



# **Baureglement Gemeinde Freienbach**

An den Urnenabstimmungen vom 28. November 1993, 28. November 1999, 26. November 2000, 5. Juni 2005, 4. März 2018, 10. Juni 2018 und 10. Februar 2019 angenommen.

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 557 vom 29. März 1994, RRB Nr. 152 vom 1. Februar 2000, RRB Nr. 346 vom 13. März 2001, RRB Nr. 995 vom 9. August 2005, RRB Nr. 666 vom 18. September 2018, RRB Nr. 793 vom 30. Oktober 2018 und RRB Nr. 260 vom 9. April 2019.



gemeinde  
**freienbach**

14. Mai 2019

## Inhaltsverzeichnis

	<b>I. Zweck und Geltungsbereich</b>	<b>4</b>	
Art. 1	Zweck	4	
Art. 2	Geltungsbereich, Bestandesgarantie, Übergeordnete Vorschriften	4	
	<b>II. Planungsmittel</b>	<b>4</b>	
Art. 3	Planungspflicht	4	
Art. 4	Richtpläne	4	
Art. 5	Nutzungspläne, Zonenplan, Erschliessungsplan, Baulinien	5	
Art. 6	Gestaltungsplan	5	
Art. 7	Planungszone	5	
	<b>III. Baureife, Erschliessung</b>	<b>6</b>	
Art. 8	Baureife	6	
Art. 9	Erschliessung	6	
Art. 10	Privatstrassen	6	
	<b>IV. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>6</b>	
Art. 11	Gestaltung, Einordnung, Dachgestaltung, Aussenantennen	6	
Art. 12	Reklamen, Firmenanschriften, Warenautomaten	7	
Art. 13	Schutz der Aussicht	7	
Art. 14	Naturschutz	7	
Art. 15	Hochhäuser	7	
	<b>V. Konstruktions- und Hygienevorschriften</b>	<b>8</b>	
Art. 16	Sicherheit von Baute und Baugrund, Massnahmen für Behinderte, Energiesparen	8	
Art. 17	Raumgrösse, Besonnung, Belichtung	8	
Art. 18	Schutz vor störenden Auswirkungen, Emissionen	8	
	<b>VI. Verkehrssicherheit</b>	<b>9</b>	
Art. 19	Motorfahrzeugabstellplätze und interne Verkehrsflächen	9	
Art. 20	Ausfahrten, Garagenvorplätze, Raum zwischen Bauflucht und Strassen	9	
Art. 21	Strassenabstände, Strassenabschlüsse, Einfriedungen an Strassen und Wegen	10	
Art. 22	Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Ersatzabgabe	10	
Art. 23	Schneeschutzvorrichtung	11	
	<b>VII. Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>11</b>	
Art. 24	Ausnützungsziffer	11	
Art. 24a	Preisgünstiger Wohnraum	12	
Art. 25	Grenzabstand, Aussenisolation bestehender Bauten, Gebäudeabstand, ungleiche Verteilung des Grenzabstandes, Abstände bei Hochhäusern	13	
Art. 26	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag, Ausnahmen, Staffelung, Hanglagen	13	
Art. 27	Nebenbauten, unterirdische Bauten, Vorbauten	14	
Art. 28	Wintergärten	14	
Art. 29	Zusammenbauen von Bauten	14	
Art. 30	Waldabstand, Gewässerabstand	15	
Art. 31	Gebäude- und Firsthöhe	15	
Art. 32	Berechnung der Geschoszahl, Terraingestaltung	15	
	<b>VIII. Zonenordnung</b>	<b>17</b>	
Art. 33	Zoneneinteilung	17	
	<b>A) BAUZONEN</b>	<b>18</b>	
Art. 34	Kernzone	K	18
Art. 35	Zentrumszone	Z	18
Art. 36	Wohn- und Gewerbebezonen	WG4, WG3	19
Art. 37	Wohnzonen	W4, W3, W2	19
Art. 38	Landhauszone	L2	20
Art. 39	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	OE	20

Art. 40	Zone für Sport und Erholung	SPE	20
Art. 40a	Intensiverholungszone	IE	21
Art. 41	Pferdehaltungszone	PF	21
Art. 42	Spezialzone Seeufernutzung	SSN	21
Art. 43	Gewerbezone	G	21
Art. 44	Industriezonen	I1, I2	22
Art. 45	Zone für gewerblichen Gartenbau	GB	22
Art. 46	Hafenzone	HZ	22
Art. 46a	Offene Bauzone	OBZ	23
	<b>B) SCHUTZZONEN</b>		<b>23</b>
Art. 47	Schutzzone historischer und kultureller Stätten	SHK	23
Art. 48	Grundwasserschutzzonen	GS	23
	<b>C) NICHT-BAUZONEN</b>		<b>23</b>
Art. 49	Freihaltezonen	F	23
Art. 50	Landwirtschaftszone	LW	23
Art. 51	Reservegebiet	RG	24
Art. 52	Übriges Gemeindegebiet	UEG	24
	<b>IX. Besondere Vorschriften für Gestaltungspläne</b>		<b>25</b>
Art. 53	Gestaltungspläne		25
	<b>X. Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen</b>		<b>26</b>
Art. 54	Bewilligungspflichtige Vorhaben, Zuständigkeit		26
Art. 55	Form des Baugesuches		26
Art. 56	Baugespann, Baubewilligungsverfahren		27
Art. 57	Ausnahmebewilligungen		28
Art. 58	Bauausführung		28
Art. 59	Beschwerde		29
Art. 60	Bauaufsicht		29
Art. 61	Austrocknung der Bauten		29
Art. 62	Gebühren		29
Art. 63	Strafbestimmungen		29
Art. 64	Inkrafttreten		29
	<b>Anhang</b>		<b>31</b>
Anhang A	Tabelle der Grundmasse		32
Anhang B	Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik»		33
Anhang C	Erläuterungsskizzen zum Baureglement		37
Anhang D	Richtlinien zu Strassenbreiten		52
Anhang E	Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten		53

Die Gemeinde Freienbach erlässt gestützt auf die einschlägigen, gesetzlichen Grundlagen und Verordnungen das nachstehende

## BAUREGLEMENT

### I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

#### Art. 1

**Zweck** Das Baureglement bezweckt eine geordnete Entwicklung der Gemeinde unter Beachtung der Grundsätze der Wohn- und Arbeitshygiene, der Bau-, Siedlungs- und Verkehrstechnik, der Erschliessungsökonomie, der Landwirtschaft und des Natur- und Heimatschutzes.

#### Art. 2

**Geltungsbereich**

- 1 Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Freienbach.
- 2 Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.
- 3 Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen äusserlich umgestaltet, erweitert, umgebaut oder einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden.

**Bestandesgarantie**

- 4 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert. Für die Änderungen und den Wiederaufbau solcher Bauten und Anlagen sind die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) massgebend.

**Übergeordnete Vorschriften**

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

### II. PLANUNGSMITTEL

#### Art. 3

**Planungspflicht**

- 1 Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen samt den zugehörigen Vorschriften (Baureglement).
- 2 Der Gemeinderat kann auch Richtpläne, Gestaltungspläne und Planungszonen erlassen.

#### Art. 4

**Richtpläne**

- 1 Der Gemeinderat kann in Richtplänen die räumlich anzustrebende Entwicklung bestimmen. Die genehmigten Richtpläne sind für die Behörden verbindlich.
- 2 Richtpläne zeigen:
  - a) wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden;
  - b) in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgabe zu erfüllen.
- 3 Richtplanentwürfe liegen während 30 Tagen öffentlich auf. Innert dieser Frist kann jedermann Anregungen einbringen, die vom Gemeinderat schriftlich beantwortet



werden. Der Gemeinderat beschliesst über den Richtplan und lässt ihn durch den Regierungsrat genehmigen.

#### **Art. 5**

- |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungspläne      | 1 Die Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens. Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zonenplan          | 2 Durch den Zonenplan wird das Gemeindegebiet insbesondere in Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und Bauzonen aufgeteilt.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Erschliessungsplan | 3 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan, der auf den Zonenplan und das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmt wird.<br>4 Er ordnet die Groberschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Abwasser).<br>5 Träger der Versorgungswerke sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. |
| Baulinien          | 6 In den Nutzungsplänen oder in besonderen Plänen können Baulinien festgelegt werden. Deren Wirkung richtet sich vorbehältlich einer anderen Regelung nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.                                                                                                                                                             |

#### **Art. 6**

- |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestaltungsplan | 1 Der Gemeinderat kann unter Beachtung von Art. 53 BR auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für ein zusammenhängendes Gebiet von mindestens 3'000 m <sup>2</sup> , in der Kern- und Zentrumszone von mindestens 1'500 m <sup>2</sup> , einen Gestaltungsplan erlassen.<br>2 Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde abweichen können, sofern mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise erreicht werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.<br>3 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Besteht Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört.<br>4 Der Gemeinderat erlässt die Gestaltungspläne nach § 30 des Planungs- und Baugesetzes. |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Art. 7**

- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungszone | 1 Bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festlegen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Der Gemeinderat kann genauere Nutzungsvorschriften erlassen.<br>2 Kommunale Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre bestimmt werden. Die Geltungsdauer kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.<br>3 Die Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage für jedermann verbindlich. Das weitere Vorgehen richtet sich nach kantonalem Recht.<br>4 Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann, wer durch die Planungszone in seinen Interessen berührt ist, beim Gemeinderat Einsprache erheben. Gegen den |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Einspracheentscheid sind die Rechtsmittel gemäss Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, SRSZ 234.110) zulässig.

### III. BAUREIFE, ERSCHLIESSUNG

#### Art. 8

Baureife

- 1 Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Die Baureife ist gegeben, wenn das Grundstück in nachstehender Weise genügend erschlossen ist:
  - a) eine hinreichende Zufahrt vorhanden und in der Regel bei Baubeginn die Strasse mit der Tragschicht erstellt ist;
  - b) die nötigen Anlagen für eine ausreichende Versorgung und Entsorgung bestehen oder mit der Baute ausgeführt werden (Trink- und Brauchwasser, Energie, genügender Löschschutz, einwandfreie Abwasser- und Kehrrechtbeseitigung).
- 2 Soweit die Benützung privater Erschliessungsanlagen erforderlich ist, muss sich der Bauherr mit dem Baugesuch über die erforderlichen Benützungsrechte ausweisen.

#### Art. 9

Erschliessung

- 1 Die Gemeinde sorgt für eine zweckmässige Erschliessung ihres Gebietes mit Verkehrsflächen. Entlang von Strassen und Wegen muss sowohl die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer als auch der Wohnlichkeit die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Gemeinde unterstützt und fördert Massnahmen zur Verkehrsberuhigung und Strassenraumgestaltung.
- 2 Die Gemeinde nimmt die Erschliessung nach Massgabe der §§ 38 ff. des Planungs- und Baugesetzes sowie der dazugehörigen Vorschriften, namentlich der kantonsrätlichen Verordnungen über Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen, vor.
- 3 Über die Breite von Verkehrs- und Trottoirflächen kann der Gemeinderat namentlich aufgrund der bisherigen Erfahrungen, der zu erwartenden Verkehrsbelastung und der topografischen Verhältnisse Richtlinien erlassen (siehe Anhang D).
- 4 Die Gemeinde besorgt insbesondere auch den Neu- und Ausbau von geeigneten Rad- und Fusswegen; sie sollen auch einzelne Gemeindeteile miteinander verbinden.
- 5 In weiteren Fällen legt der Gemeinderat die Anforderungen fest, wobei er anerkannte Richtlinien berücksichtigt.

#### Art. 10

Privatstrassen

- 1 Die Anlage neuer oder die Korrektur bestehender Privatstrassen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
- 2 Private Strassen und Erschliessungsanlagen, die nach den technischen Weisungen der Gemeinde erstellt wurden und in der Regel durchgehend sind, können durch Gemeindeabstimmung ohne Entschädigung in Eigentum und Unterhalt übernommen werden.

### IV. GESTALTUNG, SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

#### Art. 11

Gestaltung,  
Einordnung

- 1 Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie durch die Bau-, Fassaden-, Umgebungs-, Terrain- und Dachgestaltung, Farbgebung usw. so in die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, dass eine gute

Gesamtwirkung erzielt wird. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung in speziellen Fällen Fachleute beziehen. Betreffen Beanstandungen einzelne störende Teile, ist der Gemeinderat gehalten, angemessene Verbesserungen zu verlangen.

- |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachgestaltung | 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind ansprechend zu gestalten. Dachaufbauten sind bei Schrägdächern höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.                                                                                                                                                                                      |
| Aussenantennen | 3 Antennen und Richtstrahlanlagen aller Art sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse und Anordnung das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Für Gesamtüberbauungen sind Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung und des Bundesrechtes. |

#### **Art. 12**

- |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reklamen,<br>Firmenanschriften,<br>Warenautomaten | 1 Reklamen aller Art, Firmenanschriften, Leuchtreklamen, Leuchtschriften, beleuchtete Reklamen, Warenautomaten usw. sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse, Form, Farbe, Aufmachung und Platzierung, das Bild der Baute und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und keine polizeilichen Vorschriften verletzen. |
|                                                   | 2 Reklameanlagen und Firmentafeln ab insgesamt 1 m <sup>2</sup> Grösse sowie alle Lichtreklamen und Warenautomaten sind bewilligungspflichtig.                                                                                                                                                                                                      |

#### **Art. 13**

- |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutz der Aussicht | Um der Öffentlichkeit an schützenswerten Lagen Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, können generell oder im Einzelfall Bedingungen über die genaue Platzierung und die Stellung eines Gebäudes, die Dachgestaltung sowie die Gebäude- und Firsthöhenbeschränkung wie auch eine zu diesem Zwecke entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung erlassen werden. |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Art. 14**

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturschutz | 1 Für einzelne Objekte und Gebiete, die als Lebensräume für eine seltene und vielfältige Pflanzen- und Tierwelt wertvoll sind, werden durch den Gemeinderat Schutzbestimmungen erlassen oder Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen. Darin wird die konkret zu beachtende Nutzung mit den betroffenen Grundeigentümern und Bewirtschaftern geregelt. Sofern keine Einigung zustande kommt, erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Schutzmassnahmen auf dem Verordnungsweg. |
|             | 2 Für die Unterschutzstellung können einmalige Abgeltungsbeiträge entrichtet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|             | 3 Für die Erschwernisse der naturschutzgerechten Pflege und Nutzung sind Bewirtschaftungsbeiträge an die Bewirtschafter auszurichten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | 4 Die Bemessung der Bewirtschaftungsbeiträge richtet sich nach den kantonalen Ansätzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|             | 5 Die unter Schutz gestellten Objekte und Gebiete sind in einem Plan darzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### **Art. 15**

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hochhäuser | Bauten mit mehr als 20 m Gebäudehöhe sind Hochhäuser, ausser in der Zone I1 sind diese nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gestattet. Sie haben eine ihrer dominierenden Stellung entsprechend gute architektonische Gestaltung aufzuweisen. Die kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten. |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**V.****KONSTRUKTIONS- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN****Art. 16**

Sicherheit von Baute  
und Baugrund

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.
- 2 Bauten für Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecke müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.

Massnahmen für  
Behinderte

- 3 Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind und von ihnen möglichst gut benützt werden können.

Energiesparen

- 4 Die Wärmedämmung der gesamten Gebäudehülle muss bei neuen, beheizten Gebäuden dem Stand der Technik entsprechen. Umbauten, Erweiterungen und Renovationen der Gebäudehülle müssen den Anforderungen an die Wärmedämmung für Neubauten entsprechen, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen über das Energiesparen.

**Art. 17**

Raumgrösse

- 1 Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestbodenfläche von 8 m<sup>2</sup> aufweisen. Die lichte Raumhöhe muss mindestens 2.20 m betragen. Im Dachgeschoss muss dieses Mass über mindestens 6 m<sup>2</sup> Raumbodenfläche vorhanden sein.

Besonnungen,  
Belichtung

- 2 Alle Wohnungen müssen ausreichend besonnt werden. Alle Wohn-, Arbeits- und gewerblichen Räume müssen durch Fenster belichtet und belüftet sein. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen, wenigstens aber 1 m<sup>2</sup>.

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

**Art. 18**

Schutz vor störenden  
Auswirkungen,  
Emissionen

- 1 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn aus der bestimmungsgemässen Benützung des Bauwerkes keine übermässigen Emissionen auf die nähere oder weitere Umgebung zu erwarten sind. Solche Auswirkungen sind: Rauch, Russ, Staub, lästige Dünste, Lärm, Erschütterungen, grelles Licht u. a. m.
- 2 Treten nachträglich solche Übelstände auf, so sind sie durch geeignete, dem Stand der Technik angemessene Schutzvorkehrungen zu beheben oder auf ein Mindestmass herabzusetzen. Ist eine ausreichende Milderung der Übelstände nicht möglich, so hat der Gemeinderat die entschädigungslose Entfernung oder Einstellung des störenden Betriebes oder der Anlage zu verfügen.
- 3 Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen 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.
- 4 Den Nutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet. Die Empfindlichkeitsstufen sind im separaten Plan «Empfindlichkeitsstufen» wie folgt festgelegt:

- a) Die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis;

- b) Die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind;
  - c) Die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind;
  - d) Die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind.
- 5 Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe II werden der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet, sofern sie mit Lärm vorbelastet sind. Solche Teile werden im Zonenplan bezeichnet.
- 6 Bestehenden Betrieben in Wohnzonen ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet.

## VI.

### VERKEHRSSICHERHEIT

#### Art. 19

Motorfahrzeugabstellplätze und interne Verkehrsflächen

- 1 Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs.
- 2 Es sind zu erstellen:
- a) bei Wohnbauten 1 ½ Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.
  - b) bei Geschäftsbauten 1 Abstell- oder Garagenplatz pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, mindestens aber 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze in Cafés und Restaurants.
  - c) bei speziellen Nutzungen und besonderen Standorten legt der Gemeinderat die Anforderungen aufgrund anerkannter Richtlinien fest. Er kann die Unterschreitung der geforderten Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Luftreinhalteverordnung (LRV, SR 814.318.142.1) bewilligen.
- 3 Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nur in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden, wenn deren Belegung mit parkierten Fahrzeugen die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen bzw. Garagen nicht behindert.
- 4 Ist die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen unter der Bedingung, dass diese von der Leistung einer angemessenen, zweckgebundenen Ablösungssumme zugunsten öffentlicher Abstellplätze abhängig werden.

Die Ablösungssumme wird wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{Landkosten} + \text{Baukosten}}{4}$$

Als Flächenbedarf für einen Parkplatz inkl. Erschliessung werden 25 m<sup>2</sup> angenommen.

- 5 Bei Industrie- und Gewerbebauten ist eine dem Betrieb angepasste interne Verkehrsabwicklung auszuweisen.

#### Art. 20

Ausfahrten

- 1 Die Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen und Wege sind nach Weisung der Aufsichtsbehörde übersichtlich zu erstellen; die den Verkehrsverhältnissen

angemessene, ausreichende Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen noch andere Anlage sowie Pflanzen behindert werden. Garagenausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle aufweisen; 3 m von der Strassenlinie muss dasselbe auf 3 % reduziert werden.

- Garagenvorplätze 2 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 15 m<sup>2</sup> Fläche so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatzfläche entsprechend zu vergrössern. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Anlage von Vorplätzen sind vollständig unter Terrain liegende Motorfahrzeug-Einstellgaragen.
- Raum zwischen Bauflicht und Strasse 3 Im Raume zwischen Bauflicht und Strassen- bzw. Trottoirgrenze sind bei Neuanlagen nur niedrige Bauteile, wie Treppen, Rampen, Lichtschächte usw., gestattet. Räume, die eine Zufahrt oder einen Zugang bedingen, sind in der Höhenlage so anzuordnen, dass sie auch bei einem Strassenausbau benützbar bleiben.

#### **Art. 21**

- Strassenabstände 1 Wo durch Baulinien keine anderen Masse vorgesehen sind, gelten bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand folgende Abstandsbestimmungen:
- a) In der Landhauszone L2 und in der Wohnzone W2, mindestens 3 m.
  - b) In der Kern- und Zentrumszone wird der Strassenabstand in Berücksichtigung der bestehenden Fassadenflucht festgelegt. Für die Fussgängerführung sind zwischen Strassenrand und Erdgeschoss mindestens 2 m freizuhalten.
  - c) In allen übrigen Zonen, mindestens 5 m.
  - d) Gegenüber Kantonsstrassen gelten die kantonalen Vorschriften.
- 2 Bauten, die einen Vorplatz bedingen, wie Garagen, Scheunen, Remisen usw., haben in der Regel einen Abstand ab Fahrbahnrand von mindestens 7.50 m zu wahren. An ausgebauten Strassen darf auf Seiten, an denen kein Trottoir vorgesehen ist, der Abstand auf 6 m reduziert werden.
- Strassenabschlüsse 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, entlang der Grundstücksgrenze über die Gestaltung von Strassenabschlüssen Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen.
- Einfriedungen an Strassen und Wegen 4 An unausgebauten Strassen und Wegen sind Einfriedungen nur in einem Abstand von mind. 1 m zulässig. An der Innenseite von Kurven, bei Einfahrten und Kreuzungen dürfen die Einfriedungen die Übersicht über den Verkehr nicht stören. An allen Strassen und Wegen dürfen Einfriedungen und Mauern eine Höhe von 1 m ab Strassenrand nicht übersteigen. Wo die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat höhere Einfriedungen gestatten.
- 5 Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen.

#### **Art. 22**

- Kinderspielplätze Erholungsflächen 1 Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen. Die Grösse soll mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Erholungsflächen sind als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten sowie entsprechender Bepflanzung auszugestalten.
- Ersatzabgabe 2 Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- oder Erholungsfläche auf privatem Grund nicht möglich oder nicht funktionstauglich, ist eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 250.- pro Quadratmeter an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau oder Betrieb öffentlicher Spiel- und Erholungsflächen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe ist periodisch dem Kostenindex anzupassen.



Schneeschutzvorrichtung

### Art. 23

Gegenüber öffentlichem Verkehrsraum sind Ziegel- und Schieferdächer ab 25°, Metall- und Kunststoffdächer ab 15° Neigung, durch geeignete Schneefänge zu sichern.

## VII.

## ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 24

Ausnützungsziffer

- 1 Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer bestimmt. Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Landfläche.
- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossflächen gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte, innere Trennwände und Steigzonen. Nicht angerechnet werden:
  - a) Aussenwände um das Mass, das eine Mauerstärke von 35 cm übersteigt;
  - b) Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. Keller-, Zivilschutz-, Estrich-, Abstell-, und Trockenräume sowie Waschküchen, Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, unbeheizte Windfänge;
  - c) Je ein Abstellraum und Waschraum innerhalb eines Wohnungsgrundrisses, sofern sie je max. 5 m<sup>2</sup> Innengrundfläche aufweisen und nicht direkt belichtet sind;
  - d) Bei Bauten an Hanglagen: fensterlose Räume, die auf der Hangseite positioniert sind und nicht direkt vom Wohn- und Arbeitsbereich erschlossen werden;
  - e) Offene, gewerblich nicht genutzte Erdgeschosshallen;
  - f) Überdeckte offene Dachterrassen;
  - g) Balkone, einfachverglaste Balkone und Veranden, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
  - h) Korridore und Treppen, die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppen und Lift zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine anrechenbaren Räume enthält;
  - i) Die Liftschachtflächen aller Geschosse, mit Ausnahme der Liftschachtfläche im Erdgeschoss;
  - j) Räume im Dachgeschoss mit einer Stehhöhe von weniger als 2.20 m;
  - k) Aussenisolationen an bestehenden Bauten;
  - l) Wintergärten gemäss Art. 28.
- 3 Das Dach- oder Attikageschoss wird bei der Ausnützungsziffer nicht mitberechnet, sofern
  - das Dachgeschoss über einem Vollgeschoss liegt und
  - die Kniestockhöhe weniger als 1 m beträgt, gemessen ab Oberkante des fertigen Bodens bis zur Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, und
  - die Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), in ihrer Länge max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

Wird an einer schmalen Fassadenseite auf eine Dachaufbaute verzichtet, kann an einer langen Fassadenseite eine Dachaufbaute bis max. 1/3 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses verwirklicht werden.

- 4 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützte Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone, abzüglich:
  - der für eine hinreichende Erschliessung notwendigen Fahrbahnfläche, sofern mehr als 4 Wohneinheiten erschlossen werden;
  - Flächen projektierte Fahrbahnanlagen, für deren Festlegung das vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
  - Freihaltezonen, sofern sie im Zonenplan als solche festgelegt sind, sowie Wald und Gewässer.
- 5 Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzungsziffer der ursprünglichen bzw. neuen Parzelle nicht überschritten werden. Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassenhäusern und Überbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten.
- 6 Durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch sind Ausnutzungsübertragungen möglich, sofern die Grundstücke aneinandergrenzen oder in angemessener Beziehung zueinanderstehen. Die Ausnutzungsziffer des begünstigten Grundstücks darf dadurch um max. 10 % erhöht werden.

Ausnutzungstransfers über verschiedene Bauzonen sind gestattet.

Kein Transfer ist zulässig, für eine oder ab einer Parzelle, für die ein Gestaltungsplan vorliegt und der AZ-Bonus beansprucht wird.

- 7 Als Basisnutzung gilt die massgebende Ausnutzungsziffer (AZ) der jeweiligen Bauzone ohne jegliche AZ-Erhöhungen. Die AZ-Bonus-Berechnung (Gestaltungsplan, preisgünstiger Wohnraum, etc.) bezieht sich immer auf die Basisnutzung.

#### **Art. 24a**

Preisgünstiger  
Wohnraum

- 1 Um Haushalten mit geringem Einkommen den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern, kann im Baureglement ein Ausnutzungs-Bonus für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.
- 2 Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn die Bauherrschaft entweder eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 36 ff. der Wohnraumförderungsverordnung (WfV, SR 842.1) vom 26. November 2003 ist oder sich die Bauherrschaft für die Erstellung, die Vermietung oder den Verkauf von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG, SR 842), vom 21. März 2003 verpflichtet. Der Gemeinderat kann andere Finanzierungsmodelle bewilligen, sofern diese eine dem WFG mindestens gleichwertige Verbilligung gewährleisten.
- 3 Bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden die höchstzulässigen Mietzinse zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer nach den Grundsätzen des WFG festgelegt. Kann keine Einigung erzielt werden, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Der Gemeinderat kann mit den Baugesuchunterlagen einen Mietzinsplan verlangen und diesen für verbindlich erklären.
- 4 Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Bruttogeschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

- 5 Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, worin die Randbedingungen und die Kontrolle für preisgünstige Wohnungen definiert werden.

#### Art. 25

#### Grenzabstand

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze. Er wird senkrecht zu den Fassaden und über die Gebäudeecken im Ausmass des kleinen Grenzabstandes radial gemessen.
- 2 Wo die Zonenvorschriften einen solchen enthalten, ist auf die Hauptfassade gegenüber der am stärksten nach der südlichen Hemisphäre gerichteten längeren Gebäudeseite ein grosser Grenzabstand einzuhalten. Der kleine Grenzabstand ist auf die übrigen Gebäudeseiten anzuwenden. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite. Kommt eine Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand.
- 3 In den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen beträgt der kleine Grenzabstand 60 %, der grosse Grenzabstand 100 % der nach Art. 31 BR errechneten Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. Bei in der Höhe zurückgestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet.

#### Aussenisolation bestehender Bauten

- 4 Bei bestehenden Bauten (Baujahr vor 1987) darf bei nachträglichem Anbringen einer Aussenisolation der Grenz- und Gebäudeabstand um das Mass der Konstruktionsstärke unterschritten werden.

#### Gebäudeabstand, ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

- 5 Der Gebäudeabstand ist die Summe zweier benachbarter Grenzabstände. Er kann unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages und der Genehmigung durch den Gemeinderat ungleich über die Grenze verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.
- Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 6 Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten des Baureglementes aus dem Jahre 1972 erstellt wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene baureglementsgemässe Grenzabstand gewährleistet ist.

#### Abstände bei Hochhäusern

- 7 Für die Bemessung der Abstände bei Hochhäusern ist neben dem Grenzabstand der Schattenwurf nach kantonalen Vorschriften zu beachten.

#### Art. 26

#### Gebäudelänge

- 1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine gerade Linie.
- Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 27 BR werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

#### Mehrlängenzuschlag

- 2 Beträgt die Gebäudelänge mehr als 20 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von Art. 27 BR werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.
- 3 Der Mehrlängenzuschlag wird senkrecht zu den Fassaden und nicht über die Gebäudeecken gemessen.

#### Ausnahmen

- 4 In der Kern-, Zentrums-, Industrie- und Gewerbezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung.

#### Staffelung

- 5 Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Zurückliegende

Fassadenteile werden durch die Vorsprünge hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante gemessen. Vorsprünge gelten nur dann als separate Fassadenteile, wenn ihr gegenseitiger Abstand wenigstens der Summe zweier Grundgrenzabstände gemäss Art. 25 Ziff. 3 BR entspricht. Bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge gleich wie bei den gestaffelten Fassaden bestimmt.

Hanglagen

- 6 In den Hanglagen mit einer Terrainneigung von mindestens 30 % entfällt der Mehrlängenzuschlag (MLZ), wenn die Bauten terrassiert werden und die längere Gebäudeseite im Bereich der Falllinie des Hanges liegt.

#### **Art. 27**

Nebenbauten,  
unterirdische Bauten,  
Vorbauten

- 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.
- 2 Nebenbauten auf demselben Grundstück dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.
- 3 Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen.
- 4 Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.
- 5 Vorbauten sind über die Fassade vorspringende, in den Luftraum hinausragende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, etc. Sie werden gegenüber Strassen, Nachbargrundstücken, Wald und Gewässer abstandsmässig nur mitberechnet, wenn ihre Ausladung 1.50 m übersteigt. In Bezug auf den Grenzabstand dürfen auch durch Säulen abgestützte Balkone den Mindestabstand um 1.50 m überragen. Kantonale Vorschriften bleiben vorbehalten.
- 6 Die Verkehrssicherheit von Strassen darf durch Vorbauten nicht behindert werden; eine ausreichende Durchgangshöhe muss gewährleistet sein. Kantonale Vorschriften bleiben vorbehalten.

#### **Art. 28**

Wintergärten

- 1 Wintergärten werden ausnutzungsmässig nicht angerechnet, sofern sie höchstens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Geschoss ausmachen. Ein prozentual höheres Flächenmass ist um die Mehrfläche anzurechnen.
- 2 In Wohnungen integrierte Wintergärten werden ausnutzungsmässig angerechnet. Diejenige Fläche, welche über die Fassadenflucht hinausragt, ist im Rahmen der Regelung von Art. 28 Abs. 1 BR nicht anzurechnen.
- 3 Wintergärten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenzabstände gemäss Art. 25 BR einzuhalten.

#### **Art. 29**

Zusammenbauen von  
Bauten

- 1 Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur baureglementsgemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch die Nachbarn durch Grundbucheintrag sichergestellt ist und sofern die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend gestaltet ist.
- 2 Zwischen den Bauten der einzelnen Grundstücke sind Brandmauern zu erstellen, die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen müssen.

**Art. 30**

- Waldabstand 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten. Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.
- Gewässerabstand 2 Bauten und Anlagen haben gegenüber Seen ab Grenze Hauptufer/Wasserzone, ohne private interne Buchten, einen Abstand von 20 m einzuhalten. Bei allen Bächen beträgt der Abstand 5 m, gemessen ab oberer Böschungskante.

**Art. 31**

- Gebäude- und Firsthöhe 1 Die erlaubte Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.
- 2 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.
- 3 Nicht berücksichtigt werden:
- a) die Höhe des Giebeldreieckes 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.
- 4 Bei Dachneigungen über 45° a. T. wird das Mehrmass, das sich bei einem 45° a. T. geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.
- 5 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.
- 6 Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.
- 7 Bei Bauten in Hanglagen darf die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe auf der felseitigen Fassade je Prozent Hangneigung (gemessen in Gebäudemitte) um 7 cm bis max. 2 m erhöht werden.

**Art. 32**

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

Dachgeschosse und Untergeschosse werden bei der Ermittlung der Geschosszahl nicht angerechnet.

Geschosse, die weniger als zur Hälfte zu Wohn- und gewerblichen Zwecken ausgebaut sind und nicht vollständig über Terrain liegen, sind Untergeschosse.

Geschosse die in einem Dachraum liegen und eine Dachneigung von max. 45° a. T. und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen, sowie Attikageschosse, die allseitig um den Winkel von 45° a. T. zurückversetzt sind, gelten als Dachgeschosse. Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern bis zu einem Drittel der Fassadenlänge sind zulässig.

## Terraingestaltung

- 2 In allen Zonen ist der Ausbau des Unter- und Dachgeschosses zu Wohn- und gewerblichen Zwecken gemäss den Zonenbestimmungen gestattet; der Untergeschossausbau für Wohn- und Arbeitsräume jedoch nur, wenn die talseitige Fassade wegen des natürlichen Terrainverlaufs frei liegt.
- 3 Gewerbliche Räume wie Restaurant-Küchen, Werkstätten, Lager und dergleichen, dürfen im Kellergeschoss untergebracht werden, wenn die Räume mit ausreichender Wärme- und Feuchtigkeitsisolation versehen, genügend belichtet und belüftbar sind.
- 4 Auffüllungen und Abgrabungen sind entsprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Geländeverlauf harmonisch anzupassen. In Hanglagen von mindestens 30 % darf talseits höchstens ein zusätzliches Geschoss in der Höhe voll in Erscheinung treten. Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Aufschüttungen oder Stützmauern entsprechende Bepflanzung zu verlangen.



**VIII.****ZONENORDNUNG****Art. 33**

Zoneneinteilung

1 Das Gebiet der Gemeinde Freienbach wird in folgende Zonen eingeteilt:

**A. BAUZONEN**

	Abkürzung
- Kernzone	K
- Zentrumszone	Z
- Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse	WG4
- Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3
- Wohnzone 4 Geschosse	W4
- Wohnzone 3 Geschosse	W3
- Wohnzone 2 Geschosse	W2
- Landhauszone 2 Geschosse	L2
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	OE
- Zone für Sport und Erholung	SPE
- Intensiverholungszone	IE
- Pferdehaltungszone	PF
- Spezialzone Seeufernutzung	SSN
- Gewerbezone	G
- Industriezone 1	I1
- Industriezone 2	I2
- Zone für gewerblichen Gartenbau	GB
- Hafenzone	HZ
- Offene Bauzone	OBZ

**B. SCHUTZZONEN**

- Schutzzone historischer und kultureller Stätten	SHK
- Grundwasserschutzzone	GS

**C. NICHT-BAUZONEN**

- Freihaltezone	F
- Landwirtschaftszone	LW
- Reservegebiet	RG
- Übriges Gemeindegebiet	UEG

2 Die Zonen sind im Zonenplan M 1:2'500 dargestellt. Er ist Bestandteil des Baureglementes und kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Für die genaue Lage der Zonengrenze ist allein dieser Plan verbindlich.

## A) BAUZONEN

### Art. 34

Kernzone K

- 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historischen Dorfkernes, die Erhaltung wichtiger Bauten und die gute gestalterische Einordnung von Neubauten und baulichen Veränderungen ins Orts- und Strassenbild.
- 2 Gestattet sind Wohnungen sowie zentrumsbildende Nutzungen wie Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Bauten usw. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 3 Es gelten folgende maximale Grundmasse:
  - Gebäudehöhe 10.50 m
  - Firsthöhe 15.00 m
- 4 Der Grenzabstand richtet sich bei Neubauten nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.
- 5 Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mind. 35° a. T. zulässig. Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken.
- 6 Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Ortsbild einordnen, insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung. Grössere Bauvolumen sind zu gliedern.
- 7 Der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Plätze, Bepflanzung) wird bei der Beurteilung der Bauprojekte besondere Bedeutung beigemessen.
- 8 Bei einer besseren gestalterischen Lösung und nachbarlichem Einverständnis kann der Gemeinderat die Unterschreitung der kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen.

### Art. 35

Zentrumszone Z

- 1 Die Zentrumszone bezweckt die Schaffung von neuen Ortszentren. Erwünscht sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Verwaltungsbauten usw., sowie Wohnungen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 Es gelten folgende Überbauungsmasse:
  - Grenzabstand gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes;
  - Gebäudehöhe höchstens 13 m;
  - Firsthöhe höchstens 17 m;
  - die geschlossene Bauweise ist gestattet;
  - der Wohnanteil pro Neubauprojekt muss mindestens 30 %, maximal 70 % betragen;
  - Die Ladenfläche für ein einzelnes Verkaufsgeschäft darf 600 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- 3 Die Bauten haben sich in Gestalt, Massstab und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen.

- 4 Mindestens  $\frac{1}{2}$  der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen im Untergeschoss anzuordnen. Im Erdgeschoss der Hauptbauten sind Garagen in der Regel nicht zulässig.
- 5 Der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Bepflanzung, Platzgestaltung) wird aufgrund der Zentrumsfunktion besondere Bedeutung beigemessen.
- 6 Bei einer besseren gestalterischen Lösung und nachbarlichem Einverständnis kann der Gemeinderat die Unterschreitung der kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen.

**Art. 36**

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG4 und WG3

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone ist eine gemischte Zone, in der neben Wohnbauten höchstens mässig störende Betriebe gestattet sind.
- 2 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

	Wohn- & Gewerbezone	
	WG4	WG3
- Zahl der Vollgeschosse höchstens	4	3
- Grenzabstand mindestens	gem. Art. 25 Ziff. 3 BR	
- Gebäudelänge höchstens	40 m	40 m
- Gebäudehöhe höchstens	13 m	10 m
- Firsthöhe höchstens	17 m	14 m
- Ausnützungsziffer (Basisnutzung)	0.65	0.60

Die Ausnützungsziffer kann um 15 % erhöht werden, wenn

- a) ein Anteil von mindestens 25 % der Basisnutzung gewerblich genutzt wird oder
- b) ein Anteil von mindestens 15 % der Basisnutzung für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung steht.

**Art. 37**

Wohnzone  
W2, W3 und W4

- 1 Die Wohnzone sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen; Art. 18 Ziff. 6 BR bleibt vorbehalten.
- 2 Die Wohnzone W2 ist für zweigeschossige Wohnbauten aller Art (auch Terrassenhäuser) reserviert.
- 3 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	Zahl der Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	grosser/kleiner Grenzabstand mind.	max. Gebäudelänge	Ausnützungsziffer (Basisnutzung) max.
Wohnzone W2	2	7 m	10 m	Gem. Art. 25 Ziff. 3 BR	40 m	0.45
Wohnzone W3	3	10 m	14 m	"	40 m	0.60
Wohnzone W4	4	13 m	17 m	"	40 m	0.65

- 4 Die Ausnützungsziffer kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in der Wohnzone um 10 % erhöht werden, sofern ein Anteil von mindestens 15 % der Basisnutzung für preisgünstigen Wohnraum bestimmt ist.

### Art. 38

Landhauszone L2

- 1 Die Landhauszone ist bestimmt für Ferienhäuser, Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser. Sie wird unterteilt in einen Ufersaum mit einer Tiefe von 50 m ab Zürichsee und die übrige Landhauszone für das dahinterliegende Gebiet.
- 2 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	Zahl der Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Grenzabstand	Gebäudeabstand	max. Gebäude­länge	Ausnützungsziffer
L2*	2	7 m	10 m	10 m	20 m	20 m	0.30
L2**	2	7 m	10 m	5 m	10 m	30 m	0.30

L2\* = Ufersaum 50 m ab Zürichsee

L2\*\* = übrige Landhauszone

### Art. 39

Zone öffentlicher Bauten und Anlagen  
OE

- 1 Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, wie kirchliche Bauten, Schul- und Verwaltungsbauten, Altersheime, Spiel- und Sportanlagen, Frei- und Hallenbäder, Abwasserreinigungs- und Schiessanlagen usw.

Private Bauten sind in dieser Zone untersagt.

- 2 Für Bauten gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände von Art. 25 BR der angrenzenden Zonen einzuhalten.
- 3 Für die Gebäudehöhe ist auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft und auf das Orts- und Landschaftsbild zu achten. Der Schaffung und Erhaltung ausreichender Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung ist alle Aufmerksamkeit zu schenken. Die Umgebung soll naturnah gestaltet werden und ökologischen Ausgleich darstellen.
- 4 Die Ausgestaltung der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen im Bereich Areal Steinfabrik richtet sich nach dem Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik» im Anhang B.

### Art. 40

Zone für Sport und Erholung SPE

- 1 Die Zone für Sport und Erholung ist für Anlagen bestimmt, die im öffentlichen Interesse zu Sport- oder Erholungszwecken sowie für Familiengärten genutzt werden sollen.
- 2 Hochbauten sind nur im untergeordneten Masse gestattet, soweit sie für die Nutzung der Anlagen erforderlich sind.
- 3 Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Mehrlängenzuschlag und Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss Art. 39, Abs. 2 und 3 BR.

**Art. 40a**Intensiverholungszone  
IE

- 1 Die Intensiverholungszone ist für die Erstellung von Erholungs- und Gartenanlagen, wie Minigolf, Bogenschiessen, Boccia etc., sowie für Parkplätze bestimmt.
- 2 Zulässig sind einzelne Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG, soweit sie für die zonengemässe Nutzung benötigt werden.

**Art. 41**

Pferdehaltungszone PF

- 1 Die Pferdehaltungszone bezweckt das Erstellen von Anlagen und Bauten, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht- und Pensionspferden dienen.

Eine über die Pferdehaltung hinausgehende landwirtschaftsfremde Nutzung ist untersagt.

- 2 Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Mehrlängenzuschlag und Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

**Art. 42**Spezialzone  
Seeufernutzung SSN

- 1 In der Spezialzone Seeufernutzung ist der Bestand und eine angemessene Erweiterung der bestehenden Nutzungen und Bauten gewährleistet.

- 2 Für Neubauten gelten folgende Bestimmungen:

- Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Landhauszone (Art. 38 BR).
- Ein grösseres Bauvolumen, sowie eine Abweichung von der AZ-Beschränkung ist gestattet für Restaurations- und Tourismusbetriebe, sofern zugunsten der Öffentlichkeit das Recht für einen Seezugang mit entsprechenden Anlagen erteilt wird und sich die Hochbauten bezüglich Dimension und Gestaltung gut ins Landschaftsbild einfügen.

- 3 Vorbehalten bleiben die Sonderbestimmungen des Kantons über den Seeuferschutz.

**Art. 43**

Gewerbezone G

- 1 Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Betriebe des Gewerbes, der Kleinindustrie sowie der Handels- und Dienstleistungsbranchen bestimmt. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet. Der Mindestanteil gewerblicher Nutzung muss 20 % der Bruttogeschossfläche betragen. Wohnungen im Erdgeschoss sind nur erlaubt, wenn die für die Wohnzone vorgeschriebenen Grenzabstände um 3 m vergrössert werden.

- 2 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

- Grenzabstand allseitig	halbe Gebäudehöhe, mind. aber 3 m
- Grenzabstand gegenüber Wohn- und Wohn- und Gewerbebezonen	mind. kleiner und grosser Grenzabstand gemäss Art. 25 Ziff. 3 BR plus eventuell Mehrlängenzuschlag
- Gebäudelänge	höchstens 60 m
- Gebäudehöhe	höchstens 13 m
- Firsthöhe	höchstens 17 m
- Ausnützungsziffer für die zu Wohnzwecken genutzten Flächen bei kombinierten Gewerbe-/Wohnbauten	AZ 0.3; wo dies nicht ausreicht, ist eine Wohnung bis 150 m <sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche gestattet

- Ausnützungsziffer für gewerblich und frei im Rahmen der Grenzabstände und industriell genutzte Geschossflächen Gebäudehöhen
- 3 Der Gemeinderat kann von den Vorschriften abweichende technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile, wie Hochregallager, Kamine, Silos, Liftaufbauten usw., gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### Art. 44

Industriezonen  
I1 und I2

- 1 Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in den anderen Bauzonen unzulässig sind. Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV nicht überschritten werden.
- 2 Es gelten für gewerbliche und industrielle Bauten folgende Überbauungsmasse:

	Industriezone 1	Industriezone 2
- allseitiger Grenzabstand	halbe Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m	
- Gebäudehöhe	20 m höchstens	13 m höchstens
- Firsthöhe	20 m höchstens	17 m höchstens
- Gebäudelänge und -tiefe	unbeschränkt	unbeschränkt

- 3 Der Gemeinderat kann von den Vorschriften abweichende technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile, wie Hochregallager, Kamine, Silos, Liftaufbauten usw., gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Wohnbauten sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal. Für selbstständige Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone, wobei die nach Art. 25 BR erforderlichen Grenzabstände um 3 m zu vergrössern sind. Für Wohnungen in Industriebauten gilt für die Fensterflächen bewohnter Räume ein Lichteinfallswinkel von 45° zu benachbarten Bauten. Gegenüber nicht überbauten Grundstücken ist der Lichteinfallswinkel unter der Annahme der höchstzulässigen Gebäudehöhe bei erlaubten Mindestgebäudeabständen einzuhalten.
- 5 Innerhalb der Industriezone 2 «Tal» sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die der Abfallbewirtschaftung dienen. Eine angemessene Erweiterung des bestehenden Betriebes ist mit der jetzigen Erschliessung zulässig, sofern ein ausgewiesenes Bedürfnis besteht. Der Bau und Betrieb von Grossanlagen, wie z.B. Autoschredder etc., ist nicht gestattet. Dem Gewässer- und Uferschutz (Bestockung) ist besondere Beachtung zu schenken.

#### Art. 45

Zone für gewerblichen  
Gartenbau GB

- 1 In der Zone für gewerblichen Gartenbau sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die gartenbauliche Nutzung sie erfordert.
- 2 In dieser Zone sind eingeschossige Treibhäuser für die bodenabhängige und bodenunabhängige gartenbauliche Nutzung zugelassen.
- 3 Bezüglich Grenzabstände gelten die kantonalen Vorschriften.

#### Art. 46

Hafenzone HZ

- Die Überbauung und Nutzung der Hafenzone richtet sich nach dem Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik» im Anhang B.



**Art. 46a**

Offene Bauzone OBZ

- 1 Die offene Bauzone gemäss § 17 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (VVzPBG, SRSZ 400.111) ist für eine gemischte Nutzung bestimmt. Die Nutzungsanteile werden in einem späteren Zeitpunkt durch Gestaltungspläne bestimmt.
- 2 Der Gemeinderat prüft die Gestaltungspläne in der offenen Bauzone zusätzlich auf die Verträglichkeit und Einpassung mit den Nachbarzonen und die Vereinbarkeit mit der Erschliessungsplanung.
- 3 Die Baulinien der Umfahrungsstrasse dürfen überbaut werden, soweit die Erstellung und der Betrieb der Umfahrungsstrasse nicht beeinträchtigt werden. Im Übrigen sind die Grenzabstände gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz massgebend.

**B) SCHUTZZONEN****Art. 47**Schutzzone  
historischer und  
kultureller Stätten SHK

- 1 Die Schutzzone historischer und kultureller Stätten bezweckt die Wahrung schützenswerter historischer und kultureller Stätten.
- 2 Jede Änderung an bestehenden Bauten und Anlagen sowie jeder Neubau haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Unterirdische Bauten sind gestattet.
- 3 Bauten und Anlagen in benachbarten Zonen haben im angrenzenden Bereich auf das Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen.
- 4 Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

**Art. 48**Grundwasserschutz-  
zonen GS

- 1 Die Grundwasserschutzzonen II und III werden anderen Nutzungszonen überlagert.
- 2 Die Baubestimmungen der Nutzungszonen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen-Reglemente dies zulassen.

**C) NICHT-BAUZONEN****Art. 49**

Freihaltezone F

- 1 Die Freihaltezone umfasst die für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen, im Wesentlichen nicht überbauten Gebiete, (wie Aussichtspunkte, Geländerippen, Waldränder, Grünanlagen, unverbaute Seeufer usw.) sowie die Grundwasserschutzzone I. In dieser Zone gilt ein dauerndes Bauverbot.
- 2 Eingeschossige Bauten, die der Nutzung und Pflege der Freihaltezonen dienen, sind zulässig.
- 3 Die Einleitung des Entschädigungsverfahrens durch die Gemeinde hat auf Begehren eines betroffenen Grundeigentümers, spätestens innert zwei Jahren nach rechtskräftiger Anordnung der Freihaltezone, zu erfolgen.

**Art. 50**Landwirtschaftszone  
LW

- 1 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein «Stöckli» oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.

- 2 Die üblichen Immissionen, die sich aus einer sachgerechten landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung ergeben, sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.
- 3 Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Bewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.
- 4 Exponierte Hanglagen und Kreten sowie vielfältig strukturierte Landschaftskammern mit Obstbäumen, Hecken, Fließgewässern, Rebbergen und herkömmlichem Siedlungsbild sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen in diesen Gebieten haben erhöhten gestalterischen Anforderungen gerecht zu werden und müssen sich gut ins Landschaftsbild einordnen. Bei Beanstandungen ist der Gemeinderat berechtigt, angemessene Verbesserungen zu verlangen. Diesbezügliche Mehraufwendungen können durch die Gemeinde mit Beiträgen unterstützt werden.
- 5 Für einzelne Gebiete können durch den Gemeinderat besondere Schutzbestimmungen erlassen oder Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen werden. Ergeben sich daraus Erschwernisse in der Bewirtschaftung, so sind Beiträge auszurichten.

#### **Art. 51**

Reservegebiet RG

- 1 Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des Übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.
- 2 Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Eine Ausdehnung der Bauzonen hat bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten zu erfolgen.

#### **Art. 52**

Übriges  
Gemeindegebiet UEG

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

## IX.

## BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR GESTALTUNGSPLÄNE

### Art. 53

#### Gestaltungspläne

- 1 Zur guten quartier- oder ortsbaulichen Gestaltung und Erschliessung können nach den Grundsätzen von Art. 6 BR in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden.
- 2 Vom Gemeinderat können Ausnahmen gewährt werden, wenn
  - a) eine angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung resultiert;
  - b) grössere, zusammenhängende Grünflächen entstehen und die Kinderspielfläche in der Grösse von mindestens 25 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für das Wohnen erstellt werden;
  - c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt sind, Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und mindestens 50 % als Unterflurgaragen angelegt werden;
  - d) besondere Massnahmen zur Energieeinsparung getroffen werden;
  - e) preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird oder
  - f) andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.
- 3 Für Gestaltungspläne, welche mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise aufweisen, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Vorschriften bewilligen:
  - a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer bis zu 10 % in den Zonen W4, W3, W2, WG4 und WG3;
  - b) Vergrösserung der Gebäude- und Firshöhen sowie der Gebäudelängen;
  - c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände.
- 4 In der Wohnzone W2 darf die zonengemässe Geschosszahl unter 5'000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- 5 Gesamtüberbauungen sind einheitlich zu planen. Mit dem ersten Baugesuch muss der Gestaltungsplan für die ganze Überbauung eingereicht werden, und die Ausführung desselben ist durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Anmerkung) im Grundbuch zu sichern.
- 6 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projekts zu enthalten:
  - a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Höhenangaben des gewachsenen Terrains bei allen Gebäudeausseneckpunkten;
  - 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 Grundriss der Bauten, mindestens im Massstab 1:200;
  - d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
  - e) Berechnung der Ausnutzung mit Angabe der Nutzungsarten;
  - f) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.

Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen, wie Fotomontagen, Modelle, Lärmnachweise usw., verlangen.

- 7 Die Ausnützungsziffer kann bei Gestaltungsplänen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in der Wohnzone sowie Wohn- und Gewerbezone zusätzlich zum Bonus von 10% gemäss Art. 53 Abs. 3 um weitere 10 % der Basisnutzung erhöht werden, wenn alle Kriterien von Art. 53 erfüllt sind und sofern ein zusätzlicher Anteil von mindestens 15 % der Basisnutzung für preisgünstigen Wohnraum bestimmt ist.

## X.

## VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 54

Bewilligungspflichtige Vorhaben

- 1 Ausser eigentlichen Bauten sind insbesondere folgende Anlagen bewilligungspflichtig: Kanalisationsanlagen, Silos, Lagertanks, Schiffsstege, Bojen, Lagerplätze, Sonnenkollektoren, Lärmschutzwände, Antennen, Richtstrahlanlagen, das Anbringen von Reklameanlagen und Firmenschildern sowie die Errichtung von Einfriedungen von mehr als 1 m Höhe an Strassen, Wegen und Plätzen usw. Nicht als Gebäude oder ihnen gleichgestellte Bauwerke gelten solche, deren grösste Höhe nicht mehr als 2 m beträgt und die eine Bodenfläche von nicht mehr als 4 m<sup>2</sup> überlagern.
- 2 Bewilligungen für solche Vorhaben werden unter der Voraussetzung erteilt, dass keine gesundheits-, strassen-, gewässer-, feuer- oder andere polizeiliche Vorschriften verletzt, die bauliche Umgebung sowie schützenswerte Orts- und Landschaftsbilder nicht beeinträchtigt und weder öffentliche noch wesentliche Nachbarinteressen beeinträchtigt werden.

Zuständigkeit

- 3 Die Baukommission ist Bewilligungsbehörde für:
  - kleinere Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ohne rechtliche Problematik, wie An-, Auf- und Umbauten, Nebenbauten, Terrainveränderungen, sowie Reklamen und dgl.

Es bleibt dem Gemeinderat vorbehalten, in begründeten Fällen auf die Bewilligungskompetenz zurückzukommen.

Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde für:

- Projekte, bei denen kommunale oder kantonale Ausnahmbewilligungen erforderlich sind;
- Projekte von allgemeiner Bedeutung, Vorentscheide und Gestaltungspläne;
- Projekte mit Einsprachen bzw. Beschwerden.

Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht. Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Vorhaben innert 20 Tagen seit bestätigtem Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.

Die Befreiung von der Auflage und Publikation entbindet nicht von der Einhaltung der materiellen Vorschriften.

### Art. 55

Form des Baugesuches

- 1 Das Baugesuch hat zu enthalten:
  - a) Beschreibung der Baute, soweit die beabsichtigte Ausführung nicht aus den Plänen und dem Baugesuchsformular ersichtlich ist;
  - b) Berechnung der Ausnützungsziffer, wo eine solche vorgeschrieben ist;

- c) ein vom Geometer unterzeichneter und nachgeführter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen, Baulinien, Motorfahrzeugparkplätze, Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisation;
- d) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Himmelsrichtung, der Feuerstätten und -anlagen, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden und Fensterflächen, der Mauer, der Trag- und Trennwände sowie aller übrigen zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben;
- e) Schnitt- und Fassadenpläne mit Angaben des gewachsenen und des projektierten Terrains bis zu den Grenzen, den Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Erdgeschosses und der Erschliessungsstrasse;
- f) Detailpläne über die Gestaltung der Garagenvorplätze und Ausfahrten mit Angaben der Gefällsverhältnisse (Längsschnitt) sowie der für die Verkehrsübersicht erforderlichen Massnahmen;
- g) Planeingabe über die Beseitigung des Abwassers im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Leitungskaliber, -materialien und -gefälle;
- h) Grundbuchauszug der Bauparzelle;
- i) Die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- k) Energienachweis, wo ein solcher vorgeschrieben ist;
- l) kubische Berechnung gemäss SIA-Norm;
- m) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format 21 x 29.7 cm mindestens in doppelter Ausfertigung erforderlich. Die Pläne sind vom Projektverfasser, Bauherrn und Grundeigentümer zu unterschreiben und müssen mit dem Datum und Massstab versehen sein.

- 2 Für kleinere Bauvorhaben kann die Bewilligungsbehörde die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.
- 3 Wo es die Rücksichtnahme auf Nachbargebäude erfordert, kann die Bewilligungsbehörde die Darstellung der Anschlusspartien benachbarter Fassaden zeichnerisch oder im Modell verlangen, wie sie auch berechtigt ist, weitere Unterlagen (wie statische Berechnung, geologische Gutachten, Verkehrsgutachten, Modelle, Fotomontagen, Schattenwurfdarstellungen usw.) zu fordern, wenn sie zur Beurteilung eines Baugesuches nötig erscheinen.
- 4 Bei Um-, An- oder Aufbauten sind die bestehenden, neu zu erstellenden oder abzubrechenden Bauteile durch Farben zu kennzeichnen; es gelten für bestehende Bauteile die schwarze, für neue die rote und für abzubrechende die gelbe Farbe.
- 5 Die Bewilligungsbehörde behandelt nur vollständig vorliegende Projekte. Unvollständige und mangelhafte Projekte weist sie innert 14 Tagen ohne materielle Behandlung zur Komplettierung an den Gesuchsteller zurück. Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, wo notwendig, unter Kostenfolge für den Gesuchsteller, über Bauvorhaben Gutachten einzuholen.

#### **Art. 56**

Baugespann, Baubewilligungsverfahren

- 1 Die Gemeinde legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie 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 die räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt. Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen gelassen werden. Die

Baubewilligungsbehörde kann die vorzeitige Entfernung gestatten, wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt.

- 3 Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden. Öffentlich-rechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege beim Gemeinderat, privat-rechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim Einzelrichter anzubringen.
- 4 Spätere Einsprachen sind zulässig, soweit die baulichen Vorrichtungen aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.
- 5 In der Regel hat die Bewilligungsbehörde das Baugesuch und die Einsprachen innert 2 Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen und Eingang der Bewilligungen anderer zuständiger Instanzen zu beurteilen. Über Baugesuch und allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die Bewilligungsbehörde kann zu Einzelheiten der Gestaltung die erforderlichen Auflagen und Vorbehalte anbringen.
- 6 Wo für die Ausführung eines Vorhabens eine Bewilligung einer kantonalen oder eidgenössischen Behörde erforderlich ist, hat sie der Bauherr über die Gemeinde einzuholen.
- 7 Über Fragen, die für das eigentliche Baubewilligungsverfahren von grundsätzlicher Bedeutung sind, können Vorentscheide eingeholt werden.

#### **Art. 57**

Ausnahmebewilligungen

- 1 Die Bewilligungsbehörde darf bei Vorliegen besonderer Verhältnisse im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes von Vorschriften des Baureglementes abweichen, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und keine wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden. Von der zonengemässen Ausnützungsziffer darf nur bei Bauten, die vor der Zonenplanung des Jahres 1972 erstellt wurden und nur für die Verbesserung der hygienischen Verhältnisse (Bad, WC) abgewichen werden. Ausnahmebewilligungen sind insbesondere im Rahmen der nachstehenden Fälle zu erteilen:
  - a) wenn die Anwendung der Vorschriften zu einer unzumutbaren Härte führt, insbesondere wenn ein selbstständiges Grundstück wegen Verhältnissen, die schon vor Inkrafttreten dieses Baureglementes bestanden haben, nicht überbaut und die Möglichkeit der Überbauung durch eine Grenzregulierung oder Baulandumlegung nicht geschaffen werden kann;
  - b) für provisorische, befristete Bauten;
  - c) für Einzelbauten, die nach ortsbaulichen Anforderungen zu einer wesentlich besseren Lösung als eine zonengemässe Überbauung führen;
  - d) für den Umbau bestehender oder den Wiederaufbau durch höhere Gewalt zerstörter Bauten.
- 2 Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, für deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes.

#### **Art. 58**

Bauausführung

- 1 Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine rechtskräftige Bewilligung vorliegt und gegenüber einer zivilrechtlichen Einsprache eine rechtskräftiges Erkenntnis den Beginn gestattet.
- 2 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. Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses still.

- 3 Der Gemeinderat verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Baubewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. Er kann auf Kosten der Bauherrschaft die Abänderung oder Entfernung widerrechtlich erstellter Bauten und Bauteile verfügen.

#### **Art. 59**

Beschwerde

Gegen Entscheide und Verfügungen, welche die Bewilligungsbehörde im Vollzug der Bauvorschriften erlässt, kann innert 20 Tagen seit Zustellung des Beschlusses Beschwerde beim Regierungsrat geführt werden. Die Beschwerde ist im Doppel schriftlich einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten.

#### **Art. 60**

Bauaufsicht

- 1 Der Gemeinderat sorgt für die Einhaltung der Bauvorschriften. Er und die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt, die Baukontrolle durchzuführen. Hierfür sind ihm rechtzeitig anzuzeigen:
  - der Beginn der Bauarbeiten bzw. die Erstellung des Schnurgerüstes;
  - die Abwasseranlagen vor dem Eindecken gemäss Kanalisationsbewilligung;
  - die Aufrichtung des Rohbaus;
  - die Erstellung der Feuerungsanlagen;
  - die Fertigstellung der Baute.
- 2 Die Baukontrolle hat in der Regel innert 3 Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Zustimmung oder Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Die Behebung gerügter Mängel ist erneut schriftlich anzuzeigen und zu kontrollieren.

#### **Art. 61**

Austrocknung der Bauten

Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Bauten genügend trocken und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist.

Widerrechtlich bezogene Bauten können auf Anordnung des Gemeinderates auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

#### **Art. 62**

Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, der Vorentscheide und der Durchführung der Bauaufsicht sind Gebühren zu entrichten. Deren Höhe wird durch eine Gebührenordnung festgelegt, die der Gemeinderat erlässt.

#### **Art. 63**

Strafbestimmungen

Übertretungen der Bauvorschriften werden gemäss Planungs- und Baugesetz mit Busse geahndet. Die Busse enthebt nicht von der Verpflichtung zur Herstellung eines rechtmässigen Zustandes. Die strafrechtliche Verfolgung bleibt vorbehalten.

#### **Art. 64**

Inkrafttreten

- 1 Das Baureglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Alle vorher eingegangenen Baugesuche sind noch nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen.

- 2 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden das Baureglement vom 22. Februar 1983<sup>1</sup> sowie das Reglement für den Bau von Strassen, Fuss- und Velowegen vom 21. Oktober 1983 aufgehoben.

Im Weiteren werden die folgenden Quartiergestaltungspläne und Arealüberbauungen aufgehoben:

- GRB 465 vom 23.3.1973  
Baudepartement des Kantons Schwyz  
Kantonale Mittelschule Ausserschwyz auf  
KTN 915/1794, Schützenstrasse, Pfäffikon
- GRB 1797 vom 7.12.1972  
Max Dietschi, Robert Tausky, Alois Züger  
9 Mehrfamilienhäuser auf  
KTN 756 und 2103, Breiten, Pfäffikon
- GRB 1369 vom 13.9.1972  
Fürsorgefonds der KIBAG  
2 Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen auf  
KTN 1143 und 334, Obstgarten, Freienbach
- GRB 1702 vom 24.11.1972  
Baukonsortium Lagler-Christen-Kälin  
12 Terrassenhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus mit 25 Garagen auf  
KTN 272, 273 und 274, Wilenstrasse, Wilen
- GRB 514 vom 7.4.1972  
Erbengemeinschaft Emil Bachmann  
2 Mehrfamilienhäuser mit 29 Wohnungen auf  
KTN 280, Eulenweg, Wilen
- GRB 1453 vom 18.11.1971  
Gewoba, Genossenschaft für Wohnungsbau  
2 Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen auf  
KTN 266, Wilenstrasse, Wilen
- GRB vom 19.10.1967/RRB vom 27.8.1968  
Gemeindeabstimmung vom 5.5.1968  
Strassen- und Baulinienplan, Gehren, Freienbach

Die übrigen Quartiergestaltungspläne bleiben in Rechtskraft.

---

<sup>1</sup> Damit ist auch die nachfolgende Änderung vom 29. März 1994 aufgehoben.



# ANHANG

- A Tabelle der Grundmasse
- B Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik»
- C Erläuterungsskizzen zum Baureglement
- D Richtlinien für Strassenbreiten
- E Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten

## ANHANG A

Tabelle der Grundmasse

	K Art. 34	Z Art. 35	WG4 Art. 36	WG3 Art. 36	W4 Art. 37	W3 Art. 37	W2 Art. 37	L2* Art. 38	L2** Art. 38	G Art. 43	II Art. 44	I2 Art. 44	HZ Art. 46 Anhang B
Anzahl Vollgeschosse	-	-	4	3	4	3	2	2	2	-	-	-	-
Ausnützungsziffer (max. AZ)	-	-	0.65	0.60	0.65	0.60	0.45	0.30	0.30	-	-	-	0.70
wenn Gewerbeanteil mind. 25% ist oder wenn der Anteil preisgünstiger Wohnraum mind. 15% beträgt	-	-	+15%	+15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wenn der Anteil preisgünstiger Wohnraum mind. 15% beträgt	-	-	-	-	+10%	+10%	+10%	-	-	für Wohnen AZ 0.30, resp. mind. 1 Wohnung von max. 150 m <sup>2</sup>	-	-	-
Gebäudehöhe max.	10.50 m	13 m	13 m	10 m	13 m	10 m	7 m	7 m	7 m	13 m	20 m	13 m	10.50 m/ 13 m <sup>▲</sup>
Firsthöhe max.	15 m	17 m	17 m	14 m	17 m	14 m	10 m	10 m	10 m	17 m	20 m	17 m	15 m/ 17 m <sup>▲</sup>
Grenzabstand min.	50% der Gebäudehöhe, resp. mind. 3 m	-	} der Gebäudehöhe mind. 4 m		-	-	-	10 m	5 m	50% der Gebäudehöhe, resp. mind. 3 m	-	-	-
kleiner Grenzabstand	-	-	60%	-	-	-	-	-	-	gegenüber W und WG	-	-	-
grosser Grenzabstand	-	-	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudeabstand	-	-	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	20 m	10 m	-	-	-	-
Gebäudelänge max.	-	-	-	-	-	-	-	20 m	30 m	60 m	-	-	-
Geschlossene Bauweise	-	gestaffelt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnanteil	-	min. 30% max. 70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	min. 30% max. 70%

▲ gemäss Nutzungskonzept "Areal Steinfabrik" im Anhang B

## ANHANG B

Nutzungskonzept  
«Areal Steinfabrik»

### ZONENBESTIMMUNGEN

#### HAFENZONE

- 1 Die Hafenzzone bezweckt die geordnete Überbauung des Gebietes zwischen dem Unterdorf Pfäffikon und dem Freihaltegebiet «Frauenwinkel». Erwünscht ist eine ausgewogene Durchmischung von Bauten mit Wohnungen, Gewerbebetrieben und, sofern der Bedarf vorhanden ist, Gaststätten, Läden und öffentlichen Bauten. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. Bei den gewerblich genutzten Flächen ist auch die Ansiedlung handwerklicher Betriebe erwünscht.
- 2 Es gelten folgende maximale Grundmasse:
  - Gebäudehöhe 10.50 m
  - Firsthöhe 15.00 m
  - Im Kerngebiet, d. h.
    - 70 m Abstand ab See
    - 60 m Abstand ab Westgrenze
    - 50 m Abstand ab Ostgrenze
    - 40 m Abstand ab Südgrenzebeträgt für 20 % der Gebäudegrundfläche (des gesamten Areals) die Gebäudehöhe 13 m und die Firsthöhe 17 m. Der Gemeinderat kann bei entsprechender Gestaltung die Fläche, welche höher überbaut werden darf, von 20 % auf 30 % erhöhen.
  - Gestalterisch sinnvolle Verschiebungen des Kerngebietes innerhalb des Areals, welche
    - hinreichend begründet sind (z. B. durch den Architekturwettbewerb)
    - das Gesamtmass der vorgegebenen Rahmennutzung für die höheren Bauten nicht überschreiten werden toleriert;
  - Ausnützungsziffer 0.70;
  - Grenzabstand gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG);
  - Nordseitig (exklusive Haab) gilt eine Baulinie von 30 m ab See;
  - Der Wohnanteil über die ganze Zone muss mindestens 30 %, max. 70 % betragen. Zum Prozentsatz des Gewerbes gehören auch die Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung, insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, einordnen.

Der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Plätze, Bepflanzung) ist besondere Beachtung zu schenken.

## A. RICHTLINIEN ZU DEN GESTALTUNGSPLÄNEN

### GEBIET STEINFABRIK

- 1 Das Gebiet Steinfabrik liegt in der Nähe des BLN-Gebietes «Frauenwinkel». Diese besonderen Verhältnisse sind mit den Gestaltungsplänen zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes zu gewährleisten.
- 2 Zur Erreichung dieses Zieles ist unter anderem entlang der Ostgrenze des Areal ein Landstreifen in der Breite von max. 5 m als «Planungsperimeter» freizuhalten.

In diesem Bereich kann zum Beispiel ein Wassergraben innerhalb des Areals erstellt werden oder ein im «Frauenwinkel» selbst angelegter Flachwasserbereich in das Areal hineinragen.

Die für diesen Zweck ausgeschiedenen Flächen können zur baulichen Nutzung gerechnet werden.

- 3 Grundsätzlich soll ein sanfter Übergang zwischen Naturschutzgebiet und Baugebiet angestrebt werden.

Dieses Ziel kann erreicht werden durch Massnahmen:

- a) Im Baugebiet:
  - Naturnahe Gartengestaltung;
  - Anlegen von Wasserflächen;
  - Durchziehen von Hecken eventuell vom Naturschutzgebiet ins Baugebiet;
  - Ableiten von Meteorwasser aus dem Baugebiet ins Naturschutzgebiet;
  - Innerhalb des 5 m Planungsperimeters kann jedoch auch ein Gitterzaun und/oder eine dichte Bepflanzung erfolgen.
- b) Im Naturschutzgebiet, zum Beispiel durch:
  - Anlegen eines grossen Flachwasserbereiches, der in das Baugebiet hineinragt (5 m).
- 4 Die Gestaltungspläne sind durch ein Wettbewerbsverfahren nach SIA zu erarbeiten.
  - a) Es ist ein öffentlicher SIA Wettbewerb durchzuführen, beschränkt auf die Regionen
    - Kanton Schwyz
    - Kanton Glarus
    - Kanton St. Gallen
    - Kanton Zürich
    - Kanton ZugZusätzlich können noch Architekten eingeladen werden
    - von der Steinfabrik und
    - von der Gemeinde
  - b) Für den Architekturwettbewerb werden nur Planungsteams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zugelassen.
  - c) Der Wettbewerb ist darauf auszurichten, dass nebst dem Naturschutzgebiet auch der besonderen Lage des gesamten Areals unter Einbezug
    - der bestehenden Bausubstanz im Unterdorf und der historischen Nachbarschaft des Schlossturmes,
    - der Ufnau,
    - der Landschaft allgemein,
    - der Badi und des Schiffsteges,Rechnung getragen wird.

- 
- d) Für die Vorbereitung des Wettbewerbes sind ausser dem Grundeigentümern und der Gemeinde auch Berater aus den Bereichen Ökologie/Umweltschutz und Vertreter des Kantons beizuziehen.
- e) Bei der Jurierung der Wettbewerbsarbeiten ist der Gemeinde eine angemessene Vertretung zu gewähren.
- 5 In den Gestaltungsplänen ist ein Fussgänger-Rundgang (Bahnhof – Industriegeleise – Seeufer Steinfabrik – Unterdorfstrasse – Bahnhof) vorzusehen und im Rahmen der Überbauung zu realisieren.
- 6 In den Gestaltungsplänen sind die detaillierten Nutzungen aufzuzeigen. Dabei soll die gemischte Nutzung mit Läden, Gewerbe, Praxen, Restaurant in den westlichen Bereich zu liegen kommen; die ruhigere Wohnnutzung ist im östlichen Bereich vorzusehen.
- Es ist ein Kindergarten mit Spielplatz erforderlich.
  - Für den täglichen Bedarf ist genügend Ladenfläche bereitzustellen. Die Ladenfläche für ein einzelnes Verkaufsgeschäft darf 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Im Bereich des Hafens sind im Gestaltungsplanverfahren die notwendigen Flächen so auszuscheiden, dass je nach Bedarf ein Restaurant mit Saal realisiert werden kann.
  - Grosshotels, überregionale Kongresszentren, Vergnügungsstätten und Einkaufszentren sind nicht gestattet.
- 7 Die Gestaltungspläne haben aufzuzeigen, wie die privaten und öffentlichen Bereiche zu trennen sind. Dabei ist eine für die Öffentlichkeit möglichst durchlässige Siedlung anzustreben mit öffentlich zugänglichen Wegen, Gassen, Plätzen, Durchgängen etc., insbesondere in den Bereichen gegen das Seeufer hin und im Bereich der gemischten Nutzung (westlicher Bereich).
- 8 Die Anzahl der Parkplätze wird in Anbetracht der nahen öffentlichen Verkehrsmittel vom Gemeinderat mit einer reduzierten Höchstzahl festgelegt. Die Parkierung ist weitgehend in Sammelgaragen vorzusehen.
- 9 In den Gestaltungsplänen sind neuzeitliche und umweltfreundliche Energiekonzepte vorzusehen und bei der Bauausführung zu realisieren.
- Nach Möglichkeit sind:
- das Brauchwasser aus dem Zürichsee zu beziehen und in einem separaten Netz zu verteilen;
  - das Meteorwasser via Naturschutzgebiet abzuleiten.
- 10 Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) nach erfolgter Umzonung und Vorliegen des Wettbewerbes zu Lasten der Bauherrschaft vorzunehmen.

## **B. VOR DER RECHTSKRÄFTIGEN UMZONUNG SIND ÜBER DIE FOLGENDEN ABMACHUNGEN DIENSTBARKEITSVERTRÄGE ABZUSCHLIESSEN**

### **1. Land für die Gemeinde**

- Die Steinfabrik Zürichsee AG tritt der Gemeinde entschädigungslos einen 20 m breiten Landstreifen entlang dem Seeufer im Ausmass von ca. 10'000 m<sup>2</sup> zu Eigentum ab.
- Im Weiteren verpflichtet sich die Steinfabrik Zürichsee AG, für allfällige Bedürfnisse der Gemeinde im Bereich der Haab und im Bereich der östlichen Einbuchtung zusätzliche Flächen im Baurecht abzugeben.

Beim Land im Baurecht handelt es sich um zwei mögliche Kategorien, nämlich «Land zur Freihaltung» oder «Land zur Bebauung».

- a) Als «Land zur Freihaltung» gilt zum Beispiel die Landfläche der östlichen Einbuchtung (Baumgruppe), die südlich des Landstreifens von 20 m liegt, den die Gemeinde erhält;
- b) Als «Land zur Bebauung» werden der Gemeinde von der Steinfabrik max. 6'000 m<sup>2</sup> im Baurecht zur Verfügung gestellt.
- Die Gemeinde verpflichtet sich nach Abschluss der Wettbewerbsarbeiten, den Baurechtsvertrag über die dazumal gewünschten Flächen (zur baulichen Nutzung max. 6'000 m<sup>2</sup>) abzuschliessen.

### **2. Preisgünstiger Wohnungsbau**

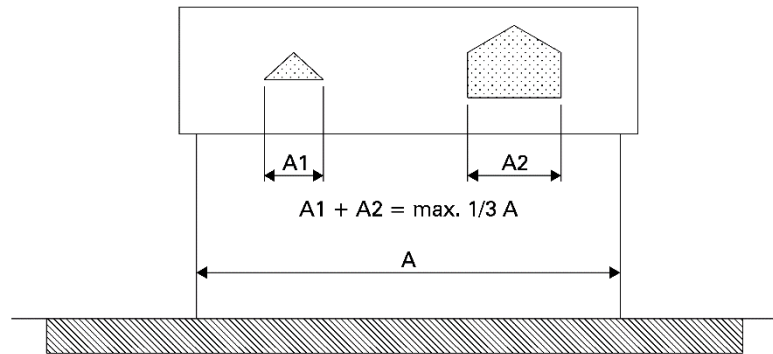
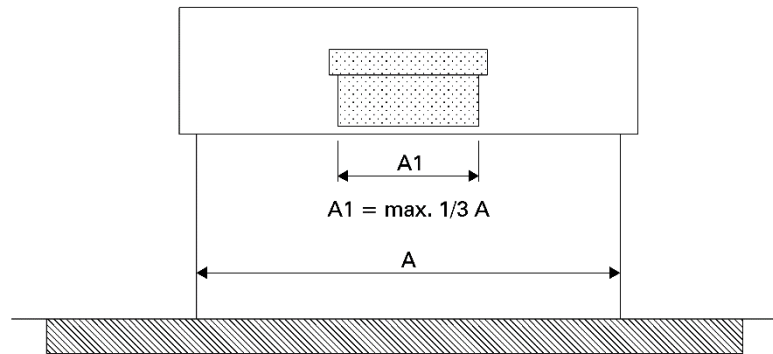
- Von den ausgewiesenen Wohnanteilflächen sind 20 %, mindestens jedoch 40 Wohnungen gemischter Grösse dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG, SR 842) zu unterstellen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

### **3. Weg- und Benützungsrechte**

- Die Weg- und Benützungsrechte (z.B. Fussgänger-Rundgang, Plätze, Parkplätze etc.) zugunsten der Öffentlichkeit sind zu regeln.

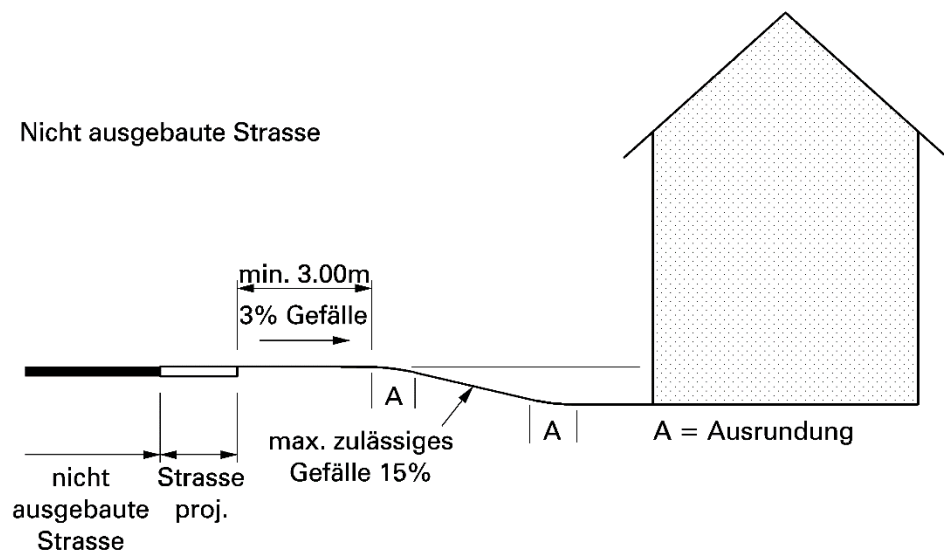
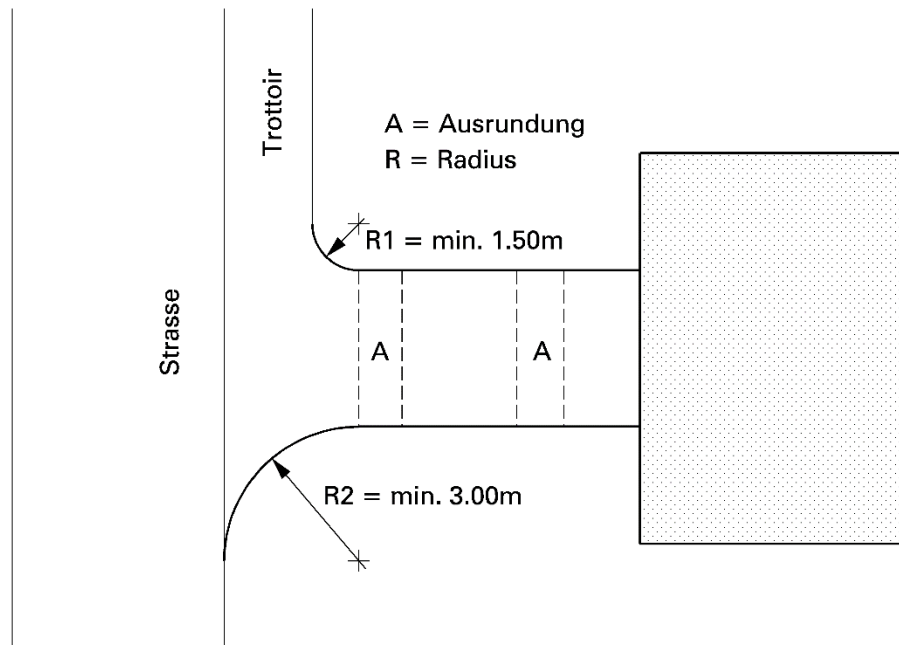
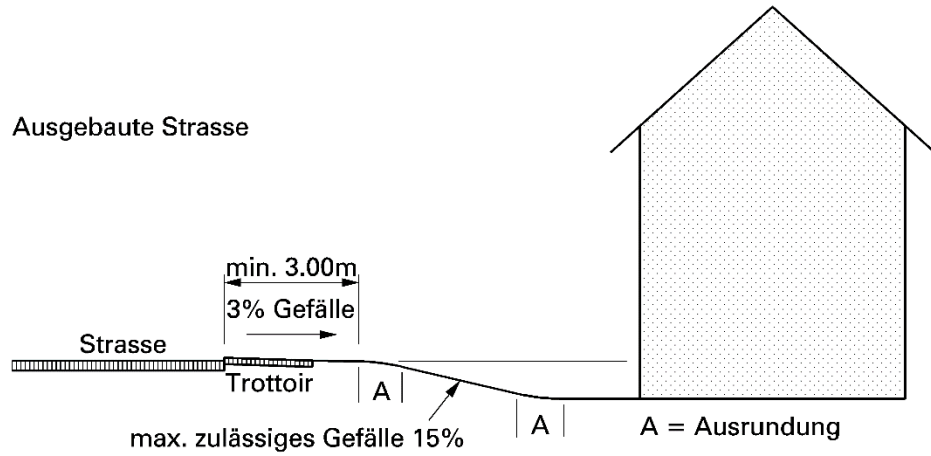
**ANHANG C**

Erläuterungsskizzen zum Baureglement

**Dachaufbauten****Art. 11/2**

**Garagen- und Hofzufahrten**

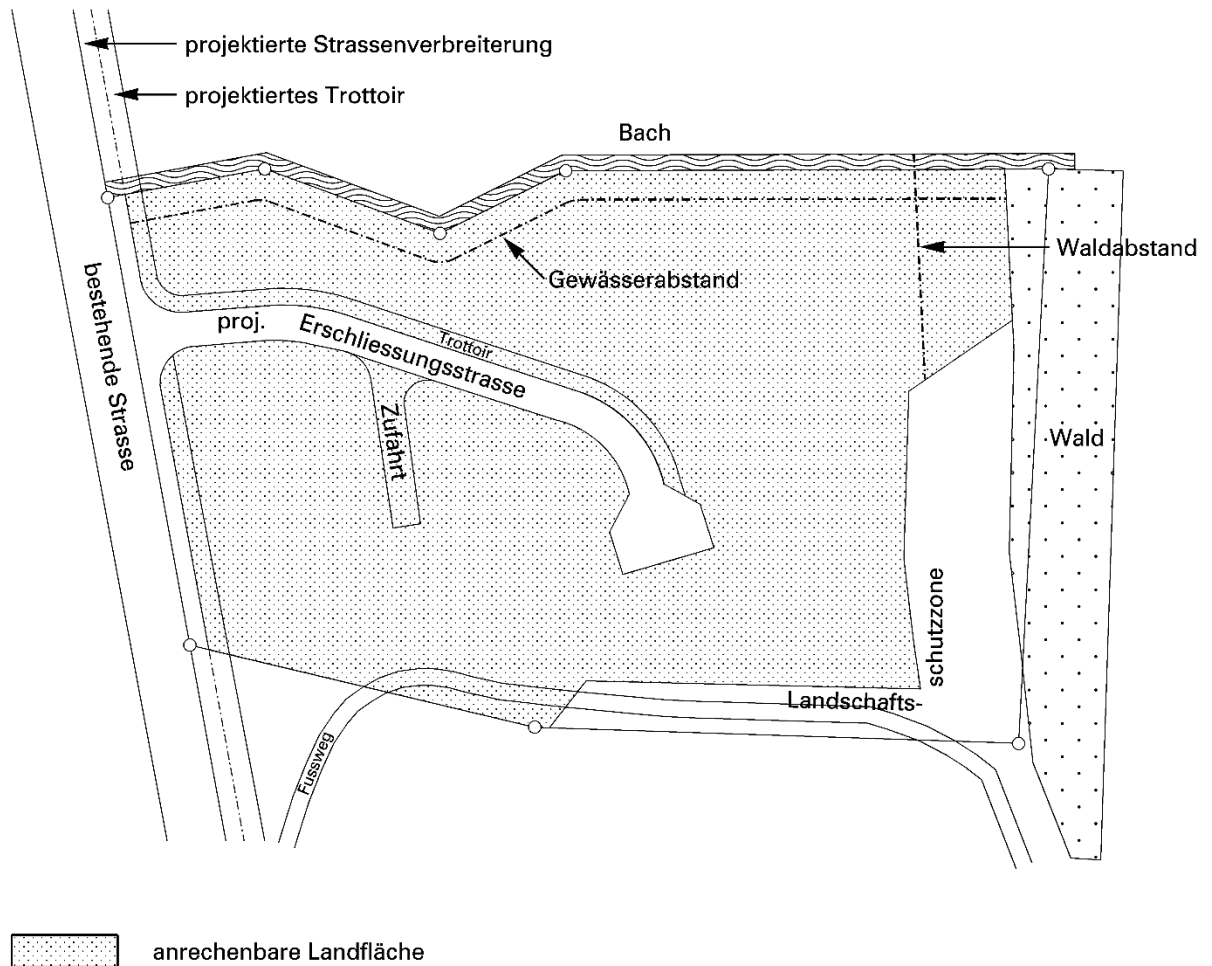
**Art. 20/1**





## Ausnützungsziffer (anrechenbare Landfläche)

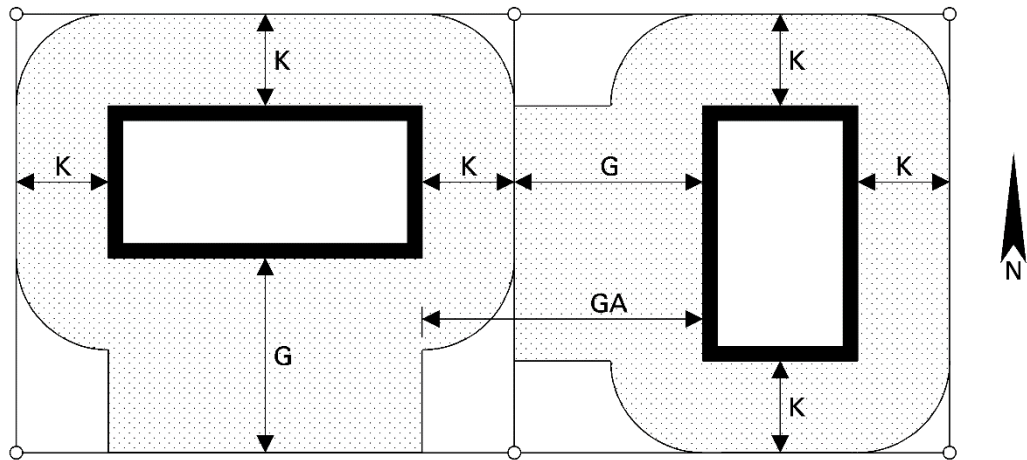
## Art. 24/3



$$\text{Ausnützungsziffer AZ} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

## Grenz- und Gebäudeabstand

## Art. 25



K = Kleiner Grenzabstand

G = Grosser Grenzabstand

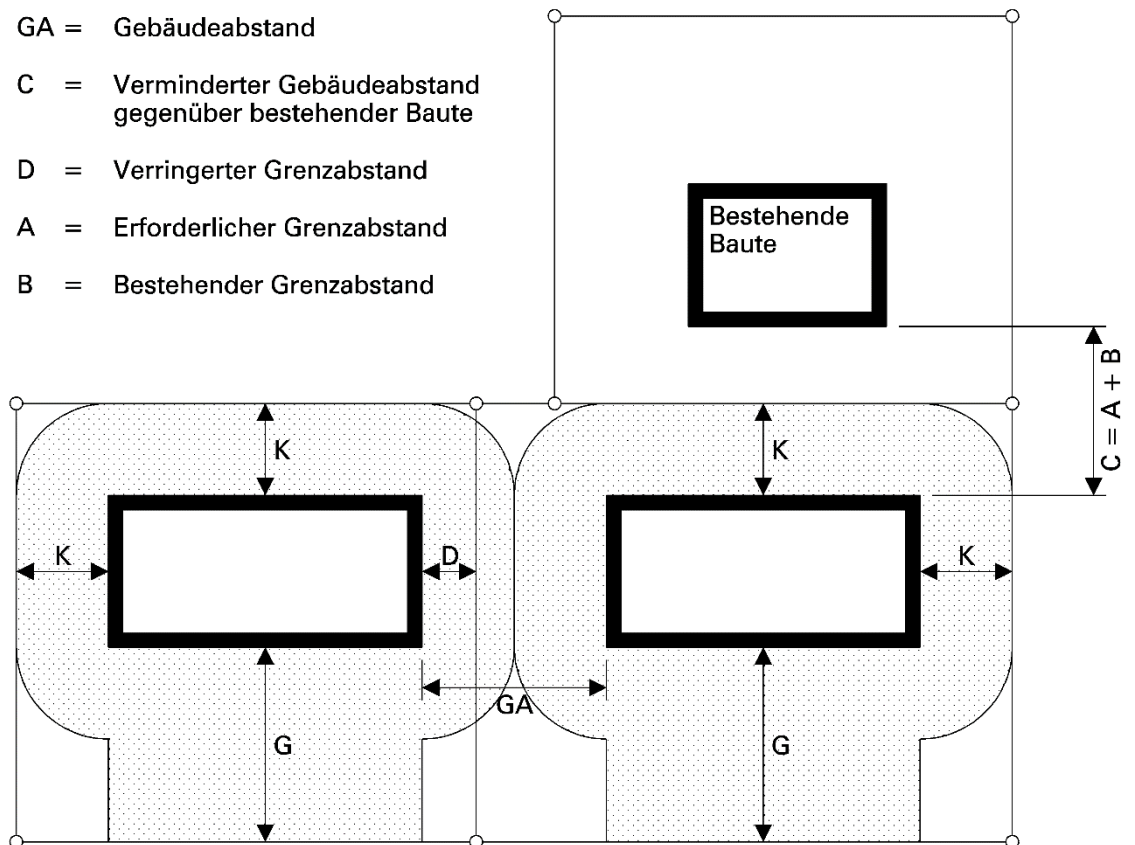
GA = Gebäudeabstand

C = Verminderter Gebäudeabstand gegenüber bestehender Baute

D = Verringerter Grenzabstand

A = Erforderlicher Grenzabstand

B = Bestehender Grenzabstand

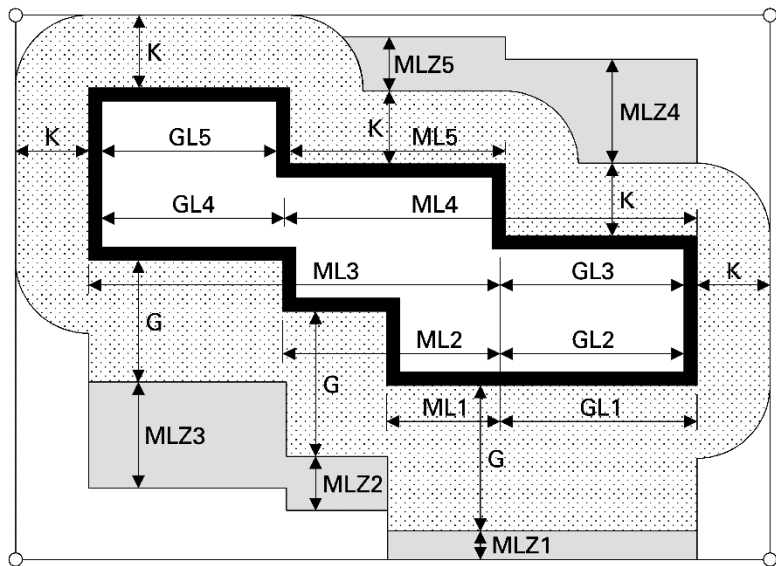
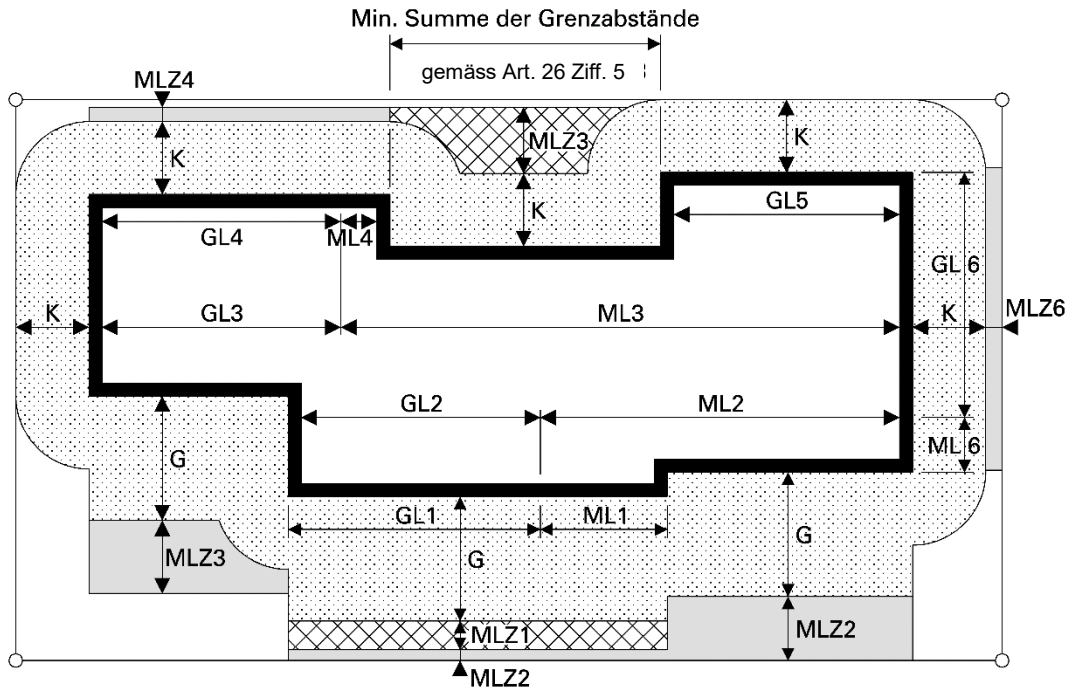


**Mehrlängenzuschlag, Staffelung**

**Art. 26/2, 3, 5**

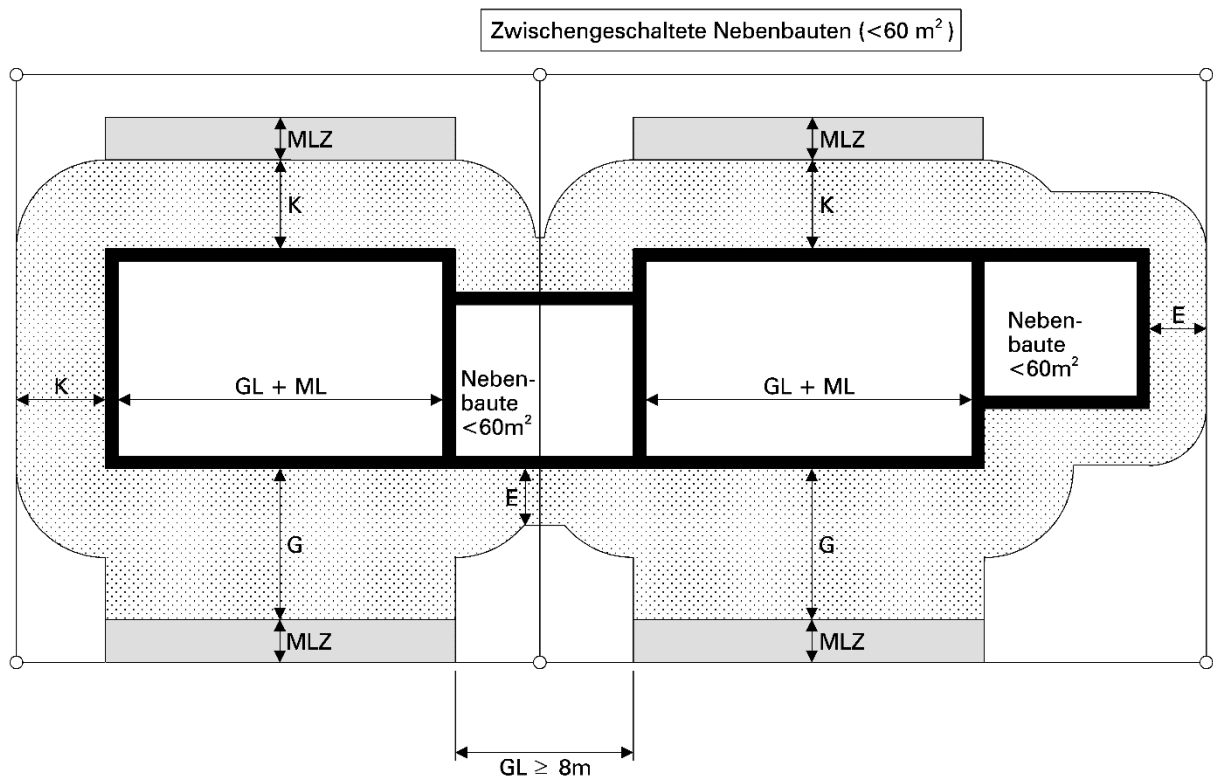
GL = Gebäudelänge  
 K = Kleiner Grenzabstand  
 G = Grosser Grenzabstand

MLZ = Mehrlängenzuschlag  
 ML = Mehrlänge



**Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag****Art. 26/1, 2, 3**

- GL = Gebäudelänge  
K = Kleiner Grenzabstand  
G = Grosser Grenzabstand  
MLZ = Mehrlängenzuschlag  
ML = Mehrlänge  
E = Verminderter Grenzabstand  
für Nebenbauten

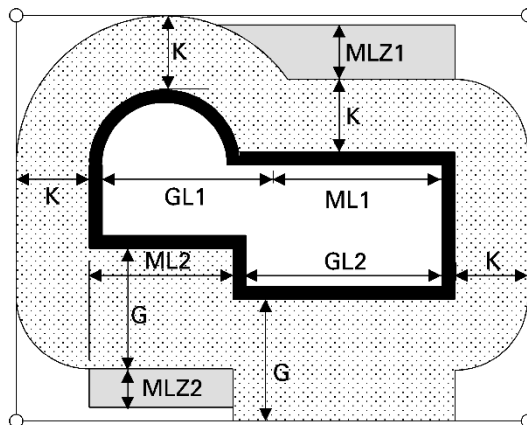
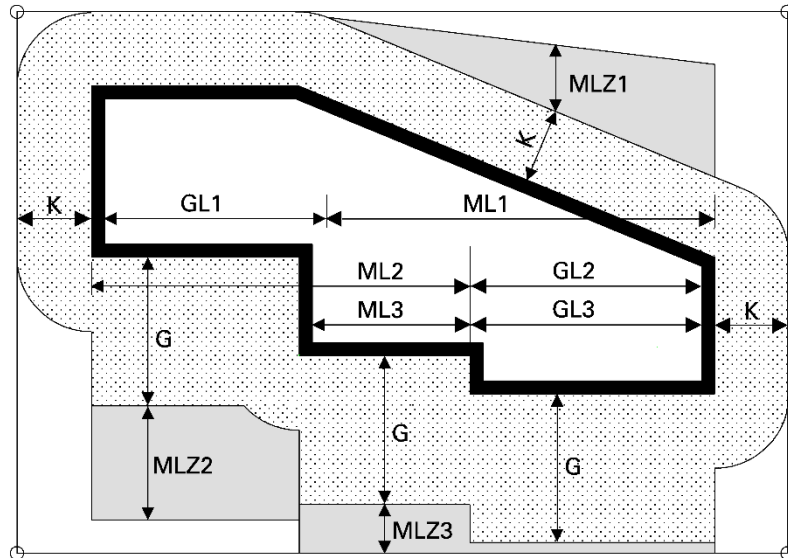


## Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Art. 26/2, 3, 5

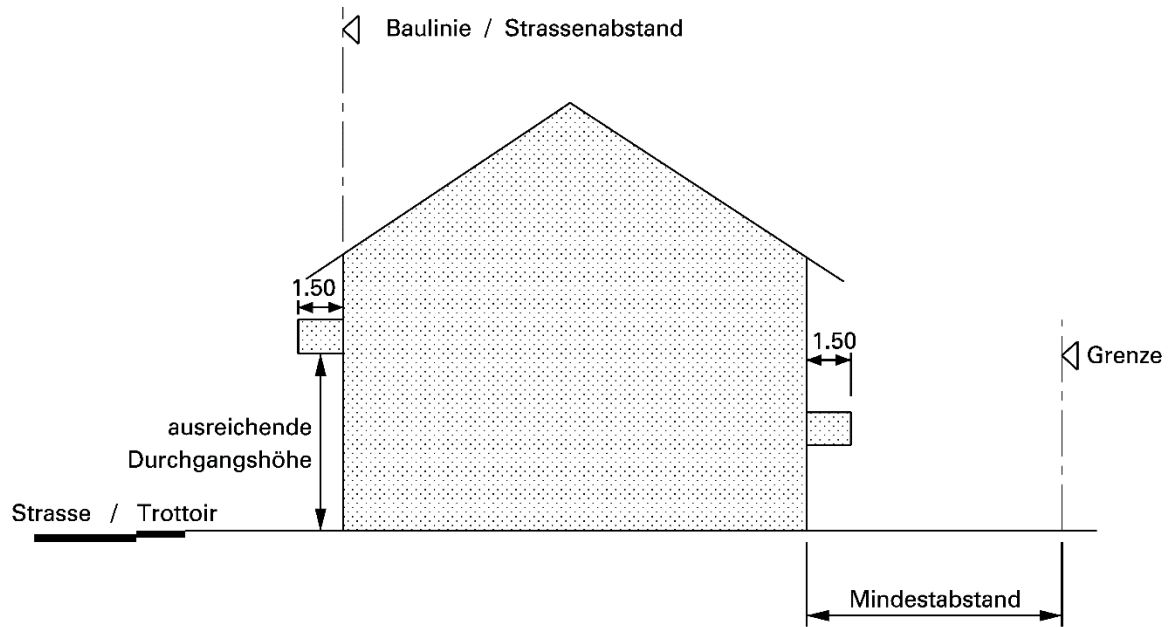
GL = Gebäudelänge  
 K = Kleiner Grenzabstand  
 G = Grosser Grenzabstand

MLZ = Mehrlängenzuschlag  
 ML = Mehrlänge



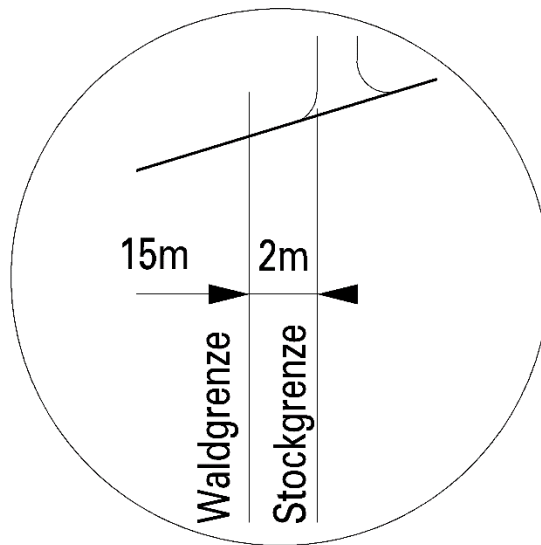
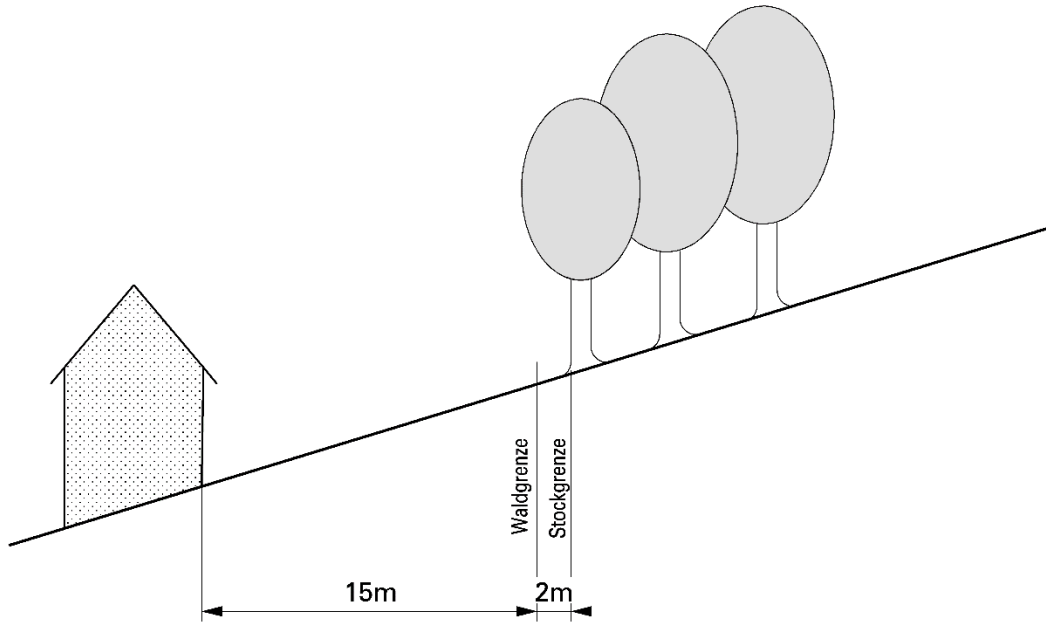
**Vorbauten**

**Art. 27/5, 6**



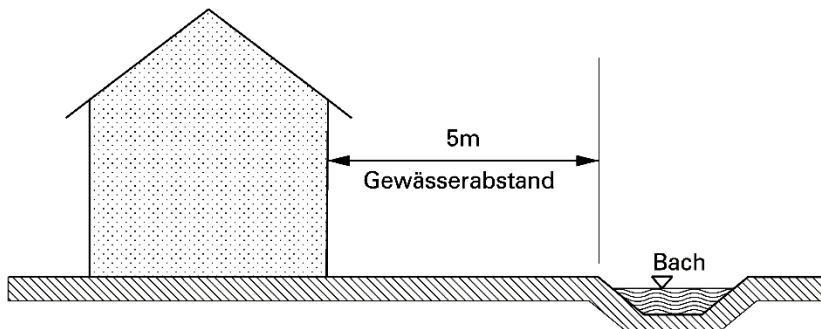
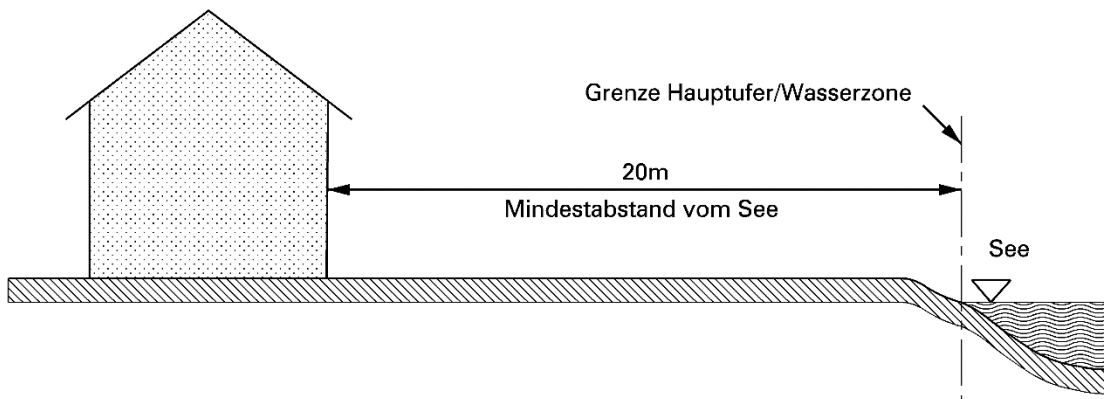
**Waldabstand**

**Art. 30/1**



**Gewässerabstand**

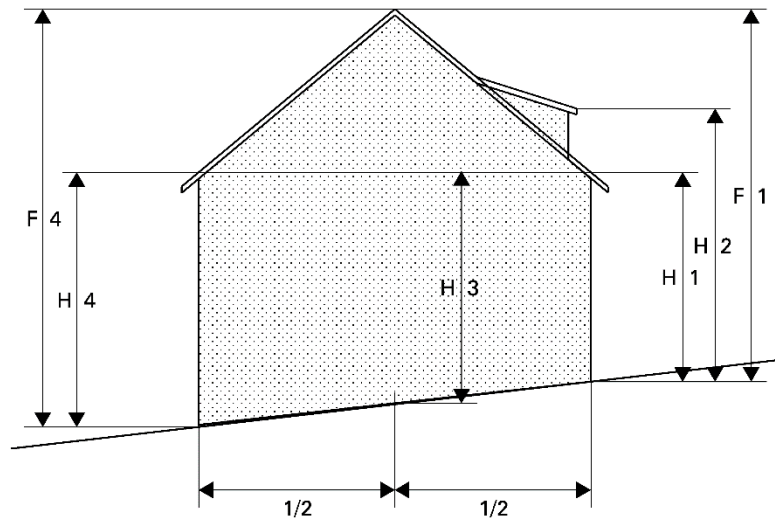
**Art. 30/2**





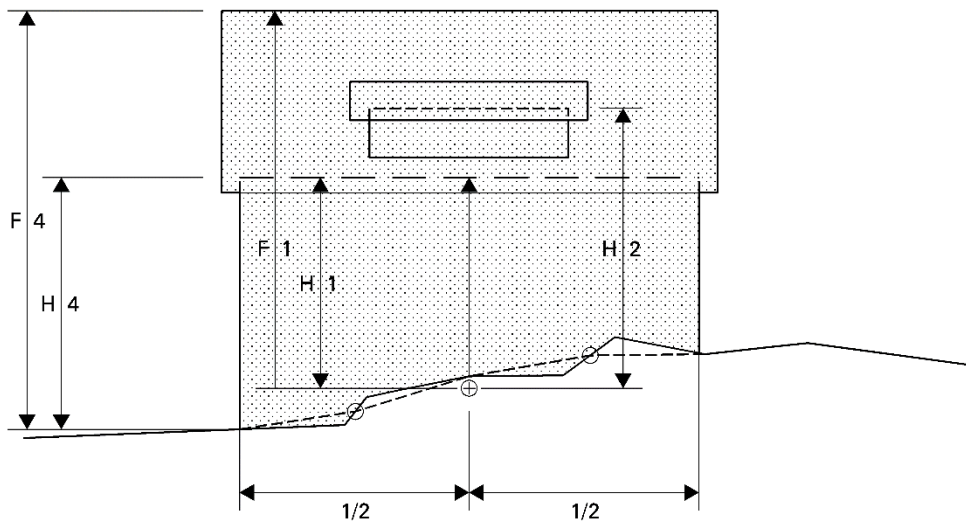
## Gebäudehöhe/Firsthöhe

## Art. 31/2, 3, 6



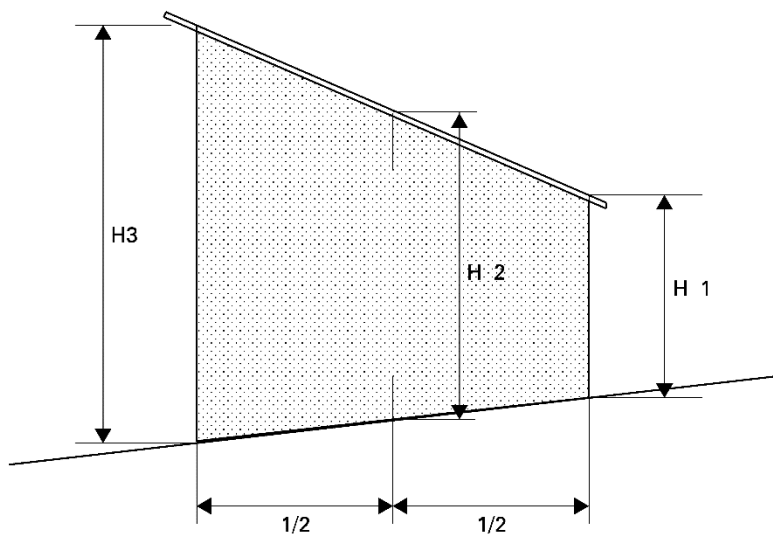
H = Gebäudehöhe für jede Fassade

F = Firsthöhe für jede Fassade



H = Gebäudehöhe für jede Fassade

F = Firsthöhe für jede Fassade

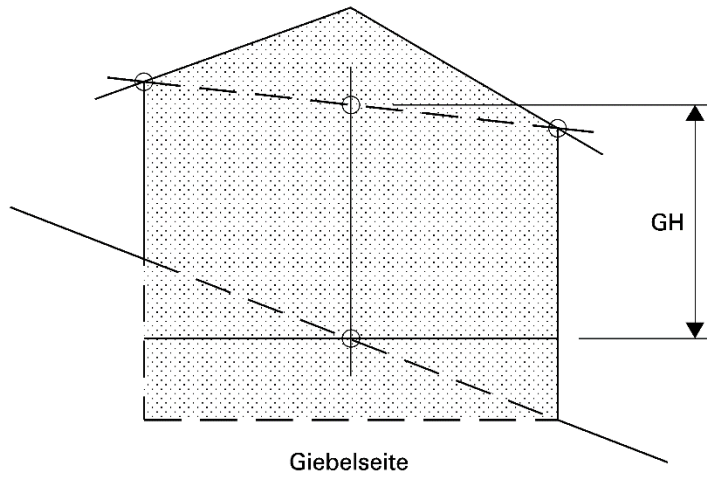
**Gebäudehöhe/Pulldach****Art. 31/2, 3**

H = Gebäudehöhe für jede Fassade

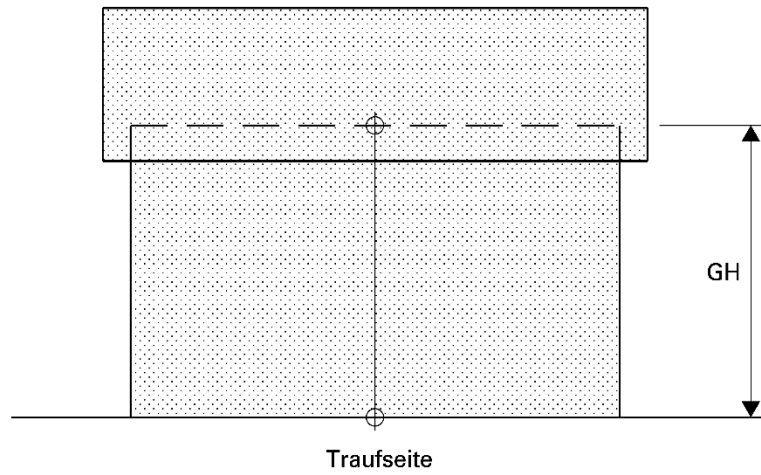
F = Firsthöhe entfällt

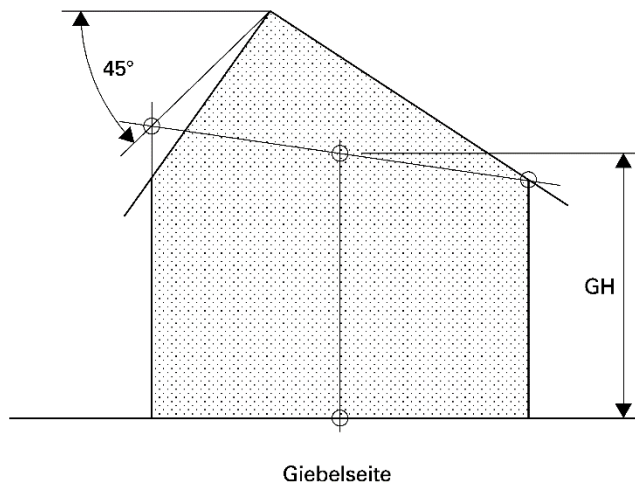
**Gebäudehöhe/Firsthöhe**

**Art. 31/2**

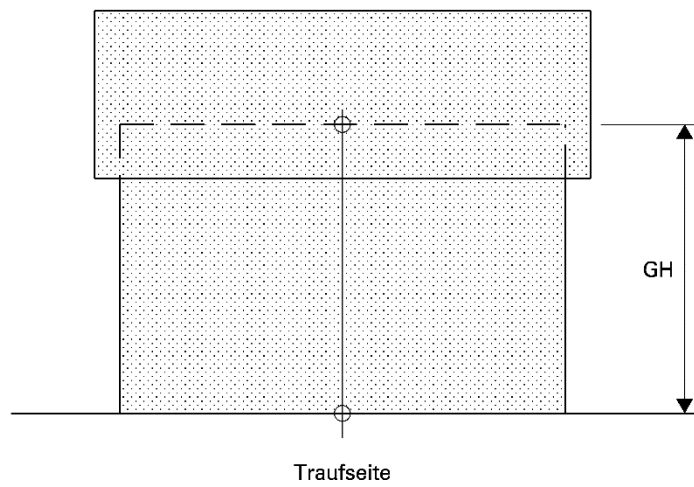


GH = Gebäudehöhe



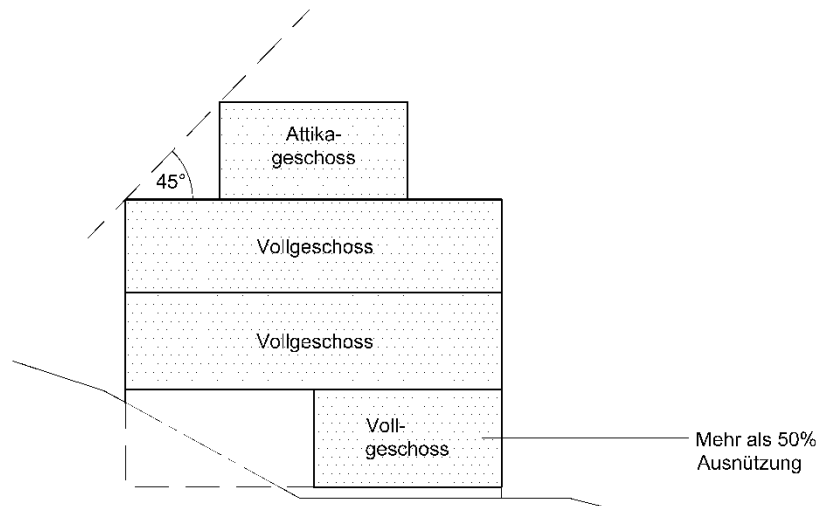
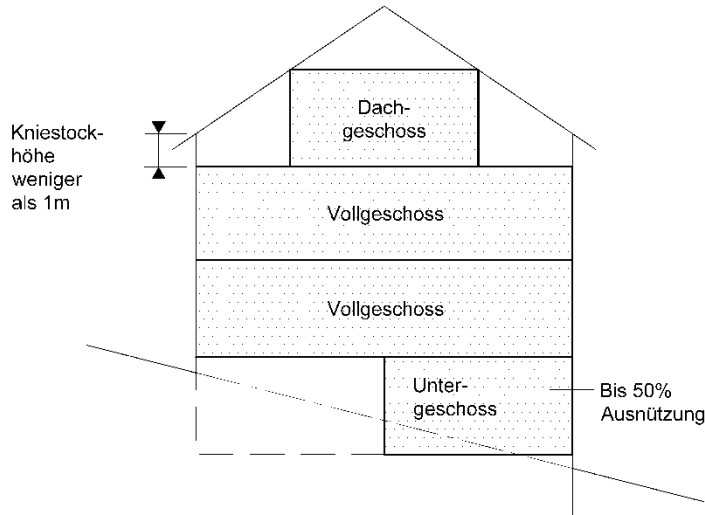
**Gebäudehöhe/Firsthöhe****Art. 31/4**

GH = Gebäudehöhe



**Geschosszahl**

**Art. 32/1**



## ANHANG D

Richtlinien für Strassenbreiten

### RICHTLINIEN FÜR STRASSENBREITEN NACH ART. 9 BR

Ausbaugrössen	Fahrbahn	Trottoir
- Für alle Zonen bis 40 PW	3.00 m	
- Für alle Zonen bis 80 PW	4.50 m	
- Für Wohnzonen bis 300 PW	4.50 m	1.80 m
ab 300 PW	5.40 m	1.80 m
- Bei Wohn- und Geschäftsverkehr		
ab 80 PW	4.50 m	1.80 m
ab 150 PW	5.40 m	1.80 m
- Für Gewerbebezonen mindestens oder	6.00 m 5.40 m	1.80 m
- Für Industriezonen mindestens oder	6.00 m 5.40 m	1.80 m

Die Anzahl Personenwagen (PW) entspricht der Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze gemäss Art. 19 BR.

- Wege für bauliche Erschliessung	1.80 m
- Übrige Fusswege	0.90 m
- Radfahrten gestattet Rad-/Fussweg kombiniert	2.50 m

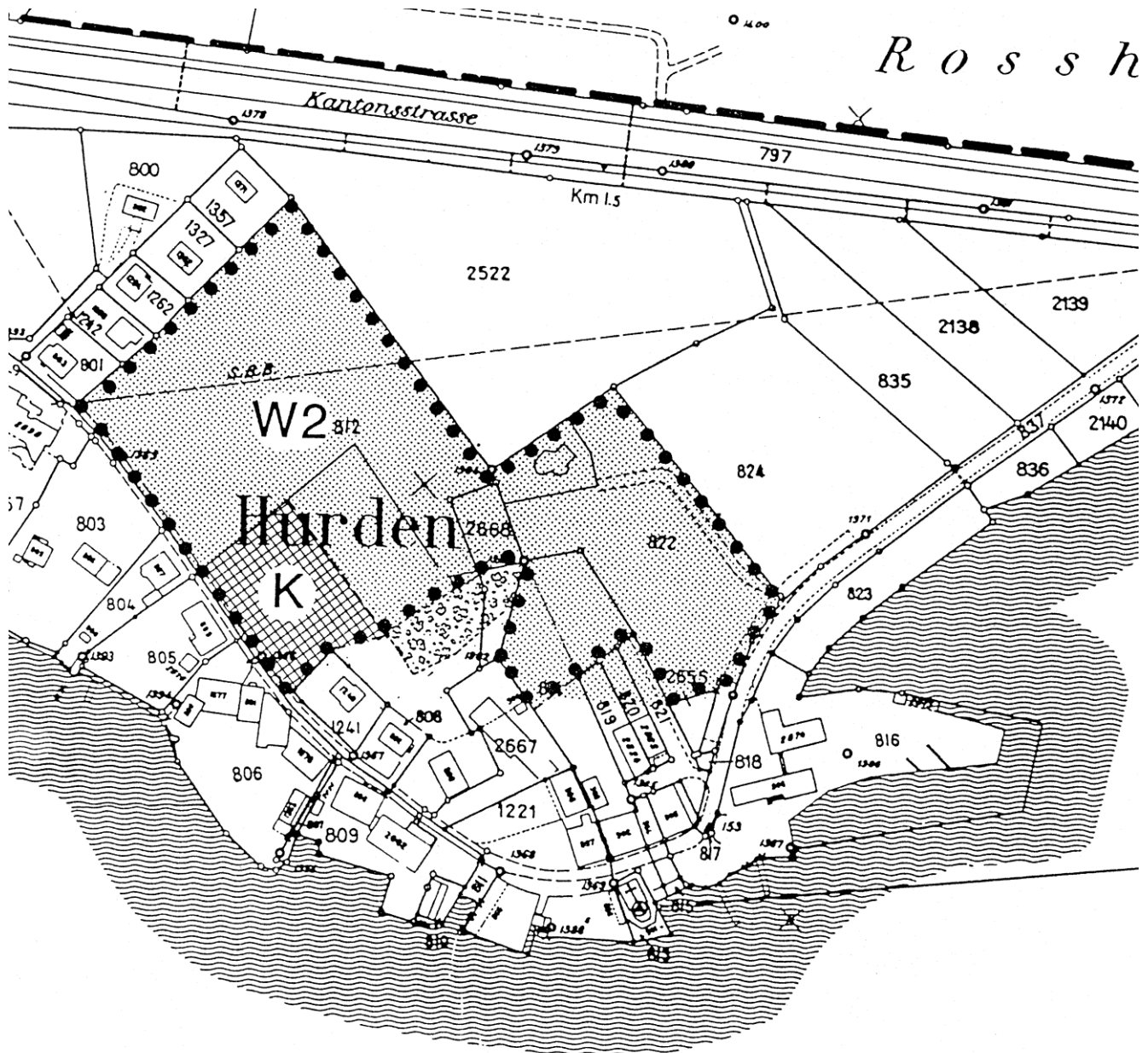
## ANHANG E

Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten

### ALLGEMEINES

Gestaltungsplanpflicht	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind in den Zonenplänen der Gemeinde Freienbach verschiedene Gebiete mit «Gestaltungsplanpflicht» bezeichnet.
Absicht für die einzelnen Gebiete	Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind für die einzelnen Gebiete in den nachfolgenden Erläuterungen festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte aufgezeichnet, die durch die Gestaltungspläne zu lösen sind.
Grundlagen	Unabhängig von diesen Richtlinien gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und des Baureglementes der Gemeinde Freienbach, insbesondere die Artikel 6 und 53.
Wirkung	Die vorliegenden Erläuterungen haben Richtplan-Charakter. Sie gelten als Richtlinien und dienen der Baubehörde als Planungsinstrumente.

## GEBIET HURDEN



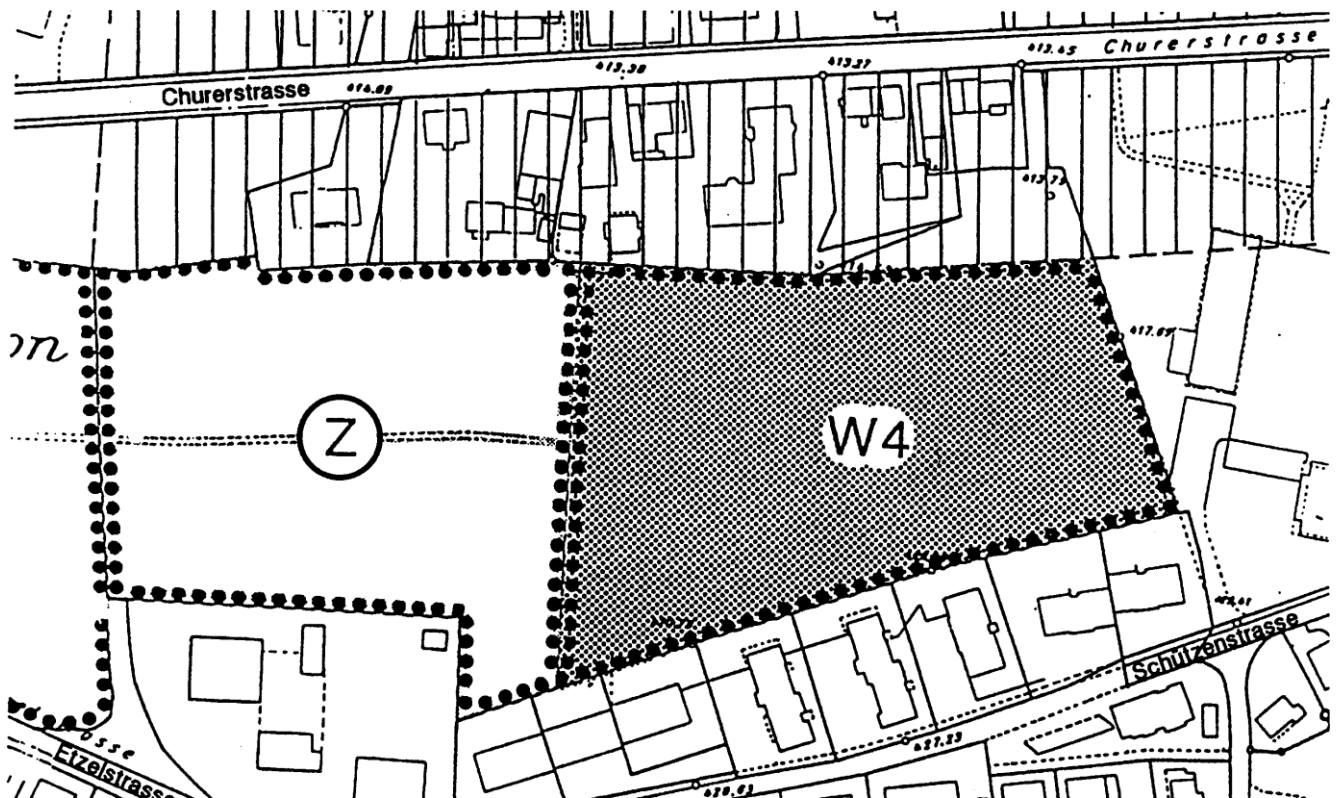
- 1 Die Fläche liegt in der Nähe des BLN-Gebietes Frauenwinkel. Diese besonderen Verhältnisse sind mit dem Gestaltungsplan zu berücksichtigen.

Das Ortsbild Hurden darf durch neue Überbauungen nicht dominiert werden.

- 2 Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept betreffend der baulichen Gestaltung auszuarbeiten, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Dachform, Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie Erschliessung, Parkierung und Freiflächen sind darin festzulegen.
- 3 Das Gebiet liegt im Bereich der Kantonsstrasse und der SOB. Die Lärmermittlung ist frühzeitig durchzuführen. Sofern aufgrund der Lärmschutzverordnung erforderlich, sind die Massnahmen ins Projekt zu integrieren und haben auf die Empfindlichkeit der Landschaft Rücksicht zu nehmen.



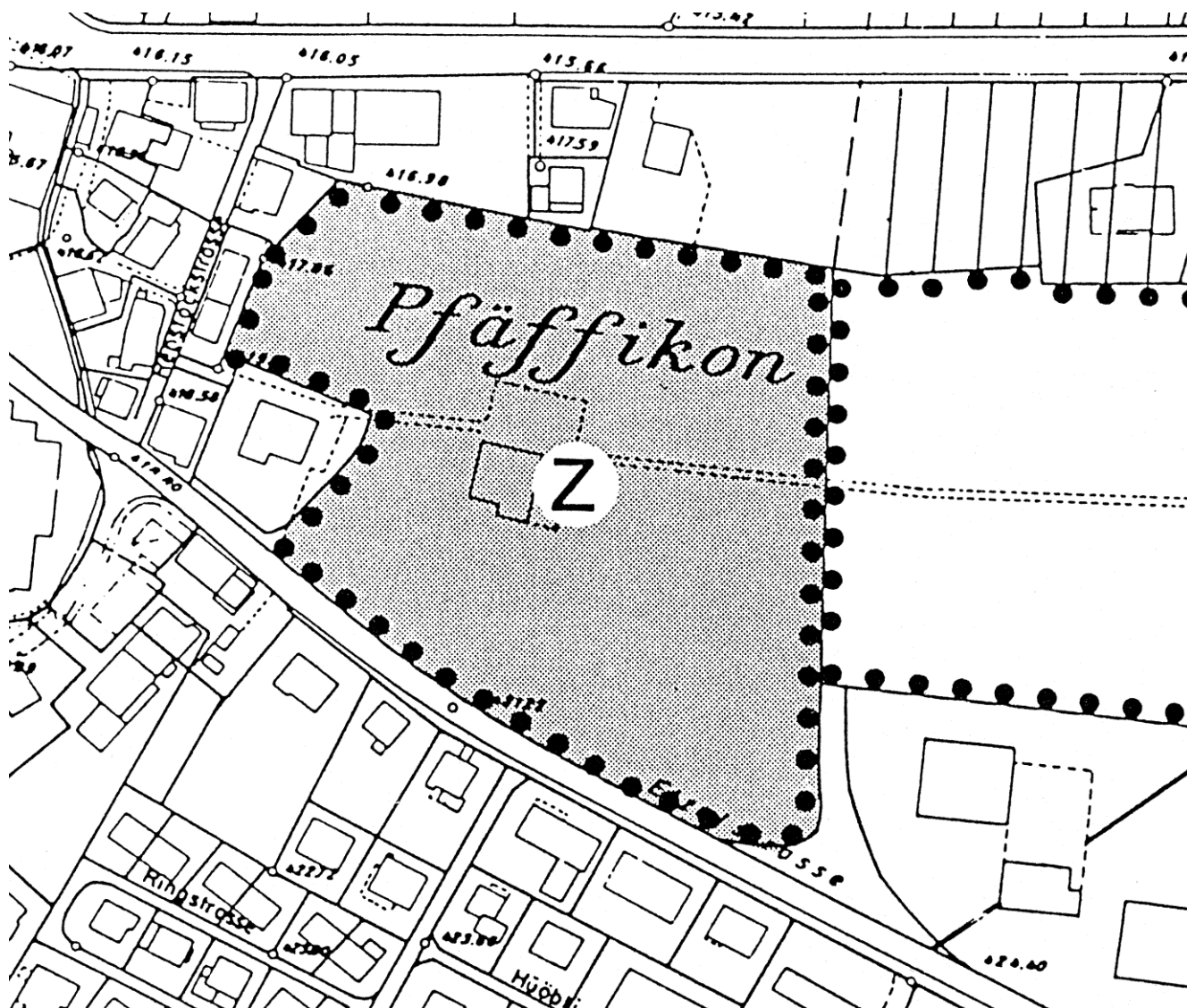
## GEBIET HUOB, PFÄFFIKON



- 1 Als Voraussetzung für eine Überbauung der Zentrumszone Huob ist die neue Ezelstrasse durchgehend mit einem Anschluss an die Kantonsstrasse zu realisieren.
  - 1a Vom Dorf ist ein durchgehender Fuss- und Radweg zum Gebiet Huob, Richtung Berufs- und Kantonsschule und Seedammcenter, vorzusehen (vgl. Verkehrsrichtplan Pfäffikon).
- 2 Der östliche Teil des Areal soll unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung projektiert werden.
 

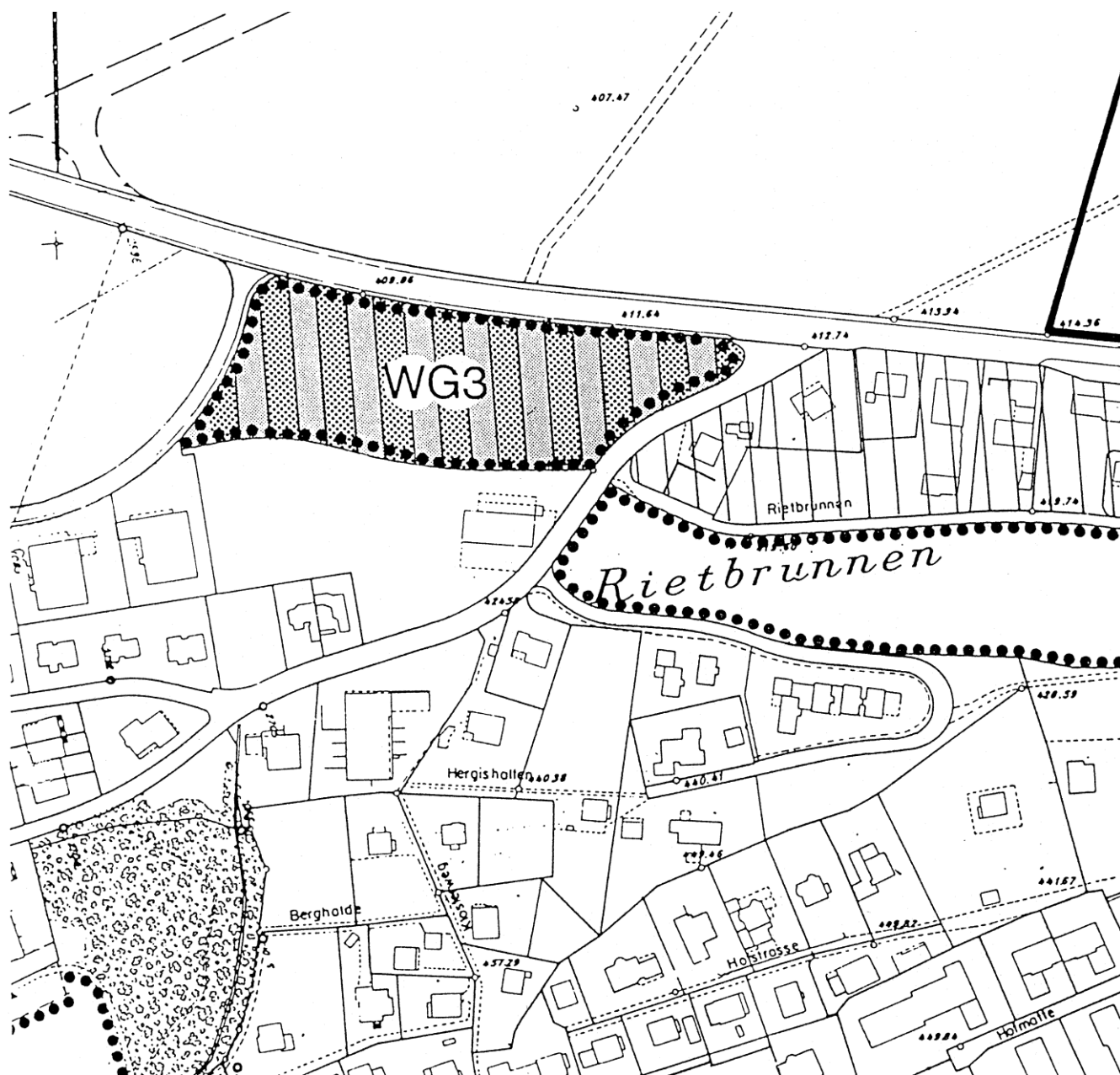
Der Wohnnutzung entsprechend soll in diesem Bereich genügend Grün- und Freiraum ausgewiesen werden.
- 3 Der westliche Teil des Areal soll als Dorfkernerweiterung konzipiert werden. Dieser Arealteil soll entsprechend attraktiv als Zentrumsbereich mit Plätzen und Fusswegverbindungen über die neue Ezelstrasse Richtung Dorfkern gestaltet werden. Im Parterre sind kleinere und mittlere Dienstleistungs- und Ladenbetriebe, in den Obergeschossen Büros, Wohnungen, Praxen etc., vorzusehen. Der Anteil der Läden, Büros und Dienstleistungsbetriebe soll mindestens 40 % betragen. Vorzusehen sind 3-5 Geschosse.
- 4 Mindestens die Hälfte der Parkierung ist unterirdisch anzulegen.
- 5 Es sind Realisierungsetappen auszuscheiden und terminlich aufzuzeichnen.
- 6 Die Ladenfläche eines einzelnen Verkaufsgeschäftes darf max. 1/2 Anteil der gesamten möglichen Ladenfläche betragen. Ausnahmen betreffend Ladenfläche von 600 m<sup>2</sup> gemäss Art. 35, Abs. 2 BR kann der Gemeinderat gestatten.

## OBERLINWIESE, PFÄFFIKON



- 1 Als Voraussetzung für eine Überbauung der Oberlinwiese ist die neue Ezelstrasse durchgehend mit einem Anschluss an die Kantonsstrasse zu realisieren.
- 2 Vom Dorf ist ein durchgehender Fuss- und Radweg zur Oberlinwiese, Richtung Berufs- und Kantonsschule und Seedamm-Center, vorzusehen (vgl. Verkehrsrichtplan Pfäffikon).
- 3 Die Gestaltung ist als Dorfkern unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung zu konzipieren.
- 4 Die Erdgeschossnutzung soll publikumswirksam mit Läden, Gaststätten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen werden. Das Gebiet ist als Dorfkernerweiterung von Pfäffikon zu planen. Zugleich soll damit eine Verbindung zwischen dem alten Dorfkern und der Huob entstehen.
- 5 Die Parkplätze für den Eigenbedarf sind mindestens zur Hälfte unterirdisch anzulegen. Zusätzlich sind Parkierungsmöglichkeiten für den alten Dorfkern anzustreben; damit können Parkplätze am Rande des Dorfkerns angeboten werden (vgl. Verkehrsrichtplan Pfäffikon).

## RIETBRUNNEN, PFÄFFIKON



- 1 Die Erschliessung auf die Churerstrasse hat über die Eichholzstrasse und/oder über die Rainstrasse zu erfolgen.  
  
Der Radweg Pfäffikon - Freienbach ist zu berücksichtigen (vgl. Verkehrsrichtplan Pfäffikon).
- 2 Im Gestaltungsplan ist die spezielle Lärmsituation des Gebietes gebührend zu berücksichtigen.
- 3 Das Gebiet befindet sich im Bereich des Dorfeinganges von Pfäffikon. Trotz der Berücksichtigung der Lärmimmissionen muss die Gestaltung ( Fassaden, Höhenwirkung, Dachform) auf die landschaftlich exponierte Lage Rücksicht nehmen.  
Aus diesem Grunde sind Gebäudehöhe und Firsthöhe gegenüber den Zonenbeschränkungen um 2 m auf 8 m bzw. 12 m zu beschränken.

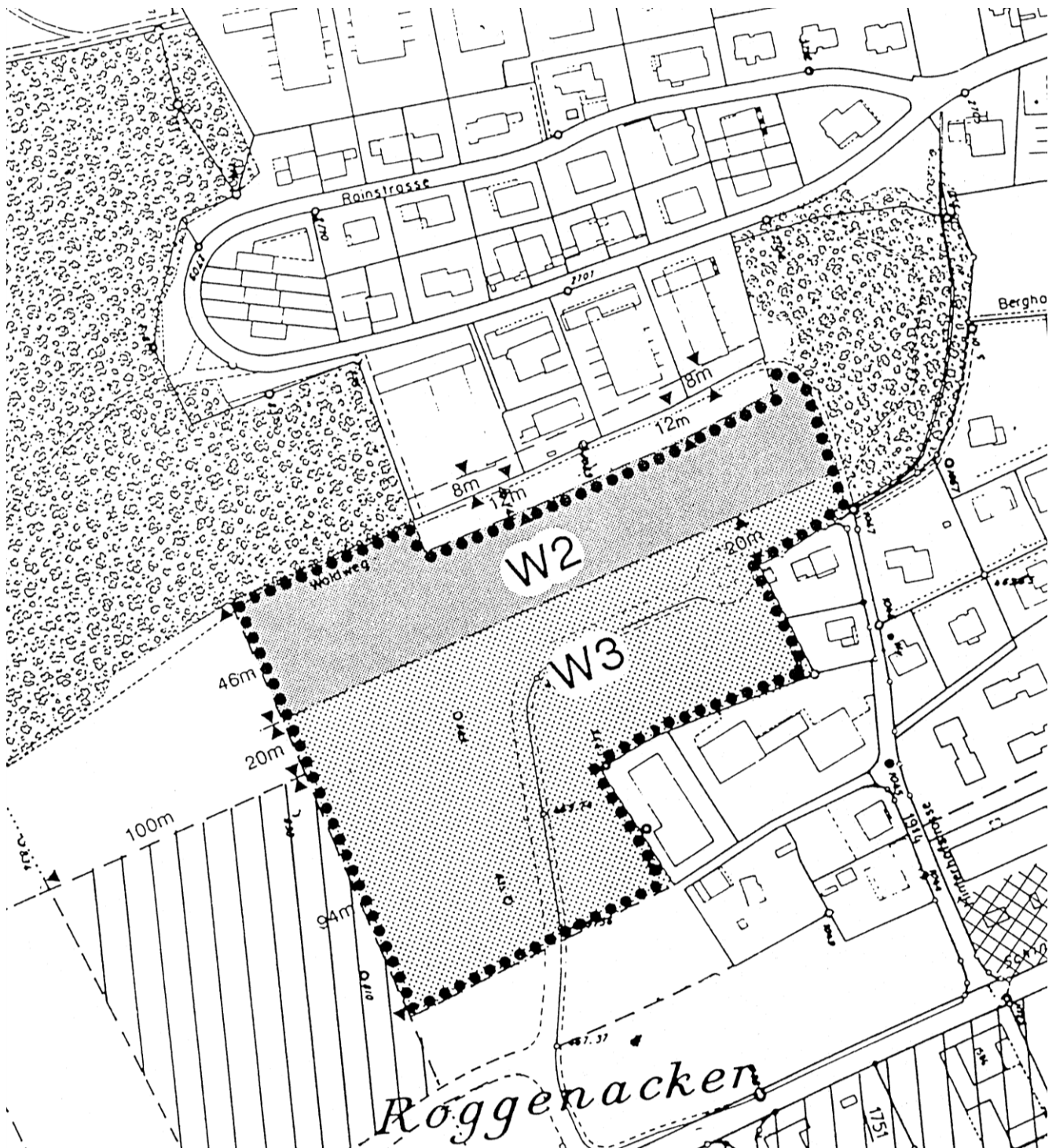




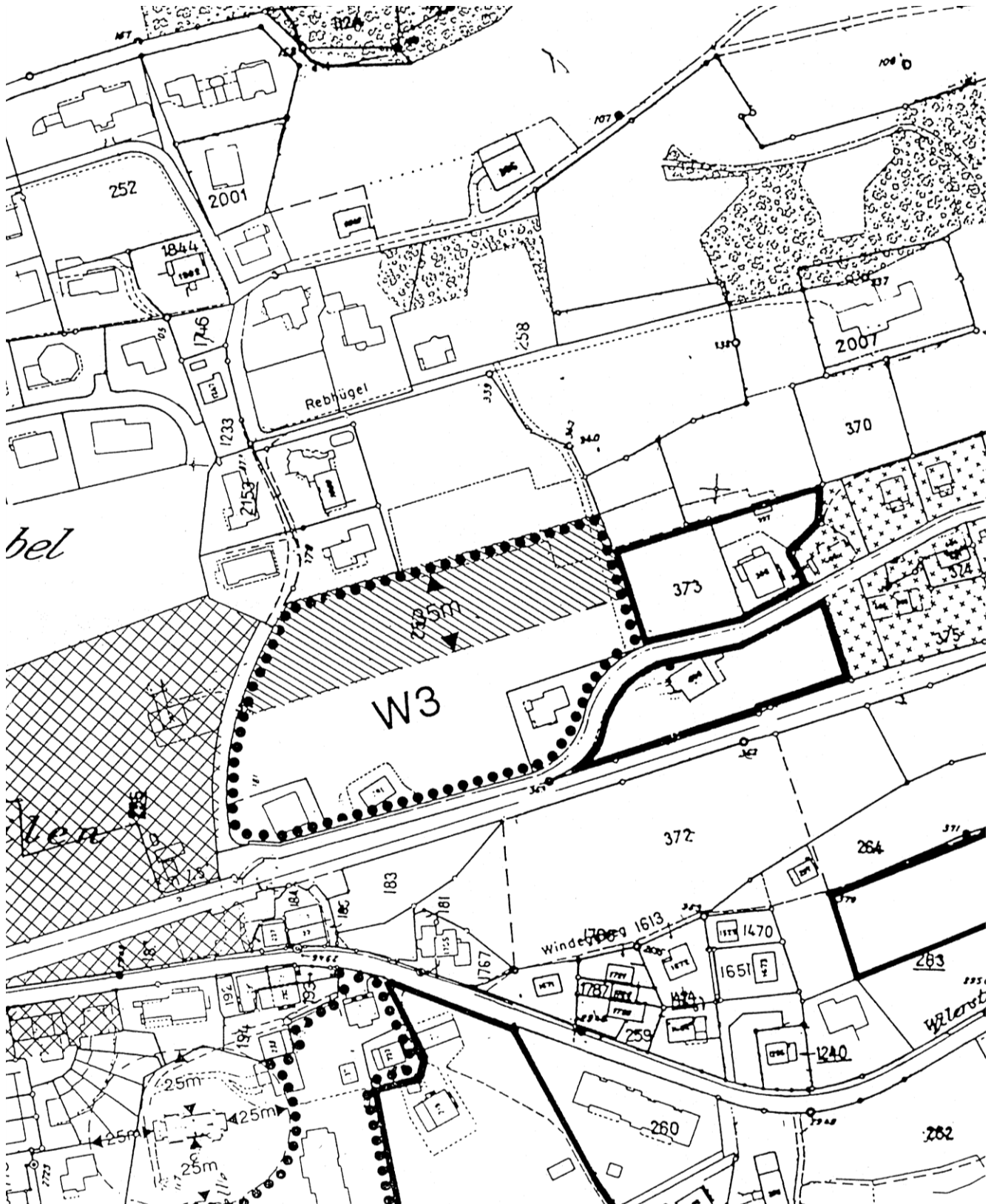




## HORATRIN/ROGGENACKER, PFÄFFIKON



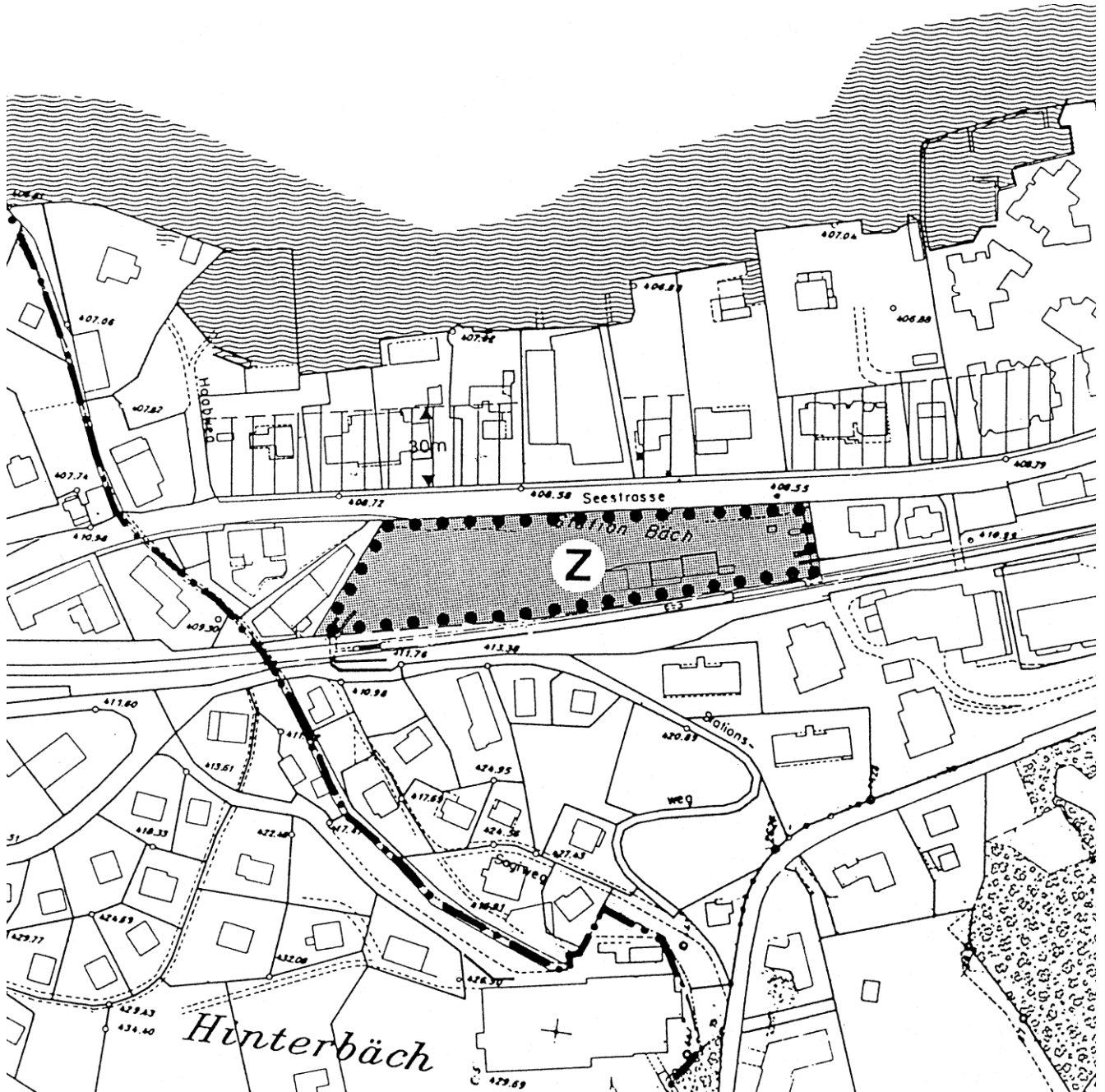
- 1 Eine Überbauung auf dem Grundstück KTN 546 (Ost) im Bereich der W2- und W3-Zone hat den Zielen der Freihaltezone «Horatrain» Rechnung zu tragen.
- 2 Die Krete des Horatrain muss freigehalten werden. Mehrgeschossige Bauten im Bereiche der W2- und W3-Zone sind deshalb in der Nord-Süd-Achse zu erstellen. Somit bleibt für den Wegbenutzer eine Sichttransparenz Richtung Etzel erhalten.

**BREITEN/WILEN KTN 257**

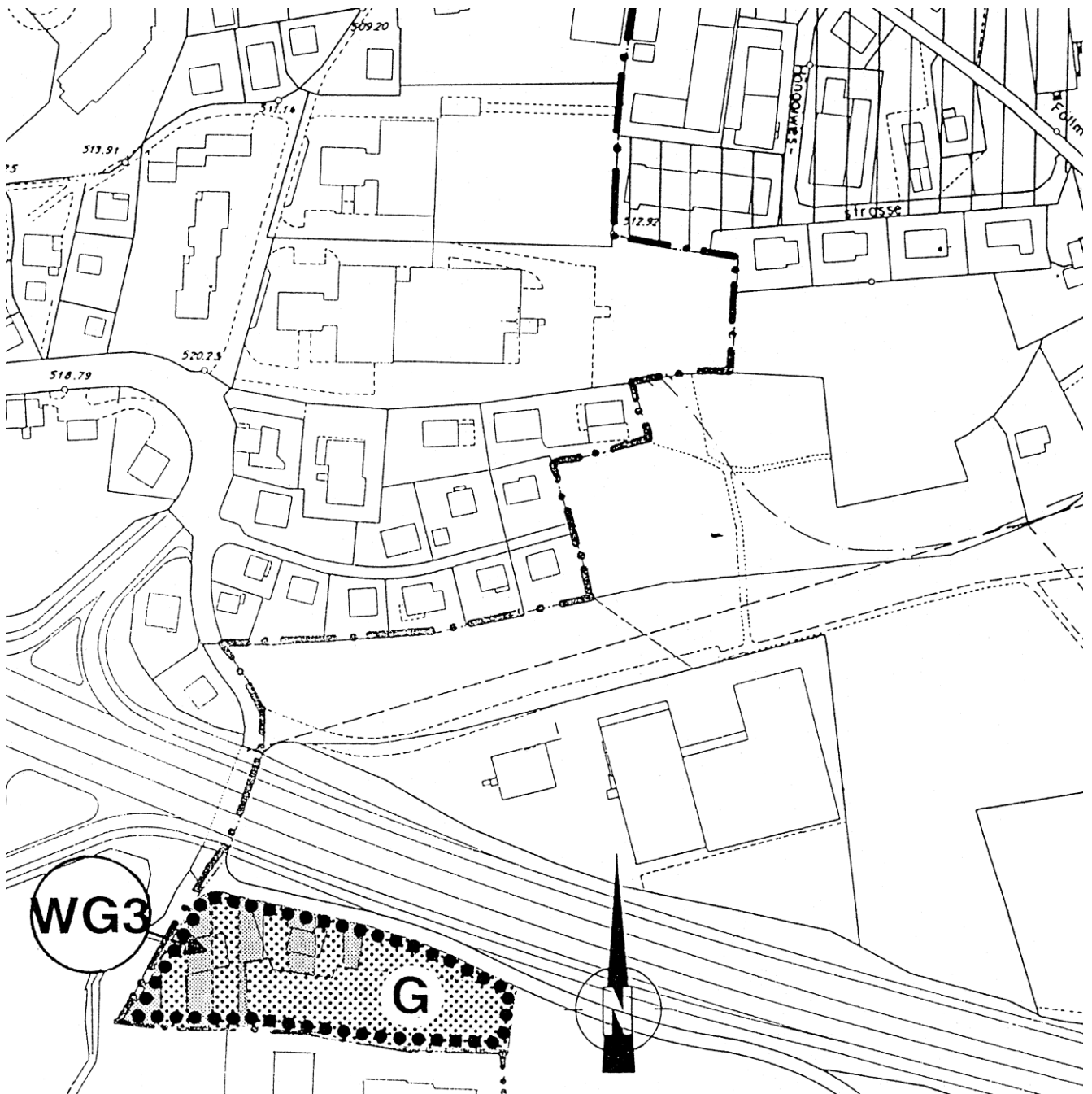
Der nördliche Teil dieser W3-Zone liegt in einer Breite von 35 m in einer empfindlichen Hanglage. Im Bereich dieses Landstreifens sind die Gebäude- und Firshöhen-Vorschriften der W2-Zone einzuhalten.



## BAHNHOFAREAL BÄCH

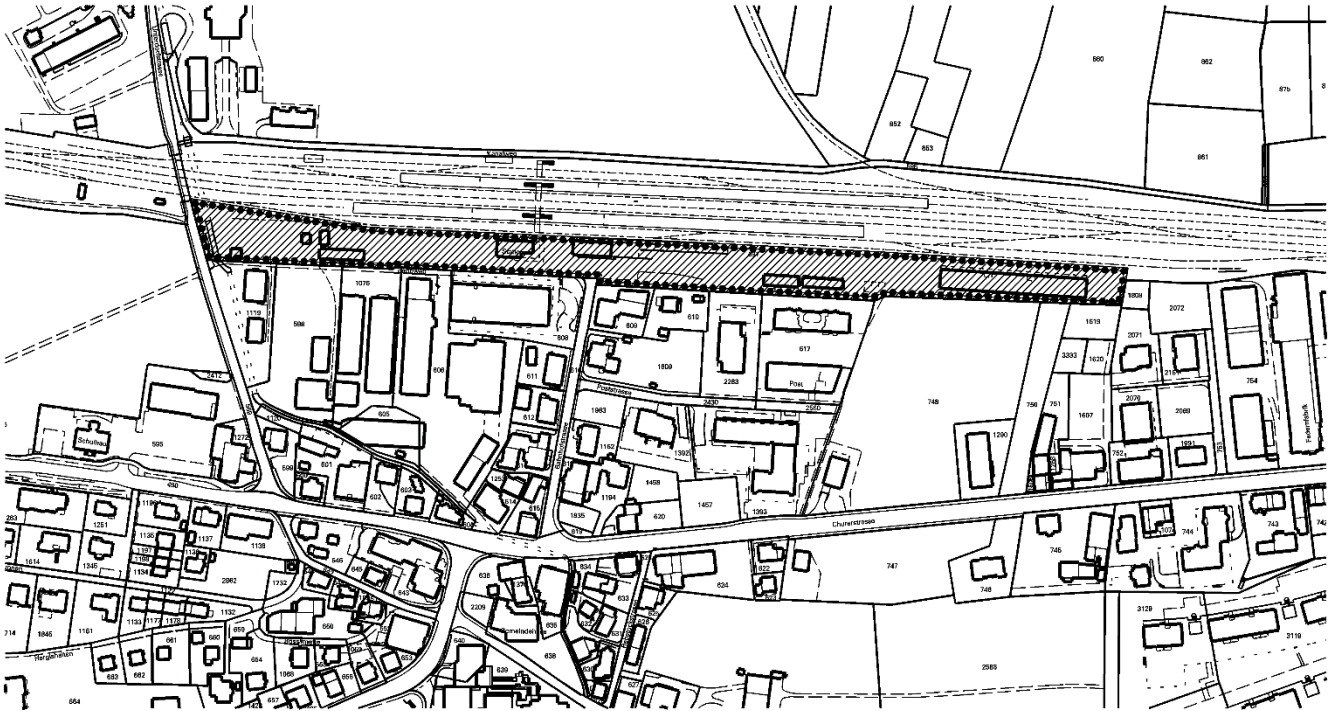


Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind die öffentlichen Bedürfnisse der Bevölkerung von Bäch und die Bedürfnisse für den öffentlichen Verkehr gebührend zu berücksichtigen.

**BERGWEG, WILEN**

Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist durch geeignete Anordnung und Gestaltung der künftigen Überbauung die Einhaltung der erforderlichen Planungswerte zu erreichen.

## GEBIET BAHNHOFAREAL, PFÄFFIKON



Erschliessung und  
Etappierung

1 Die Etappierung muss so erfolgen, dass

- die erste Etappe von der Spange Ost erschlossen wird und den Bereich zwischen Spange Ost und Bahnhofstrasse umfasst;
- die zweite Etappe den westlichen Bereich umfasst mit Erschliessung ab Spange West;
- die dritte Etappe die Gebäude umfasst, welche über der Umfahrung liegen.

Bei der Realisierung jeder Etappe muss ein Bushof gewährleistet sein. Die Fuss- und Radwegverbindungen zwischen Dorf und Bahnhof sind vielfältig zu gewährleisten.

Abstimmung mit Um-  
fahrungsstrassen-  
Projekt

2 Die Überbauung des Bahnhofareals Pfäffikon muss mit der Umfahrungsstrasse Pfäffikon abgestimmt werden, sodass

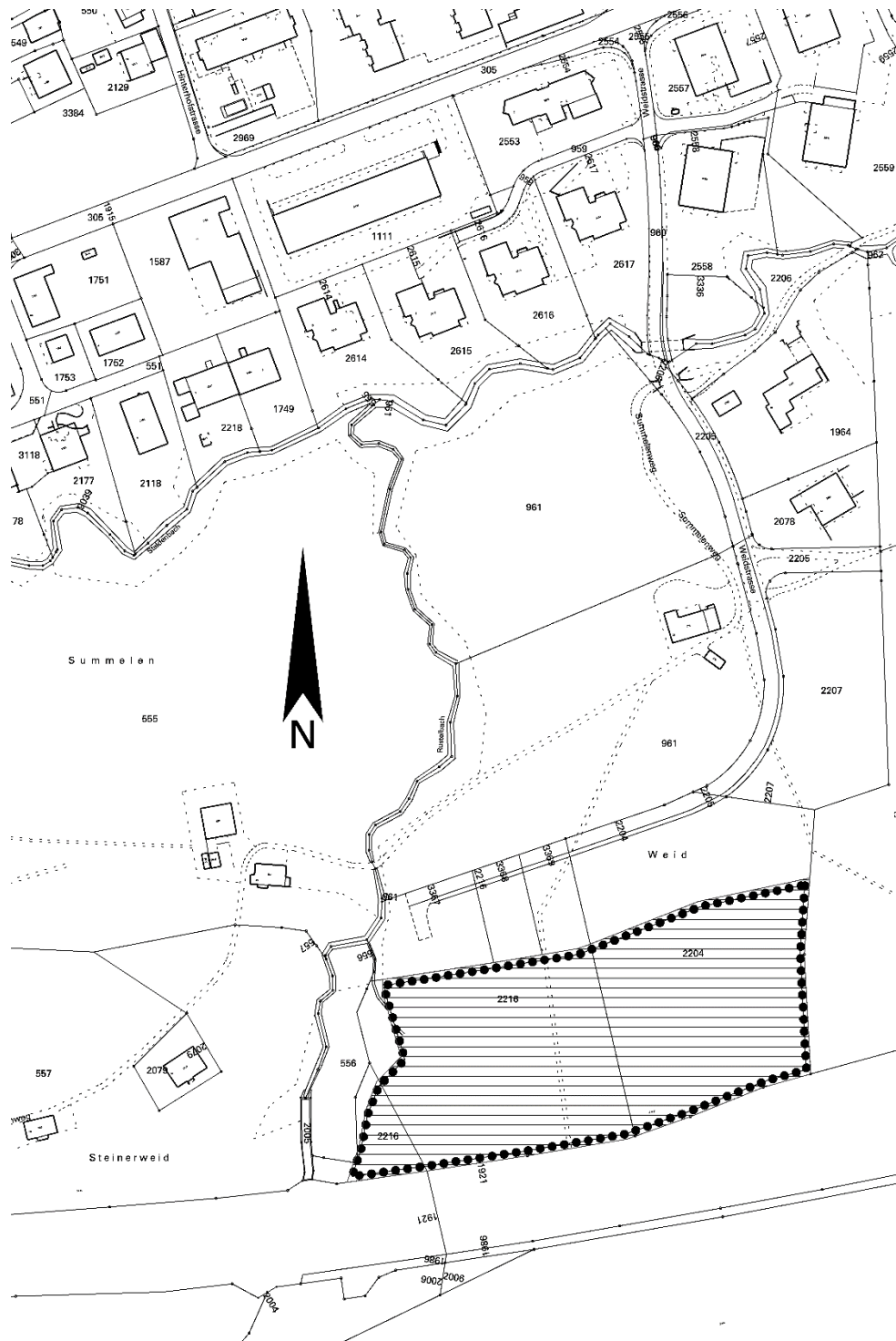
- das Bauvorhaben Umfahrungsstrasse möglich ist;
- Gebäude im Baulinienbereich erst nach dem Tunnelbau realisiert werden oder die erforderlichen Vorleistungen durch die Grundeigentümer erbracht werden, damit die Umfahrungsstrasse nachträglich gebaut werden kann.

---

Parkierung	3	<p>Die Parkierung hat mehrheitlich unter Terrain zu erfolgen. Für den Grenzbedarf massgebend sind die Normen der Schweizerischen Vereinigung für Strassenfachleute (SN 641 400). Aufgrund der ausgezeichneten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Bahn und Bus) ist folgender reduzierter Bedarf in den Gestaltungsplänen nachzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für Bewohner:<ul style="list-style-type: none"><li>· minimal 60 % des Grenzbedarfs</li><li>· maximal 100 % des Grenzbedarfs</li></ul></li><li>- Für Beschäftigte:<ul style="list-style-type: none"><li>· minimal 35 % des Grenzbedarfs</li><li>· maximal 50 % des Grenzbedarfs</li></ul></li><li>- Für Besucher:<ul style="list-style-type: none"><li>· minimal 40 % des Grenzbedarfs</li><li>· maximal 60 % des Grenzbedarfs</li></ul></li></ul> <p>Parkplätze in Parkhäusern oder Tiefgaragen, welche in der Nähe des Bahnhofareals auf privatem Grund erstellt werden, können beim Parkplatz-Nachweis angemessen angerechnet werden, soweit diese von der Öffentlichkeit benutzt werden können. Der zusätzliche Bedarf an P+R-Abstellplätzen ist mit der Gemeinde abzustimmen.</p>
Lärmschutzmassnahmen	4	<p>Im Rahmen der Gestaltungspläne ist nachzuweisen, dass die massgeblichen Belastungsgrenzwerte gemäss LSV für sämtliche lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können. Die Lärmschutzmassnahmen sind als Bestandteil der Gestaltungspläne festzusetzen.</p>
Nutzungsmass	5	<p>Das zulässige Mass der Nutzung für Hochbauten ist nicht beschränkt, hat sich jedoch an der Ausnützung der benachbarten Gebiete zu orientieren.</p>
Gebäudelängen	6	<p>Die Gebäudelängen sind nicht beschränkt. Die Bauten haben jedoch die besondere Standortsituation mit BLN-Gebiet im Norden des Bahnareals und die bestehende Bebauung im Süden des Bahnareals mitzuberücksichtigen. Zu grosse Gebäudelängen resp. zu knappe Zwischenräume zwischen den Gebäuden dürfen nicht zu einer Riegelwirkung führen (Ortsbild, Grünräume, Aussicht).</p>
Gebäude- und Firsthöhen	7	<p>Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen der angrenzenden Zonen (max. Gebäudehöhe 13 m, max. Firsthöhe 17 m) dürfen nicht überschritten werden.</p>



## GEBIET SUMMELEN, PFÄFFIKON



- 1 Das Gebiet liegt an der Autobahn A3. Diese besonderen Verhältnisse bezüglich Lärmschutz und landschaftlicher Exposition sind im Gestaltungsplan zu berücksichtigen.
- 2 Durch geeignete Anordnung und Gestaltung ist für künftige umliegende Bauten ein optimaler Lärmschutz anzustreben.
- 3 Die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV ist zu gewährleisten.

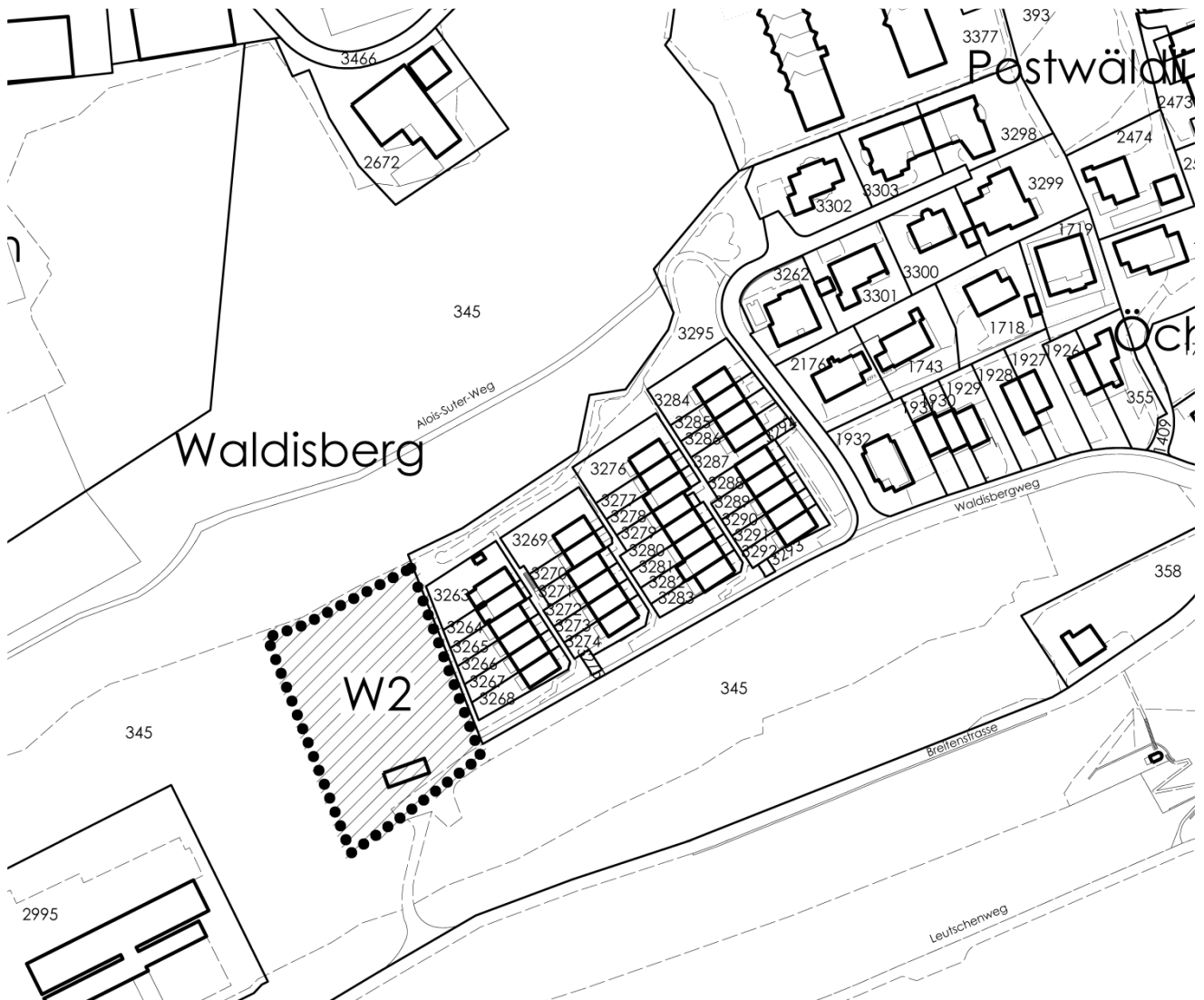




- 
- |               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkierung    | 7 | <p>Die Parkierung hat mehrheitlich unter Terrain zu erfolgen. Für den Grenzbedarf massgebend ist Art. 19 der Bauordnung. Aufgrund der ausgezeichneten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Bahn und Bus) ist folgender reduzierter Bedarf im Gestaltungsplan nachzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für Bewohner:<ul style="list-style-type: none"><li>· minimal 60 % des Grenzbedarfs;</li><li>· maximal 100 % des Grenzbedarfs.</li></ul></li><li>- Für Beschäftigte:<ul style="list-style-type: none"><li>· minimal 50 % des Grenzbedarfs;</li><li>· maximal 75 % des Grenzbedarfs.</li></ul></li></ul> |
| Nutzungsmasse | 8 | <p>Im Sinne einer baulichen Differenzierung dürfen einzelne Gebäude im Rahmen des Gestaltungsplans Mehrhöhen um 3 m gegenüber der Regelbauweise aufweisen. Zudem kann als Solitär ein alleinstehendes Gebäude mit max. neun Geschossen realisiert werden. Der Anteil der unüberbauten Fläche mit Hochbauten darf 67 % der Gesamtfläche nicht unterschreiten. Die maximale Ausnützungsziffer beträgt 1.50.</p>                                                                                                                                                                                                                          |



## WALDISBERGWEG, FREIENBACH



- 1 Das Gestaltungsplangebiet Waldisberg ist vollumfänglich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum bestimmt.
- 2 Auf dem Gestaltungsplangebiet ist eine Mindestdichte von 85 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare zu erreichen.

## STICHWORTVERZEICHNIS

	BR Art.	PBG §
<b>A</b>		
Abfallbewirtschaftung	44	
Abgeltungsbeiträge	14	
Abgrabungen	32	
Ablösungssumme	19	
Abstände	21, 25, 27	59ff
Abstellflächen für Motorfahrzeuge		
– Berechnung, Ablösungssumme	19	
– im Gestaltungsplan	53	58
– in Zentrumszone	35	
Abtretungspflicht		32
Abwasserbeseitigung	8	22, 23
Areal Steinfabrik	39, Anhang	
Änderungen		
– von Bauten und Anlagen	2	72, 74, 75
Anlagen, Begriff		75
Anmerkung im Grundbuch	24	
Anrechenbare		
– Bruttogeschossfläche	24, 28	
– Landfläche	24	
Anschlussbeiträge		51
Attikageschoss	24, 31	
Auffüllungen	32	
Ausfahrten	20	
Ausnahmebewilligungen	57	
Ausnahmen		
– ausserhalb Bauzonen		74
– innerhalb Bauzonen		73
– Genehmigung	57	76
Ausnützungsziffer	24	
– Ausnahmen	57	
– AZ-Bonus	24	
– Erhöhung der AZ	53	
Aussenantennen	11	
Aussenisolation bestehender Bauten	25	
Aussichtsschutz	13	
Austrocknung der Bauten	61	
<b>B</b>		
Balkone	25, 27	59
Bauaufsicht	60	
Bauausführung	58	
Baubeginn	8, 58	85
Baubewilligung	56-60	
– Geltungsdauer	58	86
– Verfahren	56	77ff
– Zuständigkeit		76
Bauflucht	20	
Baugespann	56	77
Baugesuch	55	77
Bauinstallation		75
Baukontrolle	60	88
Baulinien	21	
– und Abstände		68
– und Eigentümerbeschränkung		33

	BR Art.	PBG §
– im Erschliessungsplan		23
Baureife	8	53
Bausperre		36
Baustopp	58	87
Bauverbot	49	
Bauzonen	33	18
Behinderte, Massnahmen für	16	57
Beiträge	50	
– Fälligkeit		46
– für Feinerschliessung		43
– für Groberschliessung		51
– für Strassen		44, 45
– Stundung von		48, 49
Belichtung	17	
Bepflanzung	13, 53	
Beschwerde	59	
Besondere Schutzbestimmungen	50	
Besonnung	17	
Bestandesgarantie	2	72
Bewilligungspflichtige Vorhaben	54	75
Bewirtschaftungsbeiträge	14	
Brandmauern	29	
<b>C</b>		
Campingplätze		18
<b>D</b>		
Dachgeschoss	24, 32	
Dachgestaltung	11, 13	
– Dachaufbauten	11, 24	60
– Dacheinschnitte	11	
– Dachflächenfenster	11	
– in Kernzone	34	
Dachneigung	31	
Dachvorsprung	25	59
Deponien		71
Dienstbarkeitsvertrag	14, 25, 50	
<b>E</b>		
Eigentümerbeschränkung		33
Einfriedungen	21	
Einordnung	11	
– in Kernzone	34	
– in Zentrumzone	35	
Einsprache	56	
– gegen Bauvorhaben		80
– gegen Beitragsplan		45
– gegen Feinerschliessung		43
– gegen Gestaltungsplan		30
– gegen kant. Nutzungsplan		11
– gegen komm. Nutzungsplan		25
– gegen Planungszonen		12, 14
Einstellung von Bauarbeiten	58	87
Emissionen		55
Empfindlichkeitsstufe	18	
Energiesparen	16	24
– Isolation	25	72
– Verordnung		90
Energieversorgung		22, 23
Entschädigung		

	BR Art.	PBG §
– bei Eigentumsbeschränkung		35
– bei Einsprache		83
– bei Enteignung		35
Entschädigungsverfahren	49	
Erker	25	59
Erneuerung		74
Erschliessung	9, 10, 24	
– Baureife	8	53
– Begriff	9	37
– Beiträge		44-51
– Grundeigentümerbeiträge	9	
– vorzeitige		39, 47, 49
Erschliessungsplan	5	
– Erlass		25-29
– Inhalt		22, 23
<b>F</b>		
Fahrende		70
Fälligkeit von Beiträgen		46
Feinerschliessung		37
– Mitbenützung		41
– Pflicht		40
Firmenanschriften	12	
Firsthöhe		
– allgemein	31	
– für Kernzone	34	
– für Zentrumszone	35	
– Schutz der Aussicht	13	
Flurgenossenschaft		40, 42, 43
Form des Baugesuches	55	
Freihaltezone	49	
Friststillstand		86
Fussweg	9	
<b>G</b>		
Garagenvorplätze		
– Anrechenbarkeit	19	
– Strassenabstand	21	
– Pflicht, Mindestgrösse	20	
Gebäudeabstand		63
– allgemein	25	
– bei Hochhäusern	25	
– für Kernzonen	34	
– für Zone öffentliche Bauten und Anlagen	39	
– im Gestaltungsplan	53	
Gebäudehöhe	15	60
– allgemein	31	
– für Kernzone	34	
– für Zentrumszone	35	
– im Gestaltungsplan	53	
– Schutz der Aussicht	13	
Gebäudelänge	26	
– im Gestaltungsplan	53	
Gebühren	62	
– für Baubewilligung		89
– für Erschliessung		51
Geltungsbereich	2	
Gemeindeautonomie		15
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
– Aufhebung Gestaltungspläne		31

	BR Art.	PBG §
– Kredite		23
– Nutzungspläne		27
Genehmigung		
– von Ausnahmen	57	76
– von komm. Nutzungsplänen		28
Geschlossene Bauweise	29, 35	64
Geschosszahl		
– im Gestaltungsplan	53	
– allgemein	32	
Gestaltung	11, 15	
– im Gestaltungsplan	6, 53	
– in Kernzone	34	
Gestaltungsplan	3, 6, 15, 33	
– Anforderungen, Vorteile	6, 53	24
– Aufhebung	64	31
– Erlass	6	30
– Inhalt	53	24
Gesundheit		54
Gewässerabstand	30	66
Gewachsener Boden	31	
Gewerbezone	43	18, 52
Grenzabstand	25	
– Begriff, Messweise	25	59
– bei Hochhäusern	25	
– für Kernzone	34	
– Mass, Ermittlung		60
– für Nebenbauten	27	
– bei Sonderbauten		61
– in Spezialzonen		52
– ungleiche Verteilung	25	62
– für unterirdische Bauten	27	
– für Zentrumszone	35	
– für Zone für gewerblichen Gartenbau	45	
– für Zone öffentliche Bauten und Anlagen	39	
– im Gestaltungsplan	53	
Groberschliessung	5	37
– Beiträge für		44-51
– Pflicht		38
– durch Versorgungswerk		38
Grundeigentümerbeiträge	9	
Grundpfandrecht, gesetzliches		46, 50
Grundwasserschutzzone	48	
<b>H</b>		
Hafenzone	46	
Hochhäuser	15	
– Begriff		69
– Verordnung		90
Hygienevorschriften	16-18	
<b>I</b>		
Immissionen		
– im Allgemeinen		55
– in Landwirtschaftszonen		19
Industriezone	44	18
Inkrafttreten	64	
Intensiverholungszone	40a	
Isolation, nachträgliche	25	72

	BR Art.	PBG §
<b>K</b>		
Kernzone	34	18
– Abstände	34	52
Kiesgruben		71
Kinderspielflächen	53	
Kinderspielplätze	22	
Kniestockhöhe	24	
Konstruktionsvorschriften	16, 17	
Konzession		
– mit Versorgungswerk		38
– Frist zum Abschluss		94
Kostenvorschuss		47
<b>L</b>		
Lärmschutzverordnung	18	
Landhauszone	38	
Landschaftsschutz	49	10, 20, 56
Landwirtschaftszone	50	19
Luftreinhalteverordnung	19	
<b>M</b>		
Mässig störende Betriebe	18, 34, 36, 43	
Materialgewinnung, Anlagen		71
Mehrlängen		
– im Gestaltungsplan	53	
Mehrlängenzuschlag	26	
Mobilheime		70
Motorfahrzeugabstellflächen		58
Motorfahrzeugabstellplätze	19	
<b>N</b>		
Naturschutz	14	
Natur- und Heimatschutz		56, 73
Nebenbauten	26, 27	
– Begriff	27	61
– Gebäudeabstand	27	63
– Grenzabstand	27	61
– Gebäudelänge	26	
Nicht-Bauzonen	49-52	
Nicht störende Betriebe	18, 37	
Nutzungspläne	5	
– Änderung	7	
– Begriff	5	4
– Erlass	3	11, 25-31
– kantonale		10
– kommunale		15-24
<b>O</b>		
Offene Bauzone	46a	
Öffentliche Auflage	7, 56	
Öffentliche Bauten und Anlagen	39	18, 32, 33
Ortsbildschutz	34	10, 20, 56
<b>P</b>		
Parkplätze	19	58
Pferdehaltungszone	41	18
Planungsmittel	3-7	
Planungspflicht		
– im Allgemeinen	3	2

	BR Art.	PBG §
– der Gemeinden		15
Planungszonen	3, 7	
– kantonale		12
– kommunale		14
Preisgünstiger Wohnraum	24a, 36, 37, 53	24
Privatstrasse	10	
– Abstand	21	65
Publikation Baugesuch	56	78
<b>R</b>		
Radweg	9	
Raumgrösse	17	
Reklamen	12	
Reservegebiet	51	
Richtpläne	4	
- Begriff, Inhalt, Verfahren	4	3
- Erlass	3	
- kantonale		5-9
- kommunale		13
<b>S</b>		
Schlussbestimmungen	54-64	
Schneeschutzvorrichtung	23	
Schrägdächer	11, 34	
Schutz der Aussicht	13	
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	11-15	10, 20, 56
Schutz vor störenden Auswirkungen	18	
Schutzzonen		
– Grundwasserschutzzonen	48	
– kantonale		10
– kommunale		20
– Schutzzone historischer und kultureller Stätten	47	
Seeufer		66
Sicherheit		54
Sicherheit von Baute und Baugrund	16	
Sonderbauvorschriften		24
Sondervorteil		44, 48
Spezialzone Seeufernutzung	42	
Stark störende Betriebe	18	
Steinbrüche		71
Strafbestimmungen		92
Strasse	8, 9	
– Abschlüsse	21	
– Abstände	21	65
– Ausfahrten auf	20	
– Beitragspflicht		44, 45
– Einfriedungen	21	
– Nebenbauten und unterirdische Bauten im Abstandsbereich	27	
– Zufahrt	8	37
Strafbestimmungen	63	
Stundung von Beiträgen		
– allgemein		48
– bei vorzeitiger Erschliessung		49
<b>T</b>		
Tabelle der Grundmasse	Anhang A	
Terraingestaltung	32	
Terrassenhäuser	37	

	BR Art.	PBG §
<b>U</b>		
Überbauungsmasse		
– für Gewerbezone	43	
– für Industriezone	44	
– für Landhauszone	38	
– für Wohn- und Gewerbezone	36	
– für Wohnzonen	37	
Übergangsbestimmungen		94
Übergeordnete Vorschriften	2	
Übernahmepflicht		34
Übriges Gemeindegebiet	52	
Umbauten	2, 19, 55	
Umgebungsgestaltung	13	
Untergeschoss	32	
Unterirdische Bauten	26, 27, 47	61
<b>V</b>		
Verfahren		
– Baubewilligung	54, 56	77ff
– kant. Richtplanung		5ff
– kant. Nutzungsplanung		11
– komm. Nutzungsplanung	5-7	25ff
– vereinfachtes		79
Verfahrensvorschriften	54-64	
Verkehrssicherheit	19-23	
Vollgeschoss	32	
– Berechnung	32	
Vorentscheide		84
<b>W</b>		
Wärmedämmung	16	
Waldabstand	30	67
Warenautomaten	12	
Wasserversorgung		22, 23, 37, 38
Wiederaufbau	2, 57	72, 74
Wintergärten	28	
Wohnanteil	35	
Wohnhygiene		54
Wohnwagen	54	70
Wohnzone	37	18
Wohn- und Gewerbezone	36	
<b>Z</b>		
Zeltplätze, Zone		18
Zentrumszone	35	
Zoneneinteilung	33	
Zone für gewerblichen Gartenbau	45	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	39	18
– Abtretungspflicht		32
– zulässige Nutzung		33
Zone für Sport und Erholung	40	
Zonenordnung	33-52	
Zonenplan	5	
– Erlassverfahren		25-29
– Inhalt	5	17
Zufahrt	8, 19, 20	37
Zusammenbauen von Bauten	29	
Zusprechung des Eigentums		35
Zuständigkeit		76
Zweck	1	1
Zweckbestimmung	2	



Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung beschlossen

**am 28. November 1993**

**am 28. November 1999**

**am 26. November 2000**

**am 5. Juni 2005**

**am 4. März 2018**

**am 10. Juni 2018**

**am 10. Februar 2019.**

Für die Gemeinde Freienbach:

Der Gemeindepräsident

Daniel Landolt

Der Gemeindegeschreiber

Albert Steinegger

Genehmigt vom Regierungsrat

**am 29. März 1994 mit RRB Nr. 557,**

**am 1. Februar 2000 mit RRB Nr. 152,**

**am 13. März 2001 mit RRB Nr. 346,**

**am 9. August 2005 mit RRB Nr. 995,**

**am 18. September 2018 mit RRB Nr. 666,**

**am 30. Oktober 2018 mit RRB Nr. 793,**

**und am 9. April 2019 mit RRB Nr. 260.**