



**Kanton Schwyz**  
**Gemeinde Innerthal**

**Genehmigung**

**Ortsplanung Innerthal**  
**Baureglement**

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 19. Januar 2018 bis 19. Februar 2018, sowie vom 10. Januar bis 10. Februar 2020.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 03. Dezember 2020.

An der Urnenabstimmung vom 07. März 2021 angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber





Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 433 genehmigt am 22. Juni 2021

Der Landammann

Der Staatsschreiber







382-01  
13. April 2021



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Poststrasse 4    Tel 055 415 00 15  
Postfach 147    info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ    www.rkplaner.ch

## **Baureglement der Gemeinde Innerthal**

Die Gemeindeversammlung von Innerthal, gestützt auf § 15 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987, beschliesst:

### **I. Zweck und Geltungsbereich**

#### **Art. 1**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <p><sup>1</sup> Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;</li> <li>b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;</li> <li>c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;</li> <li>d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.</li> </ul> | Zweck           |
| <p><sup>2</sup> Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Innerthal.</p>  | Geltungsbereich |
| <p><sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.</p>  | Übriges Recht   |

### **II. Planungsmittel**

#### **Art. 2**

- |  |                |
|--|----------------|
| <p><sup>1</sup> Planungsmittel sind Richtpläne, Nutzungspläne und Gestaltungspläne.</p>  | Planungsmittel |
| <p><sup>2</sup> Der Zonenplan Siedlung im Massstab 1:1'000 und die Zonenpläne Landschaft (Nord und Süd) im Massstab 1:5'000 sind Bestandteil dieses Baureglements.</p> | Nutzungsplan   |

### **III. Allgemeine Bauvorschriften**

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

#### **Art. 3**

- |  |            |
|--|------------|
| <p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben sich in das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einzufügen.</p> | Einordnung |
|--|------------|

- <sup>2</sup> Bauten sind mit Satteldächern zu versehen. Die Neigung der Dachflächen muss im Bereich von 25° bis 35° a.T. liegen. Eingeschossige An- und Kleinbauten dürfen auch einseitige Schrägdächer mit einer Neigung zwischen 15° bis 30° a.T. aufweisen. Bei eingeschossigen An- und Kleinbauten sind auch Flachdächer zulässig. Dachgestaltung
- <sup>3</sup> Als Dachdeckungsmaterial sind dunkel engobierte Dachziegel, dunkler Faserzement-Dachschiefer oder dunkle Faserzement- Dachplatten zugelassen. Dacheindeckung
- <sup>4</sup> Die aussen sichtbaren Fassaden der Obergeschosse sind in der Regel mindestens teilweise in Holzbauweise zu realisieren oder mit Holz zu verschalen. Der Witterung stark ausgesetzte Fassadenteile können anstelle von Holz mit dunkel-farbigen flachen Eternitplatten oder ähnlichen Materialien verkleidet werden. Fassadengestaltung
- <sup>5</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen sind über die Fassade vorspringende Balkone auf zwei Fassadenseiten und Erker o.ä. auf einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt. Vorspringende Gebäudeteile
- <sup>6</sup> Das gestaltete Terrain darf, senkrecht in der Mitte der Fassade der einzelnen Bauten gemessen, höchstens 2.00 m über oder unter dem gewachsenen Terrain liegen. Die Böschungsneigung darf in der Regel nicht steiler als 2:3 sein. Stützmauern sind nur in begründeten Fällen gestattet. Umgebungsgestaltung

## B. Konstruktions- und Hygienevorschriften

### Art. 4

Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster belichtet sein und ausreichend belüftet werden können. Die Fensterfläche im lichten Masse muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen. Belichtung, Fenster

## C. Emissionen und Immissionen

### Art. 5

Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung zugeordnet. Der Gemeinderat vollzieht die Lärmschutz-Verordnung (LSV). Lärm

## D. Verkehrssicherheit

### Art. 6

<sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten. Massgebend sind die Sichtweiten gemäss VSS-Norm. Ausfahrten sind drei Meter vor dem Fahrbahn- bzw. Trottoirrand auf höchstens 3% Gefälle zu reduzieren. Ein-/Ausfahrten

- <sup>2</sup> Garagenvorplätze müssen ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen. Garagenvorplätze

### Art. 7

- <sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen: Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- a) bei Wohnbauten mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber mindestens 2 Parkfelder. Zusätzlich pro 6 Parkfelder ist ein Besucherparkplatz zu realisieren.
  - b) bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnliche Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend der VSS-Norm fest.

- <sup>2</sup> Mindestens 50% der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Einstellplätze (Unterstand, Einzelgarage oder Parkgaragen) auszuführen. Einstellplätze

- <sup>3</sup> Ist die Realisierung eines Parkplatzes auf eigenem Grund nicht möglich, kann eine Ersatzgabe geleistet werden. Dies trifft nur dann zu, wenn es zu einer Gefährdung des Verkehrs oder zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Ersatzabgabe

- <sup>4</sup> Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.- und muss vor Baubeginn beglichen werden. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 01.04.2016 (100 Punkte, Basis April 2016) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst. Höhe der Ersatzabgabe

### Art. 8

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

### Art. 9

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

## E. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

### Art. 10

- <sup>1</sup> Die offene Bauweise ist die Regel. Offene Bauweise
- <sup>2</sup> Wo bereits zusammenhängende Häuserreihen bestehen, muss wieder an die Mauer des Nachbargebäudes angebaut werden. geschlossene Bauweise

## Art. 11

<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist die Verhältniszahl der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche:

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

Geschossflächenziffer  
a) Begriff

<sup>2</sup> Als Geschossfläche (GF) gilt die Summe aller Geschossflächen gemäss SIA SN 504 416. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.80 m liegt, sowie Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG.

b) Geschossfläche

<sup>3</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Fläche der Hauszufahrt wird angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis-, Grob- und Feinerschliessung.

c) anrechenbare Grundstücksfläche

## Art. 12

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

Nutzungsübertragung

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

## Art. 13

Der Grenz- und Gebäudeabstand bemisst sich gemäss Definition im Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Grenz- und Gebäudeabstand

## Art. 14

Der Strassenabstand bemisst sich gemäss Definition im Strassengesetz (StraG, SRSZ 442.110).

Strassenabstand

## Art. 15

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe bemisst sich gemäss Definition im Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Gebäudehöhe

<sup>2</sup> Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Firsthöhe

<sup>3</sup> Für Bauten in Hanglagen (Hangneigung des gewachsenen Bodens, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade, folgende Zu-

Hangzuschlag

schläge 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

#### Art. 16

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade. Gebäudelänge

<sup>2</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG werden nicht berücksichtigt.

### IV. Zonenvorschriften

#### Art. 17

Das Gebiet der Gemeinde Innerthal wird in folgende Zonen aufgeteilt:

Nutzungszo-  
nen

- |  |      |
|--|------|
| <b>A. Bauzonen</b>                         |      |
| a) Wohnzone A                              | WA   |
| b) Wohnzone B                              | WB   |
| c) Wohn- und Gewerbezone                   | WG   |
| d) Gewerbezone                             | G    |
| e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA  |
| f) Freihaltezone                           | FZ   |
| g) Verkehrszone                            | VZ   |
| <b>B. Nichtbauzonen</b>                    |      |
| h) Landwirtschaftszone                     | LWZ  |
| i) Verkehrsfläche                          | VF   |
| j) Übriges Gemeindegebiet                  | üG   |
| k) Naturschutzzone                         | NSZ  |
| <b>C. Überlagernde Zonen</b>               |      |
| a) Zone für Gewässerraum                   | ZfG  |
| b) Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung | GZe  |
| c) Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung   | GZm  |
| d) Gefahrenzone mit geringer Gefährdung    | GZg  |
| e) Landschaftsschutzzone                   | LSZ  |
| f) Wildtierkorridor                        | WiKo |
| g) Reptilienfördergebiet                   | ReGe |

#### A. Bauzonen

## Art. 18

In den Wohnzonen A und B sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen. Wohnzonen

## Art. 19

In der Wohn- und Gewerbezone sind neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet. Wohn- und Gewerbezone

## Art. 20

Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal. Gewerbezone

## Art. 21

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche Zwecke und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Alterswohnungen sind zulässig, soweit diese zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendig sind. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

## Art. 22

<sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Schaffung und Erhaltung von Freiflächen im Siedlungsgebiet. Freihaltezone

<sup>2</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Pflege der Freihaltezone notwendig sind oder der Spiel- und Erholungsnutzung dienen. Zudem sind Bauten, die das gewachsene Terrain nicht überschreiten, Strassen- und Weganlagen sowie Gestaltungen zulässig, soweit der Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigt wird.

## Art. 24

<sup>1</sup> Die Verkehrszonen sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen. Verkehrszone

<sup>2</sup> Innerhalb der Bauzonen sind die Flächen im Zonenplan als Verkehrszonen zu bezeichnen.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzonen sind die Flächen im Zonenplan als Verkehrsfläche zu bezeichnen.

## Art. 25

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

Tabelle der Grundmasse

Zone	WA	WB	WG	G	öBA	FZ	LWZ
<b>Geschossflächenziffer</b>							
Einzelbauweise	0.55	0.35	0.65	0.65	-	-	-
<b>Gebäudehöhe m</b>							
Einzelbauweise	9	7	9	9	-	-	-
<b>Firsthöhe</b>							
Einzelbauweise	13	11	13	13	-	-	-
<b>Grenzabstand</b>	PBG	PBG	PBG	PBG	PBG	PBG	PBG
<b>Gebäuelänge</b>							
Einzelbauweise	25	20	30	40	-	-	-
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	III	III	III	III	III

## B. Nichtbauzonen

## Art. 26

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen erlaubt sind.

Landwirtschaftszone

<sup>2</sup> Die Verkehrsflächen sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

Verkehrsfläche

<sup>3</sup> Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das „Übrige Gemeindegebiet“. Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen Rechts.

Übriges Gemeindegebiet

## Art. 27

<sup>1</sup> Die im Anhang B aufgeführten Naturschutzzonen sind in ihrem Bestand sowie in ihrer Qualität zu erhalten, zu fördern, zu unterhalten, und wo diese beeinträchtigt sind, wiederherzustellen.

Naturschutzzone

<sup>2</sup> Eingriffe, welche den Bestand gefährden, sind untersagt. Es gelten insbesondere folgende Nutzungsbeschränkungen:

- a) Verbot der Errichtung von Bauten und Anlagen;
- b) Verbot der Vornahme von Bodenverbesserungsmassnahmen und Nutzungsintensivierungen;
- c) Verbot der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln;
- d) Einmalige Mahd der Feuchtgebiete zwischen dem 1. September und dem 15. März.

## C. Überlagernde Zonen

## Art. 28

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.

Zone für Gewässerraum



<sup>2</sup> In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

<sup>3</sup> Für die weitergehende Nutzung in der Gewässerraumzone gelten die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

## Art. 29

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (rot), Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (blau) und der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung (gelb).

Gefahrenzonen

<sup>2</sup> In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, oder andere Naturereignisse), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff zu beachten.

<sup>3</sup> Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

<sup>4</sup> In der Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (rot) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:

- a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Gemeinderat;
- b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
- c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.

<sup>5</sup> In der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (blau) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

<sup>6</sup> In der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung (gelb) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen.

<sup>7</sup> Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzonen mit "erheblicher" und "mittlerer" Gefährdung sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten. Innerhalb der Gefahrenzonen mit "geringer" Gefährdung ist dies nur bei sensiblen Objekten notwendig.

<sup>8</sup> Auch ausserhalb der bezeichneten Gefahrenzonen existieren Naturgefahren, welche jedoch nicht klassifiziert und erfasst wurden. In diesen Bereichen ist vor dem Baubewilligungsverfahren mit der kantonalen Fachstelle Kontakt aufzunehmen.

#### Art. 30

<sup>1</sup> Die im Anhang B aufgeführten Landschaftsschutzzonen bezwecken die Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente.

Landschaftsschutzzone

<sup>2</sup> Die geschützten Landschaftselemente wie Felsen, Dolinen, Wasserfälle, besondere Waldränder usw. dürfen nicht beeinträchtigt werden.

#### Art. 31

Innerhalb der Wildtierkorridore sind die Vernetzungselemente zu erhalten.

Wildtierkorridor

#### Art. 32

Innerhalb der Reptilienfördergebiete ist bei notwendigen baulichen Eingriffen der von Reptilien besiedelten Habitate im Baubewilligungsverfahren für deren bestmöglichen Schutz, Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen zu sorgen.

Reptilienfördergebiet

### V. Gestaltungsplan

#### Art. 33

<sup>1</sup> Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Anforderungen nach § 24 PBG erfüllt werden.

Voraussetzungen

<sup>2</sup> Je nach dem Masse, in dem Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG verbindlich geregelt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

Abweichungen von der Grundordnung

- a) Erhöhung der Geschossflächenziffer
- b) Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhen
- c) Vergrößerung der Gebäudelänge
- d) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>3</sup> Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Grundbuchanmerkung

## VI. Weitere Bestimmungen

### Art. 34

Die im Zonenplan bezeichneten Flächen mit Mehrwertabgabepflicht haben eine Mehrwertabgabe nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) zu entrichten.

Flächen mit  
Mehrwertab-  
gabepflicht

## VII. Schutzvorschriften

### Art. 35

<sup>1</sup> Die im Anhang B aufgeführten Bauten sind dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

Schützens-  
werte Bauten

<sup>2</sup> Der Gemeinderat bestimmt zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege konkrete Schutzmassnahmen durch Vereinbarung oder Verfügung im Baubewilligungsverfahren.

### Art. 36

<sup>1</sup> Die im Anhang B aufgeführten Einzelobjekte wie Einzelbäume, Felsblöcke, Trockensteinmauern, Hecken oder Baumreihen sind zu erhalten.

Geschützte  
Einzelobjekte

<sup>2</sup> Hecken dürfen im gleichen Jahr höchstens auf einem Drittel der Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

### Art. 37

<sup>1</sup> Der Gemeinderat sorgt mit Bewirtschaftungs-, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen sowie anderen Schutzmassnahmen für den ökologischen Ausgleich. Er erfüllt diese Aufgabe durch den Abschluss von Vereinbarungen.

Ökologischer  
Ausgleich

<sup>2</sup> Als ökologische Ausgleichsfläche gelten Landschaftselemente und Lebensräume mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie Bachläufe, Uferbestockungen, Waldränder, Hecken, Feldgehölz, Trockensteinmauern, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene und bedrohte Lebensgemeinschaften.

<sup>3</sup> Die Gemeinde richtet nach den Grundsätzen des kantonalen Rechts für die angepasste, naturschutzgerechte Pflege der geschützten Objekte und für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge aus.

<sup>4</sup> Die Höhe der Berechnung der Bewirtschaftungsbeiträge sowie die angepasste, naturschutzgerechte Nutzung und Pflege der kommunal geschützten Objekte sind Gegenstand von verwaltungsrechtlichen Verträgen zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter.

#### Art. 38

<sup>1</sup> Eingriffe in die Schutzgegenstände (Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie geschützte Bauten und Einzelobjekte) bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Bewilligungspflicht

<sup>2</sup> Diese kann erteilt werden, wenn der Eingriff für den Erhalt der Schutzgegenstände notwendig ist oder durch den Eingriff der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird.

### VIII. Erschliessungsplanung

#### Art. 39

<sup>1</sup> Die Basiserschliessung umfasst die übergeordneten Strassen, Wege, Anlagen und Einrichtungen. Die Basiserschliessung wird vom Bezirk March, der Kraftwerk Wägital AG resp. durch das betreffende Versorgungswerk durchgeführt und finanziert. Die Basiserschliessung umfasst die Seestrasse. Erschliessungsplanung

<sup>2</sup> Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen. Die Groberschliessung wird durch die Gemeinde resp. das betreffende Versorgungswerk durchgeführt und in der Regel mit Kostenbeteiligung von Privaten nach den massgebenden Erlassen finanziert. Der Gemeindebeitrag beläuft sich auf den Minimalsatz von 10% (§4 Abs. 2 Gesetz über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (SRSZ 400.220)). Die Kirchenstrasse ab Seestrasse bis zum Gebiet Dunkelboden ist im Sinne des § 4 Abs. 2 Gesetz über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (SRSZ 400.220) als Groberschliessungsstrasse zu betrachten.

<sup>3</sup> Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Grundstücke mit der Groberschliessung. Die Feinerschliessung obliegt den Grundeigentümern, soweit sie nicht nach den einschlägigen Gemeindereglementen resp. Reglementen der Versorgungswerke durch diese besorgt werden. Die übrigen Gemeindestrassen sind als Feinerschliessung zu betrachten.

## IX. Baubewilligungsverfahren

### Art. 40

<sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach § 75 ff. PBG.

Bewilligungs-  
pflicht

<sup>2</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 Änderungen andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
- c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
- d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie z.B. ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
- e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden;
- f) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m, soweit sie nicht entlang von Strassen ausgeführt werden.

### Art. 41

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist mit den kantonalen Baugesuchsformularen und folgenden Beilagen bei der Gemeindeverwaltung einzureichen:

Baugesuch

- a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;
- c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit gewachsenem und gestaltetem Terrain, den massgebenden Gebäude- und Firshöhen;
- d) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie den Erholungs- und Kinderspielflächen;
- e) Entwässerungspläne gemäss SN 592 000 für unverschmutztes und verschmutztes Abwasser;
- f) Berechnungen der Geschossflächenziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach Norm SIA 416;
- g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Unterschreitung des Grenzabstandes bei Nebenbauten;
- h) Bei einer allfälligen Abwasservorbehandlung von Industrieabwasser sind entsprechende, detaillierte Angaben darüber einzureichen;
- i) Werden im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung Chemikalien verwendet, so sind im Baubewilligungsgesuch die Chemikalien-Umschlagsorte im Entwässerungsplan zu bezeichnen.

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

Darstellung

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint. Weitere Unterlagen

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann bei Härtefällen Ausnahmeregelungen gemäss §73 dem kantonalen Planungs- und Baugesetz bewilligen. Ausnahmen

#### Art. 42

<sup>1</sup> Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften und führt Schnurgerüst- sowie Schlussabnahmen durch. Die Gemeinde ist befugt weitere Abnahmen vorzunehmen. Baukontrolle

<sup>2</sup> Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

#### Art. 43

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung. Gebührenordnung

<sup>2</sup> Die Gebühren für die Verfahren im Bauwesen werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Gebühren

<sup>3</sup> Aufwendungen für Beraterkosten werden den Gesuchstellern verrechnet. Beraterkosten

## X. Schlussbestimmungen

#### Art. 44

Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Inkrafttreten

## Inhaltsverzeichnis

	<b>I. Zweck und Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
Art. 1	Zweck, Geltungsbereich und Übriges Recht	2
	<b>II. Planungsmittel</b>	<b>2</b>
Art. 2	Planungsmittel	2
	<b>III. Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>2</b>
	<b>A Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>2</b>
Art. 3	Einordnung	2/3
	<b>B. Konstruktions- und Hygienevorschriften</b>	<b>3</b>
Art. 4	Belichtung, Fenster	3
	<b>C. Emissionen und Immissionen</b>	<b>3</b>
Art. 5	Lärm	3
	<b>D. Verkehrssicherheit</b>	<b>3</b>
Art. 6	Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze, Abstellplätze	3/4
Art. 7	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	4
Art. 8	Gebäudenummerierung	4
Art. 9	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	4
	<b>E. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten</b>	<b>4</b>
Art. 10	Offene Bauweise	4
Art. 11	Geschossflächenziffer	5
Art. 12	Nutzungsübertragung	5
Art. 13	Grenz- und Gebäudeabstand	5
Art. 14	Strassenabstand	5
Art. 15	Gebäude- Firsthöhe, Hangzuschlag	5/6
Art. 16	Gebäudelänge	6

	<b>IV. Zonenvorschriften</b>	<b>6</b>
	<b>A Bauzonen</b>	<b>6</b>
Art. 17	Nutzungszonen	6
Art. 18	Wohnzonen	7
Art. 19	Wohn- und Gewerbezone	7
Art. 20	Gewerbezone	7
Art. 21	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
Art. 22	Freihaltezone	7
Art. 24	Verkehrszone	7
Art. 25	Tabelle der Grundmasse	8
	<b>B. Nichtbauzonen</b>	<b>8</b>
Art. 26	Landwirtschaftszone, Verkehrsfläche, Übriges Gemeindegebiet	8
Art. 27	Naturschutzzone	8
Art. 28	Zone für Gewässerraum	8/9
Art. 29	Gefahrenzonen	9/10
Art. 30	Landschaftsschutzzonen	10
Art. 31	Wildtierkorridor	10
Art. 32	Reptilienfördergebiet	10
	<b>V. Gestaltungsplan</b>	<b>10</b>
Art. 33	Voraussetzungen, Abweichung der Grundordnung, Anmerkung im Grundbuch	10
	<b>VI. Weitere Bestimmungen</b>	<b>11</b>
Art. 34	Flächen mit Mehrwertabgabepflicht	11
	<b>VII. Schutzvorschriften</b>	<b>11</b>
Art. 35	Schützenswerte Bauten	11
Art. 36	Geschützte Einzelobjekte	11
Art. 37	Ökologischer Ausgleich	11/12
Art. 38	Bewilligungspflicht	12

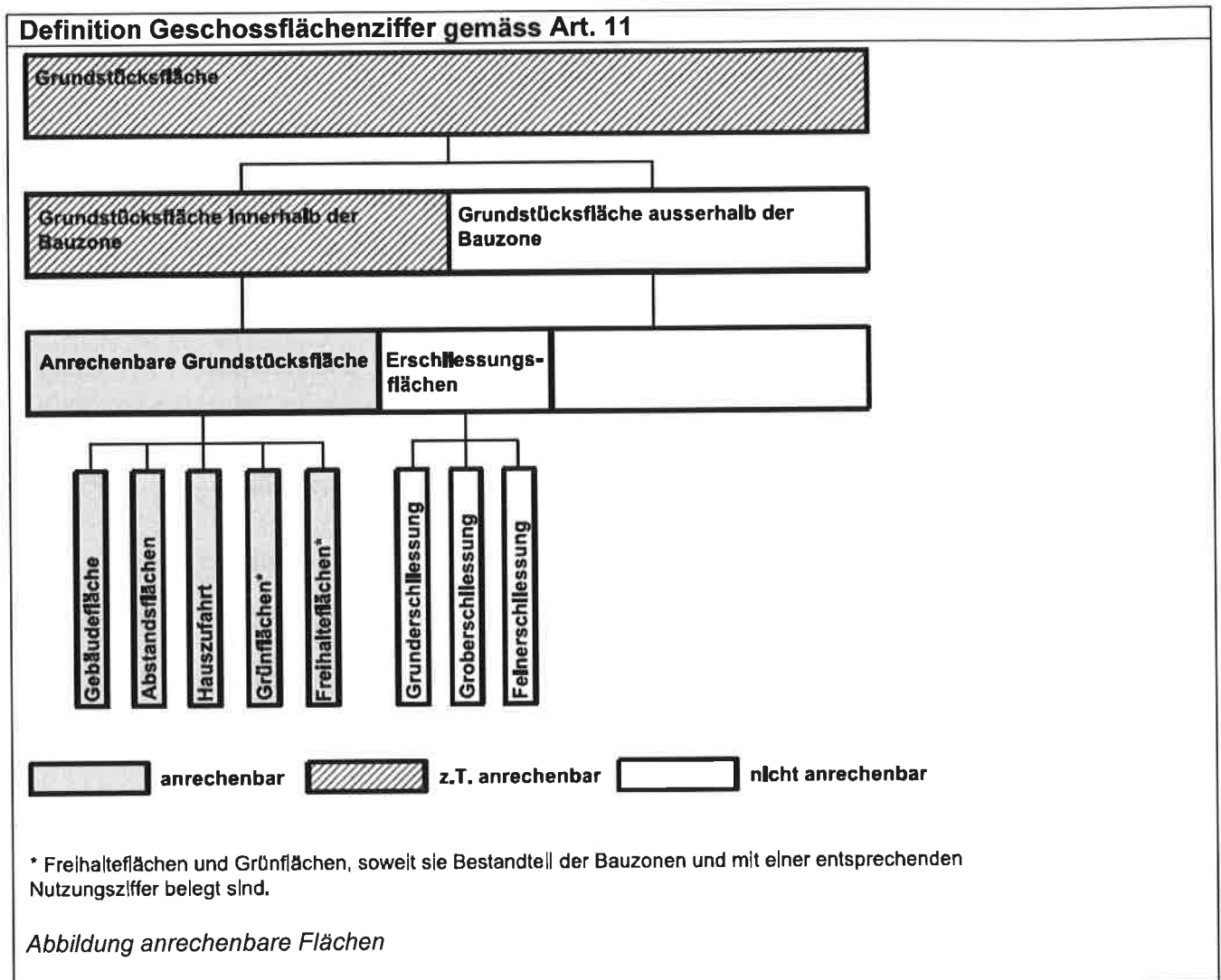


	<b>VIII. Erschliessungsplanung</b>	<b>12</b>
Art. 39	Erschliessungsplanung	12
	<b>IX. Baubewilligungsverfahren</b>	<b>13</b>
Art. 40	Bewilligungspflicht	13
Art. 41	Baugesuch, Darstellung, Ausnahmen	13
Art. 42	Baukontrolle	14
Art. 43	Gebührenordnung	14
	<b>X. Schlussbestimmungen</b>	<b>14</b>
Art. 44	Inkrafttreten	14

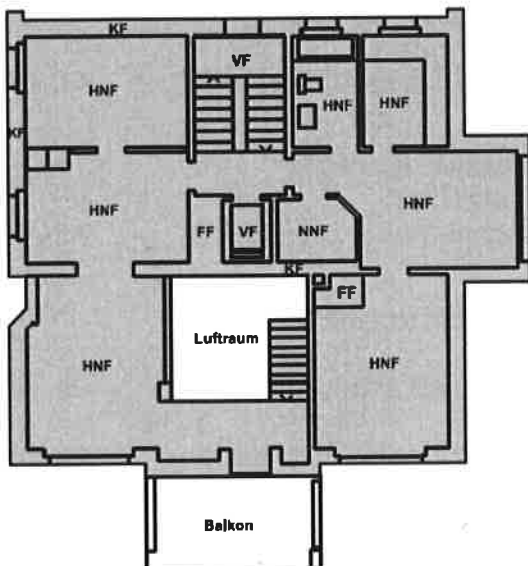
**Anhang A – Skizze zu Geschossflächenziffer**

**Anhang B – Liste der Schutzobjekte**

## Anhang A – Skizze zu Geschossflächenziffer



**Grundriss 1. Obergeschoss:**



*Abbildung Geschossflächen*

## Anhang B – Liste der Schutzobjekte

### Verzeichnis der Naturschutzzonen gemäss Art. 27

Nr.	Flurname	Objekttyp	Bedeutung	Länge (m) / Fläche (ha)
1	Fläschenspitz	Artenreiche Fettwiese und – weide	lokal	0.2 ha
3	Schwyalp-Bachboden	Flachmoor	lokal	0.2 ha
4	Schwyalp-Plangg	Gebirgs – Magerrasen	lokal	0.7 ha
5	Brüschalp	Flachmoor	regional	0.6 ha
6	Brüschalp	Gebirgs – Magerrasen	lokal	1.1 ha
7	Seeboden	Flachmoor	regional	0.2 ha
8	Seeboden	Flachmoor	regional	0.3 ha
9	Brüschbüchel	Gebüsch	lokal	0.8 ha
10	Chli Allmeinwald	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	0.4 ha
12	Breitlauri	Gebirgs – Magerrasen	lokal	4.6 ha
14	Berghubel	Gebüsch	lokal	1.4 ha
16	Schwantli	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	0.6 ha
18	Schläckmatt	Flachmoor	lokal	0.1 ha
20	Rohr	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	4.8 ha
22	Nüssen	Flachmoor	lokal	3.4 ha
24	Salzläcki	Flachmoor	regional	17.2 ha
25	Rosenhöchi	Flachmoor	regional	19.3 ha
26	Rosenhöchi Süd	Flachmoor	regional	1.4 ha
27	Gwürz	Flachmoor	lokal	24.7 ha
37	Sennegg	Artenreiche Fettwiese und – weide	lokal	1.6 ha
41	Mittlerer Tannstoffel	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	0.9 ha
42	Mittlerer Tannstoffel	Flachmoor	lokal	9.4 ha
43	Tannstoffel	Flachmoor	lokal	13.6 ha
44	Stock	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	3.3 ha
45	Stockbügel	Flachmoor	lokal	4.0 ha
46	Stockbügel	Flachmoor	lokal	2.6 ha
47	Allmeind	Flachmoor	regional	55.9 ha
48	Allmeind	Artenreiche Fettwiese und – weide	lokal	1.4 ha
49	Allmeind	Flachmoor	lokal	0.3 ha
50	Heizli	Flachmoor	lokal	19.5 ha
51	Rotwandböden	Flachmoor	lokal	13.8 ha
52	Fläschlihöchi	Flachmoor	lokal	9.0 ha
53	Alpeli	Flachmoor	lokal	0.7 ha
54	Schlänger	Gehölz	lokal	1.1 ha

55	Ruchfläschli	Flachmoor	lokal	13.9 ha
56	Stofel	Flachmoor	lokal	0.9 ha
58	Vorderbruch	Artenreiche Fettwiese und – weide	lokal	0.2 ha
59	Vorderbruch	Flachmoor	lokal	0.9 ha
61	Charengbiet Mutteristock	Gebirgs – Magerrasen	regional	792 ha
62	Rederten	Gehölz	lokal	96.4 ha
64	Hohfläschen	Artenreiche Hochstauden-und Schlagflur	lokal	0.2 ha
65	Hohfläschen	Gehölz	lokal	0.2 ha
67	Aberli	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	1.2 ha
70	Blattliwald	Artenreiche Hochstauden- und Schlagflur	lokal	1.3 ha
71	Blattli	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	8 ar
73	Gschwänd	Artenreiche Hochstauden- und Schlagflur	lokal	0.9 ha
75	Lauei	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	0.5 ha
77	Vorder Bruch	Flachmoor	lokal	4.0 ha
79	Himmelchopf	Zwergstrauchheide	lokal	2.3 ha
80	Rederten	Zwergstrauchheide	lokal	0.3 ha
81	Vorder Bruch	Gehölz	lokal	4 ar
82	Fällätschen	Flachmoor	lokal	3.4 ha
83	Fällätschen	Gehölz	lokal	2.1 ha
84	Rüti	Flachmoor	lokal	2.0 ha
90	Allmeind	Flachmoor	lokal	1.26 ha
91	Allmeind	Flachmoor	regional	0.72 ha
92	Allmeind	Flachmoor	lokal	0.3 ha
93	Allmeind	Artenreiche Feuchtwiese	lokal	0.05 ha

### Verzeichnis der Landschaftsschutzzonen gemäss Art. 30

Nr.	Flurname	Objekttyp	Bedeutung	Länge (m) / Fläche (ha)
19	Brüschalp	Doline	lokal	0.2 ha
38	Bockmattli	Fels	regional	8.5 ha
39	Schräh	Wasserfall	lokal	1 ar

### Verzeichnis schützenswerte Bauten gemäss Art. 35

KTN	KIGBO-Nr.	Objekt	Bedeutung	Gattung
383	21.001	Pfarrkirsche St. Katharina	regional	sakral
87	21.002	Haus Unter-Heuboden	lokal	profan privat
87	21.003	Haus Ober-Heuboden	lokal	profan privat
94	21.004	Haus Obere Brand	lokal	profan privat
383	21.005	Pfarrhaus	regional	sakral

### Verzeichnis der geschützten Einzelobjekte gemäss Art. 36

Nr.	Flurname	Objektyp	Bedeutung	Länge (m) / Fläche (ha)
11	Ober Boden	Felsblock	lokal	1 Stk.
13	Schwyalppass	Trockensteinmauer	lokal	63 m
15	Rinderweid	Trockensteinmauer	lokal	130 m
28	Heuboden	Hecke	lokal	115 m
29	Kalvari	Hecke	lokal	13 m
31	Innerthal	Baumreihe	lokal	73 m
35	Rossweid	Hecke	lokal	152 m
36	Innerthal / Kirche	Hecke	lokal	36 m
57	Stofel	Trockensteinmauer	lokal	84 m
66	Aberli	Einzelbaum	lokal	1 Stk.
68	Ziggen	Hecke	lokal	173 m
69	Almismatt	Einzelbaum	lokal	1 Stk.
72	Blattli	Felsblock	lokal	1 Stk.
74	Oberhof	Hecke	lokal	38 m
76	Brand	Hecke	lokal	47 m
85	Ochsenboden	Trockensteinmauer	lokal	262 m
86	Brüschalp	Trockensteinmauer	lokal	229 m