetriebe		60
Gewerbezone	18, 52	60
Grenzabstand		
- Begriff, Mass, Messweise	59 ff.	46
- Ermittlung	59, 60	43, 46
- Nebenbauten, unterirdische Bauten	61	47
- ungleiche Verteilung	62	46
Groberschliessung		
- Begriff	37	15
- Beiträge	44-51	17 ff.
- Pflicht	38	
- Träger	38	15
Grünfläche		38

## H

Hecken		70
Hygiene	54	26

PBG  
§

BauR  
Art.

## I

Immissionen		
- Allgemeines	55	29
- Immissionsgrade		31
- Lärmbekämpfung		29 ff.
Industriebetriebe		60
Informationspflicht	7	5
Inkrafttreten		96
Intensiverholungszone	18	53, 61
Isolation		26
- nachträgliche	72	52

## K

Kantonale Bauvorschriften	52	4
Kernzone	18, 52	21, 53, 55
Kinderspielplätze		28
Konstruktion	54 ff.	25
Koordination	83	86

## L

Landfläche, anrechenbare		39
Landschaftsschutzzone		72
Landwirtschaftszone	19	65
Lärm	55	29-31
- Empfindlichkeitsstufen		30
Landschaftsschutzzone		72
Lukarnen		55
Luftreinhaltung		32

PBG  
§

BauR  
Art.

## M

Meldepflicht	75	81
Meldeverfahren	75	81
Mindestvorschriften	52	
Missbräuchliche Einsprachen	82	
Motorfahrzeuge		
- Abstellplätze	58	33
Mobilheime	70	61

## N

Natur- und Heimatschutz	56, 73	51
Naturschutzzone		66, 71
Natursteinmauer		74
Nebenbauten		
- Begriff	61	47
- Gebäudeabstand	63	47
Nutzungspläne		
- Begriff	4	10
- Erlass	11, 25-31	13
Nutzungsübertragung		40

## O

Öffentliche Auflage		81, 83
Öffentliche Bauten und Anlagen	18, 32, 33	62
Ortsbildschutz	10, 20, 56	20-23

## P

Parabolantennen		23
Parkplätze	58	33
Planungspflicht		
- der Gemeinden	15	5
Planungszonen		

	PBG §	BauR Art.
- kantonale	12	
- kommunale	14	14
Privatstrasse, Abstand	65	49
Provisorische Bauten	75	80
Publikation Baugesuch	78	83

## R

Reklamen		23, 80
Richtpläne		
- Begriff	3	7
- kantonale	5-9	
- kommunale	13	7-9
Rollstuhlgängigkeit	57	24

## S

Schadenersatzpflicht		
- missbräuchliche Einsprachen	82	
- Eingriffe in Schutzobjekte		68
Schneefänger		35
Schutzvorschriften		
- allgemeine Schutzvorschriften		69
- für Schutzzonen und Einzelobjekte		71
Schutzzonen	20	66-74
- Allgemeines		66
- Gefahrenzone		73
- Landschaftsschutzzone		72
- Naturschutzzone		66, 71
Sicherheit	54	24-25
Sonderbauvorschriften	24	12, 77
Strafbestimmungen	92	95
Strassen		
- Abstand	65	49
- Ausfahrten		34
- Beitragspflicht	44-51	17

PBG  
§

BauR  
Art.

## T

Tabelle der Grundmasse		63
Teilzonenpläne		10
Touristikzone		59

## U

Überbauungsziffer		38
Übernahmepflicht	34	
Überschwemmungsgebiete		25
Übriges Gemeindegebiet		75
Übriges Recht		4
Umgebungsgestaltung		27
Ungleiche Verteilung Grenzabstand	62	46
Unterhaltungspflicht		
- Bauten	54	25, 29
- Geschützte Objekte		67
Untergeschoss		42
Unterteilung von Grundstücken		41

## V

Verfahren		
- Baubewilligung	77-82	82 ff.
- Gestaltungsplan	30	12, 79
- kommunale Richtpläne	13	7-9
- kommunale Nutzungspläne	25-31	5, 10, 13
- Meldeverfahren	75	81
- vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	79	84
Vereinigung von Grundstücken		41
Verkehrerschliessung	22, 23, 25-29	15-19
Verkehrsflächen		37
Verkehrssicherheit		34-35
Vollgeschoss, Begriff		42
Vorbehalt übrigen Rechts		4
Vorentscheide	84	88

PBG  
§

BauR  
Art.

## W

Waldabstand	67	50
Wasserversorgung	22 ff., 37 ff.	15, 18
Wiederaufbau	72, 74	52
Wiederherstellung		
- bei Bauten und Anlagen	87	52
- bei Schutzobjekten		68
Wohnhygiene	54	26
Wohn- und Gewerbezone		56
Wohnwagen	70	61

## Z

Zeltplätze	18	61
Zonen		
- Campingplatz		61
- Freihaltezone		64
- für öffentliche Bauten und Anlagen	18	62
- Gefahrenzone		73
- Gewerbezone	18	60
- Intensiverholungszone Campingplatz	18	61
- Kernzone		55
- Landschaftsschutzzone		72
- Landwirtschaftszone	19	65
- Naturschutzzone	20	66, 71
- Touristikzone		59
- Wohn- und Ferienhauszone		58
- Wohn- und Gewerbezone		56
- Wohnzone W2		57
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18	62
- Abtretungspflicht	32	
Zoneneinteilung		53
Zonenplan		
- Erlassverfahren	25-29	10, 13
- Inhalt	17	10
Zufahrt	37	19
Zusprechung des Eigentums	35	
Zweck	1	1