

# Kanton Schwyz Bezirk Küssnacht

Genehmigungsexemplar

## BAUREGLEMENT

Vom Bezirksrat mit Beschluss Nr. 536 vom 15. 11. 2006 auf den 1. November 2006 in Kraft gesetzt.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 12. 11. 1993 bis 12. 12. 1993, vom 12. 2. 1996 bis 12. 3. 1996, vom 9. 6. 2000 bis 8. 7. 2000, vom 20. 7. 2001 bis 20. 8. 2001 und vom 11. März 2005 bis 11. April 2005

Von der Bezirksgemeindeversammlung beschlossen am 12.9.1996, am 10. 12. 2001, am 14. 4. 2003 und am 10. April 2006.

An der Urnenabstimmung vom 29. 9. 1996, vom 27. 1. 2002 und vom 21. Mai 2006 angenommen.

Der Bezirksammann

*iv. d. St. J. J. J.*

*h. h. h.*

Der Landschreiber

*J. J. J.*

Vom Regierungsrat am 13. 1. 1997 (RRB-Nr. 67), am 26. 8. 1997 (RRB Nr. 1470), am 22. 5. 2002 (RRB Nr. 678), am 16. 12. 2003 (RRB Nr. 1698) und am 22. August 2006 (RRB Nr. 1119) genehmigt.

Der Landammann

*A. A. A.*

Der Staatsschreiber

*S. S. S.*



Die Bezirksgemeinde erlässt, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987, folgendes

## **BAUREGLEMENT**

### **I. Inhalt und Geltungsbereich**

#### **Art. 1**      **1. Zweck, Inhalt und Geltungsbereich**

<sup>1</sup>Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes, schützenswerter Gebiete und der Erholungsräume,
- b) eine geordnete Besiedlung in Küssnacht, Immensee und Merlischachen,
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

<sup>2</sup>Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche Inhalt und Verfahren der kommunalen Nutzungspläne näher umschreiben.

<sup>3</sup>Es legt zudem die kommunalen Bauvorschriften fest.

<sup>4</sup>Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet des Bezirks Küssnacht.

#### **Art. 2**      **2. Vorbehalt des übrigen Rechts**

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der gestützt darauf erlassenen Verordnungen.

#### **Art. 3**      **3. Zuständigkeiten**

<sup>1</sup>Planungs- und Baubewilligungsbehörde ist der Bezirksrat. Für das vereinfachte Verfahren gemäss § 79 PBG und das Meldeverfahren gemäss § 75 Abs. 6 PBG ist die Baukommission zuständig (vgl. Art. 119 Abs. 2 und Art. 122).

<sup>2</sup>Für besondere Fragen kann der Bezirksrat Spezialkommissionen bestellen oder Sachverständige beiziehen.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben die Zuständigkeiten der Bezirksgemeinde.

## II. Planungsmittel

### Art. 4 1. Planungspflicht

<sup>1</sup>Der Bezirk erfüllt seine Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften (Baureglement). Er kann überdies einen Richtplan erlassen.

<sup>2</sup>Der Bezirksrat informiert die Bevölkerung periodisch über den Stand, die Ziele und den Ablauf seiner Planungen.

### Art. 5 2. Richtplan Inhalt und Verfahren; Zuständigkeit

<sup>1</sup>Der Inhalt des kommunalen Richtplans sowie dessen Wirkung und das Verfahren richten sich nach kantonalem Recht.

<sup>2</sup>Der Richtplan wird durch den Bezirksrat erlassen.

### Art. 6 3. Nutzungspläne a) Zonenplan

<sup>1</sup>Die Bezirksgemeinde erlässt einen Zonenplan, der das Bezirksgebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt. Das Baureglement enthält die näheren Bestimmungen zu den einzelnen Zonen.

<sup>2</sup>Für besondere Gebiete, wie namentlich Kernzonen und Schutzgebiete, können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

### Art. 7 (alt Art. 7) b) Erschliessungsplan

Die Bezirksgemeinde erlässt einen Erschliessungsplan.

### Art. 8 c) Gestaltungspläne

<sup>1</sup>Der Bezirksrat kann für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>, bzw. in den Kernzonen I und II von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>, Gestaltungspläne erlassen.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die innerhalb des Gestaltungsplangebietes von den Mindestvorschriften des Kantons und dieses Reglements abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normalbauweise erreicht wird. Im übrigen gelten die Art. 114 ff. dieses Reglements.

<sup>3</sup>Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind gestaltungsplanpflichtig. Sofern die Abgrenzung zweckmässig ist und die Minimalfläche gemäss Absatz 1 eingehalten wird, können für das bezeichnete Gebiet mehrere Gestaltungspläne erlassen werden.

## **Art. 9**

### **4. Planungszonen und Bausperre**

<sup>1</sup>Bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen kann der Bezirksrat für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festlegen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Der Bezirksrat kann genauere Nutzungsvorschriften erlassen.

<sup>2</sup>Die Dauer von Planungszonen beträgt längstens drei Jahre. Der Bezirksrat kann sie in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängern.

<sup>3</sup>Das Verfahren und die Rechtsmittel richten sich nach kantonalem Recht.

<sup>4</sup>Der Bezirksrat kann überdies gemäss den Vorschriften des kantonalen Rechts eine Bausperre verfügen.

## **III. Allgemeine Bauvorschriften**

### **A. Erschliessung**

## **Art. 10**

### **1. Groberschliessung; Erschliessungsbeiträge und -gebühren**

<sup>1</sup>Die Groberschliessung der Baugebiete erfolgt nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsplanes aufgrund der Vorschriften des kantonalen Rechts. Soweit sie Versorgungswerken obliegt, richtet sie sich zudem nach den mit diesen abgeschlossenen Konzessionsverträgen.

<sup>2</sup>Die Anschluss- und Betriebsgebühren der Grundeigentümer werden in Reglementen oder in den Konzessionsverträgen festgelegt.

## **Art. 11**

### **2. Feinerschliessung**

Die Feinerschliessung ist Sache der Grundeigentümer.

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

### **Art. 12**      **1. Grundsatz**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffe- lung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dach- neigung, Material, Farbgebung, Umgebung) in das massge- bliche Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild einfü- gen.

<sup>2</sup>Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Bezirksrat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

### **Art. 13**      **2. Erhöhte Anforderungen**

An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Um- gebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in den Kernzonen gemäss den besonderen Vorschriften,
- b) an exponierten Hanglagen,
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wert- vollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften,
- d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschafts- bild wesentlich beeinflussen,
- e) im Bereich der Seeufer und des Seequais gemäss Be- zeichnung im Zonenplan.

### **Art. 14**      **3. Aussenantennen und Anlagen zur alternativen Ener- gieumsetzung**

<sup>1</sup>Die Errichtung von Aussenantennen, Parabolspiegeln, Sen- de- und Empfangsantennen, Mobilfunkantennen etc. ist be- willigungspflichtig.

<sup>2</sup>Parabolspiegel sind zu bewilligen, sofern sie dem Hinter- grund angepasst sind, nicht reflektieren (matte Farben) und die Grundsätze von Art. 12 Abs. 1 erfüllt werden.

<sup>3</sup>Anlagen zur alternativen Energieumsetzung (Solarzellen etc.) sind bewilligungspflichtig. Sie sind möglichst gut in die Bau- und Umgebungssituation einzupassen und dürfen nur bei starkem Störeffekt verweigert werden.

## C. Konstruktion und Hygiene

### Art. 15

#### **1. Sicherheit und Gesundheit**

##### a) Grundsätze

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.

<sup>2</sup>Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.

<sup>3</sup>Bei der Errichtung und bei wesentlichen Erweiterungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind die dem Publikum zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind. Massgebend dazu sind die Bestimmungen des Bundes (BehiG; SR 151.3)

### Art. 16

##### b) Wohnhygiene

<sup>1</sup>Alle Räume haben den Anforderungen der Hygiene zu entsprechen, genügend gross und ausreichend belichtet, belüftbar und gut zugänglich zu sein. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung, dem Stand der Technik und den besonderen Vorschriften gegen Schall, Kälte und Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren.

<sup>2</sup>Wohn-, Büro- und Schlafräume haben bei Neu- und Erweiterungsbauten eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Bei Dachzimmern muss mindestens die Hälfte der Bodenfläche die Höhe von wenigstens 2.20 m aufweisen. Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens einen Zehntel der Bodenfläche, bei einzelnen Dachzimmern mindestens einen Fünftel der Bodenfläche, in allen Fällen aber mindestens 0.80 m<sup>2</sup> zu betragen.

<sup>3</sup>Küchen, Badezimmer und WC-Anlagen im Innern der Wohnung sind nur zulässig, wenn diese einwandfrei künstlich entlüftet werden können.

<sup>4</sup>Unzulässig sind Wohn- und Schlafräume, deren Fussboden an den Fensterseiten mehr als 0.80 m unter dem gestalteten Terrain liegt.

## **Art. 17      2. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup>Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf vorhandene markante Bäume, Sträucher und Hecken ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup>Das grossflächige Versiegeln der Geländeoberfläche ist zu vermeiden. Der natürliche und langsame Abfluss des Regenwassers ist wegen des Grundwasserschutzes zu erleichtern.

## **Art. 18      3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze** (alt Art. 18)

<sup>1</sup>Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens drei Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte, möglichst windgeschützte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Das Zweckentfremdungsverbot für Erholungsflächen wird von der Baubewilligungsbehörde im Grundbuch angemerkt.

<sup>2</sup>Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.

<sup>3</sup>Ihre Fläche hat wenigstens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.

<sup>4</sup>Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen und Kinderspielplätze, so hat die Bauträgerschaft eine Abgeltungssumme zu leisten. Diese beträgt Fr. 50.- pro fehlenden m<sup>2</sup> Fläche. Diese Beträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Sie unterliegen der gleichen Indexierung wie die Abgeltung von Motorfahrzeugabstellplätzen (Art. 29).

## **D. Emissionen und Immissionen**

### **Art. 19      1. Grundsatz**

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

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

**Art. 20****2. Lärm****Empfindlichkeitsstufen**

Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenplänen Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im übrigen vollzieht der Bezirksrat im Rahmen seiner Zuständigkeiten die eidg. Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht.

**Art. 21****3. Luft**

Der Bezirksrat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.

**Art. 22****4. Sicherheitsvorschriften, Staub- und Lärmbekämpfung**

<sup>1</sup>Bei allen Bauarbeiten sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Der Bezirksrat verfügt mit der Baubewilligung die erforderlichen Auflagen.

<sup>2</sup>Sprengungen dürfen nur nach Vornahme der nötigen Sicherheitsmassnahmen durchgeführt werden.

<sup>3</sup>Abbrucharbeiten sind unter fachkundiger Leitung vorzunehmen. Das Umlegen von Wänden, Schornsteinen, Bäumen und dergleichen darf nicht ohne behördliche Bewilligung gegen den öffentlichen Verkehrsraum und nur unter Beachtung aller Vorsichtsmassnahmen erfolgen. Staub ist durch hinreichendes Befeuchten der Baustelle zu vermeiden. Die vorübergehende Benützung von öffentlichem Grund ist nur mit behördlicher Bewilligung gestattet.

<sup>4</sup>Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind im Sinne der Lärmbekämpfung die Baulärmrichtlinien verbindlich.

<sup>5</sup>Als Bauinstallation ohne Baubewilligung erstellte provisorische Bauten und Anlagen (§ 75 Abs. 5 PBG) dürfen nur für die jeweilige Baustelle verwendet werden. Eine weitergehende Benützung von Bauinstallationen (z.B. Betonaufbereitungsanlagen) für andere Baustellen ist bewilligungspflichtig.

## **E. Strassen**

### **Art. 23 1. Strassennetz**

<sup>1</sup>Der Bezirksrat übt, mit Ausnahme der Kantonsstrassen, die Aufsicht über das Strassennetz aus.

<sup>2</sup>Für die Ausbaubreiten der Strassen gelten die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS). Die örtlichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

### **Art. 24 2. Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze**

<sup>1</sup>Strasseneinfahrten bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung. Sie sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf nicht durch Bauten, Mauern, Einfriedungen, andere Anlagen oder Pflanzungen behindert werden.

<sup>2</sup>Das Gefälle von Garage-Einfahrten darf höchstens 15 % betragen. 3 m vom Strassenrand ist dieses auf 5 % zu reduzieren.

<sup>3</sup>Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

### **Art. 25 3. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger**

*(alt Art. 30)*

Bauten im Bereiche von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen, bei Schiefer- und Ziegeldächern von 25 % und bei Metaldächern von 15 % Neigung an.

### **Art. 26 4. Benennung der Strassen**

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

### **Art. 27 5. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden**

Der Bezirksrat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Begründete Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

## F. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

### Art. 28

#### 1. Allgemein

<sup>1</sup>Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Zweckänderungen sind genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind Abstellflächen nur im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu erstellen.

<sup>2</sup>Die Mindestzahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

- bei Wohnbauten je Wohnung 1 ½ Abstellplätze, wobei auf ganze Zahlen aufzurunden ist. Davon ist bei Mehrfamilienhäusern eine angemessene Zahl Parkplätze für Besucher zu reservieren und zu signalisieren;
- bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebauten bestimmt der Bezirksrat, gestützt auf die VSS-Normen, nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des Publikumsandranges die Anzahl der Abstellplätze.

Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden.

<sup>3</sup>Eine den Normbedarf wesentlich übersteigende Anzahl Abstellplätze darf in den Kernzonen I und II nur bewilligt werden, wenn dafür ein überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen ist und Gründe der Verkehrsberuhigung dem nicht entgegenstehen.

<sup>4</sup>Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleichviel Abstellplätze vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt. Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen für die Kern- und Zentrumszone gemäss Parkplatzreglement.

**Art. 29      2. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup>Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund und Boden nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an den Bezirk zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist.

<sup>2</sup>Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 4'000.— und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Bei einer nachträglichen Erstellung innert längstens 10 Jahren nach Inkrafttreten der Baubewilligung wird die Abgeltung im Umfang der realisierten Plätze zinslos und ohne Teuerungsausgleich zurückerstattet, wobei pro abgelaufenes volles Kalenderjahr ein Abzug von 10% vorgenommen wird.

<sup>3</sup>Die Ersatzabgabe erhöht sich jährlich entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stichdatum Basiswert: Januar 1994).

**Art. 30      3. Abstellplätze in den Kern- und Zentrumszonen**

<sup>1</sup>Die Bezirksgemeinde kann in einem besonderen Parkplatzreglement für die Kern- und Zentrumszonen Bestimmungen erlassen, worin von den Vorschriften der Art. 28 f. abgewichen werden kann.

<sup>2</sup>Das Reglement kann insbesondere Vorschriften enthalten über:

- a) die Befreiung von der Erstellungspflicht und die Berechnung der Ersatzabgabe,
- b) die Reduktion des Parkplatzbedarfes und die Beschränkung der zulässigen Anzahl Parkplätze aus Gründen der Verkehrsberuhigung und der Reduktion der Umweltbelastung,
- c) die Erstellung und den Betrieb von öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlagen,
- d) die Verpflichtung zur Benützung von öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlagen,
- e) die Berechnung der Beiträge zur Abgeltung von Sonder Vorteilen aus der Erstellung öffentlicher Gemeinschaftsanlagen.

## G. Dimension der Bauten

### Art. 31

#### 1. Nutzungsziffern

##### a) Ausnützungsziffer

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

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

### Art. 32

#### Anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

<sup>2</sup>Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind; Heiz-, Kohlen- und Tankräume,
- b) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage,
- c) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Tresorräume,
- d) der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m<sup>2</sup> erreichen und bei einem grösseren Ausmass 2 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen und für die im Grundbuch ein Benutzungsrecht zu Gunsten aller Bewohner angemerkt wird,
- e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) zudem sämtliche wohnungsexternen und allgemein zugänglichen Treppen und Korridore sowie Liftschächte,
- f) Wintergärten, verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, jedoch maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung, sofern diese Räume ausserhalb der wärme gedämmten Gebäudehülle liegen (die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet),

- g) offene ein- und vorspringende Balkone, sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen,
- h) in Untergeschossen die keine anrechenbaren Räume enthalten, die Hauseingangszone mit Treppe und Lift, welche zur Erschliessung der oberen Geschosse dient,
- i) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt,
- k) nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauter Dachgeschoss oder Untergeschosse, sofern das Gebäudevolumen nicht vergrössert wird und das Gebäude vor Inkrafttreten des Baureglementes vom 13. Januar 1997 erstellt wurde,
- l) gewerblich genutzte Lagerräume in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen,
- m) vorschulische Einrichtungen in Gestaltungsplangebieten, sofern diese mit Dienstbarkeitsvertrag der Öffentlichkeit gewidmet werden. Die Dienstbarkeit darf nur mit Zustimmung des Bezirksrates im Grundbuch gelöscht werden,
- n) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände,

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben abweichende kantonale Richtlinien für Bauten ausserhalb der Bauzone.

### **Art. 33**

#### b) Überbauungsziffer

<sup>1</sup>Die Überbauungsziffer (ÜZ) gibt an, welcher prozentuale Anteil der anrechenbaren Landfläche mit oberirdischen Gebäuden (Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf.

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{oberirdische Gebäudegrundfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

<sup>2</sup>Als oberirdisch gelten Bauteile über dem fertigen Terrain. Unberücksichtigt bleiben einzelne Abgrabungen für Treppen, Rampen etc.

<sup>3</sup>Die oberirdische Gebäudegrundfläche ist die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung. Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge und offene Balkone bis zu 1.50 m Ausladung
- Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, Lichtschächte und dgl.

<sup>4</sup>Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, gehören zur anrechenbaren Landfläche.

**Art. 34** c) Anrechenbare Landfläche

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

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

- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzone sowie offene Gewässer und Wald innerhalb der Waldgrenze,
- b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt,
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist. Ausgenommen sind höchstens 5 % der von der Baueingabe erfassten Fläche, wenn das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau der genannten Verkehrsanlagen einen Teil des Baugrundstückes beansprucht.

<sup>3</sup>Bei Ausdolungen von Gewässern und bei Renaturierung von korrigierten Gewässern bleibt die dafür beanspruchte Fläche anrechenbar.

<sup>4</sup>Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem gegenüber dem Verkehrswert ermässigten Preis abgetreten, so kann der Bezirksrat diesen vertraglich dem Abtretenden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ganz oder teilweise als anrechenbare Landfläche belassen.

**Art. 35** d) Nutzungsübertragung

<sup>1</sup>Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen.

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

**Art. 36**  
(alt Art. 39)

**2. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken**

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

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

<sup>3</sup>Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.

<sup>4</sup>Abparzellierungen sind meldepflichtig.

**Art. 37**

**3. Geschosszahl**

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

<sup>2</sup> Als Vollgeschoss gilt ein Geschoss, wenn es sich nicht um ein Untergeschoss oder um ein Dach- oder Attikageschoss handelt.

<sup>3</sup>Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das zu mehr als einem Drittel seines Volumens unterhalb des gewachsenen Terrains liegt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

<sup>4</sup>In der Regel ist ein sichtbares Untergeschoss zulässig. Mehrere senkrecht übereinander liegende sichtbare Untergeschosse sind dann zulässig, wenn die über dem ersten sichtbaren Untergeschoss liegenden Unter- und Vollgeschosse um das Mass der Summe der Geschosshöhen der zulässigen Vollgeschosse auf der Talseite zurückversetzt werden. Die Wahl der Fassadenversätze ist frei, muss aber mit dem obersten Vollgeschoss erreicht sein.

<sup>5</sup>Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50 m liegende Grundfläche mehr als 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

<sup>6</sup>Die Geschosshöhe der Vollgeschosse und der sichtbaren Untergeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

<sup>7</sup>Ein Untergeschoss gilt dann als sichtbar, wenn es das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1.0 m überragt.

**Art. 38****4. Abstände**

a) Grenzabstand  
Begriff, Mass, Messweise

<sup>1</sup>Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

<sup>2</sup>Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt.

<sup>3</sup>Der Grenzabstand beträgt für Hochbauten 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände in den Kern-, Industrie-, Gewerbezo-  
nen und innerhalb von Gestaltungsplänen sowie für Hochhäuser.

**Art. 39****Ermittlung**

<sup>1</sup>Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

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

- a) Die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden,
- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen,
- c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind.

<sup>3</sup>Bei Dachneigungen über 45° wird das Mehrmass, das sich bei einem 45° geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

<sup>4</sup>Die Gebäudehöhe wird für jede Fassade und jeden Fassadenteil einzeln bestimmt. Dies gilt auch bei Reihen- und Terrassenhäusern.

**Art. 40**

(alt Art. 43)

**Nebenbauten, unterirdische Bauten**

<sup>1</sup>Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

<sup>2</sup>Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen.

<sup>3</sup>Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Bezirksrat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

**Art. 41** Stützmauern und Böschungen

<sup>1</sup>Für Stützmauern entlang von Strassen gelten die Vorschriften der Strassengesetzgebung.

<sup>2</sup>Für die übrigen Grenzabstände wird auf das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch verwiesen.(Anhang 2)

**Art. 42** Ungleiche Verteilung der Grenzabstände

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung des Bezirksrates gelöscht werden.

**Art. 43** b) Gebäudeabstand

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.

<sup>2</sup>Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>3</sup>Nebenbauten dürfen unter sich und zu andern Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

<sup>4</sup>Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglements auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zu Grenze, als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

**Art. 44** c) Strassenabstand

Wenn Baulinien fehlen, gelten für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen folgende Strassenabstände:

- a) 6.00 m an Hauptstrassen,
- b) 4.00 m an Verbindungsstrassen und an Groberschliessungsstrassen nach § 23 PBG,
- c) 3.00 m an Nebenstrassen.

**Art. 45**

## d) Gewässerabstand

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Vierwaldstätter- und Zugersee einen Abstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone gemäss § 34 VVzPBG einzuhalten.

<sup>2</sup>Gegenüber Bächen ist vom äussersten Gebäudeteil bis zur oberen Böschungskante ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

<sup>3</sup>Gegenüber eingedolten Gewässern beträgt der Abstand 3m gegenüber der Mittelachse der Eindolung.

**Art. 46**

## e) Waldabstand

<sup>1</sup>Gegenüber Wäldern haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten.

<sup>2</sup>Erschliessungsstrassen, landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sowie über die Fassade vorspringende Gebäudeteile von maximal 1.50 m Ausladung sind im Abstandsbereich zulässig.

**Art. 47**

## f) Andere Abstandsvorschriften

<sup>1</sup>Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.

<sup>2</sup>Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht.

**Art. 48****5. Firsthöhe**

<sup>1</sup>Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt des Daches bzw. des Attikageschosses. Die Firsthöhe wird für jede Fassade einzeln bestimmt.

<sup>2</sup>Der First darf die oberste Vollgeschossdecke nicht mehr als um 4 m überragen.

**Art. 49**

(alt Art. 52)

**6. Gebäudelänge**

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

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

<sup>3</sup>Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

## **H. AUSNAHMEN UND BESTEHENDE BAUTEN**

### **Art. 50** 1. Ausnahmen

<sup>1</sup>Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sowie die kantonale Zustimmungspflicht richten sich nach kantonalem Recht.

<sup>2</sup>Eine Ausnahmegewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.

### **Art. 51** 2. Unterhalt der Bauten

Alle Bauten sind vom Eigentümer sachgemäss zu unterhalten. Werden durch den Zustand einer Baute Menschen, Haustiere oder fremdes Eigentum gefährdet, so kann der Bezirksrat den Eigentümer zu den nötigen Vorkehrungen innert angemessener Frist anhalten. Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Bauten sind innert einer vom Bezirksrat angesetzten Frist wieder herzustellen oder ganz abzureissen.

## IV. Zonenvorschriften

### Art. 52      **Zoneneinteilung**

Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### **A) Bauzonen**

- Kernzonen	K I, K II
- Zentrumszonen	Z I, Z II
- Landhauszonen	WL, WLB
- Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W2A
- Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	W2B
- Wohnzone mit drei Geschossen	W3
- Wohnzone mit vier Geschossen	W4
- Wohnzonen mit Etappierungspflicht	WE1
- Wohn- und Gewerbezone	WG3, WG4
- Gewerbezone	G
- Gewerbezone BAER-LGK	G B/LGK
- Industriezone	I
- Ablagerungszone	AZ
- Deponiezone	DZ
- Campingzone Unterbärgiswil	C
- Kurzone	K
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
- Zone für Sport- und Erholungsanlagen	Sp Z
- Grünzone	GZ
- Golfzone	GPZ
- Zone Missionshaus Bethlehem	ZMB

#### **B) Landwirtschaftszone**

Lw

#### **C) Schutzzonen und geschützte Objekte**

- Naturschutzzone	NS
- Wasserschutzzone	WZ
- Schutzobjekte	SO
- Schutzzone historischer und kultureller Stätten	HK

#### **D) Übrige Zonen**

- übriges Gemeindegebiet	ÜG
- Reservegebiet (orientierender Planinhalt)	R

## **A. Bauzonen**

### **1. Kernzonen**

#### **Art. 53**

##### a) Kernzonenpläne

<sup>1</sup>Für die Kernzonen in Küssnacht und Immensee gelten die Kernzonenpläne 1:1'000. Sie sind Bestandteile des Zonenplans und grundeigentümerverbindlich.

<sup>2</sup>Alle Baugesuche in den Kernzonen sind durch ein vom Bezirksrat zu bezeichnendes Fachgremium zu prüfen. Der Bezirksrat kann Sachverständige beiziehen.

#### **Art. 54**

##### b) Zweck und Nutzung

<sup>1</sup>Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des Dorfbildes und sind für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungsbauten und kulturelle Einrichtungen bestimmt. Nicht oder nur mässig störende Betriebe sind zulässig.

<sup>2</sup>Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn an deren Stelle eine neue Überbauung tritt oder die dauernde Freihaltung des Grundstückes das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

#### **Art. 55**

##### c) Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

<sup>1</sup>Alle Bauten sind mit Steildächern zu versehen, deren Neigung 40° bis 50° alter Teilung zu betragen hat. Der First ist auf jenen der Nachbarbauten auszurichten.

<sup>2</sup>Die Grundlinie des Giebeldreiecks darf höchstens 15 m betragen.

<sup>3</sup>Lukarnen und Quergiebel von einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge sind gestattet, wenn sie gestalterisch gut in die Dachlandschaft eingepasst werden. Dachflächenfenster sind nur zurückhaltend und in geringer Fläche zulässig.

<sup>4</sup>Sonnenkollektoren dürfen in der Dachlandschaft nicht störend in Erscheinung treten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**Art. 56****2. Kernzone I****a) Ortsbauliche Einordnung und Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup>Neubauten und Umbauten sowie Fassadenrenovierungen haben sich in Stellung, Grösse, Gestaltung, Bauabständen, Baumaterial und Massstäblichkeit dem bestehenden Ortsbild anzupassen. Das Ortsbildinventar ist als massgebliche Richtlinie zu beachten.

<sup>2</sup>Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht. Diese gilt auch dann, wenn die Minimalfläche von 1'500 m<sup>2</sup> gemäss Art. 8 nicht erreicht wird. Die Gestaltungspläne sollen die etappenweise Realisierung von Neubauten im Rahmen eines qualitativ hochstehenden Gesamtkonzeptes gewährleisten.

<sup>3</sup>Renovierungen und Erneuerungen an bestehenden Bauten sind ohne Gestaltungsplan gestattet.

<sup>4</sup>Innerhalb des Gestaltungsplangebietes "Adlergarten/Reformierte Kirchgemeinde" dürfen nur Häuser mit maximal 3 Vollgeschossen (inklusive Dachgeschoss) erstellt werden.

**Art. 57****b) Bauten Klassierung A**

<sup>1</sup>Bauten der Klassierung A dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessung, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung.

<sup>2</sup>Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildschutzes liegt.

<sup>3</sup>Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Gebäudeabgrenzungen gelten als Baulinien, auf die die Bauten zu stellen sind.

**Art. 58****c) Bauten Klassierung B**

<sup>1</sup>Bauten der Klassierung B dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut, ersetzt und renoviert werden.

<sup>2</sup>Für Neubauten mit Volumenvergrößerung sind die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudegrundflächen und die Überbauungsmasse nach Art. 64 einzuhalten.

<sup>3</sup>Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Gebäudeabgrenzungen gelten gegenüber öffentlichen Strassen und Plätzen als Baulinien, auf die die Bauten zu stellen sind. Im Übrigen dürfen die Bauten die Baulinie um max. 1.0 m unter- oder überschreiten. Abweichungen von der Baulinie müssen mit dem Ortsbild vereinbar sein und dürfen zu keinen wohnhygienischen Verschlechterungen führen.

#### **Art. 59**

##### d) Weitere Bauten in Immensee

<sup>1</sup>In Immensee sind in der Kernzone I weitere Bauten nur zulässig, wo dies ausdrücklich im Kernzonenplan bezeichnet ist. Die Bauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins traditionelle Ortsbild einzufügen.

<sup>2</sup>Die ungefähre Lage für Neubauten ergibt sich durch die im Kernzonenplan dargestellte Kreissignatur. Die maximale Gebäudegrundfläche ist durch die Masszahl innerhalb der Kreissignatur verbindlich festgelegt.

<sup>3</sup>Für das Gestaltungsplangebiet "Hofmatt" gilt die im Kernzonenplan eingetragene Gebäudegrundfläche. Sie ist in Anlehnung an die bestehende Bebauung auf einzelne Baukörper zu verteilen.

#### **Art. 60**

##### e) Weitere Bauten in Küssnacht und Merlischachen

<sup>1</sup>In Küssnacht und Merlischachen sind in der Kernzone I nebst den Bauten A und B weitere Bauten gestattet. In der Kernzone Merlischachen sind alle Gebäude längs der westlichen Strassenseite in der überlieferten Bauweise zu erhalten oder wiederherzustellen.

<sup>2</sup>Sie müssen sich harmonisch ins Gesamtbild einordnen und dürfen Freiflächen und Plätze nicht ungebührlich beeinträchtigen.

<sup>3</sup>Sie können mit Bauten der Klassierung A und B verbunden werden, wenn die schützenswerten Objekte in ihrer äusseren Erscheinung nicht beeinträchtigt werden.

#### **Art. 61**

##### f) Überbauungsmasse

Für Neubauten der Klassierung B und weitere Bauten gelten folgende Überbauungsmasse:

- Geschoszahl: 4 Vollgeschosse, wovon das oberste Geschoss innerhalb der Dachschräge zu liegen hat.
- Gebäudehöhe: 9 m
- Firsthöhe: 15 m

**Art. 62**

## g) Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände für weitere Bauten

<sup>1</sup>Bei Neu- und Umbauten mit Volumenvergrößerung werden die Abstände der Fassade gegenüber dem Strassenrand unter Berücksichtigung des kantonalen Ortsbildinventars von Küssnacht, Immensee und Merlischachen festgelegt. Bei Hauptstrassen erteilt das kantonale Baudepartement die Ausnahmegewilligung.

<sup>2</sup>Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den benachbarten Grundstücken werden durch den Bezirksrat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf dem Nachbargrundstück sowie Stellung, Lage und Volumen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des betreffenden Quartiers.

**Art. 63**

## h) An- und Nebenbauten

<sup>1</sup>Die bestehenden An- und Nebenbauten dürfen innerhalb der bisherigen Grundrissabmessungen ersetzt und umgebaut werden.

<sup>2</sup>Weitere An- und Nebenbauten sind innerhalb der Kernzone I gestattet, wenn sie:

- zum Hauptbau in untergeordneter Stellung stehen,
- sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen, und
- die Freiräume nicht ungebührlich beeinträchtigen.

**Art. 64**

## i) Ausnützung

Das gemäss den Vorschriften der Kernzone I zulässige Gebäudevolumen ist voll ausnützbar.

**Art. 65****3. Kernzone II**

## a) Zweck und Nutzung

<sup>1</sup>Die Kernzone II umfasst die an den historischen Dorfteil anschliessenden Kerngebiete. Neu- und Umbauten haben sich am Ortsbild zu orientieren und die bestehende Bebauung zu ergänzen.

<sup>2</sup>Mindestens ein Viertel der Bruttogeschossfläche ist dauernd der Wohnnutzung, der zur Strasse orientierte Teil des Erdgeschosses ist vor allem Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vorbehalten.

**Art. 66**

## b) Bauweise

<sup>1</sup>Entlang der Oberdorfstrasse und südwestlich der Bahnhofstrasse gilt die Einzelbauweise gemäss der bestehenden Bebauung. Maximal 2-geschossige Zwischenbauten sind in der Form von zurückversetzten Verbindungsbauten gestattet. Diese Gebiete sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

<sup>2</sup>Im übrigen Gebiet ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

**Art. 67**

## c) Überbauungsmasse

<sup>1</sup>Es gelten die folgenden Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 1.2
- Geschosszahl: 4 Vollgeschosse, wovon das oberste Geschoss innerhalb der Dachschräge zu liegen hat.
- Gebäudehöhe: 9 m
- Firsthöhe: 15 m

<sup>2</sup>Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den benachbarten Grundstücken werden durch den Bezirksrat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf dem Nachbargrundstück sowie Stellung, Lage und Volumen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des betreffenden Quartiers.

**Art. 68**

## d) Gestaltungsbaulinie

Im Kernzonenplan sind für wichtige Baufluchten im Interesse des Ortsbildes Gestaltungsbaulinien festgelegt. Neubauten sind an oder höchstens 1 m hinter diese Gestaltungsbaulinie zu stellen.

**Art. 69****4. Zentrumszone**

<sup>1</sup>Die Zentrumszonen I und II bezwecken eine nutzungsmässige Erweiterung des Dorfkerns mit Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und öffentlichen Bauten, wobei nicht oder bloss mässig störende Betriebe zugelassen werden.

<sup>2</sup>Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht haben die etappenweise Realisierung von Neubauten im Rahmen eines qualitativ hochstehenden Gesamtkonzeptes zu gewährleisten.

<sup>3</sup>Renovierungen und Erneuerungen an bestehenden Bauten sind ohne Gestaltungsplan gestattet.

**Art. 70** a) Bauweise und Überbauungsmasse

<sup>1</sup>Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen von Gestaltungsplänen gestattet.

<sup>2</sup>Es gelten die folgenden Überbauungsmasse:

	Z I	Z II
- Ausnützungsziffer:		
davon für Wohnen mindestens ein Viertel, maximal drei Viertel	1.2	0.7
- Vollgeschosszahl:	5	4

Das oberste Vollgeschoss hat innerhalb der Dachschräge zu liegen.

**Art. 71** 5. Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen

## a) Landhauszone WLB

<sup>1</sup>Die Landhauszone (WLB) ist für Einfamilienhäuser bestimmt. Es gelten die folgenden Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.20  
(gilt unter Vorbehalt der Einhaltung des Gewässerabstandes)
- Gebäudelänge: 20.00 m
- Gebäudehöhe: 5.50 m
- Firsthöhe: 7.00 m

<sup>2</sup>Umgebung und Uferbereich sind möglichst natürlich zu gestalten und zu bepflanzen. Bei baulichen Massnahmen ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die wesentlichsten Bepflanzungselemente verbindlich festhält.

**Art. 72** b) Landhauszone WL

Die Landhauszone (WL) ist für Wohnbauten, in der Regel Einfamilienhäuser, bestimmt, wobei ein Anteil von nicht störenden Gewerbebetrieben bis höchstens 15 % zugelassen wird. Im übrigen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.30
- Gebäudelänge: 20.00 m
- Gebäudehöhe: 5.50 m
- Firsthöhe: 7.00 m

**Art. 73** c) Wohnzone mit niedriger Ausnützung W2A

Die Wohnzone mit niedriger Ausnützung (W2A) ist für Wohnbauten mit maximal zwei Vollgeschossen bestimmt, wobei ein Anteil von nicht störenden Gewerbebetrieben bis höchstens 15 % zugelassen wird. Im übrigen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.40
- Gebäudelänge: 20 m
- Geschosszahl: 2 Vollgeschosse

**Art. 74** d) Wohnzone mit mittlerer Ausnützung W2B

Die Wohnzone mit mittlerer Ausnützung (W2B) ist für Wohnbauten mit maximal zwei Vollgeschossen bestimmt, wobei ein Anteil von nicht störenden Gewerbebetrieben bis höchstens 30 % zugelassen wird. Im übrigen gelten folgende Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.55
- Gebäudelänge: 30 m
- Geschosszahl: 2 Vollgeschosse

**Art. 75** e) Wohnzone mit drei Geschossen W3

Die Wohnzone mit drei Geschossen (W3) ist für Wohnbauten mit maximal drei Vollgeschossen bestimmt, wobei nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Im übrigen gelten folgende Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.70
- Gebäudelänge: 40 m, über 30 m zu staffeln
- Geschosszahl: 3 Vollgeschosse

**Art. 76** f) Wohnzone mit vier Geschossen W4  
(alt Art. 79)

Die Wohnzone mit vier Geschossen (W4) ist für Wohnbauten mit maximal vier Vollgeschossen bestimmt, wobei nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Im übrigen gelten folgende Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.90
- Bauweise: offen, teilweise geschlossen
- Gebäudelänge: 40 m, über 30 m zu staffeln
- Geschosszahl: 4 Vollgeschosse

**Art. 77** g) Wohnzone mit Etappierungspflicht WE1

<sup>1</sup>In der Wohnzone mit Etappierungspflicht WE1 sind Gestaltungspläne zu erlassen. Neben den allgemeinen Voraussetzungen haben sie in den Sondervorschriften eine zeitliche und örtliche Etappierung vorzusehen.

<sup>2</sup>Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer (inkl. Gestaltungsplan-Bonus von 0.65).

<sup>3</sup>Die Geschosszahl ist aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten in den Gestaltungsplänen festzulegen. Als Richtgrösse gilt 3 Vollgeschosse.

In den unteren Geschossen der WE1 sind nicht störende Dienstleistungsbetriebe gestattet.

**Art. 78** h) Verdichtete Überbauung Merlischachen

<sup>1</sup>Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup>Die Ausnützungsziffer für eine Überbauung mit Einzelgebäuden richtet sich nach den Zonenvorschriften.

<sup>3</sup>Für eine Überbauung mit vorwiegend geschlossener Bauweise und unter Berücksichtigung von 2 Vollgeschossen und des Ausbaus des Dachgeschosses kann die Ausnützung auf max. 0.45 für die gesamte Fläche erhöht werden.

**Art. 79** i) Wohn- und Gewerbezone WG3

Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt, wobei nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die Erweiterung zu Industriebetrieben ist nicht zulässig. Im übrigen gelten folgende Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.70
- Gewerbeanteil: 20 - 70 %
- Gebäudelänge für
  - Wohnbauten: 30 m
  - gemischte und Gewerbebauten: 50 m
- Geschosszahl: 3 Vollgeschosse

**Art. 80** k) Wohn- und Gewerbezone WG4

Die Wohn- und Gewerbezone WG4 ist für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt, wobei nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die Erweiterung zu Industriebetrieben ist nicht zulässig. Im übrigen gelten folgende Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.90
- Gewerbeanteil: 20 - 70 %
- Gebäudelänge für
  - Wohnbauten: 40 m
  - gemischte und Gewerbebauten: 60 m
- Geschosszahl: 4 Vollgeschosse

**Art. 81** i) Gewerbeanteil

Der Gewerbeanteil bezeichnet in Prozenten jenen Teil der Gebäudenutzfläche, der für Büros, Verkaufslokale, Werkstätten, gewerbliche Einstell- und Lagerräume, Gaststätten, Räume für Unterricht, Unterhaltung oder ähnliche Zwecke gegen Entgelt, im Minimum verwendet werden muss bzw. im Maximum verwendet werden darf.

**Art. 82** **6. Gewerbe und Industriezonen**

## a) Gewerbezone G

<sup>1</sup>Die Gewerbezone (G) ist für gewerbliche und industrielle Betriebe, die höchstens mässig stören, bestimmt. Wohnungen oder Unterkünfte für standortgebundenes, betriebsnotwendiges Personal sowie Hotel-/Motel- und Restaurationsbetriebe sind zulässig.

Im übrigen gelten folgende Überbauungsmasse:

- Überbauungsziffer: 50 %
- Gebäudelänge: 60 m
- Gebäudehöhe: 13 m
- Firsthöhe: 15 m

<sup>2</sup>Die Bestimmungen über die Gewerbezone (G) haben für die Gewerbezone Teufrüti/Galgenried und die Gewerbezone Baer-LGK keine Geltung. Für diese Gebiete sind in Gestaltungsplänen besondere Bauvorschriften zu erlassen. Die Gewerbezone Baer-LGK ist ausschliesslich für Bauten und Anlagen der Firma Baer und der LGK bestimmt. Neubauten haben sich bezüglich Gebäudehöhe und Volumen gut ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>3</sup>In der Gewerbezone Haltikon gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

Neubauten und Änderungen (äussere Umgestaltungen, Erweiterungen, erhebliche Umbauten und Zweckänderungen) im Bereich der bestehenden Schweinestallungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes möglich. Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Volumen und Gestaltung dem Orts- und Landschaftsbild von Haltikon unterzuordnen. Die gewerbliche Lagerung von Materialien im Freien, insbesondere von Holz, ist nicht gestattet.

<sup>4</sup>In der nördlich der Kantonsstrasse gelegenen Gewerbezone des Missionshauses Bethlehem gelten, in Abweichung von Abs.1, folgende Längen- und Höhenbeschränkungen:

- Gebäudehöhe: max. Kote 476.00 m.ü.M.
- Firsthöhe: max. Kote 478.50 m.ü.M.

### **Art. 83**

#### b) Industriezone I

<sup>1</sup>Die Industriezone (I) ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt. Wohnungen oder Unterkünfte für standortgebundenes, betriebsnotwendiges Personal sind zulässig. Im übrigen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

- Nutzungsziffer: frei
- Gebäudelänge: frei
- Gebäudehöhe: frei
- Grenzabstand: 30 % der Gebäudehöhe, mind. 3 m.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind durch geeignete Bepflanzung von der Umgebung abzuschirmen. Der Bezirksrat erlässt einen Begrünungsplan mit Reglement.

<sup>3</sup>Die als Holzlagerplätze vorgesehenen Flächen sind nur für das ordnungsgemässe Lagern von Holz bestimmt. Einfache, demontierbare Überdachungen sind zulässig. Im übrigen sind Hochbauten nicht gestattet.

### **Art. 84**

#### **7. Ablagerungs- und Deponiezone**

##### a) Ablagerungszone

<sup>1</sup>Die Ablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale und für die Erstellung der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen. Vorschriften des Bundes und des Kantons, insbesondere das Gewässerschutz- und das Umweltschutzgesetz, bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup>So lange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

**Art. 85****b) Deponiezone**

<sup>1</sup>Die Deponiezone ist bestimmt für:

- a) die Zwischen- und Endlagerung von Inertstoffen und Bauabfällen gemäss Ziff. 11 und 12 der Anhangs 1 zur TVA;
- b) die Trennung der gemäss Bst. a zulässigen Abfälle; die einzelnen Bestandteile können gelagert werden, soweit die Grenzwerte gemäss Anhang 1 zur TVA eingehalten sind;
- c) die Behandlung der gemäss Bst. a zulässigen Abfälle. Als Behandlung gilt die Verwertung, Unschädlichmachung oder Beseitigung;
- d) die Erstellung der zum Betrieb erforderlichen Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Errichtungs- und Betriebsbewilligung.

<sup>2</sup>So lange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Deponien gelten, vorbehältlich einer anderen zeitlich gestaffelten Zonenfestlegung im Zonenplan, die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Nach Abschluss sind die zum Schutz der Umwelt und Landschaft erforderlichen Massnahmen zu gewährleisten. Der Bezirksrat kann hierfür eine finanzielle Sicherstellung verlangen.

**Art. 86****8. Campingzone Unterbärgiswil**

<sup>1</sup>Innerhalb der Campingzone Unterbärgiswil ist der Betrieb eines öffentlichen Campingplatzes gestattet. Erlaubt sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Errichtung der betriebsnotwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen. Dabei sind die Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. Vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften.

<sup>2</sup>In dieser Zone sind das Seeufer freizuhalten und der öffentliche Seezugang und die Begehung zu erleichtern.

**Art. 87****9. Kurzonen****a) Schloss-Hotel**

In der Kurzone Schloss-Hotel sind Hotel- und Restaurationsbetriebe mit Schrägdächern und folgenden Überbauungsmassen zugelassen:

- Ausnützungsziffer: 0.35
- Gebäudelänge: 30 m
- Geschosszahl: 2 Vollgeschosse

Die nicht überbaute Fläche ist als Parkanlage, teilweise mit öffentlichem Seezugang, zu gestalten.

**Art. 88**

## b) Unterbärgiswil

<sup>1</sup>In der Kurzzone Unterbärgiswil sind Hotel- und Restaurationsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup>Das bestehende Gebäude „Ratsherrenschüür“ auf KTN 1652 darf im Rahmen des bisherigen Gebäudevolumens für Hotel- und Restaurationsbetriebe umgebaut und genutzt werden.

<sup>3</sup>Für Neubauten gelten folgende maximale Überbauungsmasse:

- Ausnützungsziffer: 0.35
- Gebäudelänge: 30 m
- Geschosszahl: 2 Vollgeschosse

<sup>4</sup>In dieser Zone ist das Seeufer freizuhalten und der öffentliche Seezugang zu gewährleisten.

**Art. 89**

## c) Baumgarten

<sup>1</sup>Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Landhauszone (Art. 75).

<sup>2</sup>Im Rahmen eines Gestaltungsplanes für das gesamte Baugbiet Baumgarten werden Bauten mit Schrägdächern und folgenden Überbauungsmassen zugelassen:

- Ausnützungsziffer: 0.50
- Gebäudelänge: 30 m
- Geschosszahl: 2 Vollgeschosse

<sup>3</sup>Die Gewährung dieser Überbauungsmasse setzt nebst dem Nachweis von Vorteilen gemäss Art. 117 Abs. 2 die Erfüllung folgender Bedingungen voraus:

- a) mindestens 50 % der gesamten BGF sind für eine touristische Nutzung zu reservieren (Gastgewerbe im engeren Sinn, Seminareinrichtungen, Sportanlagen usw.),
- b) Schaffung, bzw. Gewährleistung angemessener öffentlich begehbarer Grünflächen,
- c) Gewährleistung des öffentlichen Seezuganges mit entsprechenden Anlagen, insbesondere von Landestegen.

<sup>4</sup>Für die öffentlichen Nutzungen gemäss Abs. 3 Bst. b und c sind mit dem Erlass des Gestaltungsplanes zu Gunsten des Bezirkes Küssnacht an Rigi Dienstbarkeiten im Sinne von Art. 781 ZGB zu begründen.

**Art. 90**

## d) Seebodenalp

<sup>1</sup>Innerhalb der Kurzzone Seebodenalp sind dem Fremdenverkehr dienende Bauten und Anlagen (Hotels, Restaurationsbetriebe, Bergstation LKüS und dergleichen) gestattet.

<sup>2</sup>Für die Erstellung von Neubauten ist ein Gestaltungsplan vorzulegen. Die Groberschliessung ist Sache der Grundeigentümer.

<sup>3</sup>Es sind Bauten mit folgenden Überbauungsmassen zugelassen:

Nutzungsziffer: frei

Gebäudelänge: frei

Geschosszahl: 3 - 4 Vollgeschosse  
(inkl. Dachgeschoss) je nach topographischer Lage

<sup>4</sup>Im Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

a) Im Bereich der Krete gelten folgende Überbauungsmasse:

Gebäudelänge: max. 30 m

Sichtbare Geschosse: max. 3

b) Die nicht überbaute Fläche ist als Bereich mit öffentlichem Zugang auszugestalten, z.B. als Erholungsfläche, Spielplatz usw.

## Art. 91

### **10. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeZ) ist für folgende Nutzungen bestimmt: Kirchen, Schulhäuser, Kindergärten und weitere der Öffentlichkeit dienende Anlagen. Die Überbauungsmasse sind den Nachbarzonen anzupassen.

## Art. 92

### **11. Zone für öffentliche Sport- und Erholungsanlagen**

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Sport- und Erholungsanlagen ist für allgemein zugängliche Flächen bestimmt, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen.

<sup>2</sup>Es sind nur Hochbauten, die für den öffentlichen Sport- und Erholungszweck der betreffenden Anlage erforderlich sind, sowie Nebenanlagen wie Restaurant, Kiosk etc. zulässig. Entsprechend ihrer Lage und Umgebung haben Bauten erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erfüllen und sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

## Art. 93

### **12. Golfzone**

#### a) Golfzone

<sup>1</sup>Die Golfzone dient als Intensiverholungszone dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt.

<sup>2</sup>Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarfes:

- Wohnbauten für das betriebsnotwendige Personal,
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude für die zonengerechte Nutzung.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Golfzone sind die erforderlichen Wohnbauten, inkl. diejenigen für die abtretende Generation, gestattet.

<sup>3</sup>In Zeiten gestörter Versorgungslage sind die dazu geeigneten Flächen der Golfzone nach Bedarf der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

<sup>4</sup>Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind insbesondere zu regeln:

- a) die zulässige Nutzung der einzelnen Flächen,
- b) die vorgesehenen erforderlichen Terrainveränderungen,
- c) das Bepflanzungs- und Sicherheitskonzept,
- d) die Sicherstellung der Erschliessung (Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strassen, Wegen etc.),
- e) Massnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie den ökologischen Ausgleich.

<sup>5</sup>Die im Perimeter der Golfzone gelegenen Waldflächen bilden nicht Bestandteil der Golfzone. Sie unterstehen den Vorschriften des Waldgesetzes.

<sup>6</sup>Der Fortbestand der 400-kV-Hochspannungsleitung Amsteg-Mettlen der Aare-Tessin AG und der 400-kV-Hochspannungsleitung Göschenen-Mettlen der Centralschweizerischen Kraftwerke sowie der 110 kV Hochspannungsleitung Küssnacht-Dierikon der Centralschweizerischen Kraftwerke ist gewährleistet. Allfällige spätere Aus- und Umbauten sind von dieser Vorschrift nicht betroffen. Alle baulichen Massnahmen im Bereich der Leitungen (Terrainveränderungen, Spielbahnen, Gebäude) müssen den Vorschriften der Starkstromverordnung entsprechen und bedürfen einer Bewilligung durch das eidgenössische Starkstrominspektorat.

## **Art. 94**

### b) Schutzobjekte

<sup>1</sup>Die Schutzobjekte dienen der Erhaltung und Förderung einer reichhaltigen Tier- und Pflanzenwelt, des vertrauten Landschaftsbildes sowie von geologisch bedeutsamen Zeugnissen der Landschaftsentstehung als Anschauungsobjekte.

<sup>2</sup>Die Hecken sind traditionsgemäss zu unterhalten und regelmässig zu pflegen. Wenn ein Eigentümer eine Hecke versetzen möchte, muss er beim Bezirksrat ein Gesuch einreichen. Eine allfällige Bewilligung muss mit der Auflage für eine Neupflanzung verbunden werden. Die Neupflanzung muss mindestens die gleiche Anzahl Pflanzenarten wie die zu ersetzende aufweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzarten bestehen.

<sup>3</sup>Der Bezirksrat kann für den Heckenschutz Beiträge ausrichten.

**Art. 95**      **13. Zone Missionshaus Bethlehem**

<sup>1</sup>Die Zone Missionshaus Bethlehem ist ausschliesslich für Bauten des Missionshauses bestimmt.

<sup>2</sup>Neubauten haben sich bezüglich Gebäudehöhe und Volumen gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Insbesondere ist auf die angrenzende Schutzzone historischer und kultureller Stätten Rücksicht zu nehmen.

<sup>3</sup>Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

**Art. 96**      **14. Grünzone**

<sup>1</sup>Die Grünzone bezweckt die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten und zwischen Siedlungsräumen, insbesondere entlang der natürlichen Grünelemente wie Bachläufe und Waldränder.

<sup>2</sup>Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Nebenbauten und Einrichtungen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung der angrenzenden Wohnquartiere dienen, sind zulässig. Zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendige Anlagen sind gestattet.

**B. Landwirtschaftszone**

**Art. 97**      **Landwirtschaftszone**

Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.

**C. Schutzzonen und geschützte Objekte**

**Art. 98**      **1. Allgemeines**

a) Schutzzonen und geschützte Objekte

<sup>1</sup>Die besonders schützenswerten Objekte werden einer Schutzzone zugewiesen oder als geschützte Einzelobjekte ausgeschieden. Die geschützten Objekte dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Schutzvorschriften sowie die gestützt darauf vom Bezirksrat einzelfallweise angeordneten Unterhalts- und Pflegemassnahmen.

<sup>2</sup>Der Bezirksrat sorgt, unter Beachtung der nachstehenden allgemeinen Schutzvorschriften sowie der vorhandenen Bestandesaufnahmen, für den angemessenen Schutz der übrigen schützenswerten Objekte sowie für den ökologischen Ausgleich. Soweit erforderlich, trifft er Schutzmassnahmen.

### **Art. 99**

#### b) Unterhaltspflicht

Die geschützten Objekte sind im Rahmen der nachstehenden Schutzvorschriften und der vom Bezirksrat angeordneten Massnahmen zu unterhalten und zu pflegen. Der Bezirksrat ist befugt, im Unterlassungsfall die erforderlichen Pflege- und Unterhaltmassnahmen auf Kosten des Bewirtschafters oder Grundeigentümers ersatzweise durchführen zu lassen.

### **Art. 100**

#### c) Bewilligungs- und Schadenersatzpflicht

<sup>1</sup>Eingriffe in Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte bedürfen der Bewilligung des Bezirkesrates. Diese kann erteilt werden, wenn der Eingriff für den Erhalt des geschützten Objektes notwendig ist oder ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird und das Schutzobjekt dadurch nicht nachhaltig und unwiederbringlich geschmälert wird. Vorbehalten bleiben die Ausnahmebestimmungen des Art. 103 f. und 109 f. Der Verursacher hat für Massnahmen zum bestmöglichen Schutz des Lebensraumes, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen.

<sup>2</sup>Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, kann unabhängig von einem Strafverfahren verpflichtet werden:

- a) Die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen,
- b) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist,
- c) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

### **Art. 101**

#### 2. Ökologischer Ausgleich

<sup>1</sup>Der Bezirksrat sorgt mit Bewirtschaftungs-, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen sowie anderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 98 Abs. 2 für die Anlegung, den Erhalt und die Erneuerung ökologischer Ausgleichsflächen inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes.

<sup>2</sup>Als ökologische Ausgleichsflächen gelten Landschaftselemente und Lebensräume mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie beispielsweise Bachläufe, Kleingewässer, Waldränder, Hecken, Natursteinmauern, Feldgehölze, Feldobstbäume, Alleen, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene oder bedrohte Lebensgemeinschaften.

<sup>3</sup>Der Bezirksrat kann Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Dienstbarkeitsverträge ab.

## **Art. 102**     **3. Generelle Schutzvorschriften**

### a) Bachläufe

<sup>1</sup>Fliessgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden. Die Erteilung von Ausnahmen sowie die Bewilligung von Veränderungen der Bachufer durch die nach kantonalem Recht zuständige Behörde richten sich nach Art. 37 f. des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz. Als Fliessgewässer gelten sämtliche Wasserläufe gemäss Bachverzeichnis des Bezirkes Küssnacht.

<sup>2</sup>Bachbestockungen sind zu erhalten und zu pflegen (vgl. Art. 104 Abs. 1 und 108 Abs. 1).

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen haben den Abstand gemäss Art. 45 Abs. 2 einzuhalten.

## **Art. 103**     b) Seeufer

<sup>1</sup>Die Seeufer sind geschützt und, soweit erforderlich, vom Grundeigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Der naturnahe Zustand ist zu erhalten, bzw. nach Möglichkeit wiederherzustellen.

<sup>2</sup>Veränderungen der Seeufer sind untersagt. Ausnahmen können mit Auflagen erteilt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird oder die Voraussetzungen des § 73 Abs. 1 PBG erfüllt sind.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen zur Wasserschutzzone (Art. 106).

## **Art. 104**     c) Hecken, Feldgehölze, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen, Blumenwiesen

<sup>1</sup>Hecken, Feldgehölze, Feldobstbäume, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen und Blumenwiesen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach Möglichkeit ungeschmälert zu erhalten.

<sup>2</sup>Der Bezirksrat trifft, soweit erforderlich, in Anwendung von Art. 98 Abs. 2 Schutzmassnahmen. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Schutzvorschriften für die Schutzzonen und geschützten Einzelobjekte.

<sup>3</sup>Der Bezirksrat kann für den Erhalt und die Erneuerung der in Abs. 1 genannten Objekte Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Dienstbarkeitsverträge ab.

## **Art. 105**

### **4. Schutzvorschriften für Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte**

#### **a) Naturschutzzone**

<sup>1</sup>Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung, Förderung und Pflege eines Gebietes als Lebensraum einer typischen und möglichst vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Zudem soll das bestehende Landschaftsbild in seiner Eigenart bewahrt werden. Nutzungen, welche Flora und Fauna beeinträchtigen könnten, sind untersagt.

Es gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- a) Verbot von Meliorationen, Nutzungsänderungen und -intensivierungen,
- b) Verbot von Bauten und Anlagen,
- c) Weideverbot,
- d) Verbot des Ausgrabens und Pflückens von Pflanzen und Pilzen;
- e) Verbot des Feuerns, Campierens und Lagerns.

<sup>2</sup>Betreten und Befahren sind zur Nutzung und Pflege gestattet. Im übrigen ist der Zugang nur auf den markierten Wegen erlaubt. Weitergehende privatrechtliche Beschränkungen bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup>Die Naturschutzgebiete sind, soweit erforderlich, extensiv zu bewirtschaften. Die Feuchtgebiete (Riedwiesen) und die Magerwiesen sind einmal jährlich zu schneiden. Als Termine gelten:

Feuchtgebiete: anfangs September bis 15. März

Magerwiesen: nicht vor dem 15. Juni.

<sup>4</sup>Für die Erschwernisse und die Ertragseinbusse bei naturschutzgerechter Pflege und Nutzung der Naturschutzgebiete sind Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen auszurichten. Vorhandene kantonale Ansätze und Richtlinien sind für die Festsetzung der Höhe verbindlich. Beiträge nach Bundesrecht sind auf die kommunalen Beiträge anzurechnen und abzuziehen. Die Ausrichtung von Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträgen setzt in der Regel den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages voraus.

<sup>5</sup>Sofern es der Schutzzweck erfordert, sind die Grenzen der Schutzgebiete zu markieren.

**Art. 106** b) Wasserschutzzone

<sup>1</sup>Die Wasserschutzzone bezweckt die Erhaltung und die Verbesserung eines natürlichen Seeuferzustandes sowie den Schutz der Seeufer- und Flachwasservegetation (Schilfgürtel, Seerosen, Wasserpflanzen etc.) und deren Tierwelt.

<sup>2</sup>In dieser Zone sind ausserhalb von Schilfbeständen das Baden und das An- und Ablegen mit Wassersportgeräten (Windsurfer etc.) gestattet. Verboten ist das Stationieren sowie das Längsfahren zum Ufer mit Wasserfahrzeugen und -sportgeräten aller Art. Von diesem Verbot sind die Berufsfischerei, die Seepolizei, die Fischereiaufsicht und die Inhaber privater Fischereirechte ausgenommen.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben das Wassern, Anlegen und Stationieren von Schiffen gemäss kantonalem Recht.

<sup>4</sup>Sofern erforderlich, trifft der Bezirksrat zum Schutz der Schilfgürtel landseitige Schutzmassnahmen.

**Art. 107** c) Schutzzone historischer und kultureller Stätten  
(alt Art. 110)

<sup>1</sup>Die Schutzzone historischer und kultureller Stätten bezweckt die Wahrung schützenswerter historischer und kultureller Stätten.

<sup>2</sup>Jede Änderung an bestehenden Bauten und Anlagen sowie jeder Neubau hat erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen in benachbarten Zonen haben auf das Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen.

<sup>4</sup>Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

**Art. 108** d) Hecken, Bachbestockungen, Natursteinmauern  
(alt Art. 111)

<sup>1</sup>Die geschützten Hecken und Bachbestockungen sind traditionsgemäss zu unterhalten und zu pflegen. Im gleichen Jahr darf in der Regel höchstens ein Drittel der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen von geschützten Hecken erfordert eine Bewilligung des Bezirksrates, welche eine Ausnahmesituation im Sinne von § 73 PBG voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzarten bestehen.

<sup>2</sup>Natursteinmauern dürfen nicht entfernt werden. Allfällige Reparaturen sind mit angepassten Materialien vorzunehmen.

<sup>3</sup>Die Ausrichtung von finanziellen Leistungen richtet sich nach Art. 104 Abs. 3.

**Art. 109** e) Baumgruppen und Einzelbäume  
(alt Art. 112)

<sup>1</sup>Die geschützten Baumgruppen und Einzelbäume sind sachgemäss zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Bezirksrates gefällt werden, was eine Ausnahmesituation im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG voraussetzt. Als Ausnahmegründe gelten zudem drohende Gefahren sowie Krankheitsbefall.  
<sup>2</sup>Die Bewilligung ist mit der Verpflichtung zu einer einheimischen Ersatzpflanzung zu verbinden.

**Art. 110** f) Geologische Objekte  
(alt Art. 113)

Die geschützten geologischen Objekte dürfen nicht verändert werden. Dolinen und Gletschermühlen dürfen nicht aufgefüllt werden und Findlinge sind an ihrem heutigen Standort zu belassen.

## **D. Übrige Zonen**

**Art. 111** 1. Übriges Gemeindegebiet

<sup>1</sup>Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.

<sup>2</sup>Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung. Der Bezirksrat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

**Art. 112** 2. Reservegebiete

<sup>1</sup>Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.

<sup>2</sup>Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.

## V. Preisgünstiger Wohnungsbau

### Art. 113

<sup>1</sup>Die Ausnützungsziffer kann bei Gestaltungsplänen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in allen Zonen, ausgenommen in der Zone WL und WLB, zusätzlich zum Bonus von 0.05 gemäss Art. 115 Abs. 2 Bst. a um weitere 0,05 erhöht werden, sofern alle Kriterien von Art. 114 erfüllt sind und wenn ein Anteil von mindestens 20 % der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert wird.

<sup>2</sup>Die Anforderungen des preisgünstigen Wohnungsbaus sind erfüllt, wenn sich der Bauherr für die Erstellung, die Vermietung oder den Verkauf von Wohnraum zur Einhaltung der Vorschriften des Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vom 4. Oktober 1974 verpflichtet und die Zusicherung von Bundeshilfe vorliegt. Der Bezirksrat kann andere Finanzierungsmodelle bewilligen, sofern diese eine dem WEG mindestens gleichwertige Verbilligung gewährleisten.

<sup>3</sup>Der Bezirksrat kann mit den Baugesuchsunterlagen einen Mietzinsplan verlangen und diesen für verbindlich erklären.

<sup>4</sup>Die Mindestbruttogeschossfläche nach Abs. 1 darf bei Mietwohnungen während mindestens 25 Jahren nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt. Die Anmerkung darf nur mit Zustimmung des Bezirkrates gelöscht werden.

## VI. Gestaltungsplan

### Art. 114    **1. Voraussetzungen**

<sup>1</sup>Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 8 erreicht wird.

<sup>2</sup>Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen,
- b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist,
- c) der Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden,
- d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden,

- e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird,
- f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird,
- g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

<sup>3</sup>In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

<sup>4</sup>Der Bezirksrat kann verlangen, dass zur Sicherstellung einer umweltgerechten Entsorgung Plätze für Kompostieranlagen und Separatsammelstellen ausgeschieden werden.

## **Art. 115 2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung**

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplan kann innerhalb des Gestaltungsplangebietes von den Bauvorschriften des Kantons und den Vorschriften dieses Reglements abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

<sup>2</sup>Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 114 erfüllt sind, kann der Bezirksrat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer in allen Zonen um höchstens 0.05 und der Überbauungsziffer in der Gewerbezone auf höchstens 60 %,
- b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Geschosshöhen, ausgenommen in den Zonen WL und WLB (Ausnahmen im Sinne von Art. 50 sind jedoch zulässig),
- c) Vergrösserung der Gebäudelängen,
- d) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände,
- e) freies Verteilen der Gebäude-Nutzflächen, des Gewerbeanteils und der Garagenflächen.

## **Art. 116 3. Inhalt**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projekts zu enthalten:

- a) Situationsplan im Massstab 1:500 auf Grundbuchplan mit 1 m Höhenkurven,
- b) Strassenführung, die strassenmässige Erschliessung allfälliger Baulinien,
- c) technische Erschliessung (Wasser, Abwasser, Energie),

- d) generelle Siedlungskonzeption mit Baubereichen und Freiflächengestaltung,
- e) Sonderbauvorschriften mit einem Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 114 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.

<sup>2</sup>Die Baukommission kann, soweit dies für die Beurteilung eines Projektes oder zur Sicherung des Gesamtkonzeptes zweckmässig ist, weitere Unterlagen und Bestandteile zum Gestaltungsplan verlangen:

- a) Lage, Grösse, Stellung und äussere Gestaltung der Bauten,
- b) Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe,
- c) Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze (Garagen, Unter-niveaugaragen, Parkplätze),
- d) Fusswege und Hauszugänge,
- e) Terraingestaltung,
- f) Kinderspielplätze,
- g) Grünflächen- und Umgebungsgestaltung (Bepflanzung),
- h) Zuordnung der Nutzungen und der Ausnützungen zu den einzelnen Baubereichen oder Bauten,
- i) Modelle.

<sup>3</sup>Gestaltungspläne, in welchen eine Überschreitung der zonengemässen Gebäude-, Firsthöhe oder Geschosszahl vorgesehen ist, sind durch eine vom Bezirksrat zu bezeichnende Fachstelle zu prüfen.

<sup>4</sup>Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

#### **Art. 117 4. Änderung und Aufhebung**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer geändert werden.

<sup>2</sup>Er kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Bezirksrates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde.

## **VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE**

### **Art. 118** 1. Bewilligungspflicht

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Als bewilligungspflichtige Anlagen gelten namentlich Verkehrseinrichtungen, soweit diese nicht von untergeordneter Bedeutung sind, erhebliche Geländeänderungen, Silos, offene Materiallagerplätze, ortsfeste Krananlagen, Reklameeinrichtungen, Schaukästen, Warenautomaten und ähnliche Einrichtungen sowie Stützmauern und künstlich angelegte Böschungen von mehr als 1.20 m ab gewachsenem Boden. Die Bewilligungspflicht für die Erstellung und Änderung von Bauten richtet sich nach kantonalem Recht.

<sup>2</sup>Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht. Für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist stets das ordentliche Verfahren durchzuführen.

<sup>3</sup>Ohne Baubewilligung dürfen provisorische Bauten und Anlagen erstellt werden, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.

### **Art. 119** 2. Meldeverfahren

<sup>1</sup>Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interesse berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind.

<sup>2</sup>Der Meldung an die Baukommission sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizulegen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baukommission prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

<sup>3</sup>Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.

### **Art. 120 3. Baugesuch**

<sup>1</sup>Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen beim Bezirksrat einzureichen:

- a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung,
- b) Dienstbarkeitsverträge über Ausnutzungsübertragungen und Näherbaurechte,
- c) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt,
- d) Grundrisspläne aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben,
- e) Schnitt- und Fassadenpläne in der Regel im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäude- und Firsthöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau,
- f) Kanalisations-/Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen,
- g) detaillierte Berechnung der Ausnutzungs- bzw. Überbauungs- und Freiflächenziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein,
- h) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze,
- i) die notwendigen Angaben gemäss speziellen Vorschriften,
- k) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

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

<sup>3</sup>Die Baukommission kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.

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

<sup>5</sup>Unvollständige Baugesuche werden, unter Androhung eines Entscheides auf Nichteintreten, zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen.

**Art. 121** a) Auflage und Publikation

<sup>1</sup>Ist das Baugesuch vollständig, legt es der Bezirksrat während 20 Tagen öffentlich auf. Er gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.

<sup>2</sup>Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die zukünftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt. Für Strassenbauten und Wasserverbauungen ist kein Baugespann erforderlich.

<sup>3</sup>Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs stehen gelassen werden. Wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt, kann der Bezirksrat eine vorzeitige Beseitigung gestatten.

**Art. 122** b) Vereinfachtes Verfahren

<sup>1</sup>Die Baukommission bewilligt geringfügige Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden, nach schriftlicher Anzeige an die Anstösser und an die zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons ohne öffentliche Auflage und Publikation.

<sup>2</sup>In diesem und andern begründeten Fällen dispensiert sie von der Erstellung eines Baugespanns und kann auch die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.

**Art. 123** c) Einsprache

<sup>1</sup>Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden.

<sup>2</sup>Öffentlichrechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege beim Bezirksrat, privatrechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim Einzelrichter des Bezirks Küssnacht einzureichen.

<sup>3</sup>Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.

**Art. 124** d) Entscheide

<sup>1</sup>Der Bezirksrat und die Baukommission sorgen für eine beförderliche Behandlung der Baugesuche.

<sup>2</sup>In der Regel hat er das Baugesuch und die Einsprachen in-  
nert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unter-  
lagen und dem Eingang der Bewilligung anderer Instanzen  
zu beurteilen. Ist dies nicht möglich, so ist dem Baugesuch-  
steller, unter Angabe der Gründe, Mitteilung zu machen.

<sup>3</sup>Über Baugesuch und allfällige öffentlichrechtliche Einspra-  
chen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die Baubewilli-  
gung und der Einspracheentscheid sind allen Parteien mit-  
zuteilen.

**Art. 125** e) Beschwerde

Gegen Baubewilligungsverfügungen und Einspracheent-  
scheide kann nach den Vorschriften der Verordnung über die  
Verwaltungsrechtspflege Beschwerde erhoben werden. Das  
zulässige Rechtsmittel ist den Parteien anzuzeigen.

**Art. 126** 4. Vorentscheide

<sup>1</sup>Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann dem Bezirksrat das  
Gesuch um Vorentscheid unterbreitet werden.

<sup>2</sup>Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in  
gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine  
Baubewilligung.

<sup>3</sup>Für Dritte erlangt der Vorentscheid nur Verbindlichkeit,  
wenn das ordentliche Baubewilligungsverfahren nach Art.  
120 ff. durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller aus-  
drücklich verlangen muss.

**Art. 127** 5. Bauausführung

a) Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die  
Baubewilligung und allfällige Entscheide über öffentlich- und  
privatrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind.

**Art. 128** b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand

<sup>1</sup>Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre  
vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet.  
Sie kann auf begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr  
verlängert werden.

<sup>2</sup>Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der  
Dauer eines Zivilprozesses still.

**Art. 129** c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederherstellung

<sup>1</sup>Der Bezirksrat verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Bewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. Einer Beschwerde kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

<sup>2</sup>Er verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist.

**Art. 130** 6. Baukontrolle

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

- a) die Erstellung des Baugespanns und des Schnurgerüsts,
- b) die notwendigen Höhenfixpunkte,
- c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken,
- d) die Errichtung des Rohbaus,
- e) die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug.

<sup>2</sup>Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Bauamt rechtzeitig anzuzeigen. Die Schnurgerüstkontrolle und die Kanalisationsabnahmen haben in der Regel innert drei Werktagen nach ergangener Anzeige zu erfolgen.

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

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

**Art. 131** 7. Gebühren

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

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

## **VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 132**    **1. Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Dieses Baureglement bedarf der Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Bezirksrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

<sup>2</sup>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

### **Art. 133**    **2. Aufhebung**

<sup>1</sup>Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement mit Zonenplan vom 6. Juni 1982/16. Juli 1984 und allen späteren Änderungen aufgehoben.

<sup>2</sup>Genehmigte Quartiergestaltungspläne bleiben in Kraft.

## ANHANG 1 ZUM BAUREGLEMENT SCHUTZZONEN UND GESCHÜTZTE OBJEKTE

### Naturschutzzonen (Art. 108)

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Riedwiese mit Hecke	Chüelochtobel	1.01	L
Riedwiese	Hinter Tannbüel	1.02	L
Hochstaudenflur/Hecke	Riedmatt	1.05	L
Schilfröhricht	Seematt	1.06	R
Magerwiese	Allmig	1.07	L
Riedwiese	Sumpf	1.09	R
Riedwiese	Hinterstadtwald	1.11	R
Riedwiese	Hergisbüel	1.12	R
Riedwiese	Chappelmatt	1.13	R
Hochstaudenflur	Chiemen	1.15	L
Riedwiese	Chiemerrüti	1.16	L
Riedwiese	Linden	1.23	R
Hochstaudenflur/Hecke	Grünhalden	1.24	L
Ried-/Magerwiese	Volgisried	1.25	R
Riedwiese	Chürschweid	1.26	R
Magerwiese/Hecke	Hinterberg	1.28	L
Riedwiese	Hinterberg	1.29	R
Riedwiese	Vorder Bannwald	1.33	R
Hochstaudenflur	Gross Breitfeld	1.34	L
Riedwiese	Gross Breitfeld	1.35	L
Magerwiese	Schiteri	1.36	R
Riedwiese	Hinter Seeboden	1.37	R
Riedwiese	Hinter Seeboden	1.38	R

### Geschützte Hecken, Bachbestockungen und Mauern (Art. 111)

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Hecke	Brüschhalden	2.07	L
Hecke	St. Martin	2.08	L
Hecke	Gadmenhof	2.11	L
Hecke	Nühus	2.14	L
Hecken (2)	Kusterhof	2.15	L

L = Lokal  
R = Regional

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Hecke	Riedmatt	2.16	L
Hecke	Schindelweid	2.17	L
Hecke	Moosrüthi	2.18	L
Hecke	Linden	2.20	L
Hecke	Bischofswil	2.24	L
Bachbestockung	Fäderehof	2.29	L
Hecken (2)	Fäderehof	2.30	L
Hecken (2)	Rundum	2.31	L
Hecken (3)	Ober Chiemerweid	2.32	L
Hecke	Fischerweid	2.33	L
Bachbestockung	Unter Rütlimatt	2.34	L
Hecke	Hohle Gasse	2.36	L
Hecke	Staldenmatt	2.37	L
Hecke	Luterbach	2.38	L
Hecke	Luterbach	2.39	L
Hecke	Tälleren	2.40	L
Hecke	Spitzlermatt	2.42	L
Hecke	Riedappel	2.43	L
Hecke	Schürmatt	2.44	L
Hecke	Gassenmatt	2.45	L
Hecke und Einzelbaum	Vorder Langegg	2.46	L
Hecke	Vorder Langegg	2.47	L
Hecke	Ghürsch	2.49	L
Hecke	Oberdorf-Höfli	2.50	L
Hecke	Fischchratten	2.51	L
Bachbestockung	Färestatt	2.53	L
Bachbestockung	Gschweighus	2.54	L
Hecke	Schicker	2.57	L
Hecke	Gross Breitfeld	2.59	L
Hecke	Schluchen	2.60	L
Hecke	In der Flue	2.61	L
Hecken (3)	In der Flue	2.62	L
Mauer	Ober Chiemenweid	3.02	L
Mauern (2)	Mattli	3.03	L
Mauer	Nüheim	3.04	L
Mauer	Sunnehof	3.05	L
Mauer	Sunnehof	3.06	L
Mauern mit Hecke	Sonnhalde	3.07	L
Mauer	Rütlimatt	3.08	L

L = Lokal  
R = Regional

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Mauer	Rossallmig	3.09	L
Mauern (2)	Oberimmenseer Allmend	3.10	L
Mauer	Gassenmatt	3.11	L
Mauer mit Hecke	Gisibüel	3.12	L
Mauern (2) mit Hecken	Gisibüel	3.13	L
Mauer mit Hecke	Cheshtenenbäumen	3.14	L
Mauer	Oberdorf-Höfli	3.15	L
Mauer	Vorder Langegg	3.16	L
Mauer	Vorder Langegg	3.17	L
Mauer mit Hecke	Volgisried	3.18	L
Mauern mit Hecken	Sigisrüti	3.19	L
Mauer	Alpenhof	3.20	L
Mauer	Rischberg	3.21	L
Mauer	Alpenhof	3.22	L
Mauer	Rossweid	3.23	L
Mauern	Landschi	3.24	L
Mauer	Breitfeld	3.25	L
Mauer	Rigacher	3.26	L
Mauer	Rotenhof	3.27	L

#### Bäume (Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume; Art. 112)

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Feldgehölz	Müllihalden	2.01	L
Feldgehölz	Lippertschwil	2.02	L
Feldgehölz	Lippertschwil	2.03	L
Feldgehölz	Lippertschwil	2.05	L
Feldgehölz	Talweid	2.13	L
Feldgehölz	Steinbruch	2.19	L
Feldgehölz	Gütsch	2.26	L
Feldgehölz	Ober Ribitschi	2.41	L
Feldgehölz	Ghürsch	2.48	L
Feldgehölz	Sigisrüti	2.52	L
Einzelbäume	Dangelsberg	4.02	L
Einzelbäume	Vorder Chiemen	4.04	L

L = Lokal

R = Regional

<b>Objekt</b>	<b>Flurname</b>	<b>Nr.</b>	<b>Bedeutung</b>
Baumreihe	Zaienried	4.05	L
Einzelbäume (4)	Ghürschbach	4.06	L
Baumgruppe	Fischchratten	4.07	L
Einzelbäume	Honegg	4.08	L
Baumreihe	Chrüzegg	4.09	L
Baumreihe	Seeheim	4.10	L
Baumreihe	Eichholteren	4.12	L
Einzelbäume	Mülimannsegg	4.13	L
Einzelbäume	Schluchegg	4.14	L
Einzelbäume	Schluchegg	4.15	L
Einzelbäume (2)	Färbersegg	4.16	L

**Geologische Objekte (Art. 113)**

<b>Objekt</b>	<b>Flurname</b>	<b>Nr.</b>	<b>Bedeutung</b>
Geologischer Aufschluss	Ellbögli	5.01	L
Geologischer Aufschluss	Obere Grampelen	5.03	L
Gletschermühle	Gloriweid	5.04	L
Findling	Chrüzegg	5.07	R
Doline	Stock	5.08	L

L = Lokal  
R = Regional