



Bezirk  
Gersau

# **BAUREGLEMENT DES BEZIRKES GERSAU**

(Erlass vom 10. November 2000)

---

# BAUREGLEMENT DES BEZIRKES GERSAU

---

(vom 10. November 2000)

*Die Bezirksgemeinde von Gersau,*

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

*beschliesst:*

## **I. Zweck und Geltungsbereich**

### **Art. 1**           Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

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

### **Art. 2**           Geltungsbereich a) örtlich

Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet des Bezirkes Gersau.

### **Art. 3**           b) sachlich

Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.

### **Art. 4**           Vorbehalt des übrigen Rechts

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

# Baureglement des Bezirkes Gersau

---

## II. Planungsmittel

### Art. 5 Planungsmittel und Planungspflicht

Planungsmittel sind:

- a) Baureglement (BauR)
- b) Schutzverordnung
- c) Richtplan
- d) Zonenpläne
- e) Erschliessungspläne
- f) Gestaltungspläne
- g) Planungszonen

### Art. 6 Baureglement

<sup>1</sup>Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 genannten Planungsmittel näher umschreiben.

<sup>2</sup>Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Baubewilligungsverfahren

### Art. 7 Richtplan

Der Bezirksrat kann einen Richtplan erlassen. Inhalt und Erlassverfahren richten sich nach dem kantonalen Recht.

### Art. 8 Nutzungspläne

- a) Zonenplan

Die Bezirksgemeinde erlässt einen Zonenplan, der das Bezirksgebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnutzung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt.

### Art. 9 b) Erschliessungsplan

<sup>1</sup>Die Bezirksgemeinde erlässt einen Erschliessungsplan, der als Nutzungsplan verbindlich und auf die Zonenpläne abgestimmt ist.

<sup>2</sup>Er ordnet die Erschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Abwasser).

<sup>3</sup>Inhalt und Erlass richten sich nach kantonalem Recht.

### Art. 10 c) Gestaltungsplan

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

## **Baureglement des Bezirkes Gersau**

---

<sup>2</sup>Für Überbauungen in der Hotel- und Touristikzone (HTZ) sowie in der Intensiverholungszone (IEZ) muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht für Bauten und Anlagen, die eine Baulandfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> beanspruchen und eine zusätzliche, erhebliche Verkehrsbelastung erwarten lassen oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen.

<sup>3</sup>Weiter besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes in den eingezonten Gebieten Acher, Buochhölzli, Gütsch, Felsenegg, Rütlen, Strick und Thal. Diese Gebiete sind in den Zonenplänen speziell bezeichnet.

### **Art. 11** Planungszone

<sup>1</sup>Inhalt, Dauer und Verlängerung richten sich nach kantonalem Recht.

<sup>2</sup>Der Bezirksrat kann nähere Nutzungsvorschriften erlassen.

## **III. Allgemeine Bauvorschriften**

### **A. Erschliessung**

#### **Art. 12** Allgemeines; Erschliessungsbeiträge und -gebühren

<sup>1</sup>Die Groberschliessung der Bauzonen erfolgt nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsplanes aufgrund der Vorschriften des kantonalen Rechts.

<sup>2</sup>Die Beiträge und Gebühren an Groberschliessungsanlagen richten sich nach den hierfür vom Bezirk erlassenen Reglementen bzw. nach den mit den Versorgungswerken abgeschlossenen Konzessionsverträgen.

<sup>3</sup>In den in den Zonenplänen bezeichneten Gebieten obliegt die Groberschliessung den Grundeigentümern.

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

#### **Art. 13** Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.

<sup>2</sup>Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Bezirksrat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen, insbesondere betreffend die Massstäblichkeit und die Fassaden- und Dachgestaltung. Die Aussagen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS, Band Kanton Schwyz, EDI 1990, sind dabei gebührend zu berücksichtigen.

## **Baureglement des Bezirkes Gersau**

---

### **Art. 14** erhöhte Anforderungen

<sup>1</sup>An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in der Hotel- und Touristikzone, der Intensiverholungszone und der Kernzone sowie in der Wohnzone Rigi-Scheidegg/Burggeist;
- b) an den exponierten Hanglagen und in den Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN;
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Kultur- und Naturobjekten;
- d) bei Bauvorhaben, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild wesentlich beeinflussen.

<sup>2</sup>Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen.

### **Art. 15** Dachgestaltung

<sup>1</sup>Die Dächer müssen sich bezüglich Form, Dachgesimsvorsprung, Dachneigung und Firstrichtung sowie Dachmaterial gut in das Gesamtbild einfügen.

<sup>2</sup>Bei guter architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Ihre gesamte Länge darf nicht grösser sein als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge.

<sup>3</sup>Dachgeschossfenster sind in der Regel in Form von Einzellukarnen oder Quergiebeln zu erstellen. Liegende Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in der Dachlandschaft nicht störend wirken.

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

### **Art. 16** Gestaltung von An- und Nebenbauten

Unbewohnte Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Sie müssen mit dem Hauptgebäude zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben.

### **Art. 17** Aussenantennen und Sonnenenergieanlagen

<sup>1</sup>Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.

<sup>2</sup>Soweit die Errichtung von Aussenantennenanlagen nach Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen ausnahmsweise zulässig ist, darf pro Gebäude höchstens eine Aussenantennenanlage erstellt werden.

<sup>3</sup>Das Anbringen von Parabolantennen ist bewilligungspflichtig. Es kann gestattet werden, sofern die Parabolspiegel dem Hintergrund angepasst sind, nicht reflektieren und die Grundsätze von Art. 13 ff. erfüllt werden.

<sup>4</sup>Anlagen zur alternativen Energieumsetzung (Solarzellen, usw.) sind bewilligungspflichtig. Sie sind möglichst gut in die Bau- und Umgebungssituation einzupassen und dürfen nur bei starkem Störeffekt abgelehnt werden.

### C. Konstruktion und Hygiene

#### **Art. 18**      Sicherheit und Gesundheit; Behinderte a) Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind gemäss den Bestimmungen des kantonalen Rechts so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr müssen den besonderen Anforderungen gem. § 36 VVzPBG entsprechen.

<sup>3</sup>Gebiete, die durch Rutschungen, Überschwemmungen oder Stein-schlag gefährdet sind, dürfen nur überbaut werden, wenn diesen Gefahren durch geeignete bauliche Massnahmen begegnet wird; letztere unterliegen der Baubewilligungspflicht.

#### **Art. 19**      b) Wohnhygiene

<sup>1</sup>Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestbodenfläche von 10 m<sup>2</sup> und eine lichte Raumhöhe von wenigstens 2.2 m aufweisen. In abge-schrägten Räumen muss die lichte Raumhöhe über einer Bodenfläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> vorhanden sein.

<sup>2</sup>Der Bezirksrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der in Abs. 1 vorgeschriebenen lichten Höhe gestatten, insbesondere bei Umbauten, zur Wahrung der Massstäblichkeit des Ortsbildes oder bei bestehenden Bauten für die Wärmedämmung.

<sup>3</sup>Alle Wohn- und Schlafräume sowie alle Arbeitsräume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Die Fensterfläche dieser Räume muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen.

<sup>4</sup>Eine Ausnahme von der Vorschrift der natürlichen Belichtung und Belüftung kann unter besonderen Umständen gestattet werden, jedoch nicht für Wohn- und Schlafräume.

<sup>5</sup>Wohnungen mit nur nach Norden orientierten Wohn- und Schlafräu-men sind nicht zulässig.

<sup>6</sup>Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Lärm, Feuchtigkeit sowie schädliche Temperatur- und Witterungsein-flüsse fachgerecht zu schützen.

## **Baureglement des Bezirkes Gersau**

---

### **Art. 20**      Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup>Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.  
<sup>2</sup>Die Verkehrserschliessung ist so vorzunehmen, dass die Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigt wird.

### **Art. 21**      Erholungsflächen, Kinderspielplätze

<sup>1</sup>Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 6 Wohneinheiten oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Ihre Fläche hat wenigstens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu entsprechen, wobei nur Wohneinheiten mit mehr als 2 ½ Zimmern angerechnet werden.

<sup>2</sup>Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten. Sie sind in der Baueingabe auszuschreiben und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

<sup>3</sup>Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen, so hat die Bauträgerschaft eine Ablösungssumme zu leisten. Diese beträgt Fr. 200.- pro fehlenden m<sup>2</sup> Erholungsfläche. Diese Beiträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Sie unterliegen der gleichen Indexierung wie die Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze.

### **Art. 22**      Abstellflächen

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

<sup>2</sup>Zudem sind in der Nähe der Haus- oder Kellereingänge genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.

## **D. Emissionen und Immissionen**

### **Art. 23**      Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie so wenig Lärm, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup>Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Baute oder Anlage für die Nachbarschaft nach Lage und Ortsgebrauch übermässige Einwirkungen zur Folge hätte.

### **Art. 24** Immissionsgrade und Sonderregelung Baulärm

<sup>1</sup>Es werden unterschieden: nicht störende (ns), mässig störende (ms) und stark störende (ss) Betriebe, vgl. dazu Art. 57.

<sup>2</sup>Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>3</sup>Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

<sup>4</sup>Zum Schutz der Nachbarschaft vor übermässigen Immissionen kann der Bezirksrat mit der Baubewilligung Auflagen verfügen. Insbesondere kann er eine tages- und jahreszeitliche Beschränkung für stark störende Bauarbeiten anordnen.

## **E. Verkehrssicherheit**

### **Art. 25** Strassennetz

<sup>1</sup>Der Bezirk führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.

<sup>2</sup>Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte:

- Erschliessungs- und Sammelstrassen: 4.5 m Fahrbahnbreite und 1.5 m breites Trottoir
- Wohnstrassen:  $\leq 4.0$  m Fahrbahnbreite (ohne Ausweichstellen bzw. ohne Versatz),  $\leq 3.0$  m Fahrbahnbreite (mit Ausweichstellen bzw. mit Versatz)

<sup>3</sup>Als wegleitend für verkehrsberuhigende Sammel-, Erschliessungs- und Wohnstrassen gelten die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

<sup>4</sup>Der Bezirksrat kann andere Mindestmasse festlegen, wenn dieser Ausbaustandard aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist.

<sup>5</sup>Als Strassenniveaulinie gilt die Achse der betroffenen Strasse, gemessen ab Oberkante Belag.

### **Art. 26** Ein- und Ausfahrten; Garagenvorplätze

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



## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

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

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

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

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

### **Art. 27**      Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

#### a) Grundsatz

<sup>1</sup>Der Bezirksrat setzt die Zahl der Abstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien und des voraussichtlichen Bedarfes fest:

- a) bei Wohnbauten inkl. Aparthotellerie 1 Platz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, mindestens jedoch 1 Platz pro Wohneinheit;
- b) bei Hotels 1 Platz pro 4 Hotelbetten;
- c) bei Restaurationsbetrieben, Versammlungslokalen 1 Platz pro 6 Sitzplätze;
- d) für andere Bauten (Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) setzt der Bezirksrat die Abstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse fest, wobei in der Regel die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) berücksichtigt werden.

<sup>2</sup>Werden verschiedene Nutzungen gleichzeitig realisiert, kann der Bezirksrat die Zahl der Abstellplätze aufgrund des tatsächlichen Bedarfes reduzieren.

<sup>3</sup>Garagenvorplätze bei Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Ausfahrten von Sammelgaragen gelten nicht als Abstellplätze. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern zählen als Abstellplätze.

<sup>4</sup>Bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten ist zusätzlich zum Pflichtbedarf für Besucher eine angemessene Zahl von Abstellplätzen, mindestens aber im Umfang von 15 % des Pflichtbedarfes, zu erstellen und diesem Zweck zu erhalten.

<sup>5</sup>Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Eigentum ist grundbuchlich auf Dauer sicherzustellen. Bei Stockwerkeigentum sind die dazugehörenden Abstellplätze im Grundbuch einzutragen.

<sup>6</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sind gut zugängliche Abstellplätze und Einstellräume für Fahrräder zu errichten.

<sup>7</sup>Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind für Motorfahrzeuge von Behinderten Abstellplätze in guter Beziehung zu den Eingängen bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.

## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

### **Art. 28**      b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

<sup>1</sup>Ist die Erstellung für die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat sich die Bauträgerschaft an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine Ersatzabgabe zugunsten öffentlicher Abstellplätze zu entrichten.

<sup>2</sup>Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 3'000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf der Entwicklung der Konsumentenpreise, Stand Dezember 2000 (Basis Mai 2000 = 100 Punkte; Dezember 2000 = 101.0 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

<sup>3</sup>Der Bezirk investiert die Ersatzabgaben innert nützlicher Frist in öffentliche Abstellplätze.

<sup>4</sup>Bei nachträglicher reglementsconformer Erstellung innert maximal 10 Jahren seit Verfügung der Abgeltung wird die Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.

### **Art. 29**      Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

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

### **Art. 30**      Benennung der Strassen

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Numerierung der Gebäude sind Sache des Bezirksrates.

### **Art. 31**      öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

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

<sup>2</sup>Die Entschädigung erfolgt gemäss Gebührenreglement des Bezirkes Gersau.

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

### **Art. 32**      offene und geschlossene Bauweise

<sup>1</sup>Die offene Bauweise ist die Regel.

## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

<sup>2</sup>Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulässt.

### **Art. 33** Ausnützungsziffer a) Begriff

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

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

### **Art. 34** b) anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

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

- a) Zur Wohnung gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschräume, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) für die Haustechnik genutzte Räume, namentlich für Heizungs-, Lift-, Lüftungs-, Klima- und Wärmespeicheranlagen;
- c) unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- d) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Podeste sowie Lifte im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangsbereiche mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält. In Bauten mit mehr als einem Geschoss mit anrechenbaren Räumen zählt die Grundrissfläche der Treppen in einem erschlossenen Geschoss mit anrechenbaren Räumen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählt und die Grundrissfläche von Personen- und Warenaufzügen muss nur einmal bei der anrechenbaren Geschossfläche berücksichtigt werden;
- e) Gemeinschafts- und/oder Bastelräume in Wohnüberbauungen mit mehr als 3 Wohneinheiten;
- f) Schwimmbäder, Saunaräume und dazugehörige Spezialräume, soweit sie nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt werden;
- g) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen (sogenannte Reduits);
- h) Teilflächen von Räumen in Dachschrägen, deren lichte Raumhöhe weniger als 2,0 m beträgt;
- i) bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmedämmung (einschliesslich Schutzschicht bei Kompaktfassaden und hinterlüfteten Fassaden), sofern der k-Wert den vorgeschriebenen Mindestanforderungen der kantonalen Vorschriften entspricht;

## Baureglement des Bezirkes Gersau

- k) Wintergärten ohne heiztechnische Installationen und Windfänge;
- l) überdeckte Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen;
- m) offene ein- und vorspringende Balkone sowie auf ihrer Längsseite offene Laubengänge;
- n) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge und Abstellflächen für Motorräder und Fahrräder sowie Räume für Kinderwagen und Kinderspielzeuge;
- o) sofern die Anforderungen an die behindertengerechte Bauweise erfüllt sind, werden pro WC bzw. pro Bad 1,5 m<sup>2</sup> nicht angerechnet.

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

Dachaufbauten gemäss Art. 15 sind ebenfalls zulässig.

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

### Art. 35 c) anrechenbare Landfläche

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

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

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

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

### Art. 36 d) Ausnutzungsübertragung

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

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

## **Baureglement des Bezirkes Gersau**

---

### **Art. 37** Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

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

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

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

### **Art. 38** Geschosszahl

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

Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

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

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

<sup>4</sup>Die Stockwerkshöhe des Vollgeschosses, gemessen von Oberkante Geschossboden bis Oberkante Geschossdecke, darf in den Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

<sup>5</sup>An Hanglagen darf talseits zusätzlich zu der zulässigen Vollgeschosszahl ein Untergeschoss sichtbar sein.

### **Art. 39** Abstände a) Grenzabstand

<sup>1</sup>Der Grenzabstand und die Gebäudehöhe werden nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts ermittelt.

<sup>2</sup>Die Mindestgrenzabstände für die Bauzonen sind in Art. 57 (Tabelle der Grundmasse) aufgeführt. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht.

### **Art. 40** b) Gewässerabstand

<sup>1</sup>Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern sind die im Zonenplan enthaltenen Gewässerabstandslinien massgebend. Wo solche fehlen, ist von der Fassade ein Abstand von 5 m einzuhalten.

## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

Der Abstand wird von der oberen Böschungskante des Gewässerufers aus gemessen.

<sup>2</sup>Gegenüber eingedolten Gewässern ist, sofern Baulinien im Zonenplan fehlen, der Gewässerabstand gemäss kantonalem Recht einzuhalten.

<sup>3</sup>Der Seeuferabstand richtet sich nach kantonalem Recht. Davon abweichend dürfen Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG den Gewässerabstand im gleichen Umfang wie die bestehende Hauptbaute unterschreiten, sofern sie als Anbauten erstellt werden. Bei Ersatzbauten kann entsprechend den bestehenden Grundmauern wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des zuständigen Departementes.

### **Art. 41** c) Waldabstand

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern, gemessen ab Fassade einen Abstand von mind. 15 m ab Waldgrenze einzuhalten.

<sup>2</sup>Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

### **Art. 42** d) Mauern, Einfriedungen

<sup>1</sup>Mauern (inkl. Stützmauern und Böschungen) dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie 1.20 m nicht übersteigen. Bei einer Höhe von max. 1.70 m bis 2.50 m ist ein Abstand gleich der Mehrhöhe über 1.20 m einzuhalten. Bei höheren Massen gelten dieselben Abstände wie bei Hochbauten. Als Höhe gilt das Mass vom gewachsenen Boden bis zur Mauerkrone.

<sup>2</sup>Natürliche Böschungen dürfen das Verhältnis von 2:3 aufweisen, künstlich gesicherte von 1:1. Steilere Böschungen gelten als Stützmauern.

<sup>3</sup>Für Stützmauern entlang der Strassen gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung.

<sup>4</sup>Die Sicherheit der Nachbargrundstücke ist zu gewährleisten. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

<sup>5</sup>Im übrigen, namentlich für Einfriedungen, bleiben die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vorbehalten (§§ 54 ff.).

### **Art. 43** Firsthöhe

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

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

## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

### Art. 44 Gebäudelänge

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

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

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

### G. Wohnbauten an Hanglagen

#### Art. 45 Zuschlag Gebäude- und Firsthöhe

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

- |                        |       |
|------------------------|-------|
| a) ab 15 % Hangneigung | 0.5 m |
| b) ab 20 % Hangneigung | 1.0 m |
| c) ab 25 % Hangneigung | 1.5 m |
| d) ab 30 % Hangneigung | 2.0 m |

<sup>2</sup>Bei Beanspruchung des Hangzuschlages entfällt das Mehrhöhenprivileg des Art. 62 Abs. 1 Bst. b für Gestaltungspläne.

#### Art. 46 Terrassenhäuser

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

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

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

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

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

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

## Baureglement des Bezirkes Gersau

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

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

<sup>8</sup>Im übrigen gelten die Vorschriften über die Grundmasse von Art. 57.

### IV. Zonenvorschriften

#### Art. 47 Zoneneinteilung

<sup>1</sup>Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen mit nachstehenden Empfindlichkeitsstufen gem. Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) eingeteilt:

##### A. Bauzonen

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

##### Nicht-Bauzonen

B. Landwirtschaftszone LZ III

##### C. Schutzzone

– Naturschutzzone	NZ	
– Landschaftsschutzzone	LsZ	
– Skiabfahrtszone	SKI	

##### D. Reservegebiete

– Reservegebiet	RG	III
– Übriges Gemeindegebiet	üG	III



## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

<sup>2</sup>Die verschiedenen Zonen sind in den folgenden Plänen verbindlich dargestellt:

- Bauzone	(A)	- Zonenplan Dorf-Forst	M. 1:2000
- Reservegebiete	(D)	- Teilzonenplan Gschwend	M. 1:2000
		- Teilzonenplan Rotschuo	M. 1:2000
		- Teilzonenplan Rigi-Scheidegg/ Burgeist	M. 1:2000
- Landwirtschaftszone	(B)		
- Schutzzone	(C)	- Landwirtschafts-, Schutz- und Skiabfahrtszonen	M. 1:5000
- Reservegebiete	(D)		

Diese Pläne sind Bestandteile des Baureglementes; sie können in der Bezirkskanzlei eingesehen werden. Die mit dem Baureglement abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>3</sup>Die Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind auch in den Zonenplänen und in der Tabelle der Grundmasse Art. 57 aufgeführt.

### A. Vorschriften für die Bauzonen

#### Art. 48 Dorfkernzone

Die Dorfkernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erneuerung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung im Strassenraum, Form und Volumen, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und Dacheindeckung, Fassadenmaterialien und Farbgebung gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einzuordnen. Auf Schutzobjekte, die sich innerhalb des Ortsbildperimeters befinden bzw. im Schutzplan enthalten sind, ist besonders Rücksicht zu nehmen. Flachdächer sind nur für Kleinbauten zulässig.

<sup>3</sup>In der Regel gilt die bereits vorhandene offene bzw. geschlossene Bauweise. Im Zweifelsfall ist jene Bauweise anzuwenden, aufgrund welcher eine Verbesserung des Strassen- und Quartierbildes erreicht werden kann. Bei geschlossener Bauweise dürfen die kantonalen Mindestabstände unterschritten werden.

<sup>4</sup>Bei Ersatzbauten darf auf den bestehenden Grundmauern wiederaufgebaut werden, wenn keine Gründe des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene dagegen sprechen.

<sup>5</sup>Abbrüche und Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Strassen- und Quartierbild nicht stört oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. Vorbehalten bleibt

## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

das Abbruchverbot für Schutzobjekte gemäss Ortsbildinventar. Solche Schutzobjekte sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege dem Schutzzweck entsprechend sachgemäss zu unterhalten bzw. zu restaurieren.

<sup>6</sup>Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist ohne Flächenbeschränkung gestattet, sofern sich die Dachgestaltung in die Umgebung eingliedert, die wohngygienischen Bedingungen erfüllt und genügend Abstellräume für die Bewohner sichergestellt werden können.

### **Art. 49** Wohnzonen

<sup>1</sup>Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup>In den Wohnzonen W2 sind neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.

<sup>3</sup>Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Einzelstehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur ausnahmsweise zulässig.

<sup>4</sup>Die verdichtete Bauweise ist in den Wohnzonen erwünscht.

<sup>5</sup>Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2 und W3 unter bestimmten Voraussetzungen zulässig; vgl. Art. 45 und 46 BauR.

### **Art. 50** Wohnzone Rigi-Scheidegg / Burggeist

<sup>1</sup>In dieser Zone sind Wohnbauten, Ferienhäuser und Dienstleistungsbetriebe gestattet, sofern sie sich gut in das Landschafts- und Quartierbild einfügen.

<sup>2</sup>Soweit sinngemäss anwendbar sind, gelten die allgemeinen Bestimmungen des Baureglements auch für diese Zone.

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

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

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

## **Baureglement des Bezirkes Gersau**

---

### **Art. 51** Wohn-Gewerbebezonen

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

<sup>2</sup>In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung zwei Drittel der totalen Ausnützung nicht überschreiten.

<sup>3</sup>Der Ausbau des Untergeschosses zu gewerblichen Zwecken ist zulässig. Für das Wohnen ist der Ausbau des Unter- und Dachgeschosses bis zu 60 % der Vollgeschossfläche gestattet.

### **Art. 52** Gewerbebezonen

<sup>1</sup>Die Gewerbebezonen sind für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für kleine Industriebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal und Betriebsinhaber gestattet.

<sup>2</sup>Der Ausbau des Unter- und Dachgeschosses zur gewerblichen Nutzung ist ohne Einschränkung gestattet. Wohnungen im Dachgeschoss im talseits freiliegenden Untergeschoss sind bis zu 60 % der Vollgeschossfläche zulässig.

### **Art. 53** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

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

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

### **Art. 54** Intensiverholungszone

<sup>1</sup>Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt. Dem Zweck der Zone entsprechen insbesondere Sportanlagen und Spielplätze aller Art, Bade-, Quai und Hafenanlagen, Camping- und Zeltplätze, Trockenplätze für Kleinboote ohne Motor und Surfbretter, Hafenanlage, "Fähre-Anlegestelle" sowie alle damit verbundenen Autoabstellplätze. Der öffentliche Zugang zum See ist zu ermöglichen.

<sup>2</sup>Die Überbauungsvorschriften werden durch Gestaltungspläne erlassen, mit Ausnahme des Gebietes IEZ "Wehri - Innerer Dorfbach". Die

Volumen der oberirdischen Bauten dürfen nur so gross sein, wie dies für die Nutzung der Zone erforderlich ist.

<sup>3</sup>Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Grenzabstände massgebend.

<sup>4</sup>Hinsichtlich des Ortsbild- und Landschaftsschutzes gelten die Bestimmungen von Art. 13 ff.

<sup>5</sup>Im Bereich der Intensiverholungszone Wehri - Innerer Dorfbach ist der Baumbestand möglichst zu erhalten.

### **Art. 55** Hotel- und Touristikzone

<sup>1</sup>Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die touristische Nutzung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorgesehen, wie Apparthotels, Ausbildungszentren, Ferienheime, Hotels und Restaurants. Der öffentliche Zugang zum See ist zu ermöglichen.

<sup>2</sup>Zu den dazugehörigen Infrastrukturen zählen beispielsweise Parkanlagen, Schwimmbäder, Tennisplätze, Minigolf- und ähnliche Spiel- und Sportanlagen sowie Parkieranlagen.

<sup>3</sup>Die Überbauungsvorschriften und das Nutzungsmass (Nutzfläche und Gebäudevolumen) werden im Rahmen des Gestaltungsplanes (Sonderbauvorschriften) festgesetzt, wobei insbesondere Baubegrenzungslinien und Höhenbegrenzungen festzusetzen sind und der Eingliederung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild besondere Beachtung geschenkt werden muss.

<sup>4</sup>Die Groberschliessung dieser Zone geht zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Gesuchsteller.

### **Art. 56** Spezialzone Gschwend

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

<sup>2</sup>Neubauten sind zulässig, wenn die Identität des ländlichen Charakters in wesentlichen Zügen erhalten bleibt.

<sup>3</sup>Die allgemeinen Bestimmungen des Baureglementes gelten, soweit sie sinngemäss anwendbar sind.

<sup>4</sup>Die Kosten der Groberschliessung tragen die Grundeigentümer.

# Baureglement des Bezirkes Gersau

## Art. 57 Tabelle der Grundmasse

<sup>1</sup>In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse, Erstwohnungsanteile, Immissionsgrade und Empfindlichkeitsstufen:

Bauzonen	Dorfkernzone	Wohnzonen						Wohn-/Gewerbezone			Gewerbezone		Offentliche Zone	Intensivierungszone	Hotel- und Touristikzone	Spezialzone Geschwind
		DK	W2R	W2	W3	W4	WG3	WG4	GI	GII	Oe	IEZ				
Vollgeschosszahl																
- offene Bauweise	-	2	2	3	4	4	3	4								
- Gestaltungsplan	-	2	2	4	4	5	4	5								
Ausnutzungsnummer																
- offene Bauweise	-	Sonderregelung	0.45	0.65	0.70	0.80	0.65	0.75	0.85							
- Gestaltungsplan	-		0.55	0.75	0.80	0.75	0.75	0.85								
Bauweise																
- offen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
- geschlossen	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Erstwohnungsanteil (EWA)	50 %	-	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %							
Grenzabstand	§ 60 PBG mind. 3 m	§ 60 PBG; mindestens 4.00 m														
Gebäudelänge																
- offene Bauweise	40	20	30	40	40	40	40	40	40							
Gebäudehöhe																
- offene Bauweise	15	-	8	10	12	10	12	10	12	12	17	12				
- Gestaltungsplan	15	-	10	12	13	12	13	14	17	12						
Firsthöhe																
- offene Bauweise	18	10	10	13	15	13	15	12	20	15	20	15				
- Gestaltungsplan	18	10	12	15	16	15	16	15	16	14	20	15				
Immissionsgrad gem. Art. 24	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ms	ms	ms	ms	ms	ms
Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 24	III	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	II	II	III

### Legende

- nicht zutreffend
  - x trifft zu, massgebend bzw. erforderlich
  - \* für Terrassenhäuser gilt Art. 46 BauR
  - \*\* ab Strassenmittellinie gemessen, vgl. Art. 25 Abs. 5 BauR
- EWA in Prozent der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche  
ms mässig störend  
ns nicht störend

<sup>2</sup>Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Bei Wohnbauten in Hanglagen gelten die Zuschläge gemäss Art. 45.

<sup>3</sup>Die Ausnützungsziffern in der WG3 und WG4 gemäss Abs. 1 gelten nur für reine Wohnbauten. Bei gemischten Bauten wird die gewerbliche Bruttogeschossfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer bloss zu zwei Drittel angerechnet. Ein Zweckänderungsverbot kann als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

### B. Vorschriften für die Nicht-Bauzonen

#### Art. 58 Skiabfahrtszone

<sup>1</sup>Die Skiabfahrtszone dient der Freihaltung von geeignetem Gelände für die Ausübung des Skisports.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, die den Skisport beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

<sup>3</sup>Bei der Festlegung der Abfahrtsrouten sind die Lebensräume wildlebender Säugetiere sowie Interessen des Naturschutzes angemessen zu berücksichtigen.

### C. Vorschriften für die Schutzzonen

#### Art. 59 Schutzverordnung

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

### D. Reservegebiete

#### Art. 60 Reservegebiete

<sup>1</sup>Als Reservegebiet werden im Sinne einer Richtplanfestsetzung jene Gebiete bezeichnet, welche für eine langfristige räumliche Entwicklung bestimmt sind. Deren Nutzung wird bei Bedarf durch ein ordentliches Einzonungsverfahren festgesetzt.

<sup>2</sup>Bis zum Erlass einer Nutzungszone gelten für die Reservegebiete die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup>Zonenerweiterungen sind grundsätzlich in den Reservegebieten vorzunehmen.

### V. Gestaltungsplan

#### Art. 61 Voraussetzungen

<sup>1</sup>Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, sofern die Mindestflächen nach Art. 10 vorhanden sind.

<sup>2</sup>Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn Vorteile gemäss § 24 Abs. 2 PBG ausgewiesen werden und

- a) die Parkieranlagen zweckmässig angeordnet und mindestens 60 % des Pflichtbedarfes überdeckt bzw. unterirdisch angelegt werden;
- b) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden.

<sup>3</sup>In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Weiter muss die Wohnqualität durch sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene gefördert werden.

<sup>4</sup>Zusätzlich zu den allgemeinen Voraussetzungen hat der Gestaltungsplan Rotschuo die folgenden besonderen Anforderungen zu erfüllen:

- a) Neubauten dürfen das bestehende Niveau der Kantonsstrasse um max. 1 m überragen;
- b) die Gebiete Rotschuo und Chrüzegg sind durch einen angemessenen Grünbereich optisch zu trennen;
- c) in der Intensiverholungszone sind Camping- und Zeltplätze nicht zulässig.

#### Art. 62 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

<sup>1</sup>Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 61 Abs. 2 erfüllt sind, kann der Bezirksrat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer und der Geschosshöhe auf die in Art. 57 festgelegten Maximalmasse;
- b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Art. 57; bei Beanspruchung der Zuschläge gemäss Art. 45 können die Gebäude- und Firsthöhen nicht vergrössert werden;
- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>2</sup>Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb der Gestaltungsplanabgrenzung sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.

### **Art. 63**      Inhalt

Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse der Überbauung zu enthalten:

- a) Situationsplan M. 1:500 (Grundbuchplankopie) mit Höhenangaben in m ü.M.;
- b) Baulinien, Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien, sowie bei Bedarf Gewässer- und Waldabstandslinien;
- c) Gliederung und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- d) typische Grundrisse und Fassadenausschnitte;
- e) Verkehrserschliessung (Fussgängerverbindungen und Strassen) sowie Parkierungsorganisation (Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder);
- f) Umgebungsgestaltung mit Angaben der Frei- und Spielflächen sowie der Rahmenbepflanzung;
- g) Werkleitungen und Containerplätze;
- h) besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan mit den Abweichungen zur Regelbauweise bzw. zur Grundordnung;
- i) Nachweise betreffend Ausnützungsziffer und Berechnung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- k) Kurzbeschreibung der besonderen Vorteile gemäss Art. 61 Abs. 2 und der erforderlichen Ausnahmegewilligungen infolge der Abweichungen von der Regelbauweise bzw. von der Grundordnung.

<sup>2</sup>Soweit im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, hat der Gestaltungsplan mindestens die Angaben gemäss Abs. 1 Bst. a, b, e, g, h und i zu enthalten. Ferner sind die maximal zulässige Neigung von Steildächern sowie eine einheitliche Firstrichtung festzulegen. Flachdächer sind nicht zugelassen.

<sup>3</sup>Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Bezirksrat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.

<sup>4</sup>Rechtskräftige Gestaltungspläne sind auf Verlangen des Bezirksrates im Grundbuch anzumerken.

### **Art. 64**      Erlass, Änderung und Aufhebung

Der Erlass, die Abänderung und Aufhebung richten sich nach kantonalem Recht.



## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

### VI. Förderung Erstwohnungsanteil / Einschränkung Zweitwohnungsanteil

#### Art. 65 Wohnungsanteil

<sup>1</sup>Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Ortsansässigen mit festem Wohnsitz und Erststeuersitz im Bezirk Gersau ständig bewohnt werden. Ortsansässige können Eigentümer oder Mieter sein.

<sup>2</sup>Zweitwohnungen sind alle nicht zu den Erstwohnungen zählenden Wohnungen mit Ausnahme von Wohneinheiten in gastgewerblich genutzten Betrieben (Apparthotels). Letztere gelten als Erstwohnungen.

<sup>3</sup>Bei der Schaffung von neuem Wohnraum ist in den Dorfkernzonen und in den Wohnzonen sowie in den Wohn-Gewerbebezonen pro Parzelle bzw. pro Überbauung der in Art. 57 festgesetzte Erstwohnungsanteil zur Verfügung zu stellen. Der Erstwohnungsanteil wird als Prozentanteil der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche bzw. der Zahl der zu erstellenden Wohnungen berechnet.

<sup>4</sup>Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen sowie der gastgewerblich genutzten Räume ist durch Auflagen in der Baubewilligung und durch Grundbuchanmerkung (Zweckentfremdungsverbot) sicherzustellen. Die Erstwohnungen sind in den Baugesuchunterlagen zu bezeichnen.

<sup>5</sup>Der mögliche Anteil an Zweitwohnungen darf nur gebaut werden, wenn gleichzeitig der vorgeschriebene Anteil an Erstwohnungen verwirklicht wird.

### VII. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

#### Art. 66 Bewilligungspflicht

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet, geändert oder abgesprochen werden.

<sup>2</sup>Die Bewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentlichen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt. Bei Meldung geringfügiger Bauvorhaben teilt das Bauamt dem Bauherrn innert längstens 10 Tagen mit, ob die Meldepflicht genügt oder ein ordentliches bzw. vereinfachtes Baubewilligungsverfahren erforderlich ist.

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

- a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
- c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;

## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

- d) kleine, unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder sowie Biotope bis zu 12 m<sup>2</sup> Wasserfläche;
- e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.

### **Art. 67**      Zuständigkeit

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

<sup>2</sup>Baubewilligungsbehörde für kleinere Bauvorhaben i. S. von § 79 PBG ist die Baukommission.

### **Art. 68**      Verfahren a) Baugesuch

<sup>1</sup>Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je vierfacher Ausfertigung (sowie den zusätzlich notwendigen Unterlagen zur Bedienung der kantonalen Amtsstellen) beim Bezirksrat einzureichen:

- a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung;
- b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen der Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projekts notwendigen Massen und Angaben, in der Regel im Massstab 1:100;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- e) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angaben der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie der Kinderspielplätze;
- f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche einzuhalten ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach SIA-Empfehlung Nr. 116 (die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein);
- g) schriftliches Einverständnis der Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
- h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

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

## **Baureglement des Bezirkes Gersau**

---

<sup>3</sup>Die Baukommission kann in besonderen Fällen von der Einreichung einzelner Unterlagen dispensieren oder weitere Unterlagen (z.B. ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell) verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig erscheint.

<sup>4</sup>Das Baugesuch und die Beilagen sind von der Bauträgerschaft, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

### **Art. 69**      b) Auflage und Publikation

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

### **Art. 70**      Ausnahmebewilligung

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

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

<sup>3</sup>Für Abstandsunterschreitungen zu bezirkseigenen Grundstücken wird zusätzlich zur Baubewilligungsgebühr je m<sup>2</sup> Unterabstand und Geschoss ein Vorteilsausgleich von Fr. 100.- erhoben. Die Höhe der Abgeltung basiert auf der Entwicklung der Konsumentenpreise, Stand Dezember 2000 (Basis Mai 2000 = 100 Punkte; Dezember 2000 = 101.0 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

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

### **Art. 71**      Baukontrolle

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

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

## Baureglement des Bezirkes Gersau

---

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

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

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

### **Art. 72**      Gebühren

<sup>1</sup>Der Bezirksrat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.

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

## **VIII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 73**      Inkrafttreten

<sup>1</sup>Dieses Baureglement bedarf der Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung des Regierungsrates.

<sup>2</sup>Der Bezirksrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

<sup>3</sup>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

### **Art. 74**      Aufhebung früheren Rechts

<sup>1</sup>Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement des Bezirkes Gersau vom 5. Mai 1995 aufgehoben.

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

IM NAMEN DES BEZIRSRATES GERSAU

Der Bezirksammann:            *Peter Vock*

Der Landschreiber:           *Willy Näf*

Zustimmung der Bürgerschaft des Bezirkes Gersau anlässlich der Bezirksabstimmung vom 17. Dezember 2000.

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. 834 vom 26. Juni 2001