

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 haushälterische 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 Vorbehalte 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

¹Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 genannten Pläne näher umschreiben.

²Es 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

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

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

³Inhalt und Erlass richten sich nach kantonalem Recht.

Art. 10 c) Gestaltungsplan

¹Der Bezirksrat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m², in der Dorfkernzone von mindestens 1'500 m² einen Gestaltungsplan erlassen.

²Für Überbauungen in den Hotel- und Touristikzonen (HTZ) sowie in den Intensiverholungszone (IEZ) muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht für Bauten und Anlagen, die eine Baulandfläche von mehr als 5'000 m² beanspruchen und eine zusätzliche, erhebliche Verkehrsbelastung erwarten lassen oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen.

³Weiter 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

¹Inhalt, Dauer und Verlängerung richten sich nach kantonalem Recht.

²Der Bezirksrat kann nähere Nutzungsvorschriften erlassen.

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 12 Allgemeines; Erschliessungsbeiträge und -gebühren

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

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

³In den in den Zonenplänen bezeichneten Gebieten obliegt die Groberschliessung den Grundeigentümern.

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 13 Grundsatz

¹Bauten 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.

²Zur 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

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

- a) in den Hotel- und Touristikzonen, den Intensiverholungs- und den Kernzonen sowie in den Wohnzonen 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.

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

Art. 15 Dachgestaltung

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

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

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

⁴Liftaufbauten 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

¹Die 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.

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

³Das 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.

⁴Anlagen 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

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

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

³Gebiete, die durch Rutschungen, Überschwemmungen oder Stein-schlag gefährdet sind, dürfen nur überbaut werden, wenn diesen Gefahren durch geeignete bauliche Massnahmen begegnet wird, letztere unterliegen dem Baubewilligungsverfahren.

Art. 19 b) Wohnhygiene

¹Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestbodenfläche von 10 m² und eine lichte Raumhöhe von wenigstens 2,2 m aufweisen. In abge-schrägten Räumen muss die lichte Raumhöhe über einer Bodenfläche von mindestens 5 m² vorhanden sein.

²Der 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 Wärmedämmung.

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

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

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

⁶Die 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

¹Die 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.

²Die Verkehrserschliessung ist so vorzunehmen, dass die Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigt wird.

Art. 21 Erholungsflächen, Kinderspielplätze

¹Beim 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.

²Erholungsflächen 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.

³Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen, so hat die Bauträgerschaft eine Ablösungssumme zu leisten. Diese beträgt Fr. 200.- pro fehlenden m² Erholungsfläche. Diese Beiträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Sie unterliegen der gleichen Indexierung wie die Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze.

Art. 22 Abstellflächen

¹In Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorhanden sein.

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

D. Emissionen und Immissionen

Art. 23 Grundsatz

¹Bauten 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.

²Die 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

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

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

³Als 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.

⁴Zum 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

¹Der Bezirk führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.

²Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte:

- Erschliessungs- und Sammelstrassen: 4.5 m Fahrbahnbreite und 1.5 m Trottoir
- Wohnstrassen: $\leq 4,0$ m Fahrbahnbreite (ohne Ausweichstellen bzw. ohne Versatz), $\leq 3,0$ m Fahrbahnbreite (mit Ausweichstellen bzw. mit Versatz)

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

⁴Der Bezirksrat kann andere Mindestmasse festlegen, wenn dieser Ausbau aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist.

⁵Als Strassenniveaulinie gilt die Achse der betroffenen Strasse, gemessen ab Oberkante Belag.

Art. 26 Ein- und Ausfahrten; Garagenvorplätze

¹Ein- 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

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

³Strassenanschlüsse sind beidseitig mit Einlenkern von mindestens 5 m Radius anzulegen.

⁴Bei 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.

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

Art. 27 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder a) Grundsatz

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

- a) bei Wohnbauten inkl. Aparthotellerie 1 Platz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens jedoch 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.

²Werden verschiedene Nutzungen gleichzeitig erstellt, kann der Bezirksrat die Zahl der Abstellplätze aufgrund des tatsächlichen Bedarfes reduzieren.

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

⁴Bei 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.

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

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

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

Art. 28 b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

¹Ist 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.

²Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 3'000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung 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.

³Der Bezirk investiert die Ersatzabgaben innert nützlicher Frist in öffentliche Abstellplätze.

⁴Bei nachträglicher reglementskonformer 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

¹Der 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.

²Die Entschädigung erfolgt gemäss Gebührenreglement des Bezirkes Gersau.

F. Bauweise, Stellung und Dimensionen

Art. 32 offene und geschlossene Bauweise

¹Die offene Bauweise ist die Regel.

Baureglement des Bezirkes Gersau

²Die geschlossene 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:

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

Art. 34 b) anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

²Nicht 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 oder ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangsbereiche mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält, wobei in Bauten mit mehr als einem Geschoss mit anrechenbaren Räumen die Grundrissfläche der Treppen in einem erschlossenen Geschoss mit anrechenbaren Räumen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählt und die Grundrissfläche von Personen- und Warenaufzügen nur einmal bei der anrechenbaren Geschossfläche berücksichtigt werden muss;
- 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;

- 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 m² nicht angerechnet.

³In 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.

⁴Ausserhalb der Bauzone wird die Bruttogeschossfläche nach den Richtlinien des zuständigen Departementes berechnet.

Art. 35 c) anrechenbare Landfläche

¹Die 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.

²Nicht 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.

³Wird 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

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

²Der 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

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

²Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelstücke.

³Der Bezirksrat lässt diese Beschränkungen im Grundbuch anmerken.

Art. 38 Geschosszahl

¹Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt.

Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

²Untergeschosse 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.

³Dach- 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.

⁴Die Stockwerkshöhe des Vollgeschosses, gemessen von Oberkante Geschossboden bis Oberkante Geschossdecke, darf in den Wohn- und Wohn-Gewerbe-zonen im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

⁵An Hanglagen darf talseits zusätzlich zu der zulässigen Vollgeschosszahl ein Untergeschoss sichtbar sein.

Art. 39 Abstände a) Grenzabstand

¹Der Grenzabstand und die Gebäudehöhe werden nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts ermittelt.

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

Art. 40 b) Gewässerabstand

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

Der Abstand wird ~~von der Vermarkung oder wo sie fehlt~~ von der oberen Böschungskante des Gewässerufers aus gemessen.

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

³Der 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

¹Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von mind. 15 m ab Waldgrenze einzuhalten; gemessen ab Fassade.

²Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

Art. 42 d) Mauern, Einfriedungen

¹Mauern (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 die Abstände wie bei Hochbauten. Als Höhe gilt das Mass vom gewachsenen Boden bis zur Mauerkrone.

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

³Für Stützmauern entlang der Strassen gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung.

⁴Die Sicherheit der Nachbargrundstücke ist zu gewährleisten. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

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

Art. 43 Firsthöhe

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

²Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Baureglement des Bezirkes Gersau

Art. 44 Gebäudelänge

¹Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

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

³Die 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

¹Für 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 |

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

Art. 46 Terrassenhäuser

¹Als 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.

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

³Terrassenhäuser 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.

⁴Zwischen Terrassenbauten sind folgende Zeilenabstände einzuhalten:

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

⁵Als massgebende Gebäudelänge gilt das Mass zwischen der äussersten talseitigen Fassade und der äussersten bergseitigen Fassade.

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

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

⁸Im übrigen gelten die Vorschriften über die Grundmasse von Art. 57.

IV. Zonenvorschriften

Art. 47 Zoneneinteilung

¹Das 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

²Die 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/ Burggeist	M. 1:2000
- Landwirtschaftszone	(B)		
- Schutzzzone	(C)	- Landwirtschafts-, Schutz- und	
- Reservegebiete	(D)	Skiabfahrtszonen	M. 1:5000

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

³Die 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.

²Bauten 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.

³In 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.

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

⁵Abbrüche und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Strassen- und Quartierbild nicht stört oder wenn die Erstellung der Er-

satzbaute rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. Vorbehalten bleibt das Abbruchverbot für Schutzobjekte gemäss Ortsbildinventar. Solche Schutzobjekte sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege dem Schutzzweck entsprechend sachgemäss zu unterhalten bzw. zu restaurieren.

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

Art. 49 Wohnzonen

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

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

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

⁴Die verdichtete Bauweise ist in den Wohnzonen erwünscht.

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

Art. 50 Wohnzone Rigi-Scheidegg / Burggeist

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

²Soweit sie sinngemäss anwendbar sind, gelten auch die allgemeinen Bestimmungen des Baureglements für diese Zone.

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

⁴Es 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

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

²In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung zwei Drittel der totalen Ausnützung nicht überschreiten.

³Der 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

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

²Der 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

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

²Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen, gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

³Das 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

¹Diese 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.

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

Baureglement des Bezirkes Gersau

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

³Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Grenzabstände massgebend.

⁴Hinsichtlich des Ortsbild- und Landschaftsschutzes gelten die Bestimmungen von Art. 13 ff.

⁵Im Bereich der Intensiverholungszone Wehri - Innerer Dorfbach ist der Baumbestand möglichst zu erhalten.

Art. 55 Hotel- und Touristikzone

¹Diese 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.

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

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

⁴Die Groberschliessung dieser Zone geht zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Gesuchsteller. Die in Frage kommenden Gebiete (Rigis-Scheidegg/-Burggeist, Rotschuo und Platten) werden bezeichnet.

Art. 56 Spezialzone Gschwend

¹Die 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.

²Neubauten sind zulässig, wenn die Identität des dörflichen Charakters in wesentlichen Zügen erhalten bleibt.

³Die allgemeinen Bestimmungen des Baureglementes gelten, soweit sie sinngemäss anwendbar sind.

⁴Die Kosten der Groberschliessung tragen die Grundeigentümer.

Art. 57 Tabelle der Grundmasse

¹In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse, Erstwohnungsanteile, Immissionsgrade und Empfindlichkeitsstufen:

Bauzonen	Dorf- kern- zone	Wohnzonen				Wohn- /Gewerbe- zone		Gewerbe-zonen		Oeffent- liche Zone	Intensiv- erho- lungszo- ne	Hotel- und Touristik- zone	Spezial- zone Gschwend	
	DK	W2R	W2	W3	W4	WG3	WG4	GI	GII	Oe	IEZ	HTZ	SZG	
Vollgeschosszahl - offene Bauweise - Gestaltungsplan	- -	2 2	2 2	3 4	4 5	3 4	4 5	- -	- -	gemäss Art. 53 BauR	gemäss Art. 54 BauR	gemäss Art. 55 BauR	gemäss Art. 56 BauR	
Ausnützungsziffer - offene Bauweise - Gestaltungsplan	- -	Sonder- rege- lung	0.45 0.55	0.65 0.75	0.70 0.80	0.65 0.75	0.75 0.85	- -	- -					
Bauweise - offen - geschlossen	x x		x -	x -	x -	x -	x -	x x	x x					
Erstwohnungsanteil (EWA)	50 %	-	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	-	-				Gestal- tungs- plan- pflicht	Gestal- tungs- plan- pflicht
Grenzabstand	§ 60 PBG min. 3 m	§ 60 PBG; mindestens 4.00 m						§ 60 PBG; mind. 3 m						
Gebäudelänge - offene Bauweise	40	20	30	40	40	40	40	- **	- **	§ 60 PBG mind. 3 m				
Gebäudehöhe - offene Bauweise - Gestaltungsplan	15 15	- -	8 10	10 12	12 13	10 12	12 13	12 14	17 17		30			
Firsthöhe - offene Bauweise - Gestaltungsplan	18 18	10 10	10 12	13 15	15 16	13 15	15 16	12 14	20 20			15 15		
Immissionsgrad gem. Art. 24		ns	ns	ns		ms	ms	ms	ms	ns	ms	ns	ms	
Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 24	III	II	II	II	II	III	III	III	III	II	III	II	III	

Legende

- nicht zutreffend
- x trifft zu, massgebend bzw. erforderlich
- * für Terrassenhäuser gilt Art. 46 BauR
- ** ab Strassenniveaulinie gemessen, vgl. Art. 25 Abs. 5 BauR

- EWA in Prozent der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche
- ms mässig störend
- ns nicht störend

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

³Die 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 nur zu zwei Drittel angerechnet. Ein Zweckänderungsverbot kann als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

B. Vorschriften für die Nicht-Bauzonen

Art. 58 Skiabfahrtszone

¹Die Skiabfahrtszone dient der Freihaltung von geeignetem Gelände für die Ausübung des Skisports.

²Bauten und Anlagen, die den Skisport beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

³Bei 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

¹Als 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.

²Bis zum Erlass einer Nutzungszone gelten für die Reservegebiete die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³Zonenerweiterungen sind grundsätzlich in den Reservegebieten vorzunehmen.

V. Gestaltungsplan

Art. 61 Voraussetzungen

¹Soweit 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.

²Gestaltungspläne 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.

³In 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.

⁴Zusätzlich 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

¹Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 62¹ erfüllt sind, kann der Bezirksrat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer und der Geschosszahl 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.

²Gegenüber 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) Kurzbeschrieb der besonderen Vorteile gemäss Art. 82⁶¹ ff. und der erforderlichen Ausnahmegewilligungen infolge der Abweichungen von der Regelbauweise bzw. von der Grundordnung.

²Soweit 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.

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

⁴Rechtskräftige 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.

VI. Förderung Erstwohnungsanteil / Einschränkung Zweitwohnungsanteil

Art. 65 Wohnungsanteil

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

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

³Bei der Schaffung von neuem Wohnraum ist in den Dorfkernzonen und in den Wohnzonen sowie in den Wohn-Gewerbebezonen pro Parzelle bzw. 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.

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

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

VII. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 66 Bewilligungspflicht

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

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

³Weder 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;

- d) kleine, unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder sowie Biotope bis zu 12 m² Wasserfläche;
- e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.

Art. 67 Zuständigkeit

¹Baubewilligungsbehörde ist der Bezirksrat.

²Baubewilligungsbehörde für kleinere Bauvorhaben i. S. von § 79 PBG ist die Baukommission.

Art. 68 Verfahren a) Baugesuch

¹Das 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 Masse 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 den Kinderspielplätzen;
- f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich 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 Nebengebäuden an der Grenze;
- h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- i) insbesondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

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

³Die 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.

⁴Das 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

¹Die 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.

²Es darf keine höhere als die zonengemässe Ausnützung zugelassen werden.

³Für Abstandsunterschreitungen zu bezirkseigenen Grundstücken wird zusätzlich zur Baubewilligungsgebühr je m² Unterabstand und Geschoss ein Vorteilsausgleich von Fr. 100.-- 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 jedes Jahres angepasst.

⁴Für die Vorteilsabgabe bei Ausnahmen vom Strassenabstand bleiben Bestimmungen des kantonalen Rechts vorbehalten.

Art. 71 Baukontrolle

¹Der 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

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

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

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

Art. 72 Gebühren

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

²Er erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

VIII. Schlussbestimmungen

Art. 73 Inkrafttreten

¹Dieses Baureglement bedarf der Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung des Regierungsrates.

²Der Bezirksrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

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

Art. 74 Aufhebung früheren Rechts

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

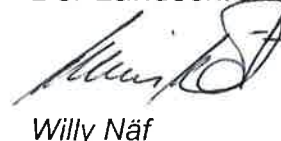
²Die vor dem Inkrafttreten dieses Baureglementes genehmigten Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.



IM NAMEN DES BEZIRSRATES GERSAU

Der Bezirksammann: Der Landschreiber:


Peter Vock

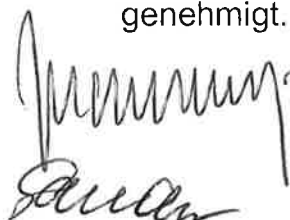

Willy Näf

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

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

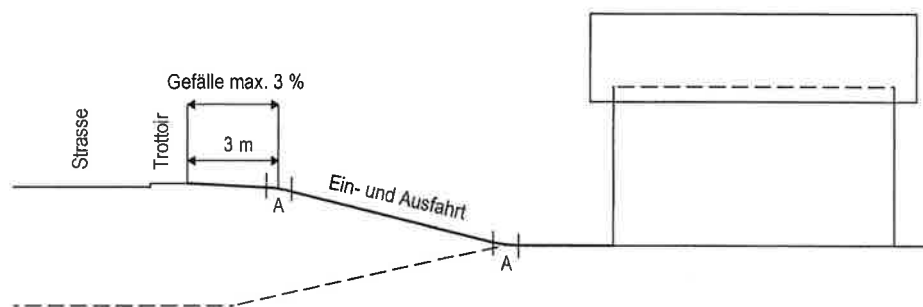
Der Landammann:

Der Statsschreiber:


Landammann

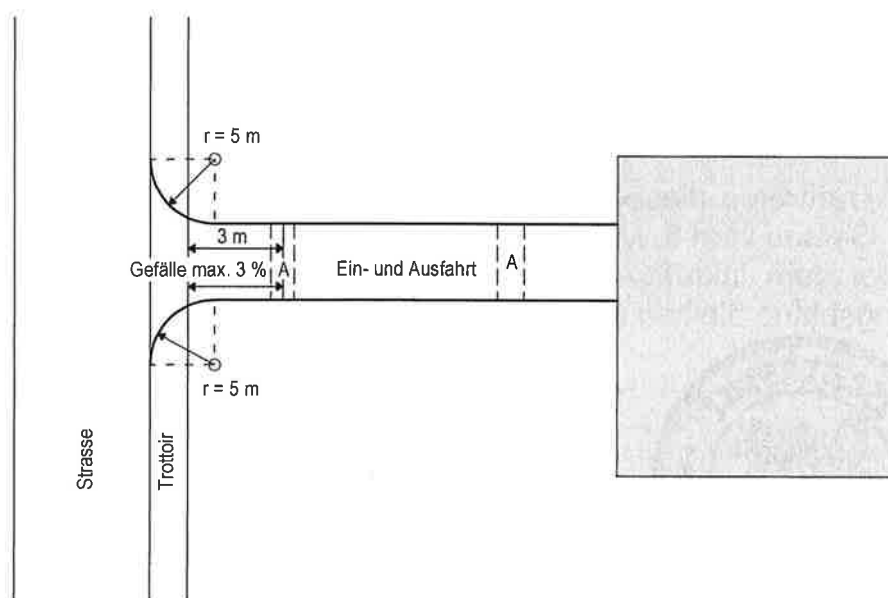


Anhang 1: Ein- und Ausfahrten (BauR Art. 26)



LEGENDE

A Ausrundung
r Radius

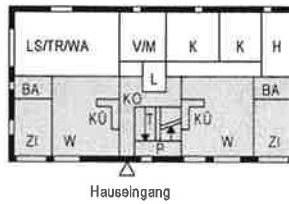


Anhang 2: Anrechenbare BGF (BauR Art. 34)

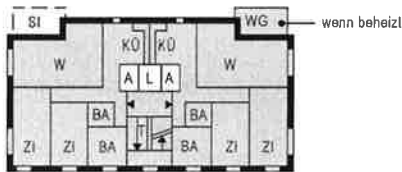
Untergeschoss Variante 1



Untergeschoss Variante 2



Vollgeschoss / Erdgeschoss

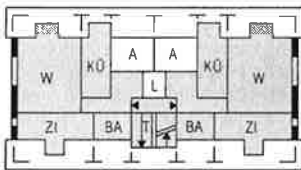


Vollgeschoss / Obergeschoss

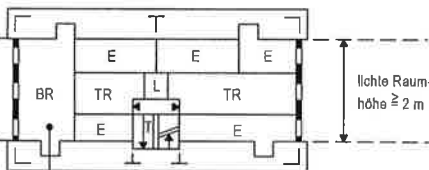


bei mehreren Geschossen
mit anrechenbaren Räumen

Dachgeschoss Variante 1



Dachgeschoss Variante 2



bei mehr als 3 Wohneinheiten

lichte Raum-
höhe ≥ 2 m

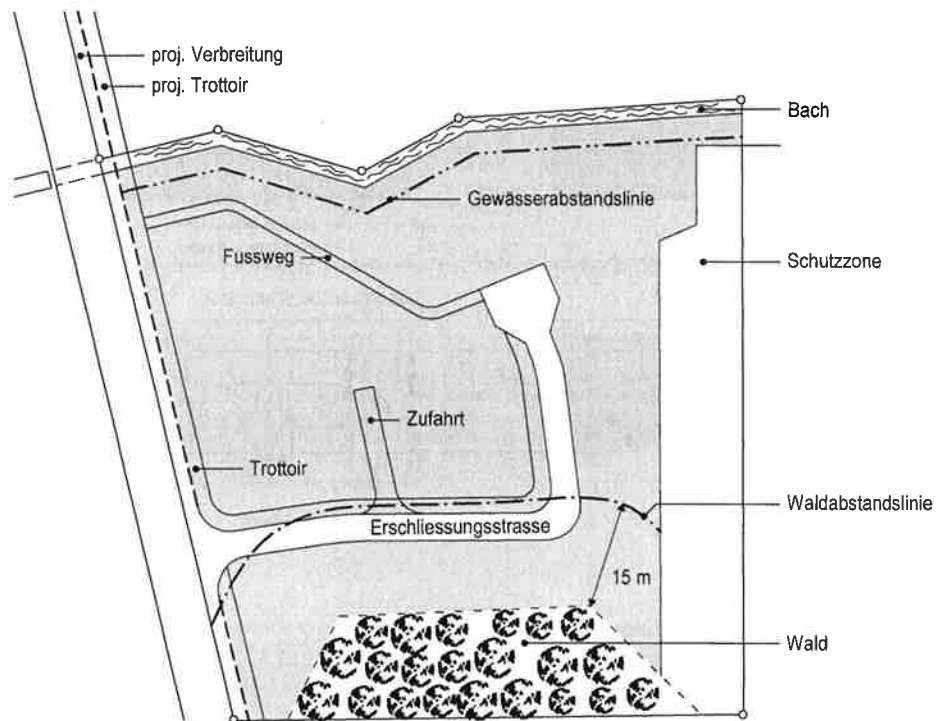
LEGENDE

 anrechenbare Bruttogeschossfläche

A	Abstellraum / Reduit
B	Balkon
BA	Bad / WC oder DU / WC
BR	Bastelraum
E	Estrich
G	Garage
H	Haustechnik
K	Keller
KO	Korridor / Gang
KÜ	Küche
L	Lift
△	Hauseingang

LS	Luftschutzraum
P	Podest (Treppe)
SB	Schwimmbad / Saunaräume
SI	Sitzplatz
T	Treppe
TR	Trockenraum
V/M	Velo- / Mofaabstellraum
W	Wohnraum
WA	Waschküche
WG	Wintergarten
ZI	Zimmer
▲	Wohnungseingang

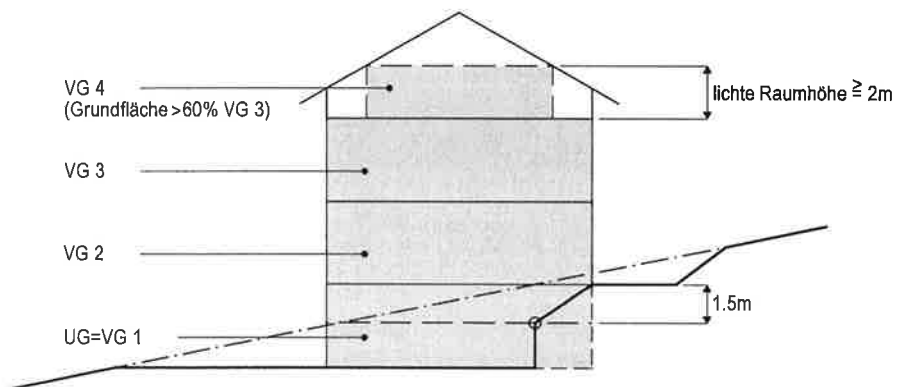
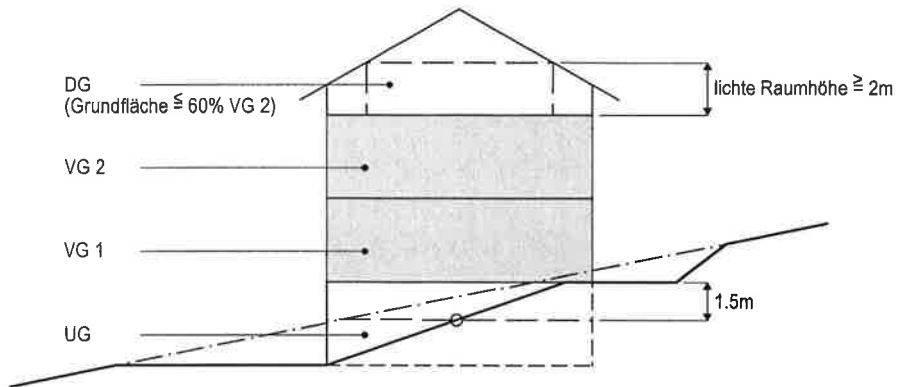
Anhang 3: Anrechenbare Landfläche (BauR Art. 35)



LEGENDE

 anrechenbare Landfläche

Anhang 4a: Geschosszahl (BauR Art. 38)

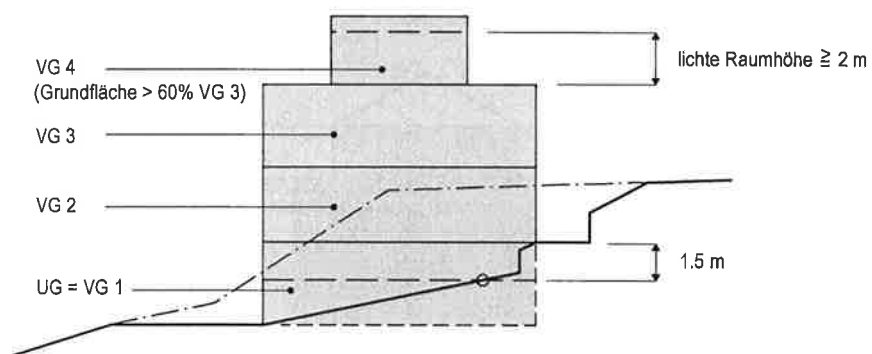
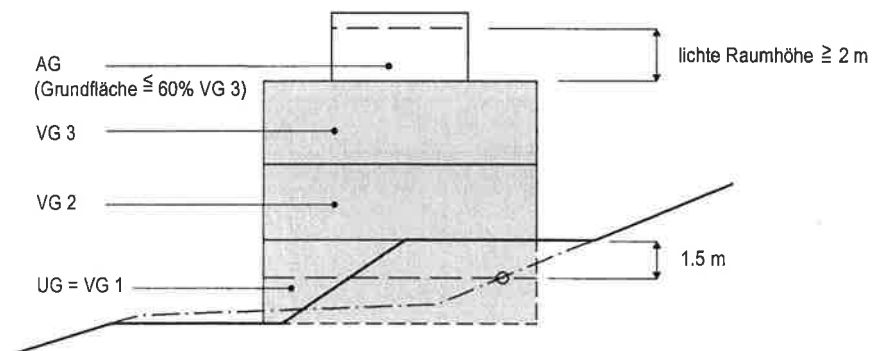


Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.5m (bis Oberkante Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain herausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

LEGENDE

— — — — —	gewachsenes Terrain
— — — — —	gestaltetes Terrain
AG	Attikageschoss
DG	Dachgeschoss
VG	Vollgeschoss
UG	Untergeschoss
■	Vollgeschoss

Anhang 4b: Geschosszahl (BauR Art. 38)

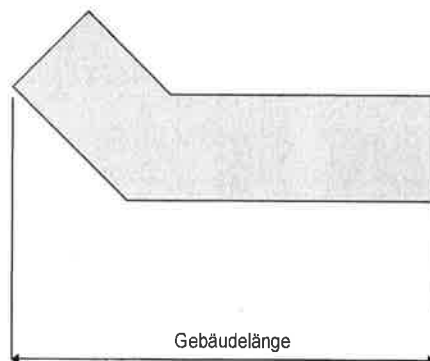
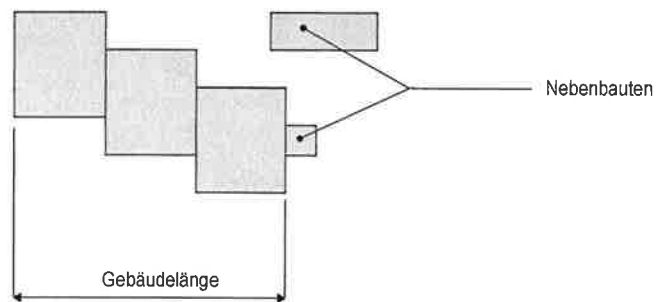
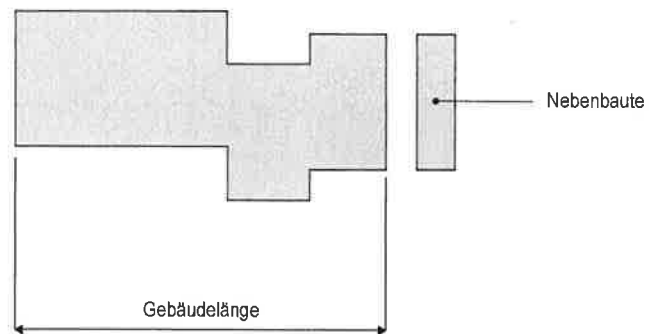


Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.5m (bis Oberkante Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain herausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

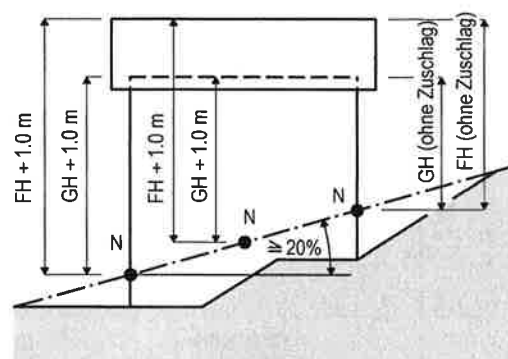
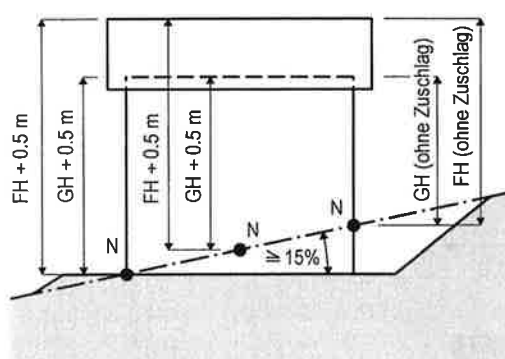
LEGENDE

— · — · — ·	gewachsenes Terrain
— / — / — /	gestaltetes Terrain
AG	Attikageschoss
DG	Dachgeschoss
VG	Vollgeschoss
UG	Untergeschoss
	Vollgeschoss

Anhang 5: Gebäudelänge (BauR Art. 44)



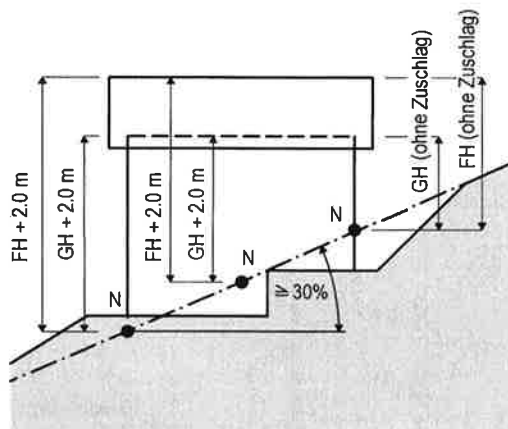
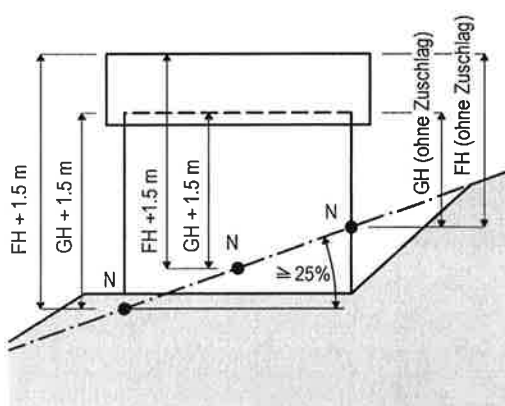
Anhang 6: Wohnbauten an Hanglagen (BauR Art. 45)



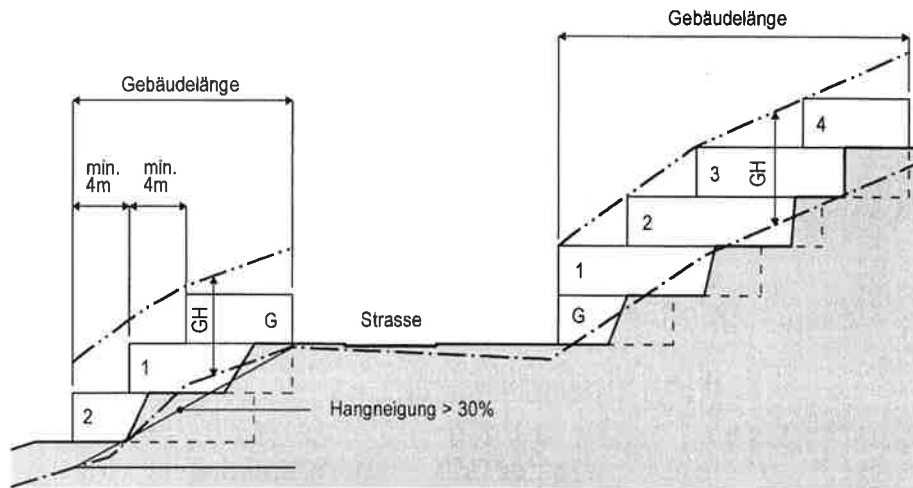
LEGENDE

--- gewachsenes Terrain (Hangneigung gemessen an den Fassaden in der Falllinie des Hanges)
 — gestaltetes Terrain
 FH Firsthöhe

GH Gebäudehöhe
 N Niveauhöhe (ausgemittelter gewachsener Boden in der Fassadenmitte)



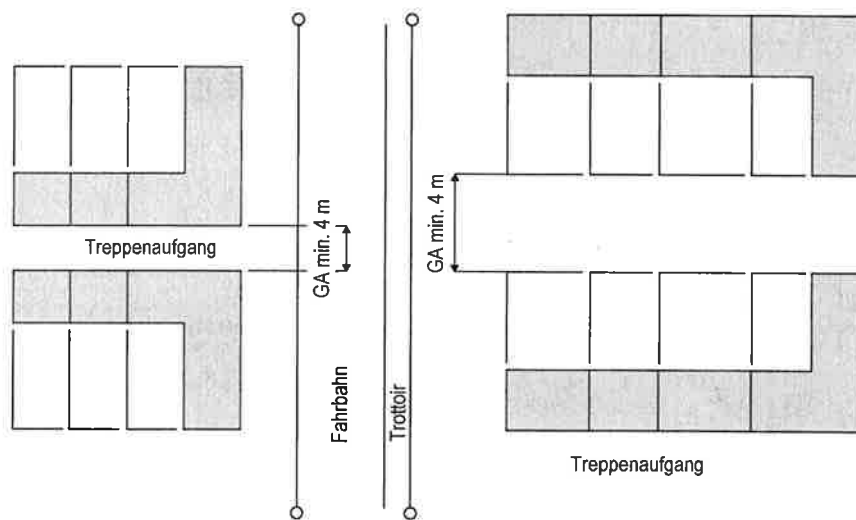
Anhang 7: Terrassenhäuser (BauR Art. 46)



LEGENDE

- gewachsenes Terrain
- gestaltetes Terrain
- Höhenbegrenzungslinie

- G Garage
- GA Gebäudeabstand
- GH Gebäudehöhe



INHALTSVERZEICHNIS

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art.	1	Zweck
Art.	2	Geltungsbereich
Art.	2	a) örtlich
Art.	3	b) sachlich
Art.	4	Vorbehalt des übrigen Rechts

II. PLANUNGSMITTEL

Art.	5	Planungsmittel und Planungspflicht
Art.	6	Baureglement
Art.	7	Richtplan
Art.	8	Nutzungspläne
		a) Zonenplan
Art.	9	b) Erschliessungsplan
Art.	10	c) Gestaltungsplan
Art.	11	Planungszone

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Erschliessung

Art.	12	Allgemeines zur Erschliessung
------	----	-------------------------------

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art.	13	Grundsatz
Art.	14	erhöhte Anforderungen
Art.	15	Dachgestaltung
Art.	16	Gestaltung von An- und Nebenbauten
Art.	17	Aussenantennen und Sonnenenergieanlagen

C. Konstruktion und Hygiene

Art.	18	Sicherheit und Gesundheit; Behinderte
		a) Grundsatz
Art.	19	b) Wohnhygiene
Art.	20	Umgebungsgestaltung
Art.	21	Erholungsflächen, Kinderspielplätze
Art.	22	Abstellflächen

D. Emissionen und Immissionen

- Art. 23 Grundsatz
Art. 24 Immissionsgrade und Sonderregelung Baulärm

E. Verkehrssicherheit

- Art. 25 Strassennetz
Art. 26 Ein- und Ausfahrten; Garagenvorplätze
Art. 27 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder
a) Grundsatz
Art. 28 b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze
Art. 29 Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger
Art. 30 Benennung der Strassen
Art. 31 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

F. Bauweise, Stellung, Dimension der Bauten

- Art. 32 Offene und geschlossene Bauweise
Art. 33 Ausnützungsziffer
a) Begriff
Art. 34 b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche
Art. 35 c) Anrechenbare Landfläche
Art. 36 d) Ausnützungsübertragung
Art. 37 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken
Art. 38 Geschosszahl
Art. 39 Abstände
a) Grenzabstand
Art. 40 b) Gewässerabstand
Art. 41 c) Waldabstand
Art. 42 d) Mauern, Einfriedungen
Art. 43 Firsthöhe
Art. 44 Gebäudelänge

G. Wohnbauten an Hanglagen

- Art. 45 Zuschlag Gebäude- und Firsthöhe
Art. 46 Terrassenhäuser

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

- Art. 47 Zoneneinteilung

A. Vorschriften für die Bauzonen

Art.	48	Dorfkernzone
Art.	49	Wohnzonen
Art.	50	Wohnzone Rigi-Scheidegg/Burggeist
Art.	51	Wohn-/Gewerbebezonen
Art.	52	Gewerbebezonen
Art.	53	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art.	54	Intensiverholungszone
Art.	55	Hotel-/ und Touristikzone
Art.	56	Spezialzone Gschwend
Art.	57	Tabelle der Grundmasse

B. Vorschriften für die Nicht-Bauzonen

Art.	58	Skiabfahrtszone
------	----	-----------------

C. Vorschriften für die Schutzzonen

Art.	59	Schutzverordnung
------	----	------------------

D. RESERVEGEBIETE

Art.	60	Reservegebiete
------	----	----------------

V. GESTALTUNGSPLAN

Art.	61	Voraussetzungen
Art.	62	Abweichungen gegenüber der Grundordnung
Art.	63	Inhalt
Art.	64	Erlass, Änderung und Aufhebung

VI. FÖRDERUNG ERSTWOHNUNGSANTEIL/EIN- SCHRÄNKUNG ZWEITWOHNUNGSANTEIL

Art.	65	Wohnungsanteil
------	----	----------------

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art.	66	Bewilligungspflicht
Art.	67	Zuständigkeit
Art.	68	Verfahren
		a) Baugesuch
Art.	69	b) Auflage und Publikation
Art.	70	Ausnahmebewilligung
Art.	71	Baukontrolle
Art.	72	Gebühren

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.	73	Inkrafttreten
Art.	74	Aufhebung früheren Rechts

ANHÄNGE (GRAFISCHE DARSTELLUNGEN)
--

1	Ein- und Ausfahrten	(Art. 26)
2	Anrechenbare Bruttogeschossfläche	(Art. 34)
3	Anrechenbare Landfläche	(Art. 35)
4a	Geschosszahlen I	(Art. 38)
4b	Geschosszahlen II	(Art. 38)
5	Gebäudelängen	(Art. 44)
6	Wohnbauten an Hanglagen	(Art. 45)
7	Terrassenhäuser	(Art. 46)

Baureglement des Bezirkes Gersau

SACHREGISTER

	PBG	BauR
A		
Abbruch		66
- in der Dorfkernzone		48
Ablaufrohre		29
Abstände	59 ff	39-42, 57
- in der Dorfkernzone		48
- Mauern, Einfriedungen		42
Abstandsunterschreitung		
- kantonale Zustimmungspflicht	76	
- Vorteilsabgabe		70
Abstellflächen		22
Abstellplätze		
- für Fahrräder		22, 27, 34
- für Motorfahrzeuge	58	27 f.
Abtretungspflicht	32	
Abwasserbeseitigung	22 f.	12
Änderungen		3
- teilweise	72, 74	
- Bewilligungspflicht	75	66
Anlagen, Begriff	75	
Anpassung		
- Richtplan	9	
- Nutzungspläne	29	
Anschlussbeiträge	51	12
Antennen		17
Attikageschoss	60	38, 43
Ausbauprogramm Groberschliessung	23, 47	12
Aufhebung früheren Rechts		74
Ausfahrten		26
Ausnahmen		
- ausserhalb Bauzone	74, 76	
- innerhalb Bauzone	73	70
- kantonale Zustimmungspflicht	76	
Ausnützungsübertragung		36

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
Ausnützungsziffer		32-37
- Ausnahmen		70
- Begriff		33
- zulässige		57
Aussenisolation	72	34
B		
Bachabstand	66	40
Balkon	59	34
Bastelräume		34
Bauausführung	85	71
Bauen am Hang		45
Baubeginn	85	71
Baubewilligung		
- Gültigkeitsdauer	86	
Baubewilligungsverfahren	75-89	
- Bewilligungspflicht	75	66
- Geltungsdauer Baubewilligung	86	
- Meldeverfahren	75	66
- vereinfachtes Verfahren	79	
- Zuständigkeit	76	67
Baugespann	78 f.	
Baugesuch	77	68
Bauinstallationen	75	
Baukommission	76	67
Baukontrolle	88	71
Baulärm	55	24
Baulinien		
- und Abstandsvorschriften	68	
- und Eigentumsbeschränkung	33	
- im Erschliessungsplan	23	
Baureglement		
- Erlass	25-29	
- Inhalt	21	6

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
Baureife	37, 53	
Bausperre	14, 36	11
Baustopp	87	
Bauvorschriften	52 ff	12 ff
- Ausnahmen von	73, 74, 76	70
- Geltungsbereich	52	2
Bauweise		
- offene		32
- geschlossene	64	32
- verdichtete		49
Bauzonen		
- Begriff	18	
- Einteilung	18	47
Bauweise	64	32
- in der Dorfkernzone		48
Behinderte	57	18, 27
Beiträge		
- für Feinerschliessung	43	
- für Groberschliessungsstrassen	44-50	12
- für andere Erschliessungsanlagen	51	12
Beratungspflicht	84	
Beschwerde	82	
Besonnung		19
Bestandesgarantie	72	
Bestehende Bauten und Anlagen	72	
Betriebe		
- nicht störende		24, 49
- mässig störende		24, 52
- stark störende		24
Bewilligungspflicht	75	66
Bruttogeschossfläche, anrechenbare		34

C

Campingplätze	18, 70	54
---------------	--------	----

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
D		
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	60	15
Dachbrüstung	60	38
Dachgeschoss	60	34, 38
Dachgestaltung		15
Dachgeschossausbau		34, 51 f.
Dachrinnen		29
Dachvorsprünge	59	
Deponien	71	
Dienstleistungsbetriebe		48, 51, 52
Dorfkernzone		48
E		
Eigentumsbeschränkung	33	
Ein- und Zweifamilienhäuser		49
Einfahrten		26
Einfriedungen		42
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben	80	
- gegen Beitragsplan	45	
- gegen Feinerschliessung	43	
- gegen Gestaltungsplan	30	
- gegen kantonalen Nutzungsplan	11	
- gegen kommunalen Nutzungsplan	25	
- gegen Planungszonen	14	
- missbräuchliche	82	
Einstellung von Bauarbeiten	87	
Emissionen	55	23 f.
Empfindlichkeitsstufen für Lärm		47, 57
Energiesparen	24, 90	
Energieversorgung	22, 23	9, 17
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung	35	
- bei Einsprache	83	
- bei öffentlichen Einrichtungen auf Privatboden		31

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
Erholungsflächen		21
Erhöhte Anforderungen		14
Erker	59	
Erneuerung		
- bestehende Bauten ausserhalb der Bauzone	74	
Ersatzabgabe		
- für Erholungsflächen		21
- für Motorfahrzeugabstellplätze	58	28
Erschliessung		
- Baureife	37, 53	
- Begriffe	37	
- Beiträge	44-51	12
- vorzeitige	39, 47, 49	
Erschliessungskosten	44-51	12
Erschliessungsplan		
- Erlass	25-29	9
- Inhalt	22 f.	9, 12
Estrich		34
Erstwohnungsanteil		
- Förderung		65
- Mindestanteil		65
F		
Fahrende	70	
Fahrräder		22, 27, 34
Fassadenlänge	60	15, 44
Feinerschliessung	37	
- Ersatzvornahme	42 f.	
- Mitbenützung	41	
- Pflicht	40	
Firsthöhe		
- Begriff		43
- zulässige		57

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
G		
Garagenausfahrten		26
Garagenvorplätze		26
Gebäudeabstand	63	
Gebäudehöhe		
- Begriff, Messweise	60	
- zulässige		57
Gebäudelänge		
- Begriff, Messweise		44
- zulässige		57
Gebühren		
- für Baubewilligung	89	72
- für Erschliessung	51	12
Gefahrengebiete		18
Geltungsbereich Baureglement		1 ff
Gemeindeautonomie	15	
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Gestaltungsplan	31	
- Kredite für Groberschliessung	23	
- Nutzungs- und Erschliessungspläne	27	8 f.
Gemeinschaftsräume		22, 34
Geschlossene Bauweise	64	32, 48
Geschosszahl,		
- Begriff		38
- zulässige		38, 57
Gestaltungsplan		
- Abweichungen von der Grundordnung	24	62
- Änderung		64
- Aufhebung	31	64
- Erlass	30	10, 64
-- Genehmigung	30	
- Inhalt	24	63
- Pflicht	24	10, 61
- Voraussetzungen	24	61
Gesundheit	54	18 f.

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
Gewässerabstand	66	40
Gewerbezone	18, 52	52
Grenzabstand		
- Ausnahmen vom	76	
- Begriff, Messweise	59	39
- Mass, Ermittlung	60	39, 57
- Mauern, Einfriedungen		42
- bei Neben- und unterirdischen Bauten	61	
- ungleiche Verteilung	62	
- Vorteilsabgabe		70
Groberschliessung	37	12
- Beiträge für	44-51	12
- Pflicht	38	12
- durch Versorgungswerk	38	12
Grundmasse, Tabelle der		57
Grundpfandrecht, gesetzliches	46, 50	
Grünzone	18	
Gschwend, Spezialzone		56

H

Hanglage		14, 38, 45 f.
Haustechnik-Räume		34
Hauszufahrten		26, 35
Hochhäuser		
- Begriff	69	
Hotel- und Touristikzone		55
Hygiene	54	18 f.

I

Immissionen		
- im allgemeinen	55	23
Immissionsgrade		24, 57
Intensiverholungszone	18	54

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
Isolation		
- nachträgliche	72	34
- notwendige		19
K		
Keller		22, 34
Kernzone	18, 52	48, 57
Kiesgruben	71	
Kinderspielplätze		21
Konzession		
- mit Versorgungswerk	38	
- Frist zum Abschluss	94	
L		
Lagerräume		34, 52
Landfläche, anrechenbare		35
Landschaftsschutz	10, 20, 56	13 ff, 59
Landwirtschaftszone	19	47
Lärm	55	23 f.
Laubengänge		34
Lift		34
Liftaufbauten		15
Lukarnen	60	15
M		
Materialgewinnung, Anlagen	71	
Mehrfamilienhäuser		49
Meldepflicht	75	66
Mobilheime	70	
N		
Natur- und Heimatschutz	56, 73	13, 59

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
Nebenbauten		
- Begriff	61	
- Gebäudeabstand	63	
- Grenzabstand	61	
Nicht-Bauzonen		47, 58
Nutzungspläne		
- Begriff	4, 17	8
- Erlass	11, 25-31	8
- kantonale	10	
O		
Öffentliche Bauten und Anlagen	18, 32, 33	53
Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden		31
Offene Bauweise		32
Ortsbildschutz	10, 20, 56	13 f, 48, 59
P		
Parabolantennen		17
Parkplätze	58	26 ff
Planungsmittel		5
Planungspflicht der Gemeinden	15	
Planungszonen		
- kantonale	12	
- kommunale	14	5, 11
Privatstrasse, Abstand	65	
Provisorische Bauten	75	
Publikation Baugesuch	78	69
R		
Raumgrösse		19
Raumhöhe		19
Reduit		34
Reihenhäuser		60

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
Reservegebiete		60
Richtpläne		
- Begriff	3	
- kantonale	5-9	
- kommunale	13	7
Rigi-Scheidegg/Burggeist		60
S		
Schneefänger		29
Schutzverordnung	21	4, 59
Schutzzonen		
- kantonale	10	
- kommunale	20	59
Seeuferabstand	66	40
Sicherheit	54	18
Skiabfahrtszone		58
Solarzellen		17
Sonderbauvorschriften	24	63
Sonnenkollektoren		17
Spezialzone Gschwend		56
Steinbrüche	71	
Stockwerkshöhe		38
Strafbestimmungen	92	
Strassen		
- Abstand	65	
- Ausbaubreiten		25
- Ausfahrten		26
- Beitragspflicht	44, 45	12
- Benennung		30
- Zufahrt	37	26
Stundung von Beiträgen		
- allgemein	48	
- bei vorzeitiger Erschliessung	49	

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
T		
Tabelle der Grundmasse		57
Terrassenhäuser		46
Trockenräume		34
U		
Übriges Gemeindegebiet		47
Umgebungsgestaltung		20
Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	62	
Untergeschoss		38, 51 f.
Unterirdische Bauten	61	
Unterteilung von Grundstücken		37
V		
Verfahren		
- Baubewilligung	75 ff	66 ff
- vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	79	67
Vereinigung von Grundstücken		37
Verkehrerschliessung	22	
Verkehrssicherheit		25 ff
Vorbauten	59	
Vorbehalt des übrigen Rechts		4
Vollgeschosszahl		
- Begriff, Messweise		38
- zulässige		57
Vorentscheide	84	
Vorteilsabgabe		70
W		
Waldabstand	67	41
Waschküche, Waschräume		34
Wasserversorgung	22 f., 37 f.	
Wiederaufbaurecht	72, 74	

Baureglement des Bezirkes Gersau

	PBG	BauR
Wiederherstellung	87	
Windfänge		34
Wintergärten		34
Wohnbauten an Hanglagen		14, 45
Wohnflächenanteil		51 f.
Wohnhygiene	54	19
Wohnwagen	70	
Wohnzonen	18	49
Wohn-Gewerbebezonen		51
Z		
Zeltplätze	18	54
Zivilschutzräume		34
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	18	53
- Abtretungspflicht	32	
- zulässige Nutzung	33	53
Zoneneinteilung		47
Zonenplan		
- Erlass	25-29	8
- Inhalt	17	8
Zonenvorschriften		48 ff
Zufahrt	37	26, 34
Zuständigkeiten	76	67
Zweitwohnungsanteil		65