



GEMEINDE LACHEN SZ

PLANUNGS - UND BAUREGLEMENT (PBR)

VOM 29. SEPTEMBER 1995¹

Die Gemeindeversammlung von Lachen, gestützt auf §§ 2-4, 13 ff., 21, 24, 52 Abs. 2-3 und 89 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, nGS 493), beschliesst:

I. Zweck und Grundlagen

Art. 1 Zweck und Inhalt

- 1 a) die haushälterische Nutzung von Boden- und Energieressourcen,
b) die Wahrung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
c) die Erhaltung schützenswerter Gebiete und Objekte,
d) den Schutz und die Schaffung gesunder Lebensbedingungen und
e) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde.
- 2 Dieses Reglement enthält die Nutzungsordnung, die Bau- und Anlagenordnung und regelt den Natur- und Heimatschutz sowie das Abgaben- und Bewilligungswesen, soweit sie sich nicht aus übergeordnetem Recht ergeben.

Art. 2 Planungsmittel und -grundlagen

- 1 Die anzustrebende Entwicklung der Gemeinde in den Bereichen Siedlung, Umwelt, Verkehr, Ver- und Entsorgung wird in Leitbildern, Konzepten, Inventaren oder Richtplänen des Gemeinderates aufgezeigt.²
- 2 Die Ortsbild-, Natur- und Heimatschutzinventare sind periodisch nachzuführen. Sie sind im Rahmen der Nutzungsplanung und Überbauung zu berücksichtigen.

Art. 3 Information

- 1 Die Gemeindebehörden informieren die Bevölkerung periodisch über den Stand der Planung.
- 2 Jedermann kann die erlassenen Planungsunterlagen einsehen und gegen Gebühr Exemplare, Auszüge oder Kopien beziehen.

¹Datum der Beratung durch die Gemeindeversammlung. - Fussnoten zu diesem Erlass bilden Auslegungshilfen, deren Ergänzung vorbehalten bleibt.

²Leitbilder, Konzepte und Inventare sind Planungsgrundlagen, Richt- und Nutzungspläne behörden- bzw. allgemeinverbindliche Planungsmittel; für den Erlass von (fakultativen) Richtplänen gelten die Bestimmungen des Nutzungsplanverfahrens, mit Ausnahme der Zuständigkeit des Gemeinderats (vgl. Art. 89 Abs. 3 KV), sinngemäss.

II. Nutzungsordnung

1. ALLGEMEINES

Art. 4 Nutzungspläne

- 1 Die Gemeindeversammlung erlässt den Zonenplan und die Erschliessungspläne.
- 2 Für die im kantonalen Recht vorgesehenen Mindestflächen erlässt der Gemeinderat auf Antrag der Grundeigentümer Gestaltungspläne (Art. 28 f.); sie sind obligatorisch, soweit der Zonenplan dies für bestimmte Gebiete vorsieht oder eine Arealüberbauung (Art. 14) mehr als insgesamt 4'000 m² umfasst.
- 3 Erlass, Änderung oder Aufhebung von Gestaltungsplänen, von Planungszonen und die Verfügung von Bausperren richten sich nach kantonalem Recht.

Art. 4a Baulinien Kernentlastungsstrasse³

- 1 Zur Sicherung der Kernentlastungsstrasse und ihrer Anschlüsse werden im Nutzungsplanverfahren Baulinien festgesetzt.
- 2 Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.
- 3 Bestehende, baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden.

Art. 5 Planungskommission

Die Planungskommission berät den Gemeinderat in Fragen der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsplanung und äussert sich zu übergeordneten Planungsvorgängen. Sie nimmt frühzeitig zu raumwirksamen Entwicklungen und Massnahmen in der Gemeinde Stellung.

³ Neuer Artikel vom Regierungsrat mit RBB Nr. 618 vom 16. Mai 2006 genehmigt.

2. NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

a) Allgemeines

Art. 6 Masszahlen und Bestandesgarantie

- 1 In den Kernzonen können unbegründete Nutzungsunterschreitungen untersagt werden.
- 2 Im Rahmen des Um- und Wiederaufbaus ist das bisherige Nutzungsausmass gewährleistet; vorbehalten bleibt Art. 30.

b) Abstände

Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Grenz- und Gebäudeabstände von Bauten werden nach kantonalem Recht bestimmt. In den Wohn- und Wohngewerbebezonen beträgt der Grenzabstand mindestens 5 m. Art. 12 und 15 Abs. 3 bleiben vorbehalten.
- 2 In den Wohn- und Wohngewerbebezonen gilt ein grosser Grenzabstand von 150% des kantonalen Abstandes, dessen Ausrichtung von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung haushälterischer Bodennutzung und ortsbaulicher Strukturen bestimmt wird.
- 3 Misst die Gebäudelänge mehr als 20 m, vergrössert sich der Grenzabstand in den Wohnzonen, rechtwinklig zur Mehrlänge gemessen, um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 4 m; die Gebäudelänge wird getrennt ermittelt, wenn Baukörper in der Tiefe um mindestens 2 m gestaffelt sind.
- 4 Einheitliche Gebäudefluchten ausserhalb der Zone W2 sind zwingend und gehen den Abstandsvorschriften in der Regel vor.

Art. 8 Weitere Abstände

- 1 Für Anlagen gilt der kantonale Grenzabstand sinngemäss, soweit nicht eine abweichende, schriftliche Einwilligung des Nachbarn vorliegt oder abweichende zivilrechtliche Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich Einfriedungen, bestehen.
- 2 Zu den im Zonenplan aufgeführten Gewässern gilt in einem Streifen von 20 m ab oberer Uferkante bzw. ab Uferbestockung ein Flüssigdüngerverbot, in einem solchen von 10 m ein Verbot für Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Erschliessungsanlagen und in einem solchen von 3 m ein Ackerungsverbot. Der kantonale Gewässerabstand bleibt vorbehalten.
- 3 Strassen- und Waldabstand richten sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

c) *Nutzungsmass*

Art. 9 Baugeschosszahl (BGZ)

- 1 Die Geschosszahl einer Zone gibt an, wieviele Vollgeschosse mit durchschnittlich nicht mehr als 3 m, in den Gewerbe- und Industriezonen mit nicht mehr als 4 m, lichter Höhe zulässig sind.
- 2 Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Innengrundfläche mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m mehr als 60% des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.
- 3 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn sie zu mehr als 80% der Aussenfläche aus dem gewachsenen Terrain ragen.

Art. 10 Anteilziffern (WAZ, GAZ)

Die Anteilziffer einer Zone gibt an, wieviele Vollgeschossanteile mindestens Wohn- (WAZ) oder gewerblicher Nutzung (GAZ) vorbehalten sind. Soweit nichts anderes bestimmt ist, kann die vorgeschriebene Nutzung auf die Geschosse verteilt werden; in lärmvorbelasteten Gebieten ist die gewerbliche Nutzung verkehrsseitig vorzusehen.

Art. 11 Flächennutzungsziffer (FNZ)

- 1 Die Flächennutzungsziffer einer Zone gibt an, welchem Bruchteil der anrechenbaren Landfläche die senkrecht projizierte Innengrundfläche aller oberirdischen Baukörper (einschliesslich Nebenbauten) entsprechen darf. Übersteigt die Baugeschosszahl den in der Zone geltenden Normwert, reduziert sich die Ziffer im entsprechenden Verhältnis.
- 2 Anrechenbar ist die Landfläche einschliesslich Hauszufahrten, jedoch ohne Fahrbahnflächen der Erschliessung.
- 3 Zwei Drittel der freizuhaltenden Flächen sind zu begrünen.
- 4 Nutzungstransfers zwischen benachbarten Grundstücken sind zulässig und im Grundbuch anzumerken.
- 5 Nachträgliche Grenzmutationen, die die zulässige Flächennutzung berühren, müssen zur Bewilligung und Anmerkung der notwendigen Auflagen vorgelegt werden.

d) *Bauweise*

Art. 12 Geschlossene Bauweise

- 1 Die geschlossene Bauweise dispensiert von der Einhaltung der jeweiligen Abstandsvorschriften.
- 2 Sie ist in den Kernzonen K1 und KR die Regel und erlaubt auch die Gassenbildung. Im übrigen ist sie mit Ausnahme der öffentlichen Zonen zugelassen, soweit sie durch Grunddienstbarkeit vorgesehen ist, und die Bauweise sich in die Umgebung einfügt.

Art. 13 Verdichtete Bauweise

- 1 Verdichtetes Bauen bezweckt eine sparsame Bodennutzung und Erschliessung, schafft eine hohe Bauqualität und mindert die Umweltbelastung.
- 2 Sie ist in allen Kern-, Wohn- und Wohngewerbebezonen zulässig, sofern es sich nicht um Strassenzüge mit vorwiegendem Einfamilienhauscharakter handelt. Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise umfassen mindestens fünf Wohneinheiten mit drei und mehr Zimmern.
- 3 Es besteht Anspruch auf den Bonus gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. a bis c und lit. e, wobei in Wohnzonen ein zusätzliches Geschoss die Ausnahme bildet.

Art. 14 Arealüberbauung

- 1 Arealüberbauungen sind zusammenhängende Überbauungen von mehr als 3'000 m² anrechenbarer Landfläche.
- 2 Für Grossverteiler und Warenhäuser dürfen vorgesehene, zusammenhängende Verkaufsflächen 2'000 m² nicht überschreiten.
- 3 Im übrigen gelten Art. 31 Abs. 3, Art. 45 Abs. 3 und Art. 48 Abs. 3; vorbehalten bleibt die Gestaltungsplanpflicht (Art. 4 Abs. 2).

3. ZONENPLAN (ZP)

a) Kernzonen

Art. 15 Allgemeines

- 1 Die Kernzonen zeichnen sich durch hohe Dichte, vielfältige und erlebnisreiche Nutzung (Wohnen, Arbeit und Begegnung) aus.
- 2 Äußere bauliche Veränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn das Erscheinungsbild verbessert wird.
- 3 Die Abstände von Gebäuden können gegenüber Strassen und Gassen bis auf 1.50 m oder auf die bestehenden Gebäudefluchten herabgesetzt werden; vorbehalten bleibt Art. 12.
- 4 Die Anteilziffern gelten nicht für öffentliche Bauten.

Art. 16 Kernzone 1 (K1)

- 1 Der alte Dorfteil ist in seiner städtebaulichen Ausprägung geschützt. Umbau und Renovation sind die Regel; Neubauten sind statthaft, wenn sie das Ortsbild unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben wahren (Art. 30).
- 2 Die Steildachformen sind zu wahren.
- 3 Die Erdgeschosse sind kleinbetrieblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten.
- 4 Es gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):
 - a) BGZ 4, ausnahmsweise BGZ 3, in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und Umgebung;
 - b) WAZ 1 (BGZ 3) bzw. 1.5 (BGZ 4).

Art. 17 Kernzone 2 (K2)

- 1 Der Ortsteil zwischen Seestrasse und Riedkapelle ist in seiner Grundgestaltung weiterzuentwickeln. Neubauten müssen die Körnung aufnehmen und sich in die gewachsene Bausubstanz einfügen.
- 2 Die Steildachformen sind zu wahren.
- 3 Gewerbliche Nutzung ist nur im Erd- und ersten Obergeschoss statthaft.
- 4 Es gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):
 - a) BGZ 3;
 - b) WAZ 1.5;
 - c) FNZ 0.5.

Art. 18 Kernrandzone (KR)

- 1 Der Ortsteil zwischen Herrengasse und Bahnhof dient vor allem Blockrandbebauungen mit Geschäfts- und Citycharakter (geschlossene Bauweise entlang der Strassenzüge mit Innenhöfen).
- 2 Gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss und in den ersten beiden Obergeschossen statthaft.
- 3 Es gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):
 - a) BGZ 4 als Regel;
 - b) WAZ 1;
 - c) FNZ 0.7.

b) *Wohn- und Wohngewerbebezonen*

Art. 19 Wohnzonen (W1; W2; W3)⁴

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Betriebe, wie kleine Dienstleistungs- und Ladengeschäfte, sind zugelassen.
- 2 Dachformen und Baukörper müssen sich ins bestehende Quartierbild einfügen (Art. 30); neue Gestaltungen und Gebäudeformen sind erwünscht.
- 3 In der Wohnzone 1 (W1) sind Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser, in der Wohnzone 2 (W2) sind Einfamilien- und Doppel­einfamilienhäuser, in der Wohnzone 3 (W3) Reiheneinfamilienhäuser und Wohnblöcke die Regel.
- 4 Es gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):
 - a) BGZ 1 (W1); BGZ 2 (W2); BGZ 3 (W3), vorbehaltlich eines zusätzlichen Geschosses gemäss bisheriger Überbauung;
 - b) GAZ max. 0.5 (W1, W2) bzw. 1 (W3);
 - c) FNZ 0.3 (W1, W2, W3);
 - d) GH max. 4.5 m und FH max. 6 m (W1);
 - e) max. Gebäudelänge inkl. Nebenbauten 30 m (W1).
- 5 Für die Wohnzone 1 (W1) Ennet Aa müssen mindestens zwei Drittel der Länge des Uferbereiches pro Parzelle naturnah gestaltet und mit ortsüblichen Pflanzen begrünt werden.

Art. 20 Wohngewerbebezonen (WG2 und WG3)

- 1 Die Wohngewerbebezonen sind als Mischzonen für Wohnen und Arbeiten bestimmt. Ihnen sind die Ausfallachsen und lärmvorbelasteten Flächen zugewiesen.
- 2 Art. 19 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäss.
- 3 Es gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):
 - a) BGZ 2 (WG2) bzw. 3 (WG3);
 - b) WAZ 1 (WG2) bzw. 1.5 (WG3);
 - c) FNZ 0.4.

c) *Gewerbe- und Industriezonen*

Art. 21 Gewerbebezonen (GI und GII)⁵

- 1 Die Gewerbebezonen sind für mässig störende gewerbliche und industrielle Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Standortgebundene Wohnungen sind statthaft.
- 2 Lagerbauten ohne zugehörige Produktionsbetriebe, Verteilzentren oder Umschlagplätze sind nicht zugelassen.
- 3 In der Gewerbezone I (GI) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9ff.):
 - a) BGZ 4;
 - b) FNZ 0.5.
- 4 In der Gewerbezone II (GII) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9ff.):
 - a) BGZ 4;
 - b) FNZ 0.8.

Art. 22 Industriezone (I)

- 1 Die Industriezone ist für industrielle und grossgewerbliche Betriebe bestimmt. Standortgebundene Wohnungen sind statthaft; reine Lagerbauten ohne Produktion sind nicht zugelassen.
- 2 Bauten und Anlagen sind ansprechend zu gestalten und durch geeignete Bepflanzung von der Umgebung abzuschirmen.
- 3 Als Nutzungsmass (Art. 9) gilt BGZ 4.

⁴ Ergänzungen vom Regierungsrat mit RRB Nr. 152 vom 7. März 2017 genehmigt.

⁵ Ergänzungen vom Regierungsrat mit RRB Nr. 614 vom 2. Juli 2013 genehmigt.

d) *Öffentliche Zonen*

Art. 23 Öffentliche und Friedhofzone (Oe; F)

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) dient Verwaltung, Kultur, Bildung, Gesundheit, Erholung und Wohlfahrt. Sie ist intensiv zu begrünen und mit naturnahen Elementen auszugestalten.
- 2 Die Friedhofzone (F) dient dem Bestattungswesen und ist als Ort der Stille und Besinnung ausgeschieden. Das Nähere bestimmt ein besonderes Reglement.
- 3 Als Nutzungsmass (Art. 11) gilt FNZ 0.5. Die Abstände sind in der Regel den Nachbarzonen anzupassen und richten sich im übrigen nach kantonalem Recht.

Art. 23a Hafenzone Ennet Aa⁶

- 1 Die Hafenzone Ennet Aa ist der Wasserfläche überlagert. Die Wasserfläche ist öffentlich zugänglich, schwimmen ist gestattet.
- 2 Pro zwei Bauparzellen in der Zone W1 ist maximal ein 5.00 m langer und 1.20 m breiter Bootssteg zugelassen. Die Steglänge kann bei ungenügender Wassertiefe um das erforderliche Mass zum Anlegen von durchschnittlich dimensionierten Booten verlängert werden.
- 3 Wo bereits entsprechende Anlegestege bestehen, dürfen Sie nach Massgabe von Absatz 2 auf das notwendige Mass verlängert werden.

Art. 23b Verkehrszone / Verkehrsfläche⁷

- 1 Die Verkehrszonen und die Verkehrsflächen sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Verkehrsraumgestaltung oder –nutzung dienen.
- 2 Innerhalb der Bauzonen sind im Zonenplan Verkehrszonen zu bezeichnen. Sie sind zwischen Verkehrszone A und B zu differenzieren:
 - a) Die Verkehrszone A umfasst Flächen wie Strassen, dazugehörige Gehwege, Plätze, Bushaltestellen, Bahnanlagen und dergleichen.
 - b) Die Verkehrszone B umfasst vor allem Flächen die dem ruhenden Verkehr dienen.
- 3 Ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan die in Absatz 2 genannten Flächen als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

e) *Landwirtschafts- und Waldzonen*

Art. 24 Landwirtschaftszone (L)

- 1 Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht.
- 2 Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Obst- und Gartenbau. Vorbehalten bleibt Art. 8 Abs. 2.

Art. 25 Waldzone (W)

- 1 Der Wald untersteht der Waldgesetzgebung.
- 2 Naturnaher Waldbau, Wanderwege, Misch- und erlebnisreicher Parkwald sind gestattet.
- 3 Soweit Waldfeststellungen vorliegen, sind sie für die Wald- und Zonengrenzen massgebend.

⁶ Neuer Artikel vom Regierungsrat mit RBB Nr. 152 vom 7. März 2017 genehmigt.

⁷ Neuer Artikel vom Regierungsrat mit RRB Nr. 199 vom 17. März 2020 genehmigt.

f) *Schutzzonen*

Art. 26 Grünzone (Gr)

- 1 Die Grünzone dient der Erhaltung und Förderung natürlicher Freiräume und Grünflächen.
- 2 Die bisherige Nutzung ist gewährleistet; eine Überführung in naturnahe Lebensräume ist anzustreben.

Art. 27 Uferschutzzone (U)

- 1 Die Uferschutzzone bezweckt die integrale Erhaltung der Gewässer, ihrer Wasser- und Ufervegetation, die Pflege und Fortbildung ihres Landschaftsbildes und der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
- 2 Im öffentlichen Interesse erforderliche Erschliessungen, Unterhaltsarbeiten und Renaturierungsmassnahmen an Gewässern und Ufern sind zulässig; dabei sollen ingenieurbioologische Methoden angewendet werden. Im übrigen sind Bauten und Anlagen, Düngung und Ackerung innerhalb der Zone unabhängig von Art. 8 Abs. 2 untersagt; weitergehende Schutzbestimmungen bleiben vorbehalten.
- 3 Die Ufergehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten und nach Möglichkeit mit einheimischen Gehölzen und Baumarten zu ergänzen.
- 4 Als Zonengrenze gilt zu Fliessgewässern deren Vermarchung, zum Zürichsee ein Abstand von 3 m.⁸

Art. 27a Gewässerraumzone⁹

- 1 Die überlagerte Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.
- 2 In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 3 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
- 4 Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.
- 5 Hochwasserschutz:
Unterhalb der Kote von 407.30 m.ü.M. sind im Gebiet Ennet Aa lediglich Räume zugelassen, welche in einer dichten Bauweise erstellt werden. Der Zugang hat oberhalb der vorgenannten Kote zu erfolgen. Diese Räume dürfen weder zu Wohn- noch Arbeitszwecken genutzt werden. Zudem dürfen in diesen Räumen keine umweltgefährdenden Substanzen gelagert werden.

⁸ Es gilt dieselbe Messweise wie beim Seeuferabstand (§ 66 Abs. 1 PBG i.V.m. § 2 SeeuferschutzV).

⁹ Neuer Artikel vom Regierungsrat mit RBB Nr. 152 vom 7. März 2017 genehmigt.

4. GESTALTUNGSPLÄNE (GP)

Art. 28 Bonus

- 1 Gestaltungspläne können als Bonus folgende Abweichungen von der Normalbauweise vorsehen:
 - a) Reduktion der innern Abstände (Art. 7);
 - b) BGZ + 1, + 2 im Gebiet Seeblick (Art. 9);
 - c) FNZ + 0.1 (Art. 11);
 - d) erhöhte gewerbliche Nutzung an lärmbelasteten Lagen;
 - e) Reduktion der Abstellflächen (Art. 34) bei Erschliessung durch ein öffentliches Verkehrsmittel.
- 2 Zu berücksichtigen sind namentlich die Vorteile (wie Wohnqualität, sparsame Energienutzung, bessere Nutzung bestehender Bausubstanz, preisgünstiges Wohnen), die der Gestaltungsplan gegenüber der Normalbauweise gewährleistet, und der Umstand, ob der Plan das Ergebnis eines Wettbewerbes darstellt.
- 3 Werden die bundesrechtlichen Voraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllt, besteht ein Anspruch auf Reduktion der innern Abstände und einen zusätzlichen FNZ-Bonus von 0.1.
- 4 Im Rahmen der Sonderbauvorschriften können Auflagen über Wohnanteil (Art. 10) Abstellflächen (Art. 34), Erholungsflächen (Art. 39) und Entsorgung (Art. 41) vorgesehen werden; Abstellflächen sind mindestens zu 60% unterirdisch anzulegen.

Art. 29 Inhalt, Erlass und Abänderung

- 1 Der Gestaltungsplan enthält je nach Art, Lage und Grösse des Vorhabens
 - a) den nachgeführten Katasterplan (1 : 500) mit 1m-Höhenkurven,
 - b) die grundsätzlichen Angaben über Bauten (Gliederung, Gestaltung, Grundriss und Nutzung), Frei-, Erholungs-, Verkehrsflächen und Bepflanzung,
 - c) Angaben über die Erschliessung, Ver- und Entsorgung,
 - d) die Sonderbauvorschriften und einen Beschrieb mit den Vorteilen und Abweichungen von der Normalbauweise.
- 2 Für das Verfahren gelten Art. 47 f. ergänzend. Rechtskräftige Pläne sind im Grundbuch anzumerken.

III. Bau- und Anlagenordnung

1. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Art. 30 Gestalterische Anforderungen

- 1 Die grundlegenden Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen (wie Körnung, Gestaltung und Farbgebung) sind einzuhalten; zu diesem Zweck können Projektänderungen angeordnet werden. Bestehenden Inventaren und den in der kommunalen Richtplanung vorgesehenen Grünachsen ist Rechnung zu tragen.
 - 2 Erhöhte Anforderungen gelten für die Kernzonen und für exponierte Standorte. Unter besonderem Schutz stehen das seeseitige Ortsbild mit den Zwiebeltürmen der Pfarrkirche und die wertvollen Kulturstätten wie Pfarrkirche, Rat- und Gemeindehaus, Kapelle im Ried, Marienbrunnen, Landsgemeindeplatz und ihre Sichtbereiche.
 - 3 Dächer und Dachaufbauten müssen quartierüblich gestaltet werden. Im zweiten Dachgeschoss sind Dacheinschnitte und -aufbauten nicht zugelassen.
 - 4 Ortsbaulich störende Zusatzanlagen (wie Antennen und Parabolantennen) können untersagt werden.
-

2. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHRSSICHERHEIT

Art. 31 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung richtet sich nach kantonalem Recht und den einschlägigen Werkreglementen und Plänen. Soweit in den Nutzungsplänen nichts anderes vorgesehen ist, sind die Flächen von Anlagen den Zonen zuzurechnen, deren Bereich sie zur Hauptsache erschliessen.
- 2 Die Verkehrserschliessung hat der Verkehrsplanung Rechnung zu tragen; mit Bewilligungen können Auflagen verbunden werden, insbesondere solche der Zweckmäßigkeit der Strassenführung und -anschliessung.
- 3 Für Arealüberbauungen (Art. 14) kann ein Verkehrsbelastungsnachweis verlangt werden, der die Auswirkungen auf die betroffenen Verkehrsträger innerhalb der Gemeinde und die Zumutbarkeit der Mehrbelastung aufzeigt, andernfalls das Erschliessungsverfahren nach kantonalem Recht durchzuführen ist.

Art. 32 Strassenmasse und -benennung

- 1 Die Strassenmasse richten sich nach den anerkannten Regeln der Verkehrstechnik. Die Interessen der Fussgänger und Behinderten sind zu schützen.
- 2 Für die Erschliessung von verkehrsarmen Zonen und reinen Wohnquartieren werden Beruhigungsmassnahmen und geringere Ausbaubreiten festgelegt.
- 3 Die Benennung der Strassen und Plätze und die Numerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates.

Art. 33 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Behörde.

Art. 34 Abstellflächen für Fahrzeuge (MFA) und Fahrräder (FA); Nachweispflicht¹⁰

- 1 Es gelten folgende Mindestrichtzahlen für Abstellplätze, die im Einzelfall nach oben begrenzt werden können:
 - a) Wohnbauten: 1.5 MFA und 2 FA je Wohnung, zuzüglich angemessene Besucherabstellplätze für Mehrfamilienhäuser;
 - b) Wohnbauten W1: 2 MFA je Wohnung (Besucherabstellplätze enthalten);
 - c) Geschäftsbauten: nach Massgabe der Beschäftigten und des zu erwartenden Publikumsverkehrs.
- 2 ...¹¹
- 3 Soweit die Bereitstellung oder der Nachweis von Abstellflächen nicht zumutbar ist, müssen sie abgegolten werden (Art. 43 Abs. 3).

¹⁰ Ergänzungen vom Regierungsrat mit RRB Nr. 152 vom 7. März 2017 genehmigt.

¹¹ Abs. 2 vom Regierungsrat nicht genehmigt; er lautete in der Fassung der Gemeindeversammlung: "Wer als Motorfahrzeughalter in der Gemeinde Wohnsitz oder ein Geschäftsdomizil hat, muss für jedes Motorfahrzeug einen rechtsgenügenden Abstellplatz nachweisen können."

3. GESUNDHEITS- UND UMWELTSCHUTZ

Art. 35 Luftreinhaltung

Der Vollzug der Luftreinhaltevorschriften ist Sache der Gemeinde, soweit dies im kantonalen Recht vorgesehen ist.

Art. 36 Lärmschutz

- 1 Die Empfindlichkeitsstufen¹² werden wie folgt zugeordnet:
 - a) Stufe II : Oe, F, W, Gr;
 - b) Stufe III : K1, K2, KR, WG, G, L, U;
 - c) Stufe IV : I;vorbehalten bleiben abweichende Festlegungen im Zonenplan.
- 2 Für wiederkehrende Nachweise sieht der Gemeinderat Erleichterungen¹³ vor.
- 3 Im übrigen gelten die eidgenössischen und kantonalen Lärmschutzvorschriften.

Art. 37 Konstruktion von Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die notwendige Sicherheit, Schall- und Wärmedämmung gewährleistet sind. Es gelten die Energievorschriften und die anerkannten Regeln der Baukunst und Technik.
- 2 Für Bauten und Anlagen mit erheblichem Personenverkehr gelten zudem die anerkannten Normen für behindertengerechtes Bauen; dem Bauherrn wird ein entsprechendes Merkblatt abgegeben.

Art. 38 Innengestaltung von Bauten

- 1 Wohn- und Arbeitsräume müssen Fensterflächen aufweisen, die mindestens 1/10 der anrechenbaren Innengrundfläche betragen.
- 2 Die Abstellraumfläche beträgt mindestens 1 m² je Wohn- oder Arbeitsraum.
- 3 In Mehrfamilienhäusern muss die Treppenlaufbreite mindestens 1.20 m aufweisen.

Art. 39 Grün- und Erholungsflächen

- 1 Die Umgebung von Bauten, insbesondere in Wohnzonen, muss Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken aufweisen. Auf bestehende Pflanzungen, insbesondere an den Grünachsen gemäss kommunaler Richtplanung, ist Rücksicht zu nehmen.
- 2 Bei neuen Mehrfamilienhäusern sind besonnte Erholungsflächen abseits von Verkehrsanlagen vorzusehen, zu erhalten und mit Sitz- und Spielgelegenheiten auszustatten. Ihr Ausmass beträgt mindestens 12% der anrechenbaren Landfläche.
- 3 Soweit die Bereitstellung von Erholungsflächen nicht zumutbar ist, müssen sie abgegolten werden (Art. 43 Abs. 3).

¹²Der Ausdruck "gemäss Lärmschutzkataster" wurde als Redaktionsversehen (zu enger Begriff) im Genehmigungsverfahren gestrichen.

¹³Gemeint sind *Verfahrenserleichterungen*, insbesondere bei bereits bestehende Nachweisen.

Art. 40 Bauarbeiten

- 1 Bauarbeiten sind schonend, ohne Gefährdung von Mensch, Umwelt und Eigentum und ohne übermässige Immissionen zu planen und auszuführen.
- 2 Für schwierige Bodenverhältnisse müssen geologische Untersuchungen beigezogen werden.
- 3 Auf Verlangen sind für benachbarte Bauten und Anlagen Rissprotokolle zu erstellen.
- 4 Der gesteigerte Gebrauch von öffentlichem Grund ist bewilligungs- und gebührenpflichtig.

Art. 41 Entsorgung

- 1 Zur umweltgerechten Entsorgung sind die notwendigen Einrichtungen, insbesondere Abfallbehälter, bereitzustellen.
- 2 Für Neubauten müssen die erforderlichen Hausinstallationen zur getrennten Abfallentsorgung vorgesehen werden.

IV. Natur- und Heimatschutz

Art. 42 Zuständigkeit; Biotopschutz

- 1 Der Gemeinderat trifft die erforderlichen Schutzmassnahmen gemäss kantonalem Recht.
- 2 Das Entfernen von schützenswerten Biotopen, insbesondere von wertvollen Baumgruppen und Hecken, kann im Einzelfall untersagt oder nur ersatzweise zugelassen werden.

V. Abgaben und Gebühren

Art. 43 Abgaben- und Gebührenordnung

- 1 Der Gemeinderat erlässt eine Abgaben- und Gebührenordnung, die zu publizieren ist.
- 2 Bewilligungsgebühr und Auslagen sind kostendeckend anzusetzen; die Bewilligungsgebühr beträgt mindestens 200 Franken und im übrigen höchstens 0.5% der Bausumme. Art. 3 Abs. 2 und Art. 40 Abs. 4 bleiben vorbehalten.
- 3 Die Beiträge und Ersatzabgaben für Abstell- (Art. 34 Abs. 3), Erholungsflächen (Art. 39 Abs. 3) und Ausnahmbewilligungen (Art. 45 Abs. 4) sind nach dem Äquivalenzprinzip anzusetzen, periodisch anzupassen und zweckgebunden zu verwenden.
- 4 Für die übrigen kommunalen Abgaben gelten die Werkreglemente.

Art. 44 Förderung sparsamer Energienutzung

- 1 Gebühren-, Ersatz- und Anschlussabgaben können bei Mehraufwendungen für energiesparende Hausanlagen oder Nutzung erneuerbarer Energieträger herabgesetzt werden.
- 2 Die Abgaben- und Gebührenordnung regelt das Nähere; der Gemeinderat ist ermächtigt, die in den Werkreglementen festgesetzten Tarife zu Energiesparzwecken abzuändern.

VI. Bewilligungswesen

Art. 45 Bewilligungspflicht

- 1 Die Bewilligungspflicht richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.
- 2 Bewilligungspflichtig ist zudem der Abbruch von Bauten und wesentlichen Bauteilen. In den Kernzonen muss der Ersatzbau bewilligt und gewährleistet sein.
- 3 Bewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Für Arealüberbauungen (Art. 14) kann eine zweckmässige Etappierung angeordnet werden.
- 4 Ausnahmebewilligungen werden nach Massgabe des Interesses mit einer Abgabe abgegolten (Art. 43 Abs. 3).

Art. 46 Ausnahmen von der Bewilligungspflicht; Melde- und vereinfachtes Verfahren

- 1 Keiner Bewilligung bedürfen:
 - a) Bauten und Anlagen, die gemäss Bundesrecht von der kantonalen und kommunalen Bewilligungshoheit ausgenommen sind;
 - b) reine Unterhaltsarbeiten und Umgestaltungen von Innenräumen ohne wesentliche Zweckänderung;
 - c) kleine unbedeutende Nebenanlagen (wie ungedeckte Gartensitzplätze, ortsübliche Einfriedungen) bis zu einer Höhe von 1.20 m.¹⁴
- 2 Das Melde- und vereinfachte Bewilligungsverfahren für andere geringfügige Bauvorhaben, den Abbruch von Bauten und die Grenzmutationen gemäss Art. 11 Abs. 5 richten sich nach kantonalem Recht.

Art. 47 Baugesuch

- 1 Das Baugesuch ist bei der Bauverwaltung einzureichen.
- 2 Der Gemeinderat erlässt Formulare, aus denen hervorgeht, welche Gesuchsunterlagen beizubringen sind.
- 3 Baugesuch und drei Plansätze sind, vorbehältlich der Vorschriften über die Bevollmächtigung, von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen.
- 4 In besonderen Fällen können weitere Unterlagen (wie Gutachten, Modelle oder Projektstudien) verlangt oder die Durchführung eines Wettbewerbes empfohlen werden.

Art. 48 Behandlung

- 1 Die Baukommission instruiert das Verfahren zuhanden des Gemeinderates; sie besteht aus dem Baupräsidenten, dem Bauverwalter und den vom Gemeinderat gewählten weiteren Mitgliedern. Sie berücksichtigt bei ihrer Beurteilung insbesondere auch die Interessen der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsplanung.
- 2 Die vom Gemeinderat bezeichnete Stelle führt in Einspracheverfahren den Schriftenwechsel durch, der alle Parteien einzubeziehen hat, und fördert die vergleichsweise Erledigung.
- 3 Über Baugesuche ist innert zwei Monaten zu befinden, sobald die genügenden Unterlagen und die Bewilligungen anderer Instanzen vorliegen; ausgenommen sind Arealüberbauungen (Art. 14). Die Verfahren müssen koordiniert und beförderlich erledigt werden.
- 4 Bewilligungsverfügungen und Einspracheentscheid sind allen Parteien zu eröffnen.

¹⁴ § 66 StrVO bzw. künftige kantonale Strassenabstandsbestimmungen bleiben vorbehalten.

Art. 49 Baukontrolle

- 1 Die Baustadien sind der Bauverwaltung rechtzeitig anzuzeigen und von dieser beförderlich zu prüfen.
- 2 Sie hat nach Anzeige an den Bauherren Zutritt zur Baustelle und ist berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.
- 3 Bauten dürfen bezogen werden, sobald sie zur Abnahme bereit und gemeldet sind.

VII. Schlussbestimmung

Art. 50 Übergangsrecht und Inkrafttreten

- 1 Soweit Eigentümer bestehender Bauten noch keine Abgeltung entrichtet haben und den weiteren gesteigerten Gebrauch öffentlichen Grundes in wesentlichem Umfang verursachen, sind sie der Abgabepflicht für Motorfahrzeugabstellflächen (Art. 34 Abs. 3) unterworfen. Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Verfügungen.
- 2 Baureglement und Zonenplan vom 28. Mai 1978 werden aufgehoben; bisherige Gestaltungspläne bleiben in Kraft. Der Bestand alter Bauten und Anlagen ist unter Vorbehalt der öffentlichen Ordnung gewährleistet.
- 3 Dieses Reglement findet auf alle Gesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden; für hängige, nicht rechtskräftig erledigte Gesuche gilt es, soweit es eine Bewilligung ermöglicht.
- 4 Reglement und Zonenplan treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.^{15, 16}
- 5 Die Teilzonenplanung Estée Lauder (Gewerbezone II) tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie tritt nach zehn Jahren wieder ausser Kraft, wenn nicht innerhalb dieser Frist ein bewilligungsfähiges Baugesuch für die Erweiterung des Betriebs der Estée Lauder eingereicht wird.¹⁷

Schwyz, RRB-Nr. 161 vom 3. Februar 1998

¹⁵An der Urnenabstimmung vom 22. Oktober 1995 angenommen.

¹⁶Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 253 vom 6. Februar 1996 genehmigt. Vorbehalte und Auflagen mit RRB Nr. 161 vom 3. Februar 1998 bereinigt.

¹⁷Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 614 vom 2. Juli 2013 genehmigt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZWECK UND GRUNDLAGEN

Art.	1	Zweck und Inhalt
Art.	2	Planungsmittel und -grundlagen
Art.	3	Information

II. NUTZUNGSORDNUNG

	1.	ALLGEMEINES
Art.	4	Nutzungspläne
Art.	4a	Baulinien Kernentlastungsstrasse
Art.	5	Planungskommission
	2.	NUTZUNGSVORSCHRIFTEN
	a)	<i>Allgemeines</i>
Art.	6	Masszahlen und Bestandesgarantie
	b)	<i>Abstände</i>
Art.	7	Grenz- und Gebäudeabstand
Art.	8	Weitere Abstände
	c)	<i>Nutzungsmass</i>
Art.	9	Baugeschosszahl (BGZ)
Art.	10	Anteilziffern (WAZ, GAZ)
Art.	11	Flächennutzungsziffer (FNZ)
	d)	<i>Bauweise</i>
Art.	12	Geschlossene Bauweise
Art.	13	Verdichtete Bauweise
Art.	14	Arealüberbauung
	3.	ZONENPLAN (ZP)
	a)	<i>Kernzonen</i>
Art.	15	Allgemeines
Art.	16	Kernzone 1 (K1)
Art.	17	Kernzone 2 (K2)
Art.	18	Kernrandzone (KR)
	b)	<i>Wohn- und Wohngewerbebezonen</i>
Art.	19	Wohnzonen (W1; W2; W3)
Art.	20	Wohngewerbebezonen (WG2 und WG3)
	c)	<i>Gewerbe- und Industriezonen</i>
Art.	21	Gewerbebezonen (GI und GII)
Art.	22	Industriezone (I)

d) *Öffentliche Zonen*
Art. 23 **Öffentliche und Friedhofzone (Oe; F)**
Art. 23a **Hafenzone Ennet Aa**
Art. 23b **Verkehrszone / Verkehrsfläche**

e) *Landwirtschafts- und Waldzonen*
Art. 24 **Landwirtschaftszone (L)**
Art. 25 **Waldzone (W)**

f) *Schutzzonen*
Art. 26 **Grünzone (Gr)**
Art. 27 **Uferschutzzone (U)**
Art. 27a **Gewässerraumzone**

4. **GESTALTUNGSPLÄNE (GP)**
Art. 28 **Bonus**
Art. 29 **Inhalt, Erlass und Abänderung**

III. BAU- UND ANLAGENORDNUNG

1. **ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD**
Art. 30 **Gestalterische Anforderungen**

2. **ERSCHLIESSUNG UND VERKEHRSSICHERHEIT**
Art. 31 **Erschliessung**
Art. 32 **Strassenmasse und -benennung**
Art. 33 **Ein- und Ausfahrten**
Art. 34 **Abstellflächen für Fahrzeuge (MFA) und Fahrräder (FA); Nachweispflicht**

3. **GESUNDHEITS- UND UMWELTSCHUTZ**
Art. 35 **Luftreinhaltung**
Art. 36 **Lärmschutz**
Art. 37 **Konstruktion von Bauten und Anlagen**
Art. 38 **Innengestaltung von Bauten**
Art. 39 **Grün- und Erholungsflächen**
Art. 40 **Bauarbeiten**
Art. 41 **Entsorgung**

IV. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

Art. 42 **Zuständigkeit; Biotopschutz**

V. ABGABEN UND GEBÜHREN

- Art. 43** **Abgaben- und Gebührenordnung**
Art. 44 **Förderung sparsamer Energienutzung**

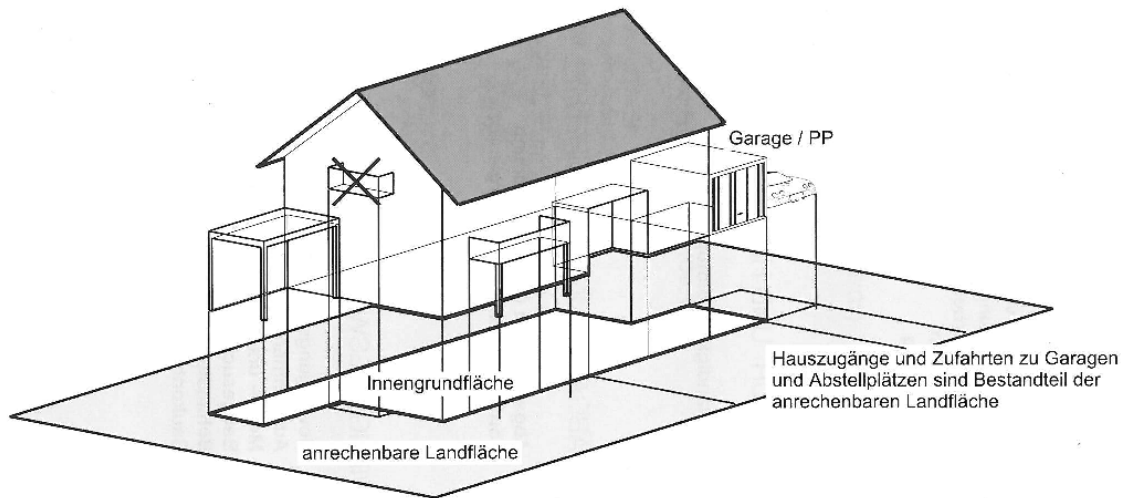
VI. BEWILLIGUNGSWESEN

- Art. 45** **Bewilligungspflicht**
Art. 46 **Ausnahmen von der Bewilligungspflicht;
Melde- und vereinfachtes Verfahren**
Art. 47 **Baugesuch**
Art. 48 **Behandlung**
Art. 49 **Baukontrolle**

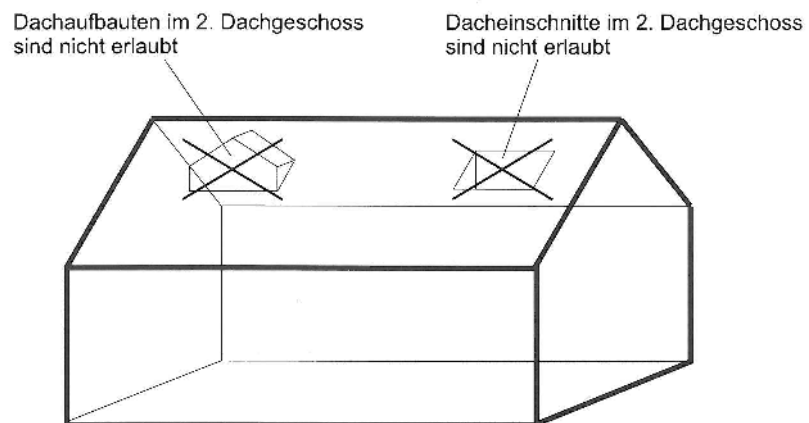
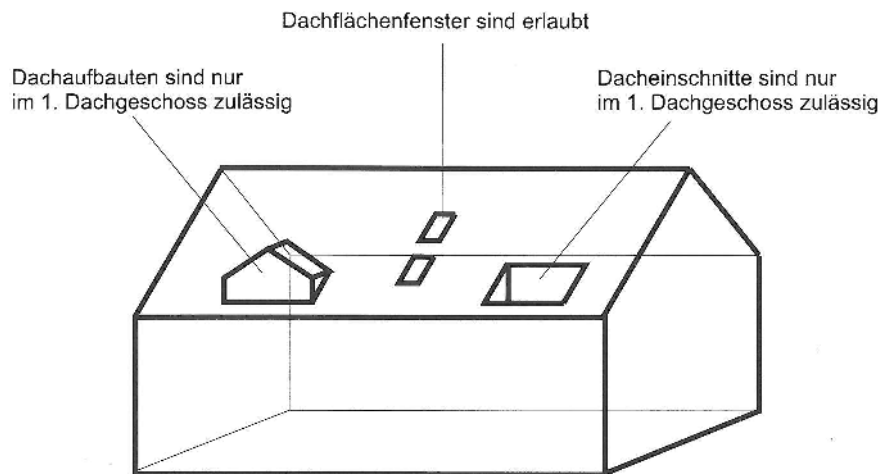
VII. SCHLUSSBESTIMMUNG

- Art. 50** **Übergangsrecht und Inkrafttreten**

Flächennutzungsziffer (FNZ) Art. PBR

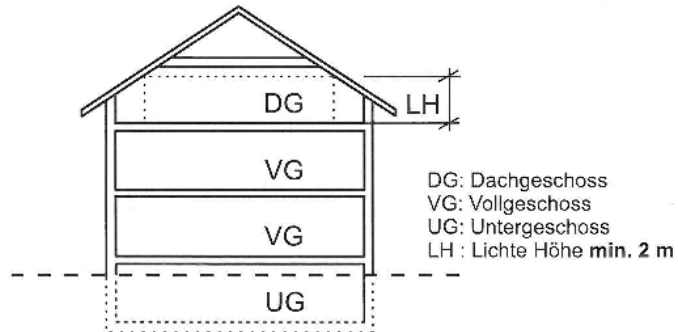


Dachaufbauten und Dacheinschnitte Art. 30 Abs. 3 PBR

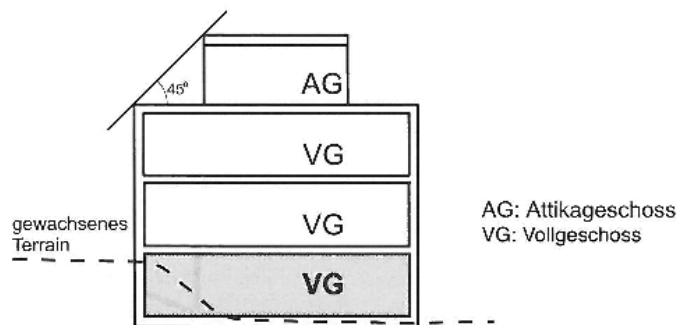


Baugeschosszahl (BGZ) Art. 9 Abs. 2 und 3 PBR

- 2 Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Innengrundfläche mit einer lichten Höhe von mindestens 2m, mehr als 60% des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.



- 3 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn sie zu mehr als 80% der Aussenfläche aus dem gewachsenen Terrain ragen.



	Artikel PBR (Gemeinde)	§PBG (Kanton)
Abstände	7-8	59ff / 65
Abstellflächen	34	58
Anteilziffern (WAZ; GAZ)	10	
Ausnahmen		
Genehmigung	46	76
Baubewilligung	45-49	
- Pflicht	45	75
- Ausnahme	46	76
- Baugesuch	47	77
- Behandlung	48	
- Baukontrolle	49	88
Baugeschosszahl (BGZ)	9	
Baureglement	1-50	21/25-29
Bestandesgarantie und Masszahlen	6	72
Ein- und Ausfahrten	33	
Einsprachen (Behandlung)	48	80/87/11-12/14/ 25/30/33/43/45
Erschliessung	31	37/44-51 /53
Entsorgung	41	
Flächennutzungsziffer (FNZ)	11	
Förderung sparsamer Energienutzung	44	
Genehmigung	50	28/76
Gestaltungspläne (GP)	28-29	
- Bonus	28	
- Inhalt und Erlass	29	24/30-31
Gesundheits- und Umweltschutz	35-41	54
Gewerbe- und Industriezone	21-22	18/52
Grenz- und Gebäudeabstand	7	52/59-63
Grün- und Erholungsflächen	26/39	

	Artikel PBR (Gemeinde)		§PBG (Kanton)
Immissionen	35/36/40		19/55
Industriezone	22		18/52
Information	3		
Inkrafttretung	50		
Innengestaltung von Bauten	38		
Kernzonen	15-18		18/52
- Allgemeines	15		
- Kernrandzone (KR)	18		
Landschaftsbild- und Ortsbild	30		
Landwirtschafts- und Waldzonen	24-25		19
Lärmschutz	36		
Luftreinhaltung	35		
Masszahlen und Bestandesgarantie	6		72
Mehrlänge	8		
Melde- und vereinfachtes Verfahren	46		79
Nutzungspläne	4	4/10-11	/15-31
Öffentliche Bauten	23		18/32-33
Orts- und Landschaftsbild	30		
Planungskommission	5		
Richtpläne	2		3/5-9/13
Schutzzonen	26-27		10/20
Strassenmasse und -benennung	32		37/44-45
Übergangsrecht	50		94
Vereinfachtes Verfahren	46		79
Waldzone	25		
Wohn- und Wohngewerbezone	19-20		18
Zweck	1		1