

Planungs- und Baureglement (PBR)

vom 29. September 1995¹

Die Gemeindeversammlung von Lachen,

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

beschliesst:

I. Zweck und Grundlagen

Art. 1 Zweck und Inhalt

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

Art. 2 Planungsmittel und -grundlagen

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

Art. 3 Information

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

II. Nutzungsordnung

1. Allgemeines

Art. 4 Nutzungspläne

- 1 Die Gemeindeversammlung erlässt den Zonenplan und die Erschliessungspläne.

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

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

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

Art. 5 Planungskommission

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

2. Nutzungsvorschriften

a) Allgemeines

Art. 6 Masszahlen und Bestandesgarantie

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

b) Abstände

Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstand

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

Art. 8 Weitere Abstände

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

c) Nutzungsmass

Art. 9 Baugeschosszahl (BGZ)

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

Art. 10 Anteilziffern (WAZ, GAZ)

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

Art. 11 Flächennutzungsziffer (FNZ)

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

d) Bauweise**Art. 12 Geschlossene Bauweise**

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

Art. 13 Verdichtete Bauweise

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

Art. 14 Arealüberbauung

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

3. Zonenplan (ZP)**a) Kernzonen****Art. 15 Allgemeines**

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

4 Die Anteilziffern gelten nicht für öffentliche Bauten.

Art. 16 Kernzone 1 (K1)

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

Art. 17 Kernzone 2 (K2)

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

Art. 18 Kernrandzone (KR)

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

b) Wohn- und Wohngewerbebezonen

Art. 19 Wohnzonen (W2; W3)

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Betriebe, wie kleine Dienstleistungs- und Ladengeschäfte, sind zugelassen.
- 2 Dachformen und Baukörper müssen sich ins bestehende Quartierbild einfügen (Art. 30); neue Gestaltungen und Gebäudeformen sind erwünscht.
- 3 In der Wohnzone 2 (W2) sind Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser, in der Wohnzone 3 (W3) Reiheneinfamilienhäuser und Wohnblöcke die Regel.
- 4 Es gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):
 - a) BGZ 2 (W2); BGZ 3 (W3), vorbehältlich eines zusätzlichen Geschosses gemäss bisheriger Überbauung;
 - b) GAZ max. 0.5 (W2) bzw. 1 (W3);
 - c) FNZ 0.3.

Art. 20 Wohngewerbebezonen (WG2 und WG3)

- 1 Die Wohngewerbebezonen sind als Mischzonen für Wohnen und Arbeiten bestimmt. Ihnen sind die Ausfallachsen und lärmvorbelasteten Flächen zugewiesen.

- 2 Art. 19 Abs. 2 und 3 gelten sinngemäss.
- 3 Es gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):
 - a) BGZ 2 (WG2) bzw. 3 (WG3);
 - b) WAZ 1 (WG2) bzw. 1.5 (WG3);
 - c) FNZ 0.4.

c) Gewerbe- und Industriezonen

Art. 21 Gewerbezone (G)

- 1 Die Gewerbezone ist für mässig störende gewerbliche, kleinindustrielle und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Standortgebundene Wohnungen sind statthaft.
- 2 Lagerbauten ohne zugehörige Produktionsbetriebe, Verteilzentren oder Umschlagplätze sind nicht zugelassen.
- 3 Es gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):
 - a) BGZ 4;
 - b) FNZ 0.5.

Art. 22 Industriezone (I)

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

d) Öffentliche Zonen

Art. 23 Öffentliche und Friedhofzone (Oe; F)

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

e) Landwirtschafts- und Waldzonen

Art. 24 Landwirtschaftszone (L)

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

Art. 25 Waldzone (W)

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

f) Schutzzonen

Art. 26 Grünzone (Gr)

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

Art. 27 Uferschutzzone (U)

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

4. Gestaltungspläne (GP)

Art. 28 Bonus

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

Art. 29 Inhalt, Erlass und Abänderung

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

³Es gilt dieselbe Messweise wie beim Seeuferabstand (§ 66 Abs. 1 PBG i.V.m. § 2 SeeuferschutzV).

III. Bau- und Anlagenordnung

1. Orts- und Landschaftsbild

Art. 30 Gestalterische Anforderungen

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

2. Erschliessung und Verkehrssicherheit

Art. 31 Erschliessung

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

Art. 32 Strassenmasse und -benennung

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

Art. 33 Ein- und Ausfahrten

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

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

- 1 Es gelten folgende Mindesttrichtzahlen für Abstellplätze, die im Einzelfall nach oben begrenzt werden können:
 - a) Wohnbauten: 1.5 MFA und 2 FA je Wohnung, zuzüglich angemessene Besucherabstellplätze für Mehrfamilienhäuser;
 - b) Geschäftsbauten: nach Massgabe der Beschäftigten und des zu erwartenden Publikumsverkehrs.

2 ...⁴

3 Soweit die Bereitstellung oder der Nachweis von Abstellflächen nicht zumutbar ist, müssen sie abgegolten werden (Art. 43 Abs. 3).

3. Gesundheits- und Umweltschutz

Art. 35 Luftreinhaltung

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

Art. 36 Lärmschutz

1 Die Empfindlichkeitsstufen⁵ werden wie folgt zugeordnet:

- a) Stufe II : Oe, F, W, Gr;
- b) Stufe III : K1, K2, KR, WG, G, L, U;
- c) Stufe IV : I;

vorbehalten bleiben abweichende Festlegungen im Zonenplan.

2 Für wiederkehrende Nachweise sieht der Gemeinderat Erleichterungen⁶ vor.

3 Im übrigen gelten die eidgenössischen und kantonalen Lärmschutzvorschriften.

Art. 37 Konstruktion von Bauten und Anlagen

1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die notwendige Sicherheit, Schall- und Wärmedämmung gewährleistet sind. Es gelten die Energievorschriften und die anerkannten Regeln der Baukunst und Technik.

2 Für Bauten und Anlagen mit erheblichem Personenverkehr gelten zudem die anerkannten Normen für behindertengerechtes Bauen; dem Bauherrn wird ein entsprechendes Merkblatt abgegeben.

Art. 38 Innengestaltung von Bauten

1 Wohn- und Arbeitsräume müssen Fensterflächen aufweisen, die mindestens 1/10 der anrechenbaren Innengrundfläche betragen.

2 Die Abstellraumfläche beträgt mindestens 1 m² je Wohn- oder Arbeitsraum.

3 In Mehrfamilienhäusern muss die Treppenlaufbreite mindestens 1.20 m aufweisen.

Art. 39 Grün- und Erholungsflächen

1 Die Umgebung von Bauten, insbesondere in Wohnzonen, muss Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken aufweisen. Auf bestehende Pflanzungen, insbesondere an den Grünachsen gemäss kommunaler Richtplanung, ist Rücksicht zu nehmen.

2 Bei neuen Mehrfamilienhäusern sind besonnte Erholungsflächen abseits von Verkehrsanlagen vorzusehen, zu erhalten und mit Sitz- und Spielgelegenheiten auszustatten. Ihr Ausmass beträgt mindestens 12% der anrechenbaren Landfläche.

3 Soweit die Bereitstellung von Erholungsflächen nicht zumutbar ist, müssen sie abgegolten werden (Art. 43 Abs. 3).

⁴Abs. 2 vom Regierungsrat nicht genehmigt; er lautete in der Fassung der Gemeindeversammlung: "Wer als Motorfahrzeughalter in der Gemeinde Wohnsitz oder ein Geschäftsdomizil hat, muss für jedes Motorfahrzeug einen rechtsgenügenden Abstellplatz nachweisen können."

⁵Der Ausdruck „gemäss Lärmschutzkataster“ wurde als Redaktionsversehen (zu enger Begriff) im Genehmigungsverfahren gestrichen.

⁶Gemeint sind *Verfahrenserleichterungen*, insbesondere bei bereits bestehende Nachweisen.

Art. 40 Bauarbeiten

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

Art. 41 Entsorgung

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

IV. Natur- und Heimatschutz**Art. 42 Zuständigkeit; Biotopschutz**

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

V. Abgaben und Gebühren**Art. 43 Abgaben- und Gebührenordnung**

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

Art. 44 Förderung sparsamer Energienutzung

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

VI. Bewilligungswesen**Art. 45 Bewilligungspflicht**

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

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

- 1 Keiner Bewilligung bedürfen:
 - a) Bauten und Anlagen, die gemäss Bundesrecht von der kantonalen und kommunalen Bewilligungshoheit ausgenommen sind;
 - b) reine Unterhaltsarbeiten und Umgestaltungen von Innenräumen ohne wesentliche Zweckänderung;
 - c) kleine unbedeutende Nebenanlagen (wie ungedeckte Gartensitzplätze, ortsübliche Einfriedungen) bis zu einer Höhe von 1.20 m.⁷
- 2 Das Melde- und vereinfachte Bewilligungsverfahren für andere geringfügige Bauvorhaben, den Abbruch von Bauten und die Grenzmutationen gemäss Art. 11 Abs. 5 richten sich nach kantonalem Recht.

Art. 47 Baugesuch

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

Art. 48 Behandlung

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

Art. 49 Baukontrolle

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

⁷ § 66 StrV bzw. künftige kantonalen Strassenabstandsbestimmungen bleiben vorbehalten.

VII. Schlussbestimmung**Art. 50 Übergangsrecht und Inkrafttreten**

- 1 Soweit Eigentümer bestehender Bauten noch keine Abgeltung entrichtet haben und den weiteren gesteigerten Gebrauch öffentlichen Grundes in wesentlichem Umfang verursachen, sind sie der Abgabepflicht für Motorfahrzeugabstellflächen (Art. 34 Abs. 3) unterworfen. Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Verfügungen.
- 2 Baureglement und Zonenplan vom 28. Mai 1978 werden aufgehoben; bisherige Gestaltungspläne bleiben inkraft. Der Bestand alter Bauten und Anlagen ist unter Vorbehalt der öffentlichen Ordnung gewährleistet.
- 3 Dieses Reglement findet auf alle Gesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden; für hängige, nicht rechtskräftig erledigte Gesuche gilt es, soweit es eine Bewilligung ermöglicht.
- 4 Reglement und Zonenplan treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat inkraft.^{8,9}

Lachen, 19. September 1997

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

⁸An der Urnenabstimmung vom 22. Oktober 1995 angenommen.

⁹Vom Regierungsrat mit RRB Nr. 253 vom 6. Februar 1996 genehmigt.
Vorbehalte und Auflagen mit RRB Nr. vom bereinigt.

Schwyz, *RRB Nr. 161 v. 3. Februar 1998*

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landamman:

Der Staatsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Grundlagen

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

II. Nutzungsordnung

1. Allgemeines

Art.	4	Nutzungspläne
Art.	5	Planungskommission

2. Nutzungsvorschriften

a) Allgemeines

Art.	6	Masszahlen und Bestandesgarantie
------	---	----------------------------------

b) Abstände

Art.	7	Grenz- und Gebäudeabstand
Art.	8	Weitere Abstände

c) Nutzungsmass

Art.	9	Baugeschosszahl (BGZ)
Art.	10	Anteilziffern (WAZ, GAZ)
Art.	11	Flächennutzungsziffer (FNZ)

d) Bauweise

Art.	12	Geschlossene Bauweise
Art.	13	Verdichtete Bauweise
Art.	14	Arealüberbauung

3. Zonenplan (ZP)

a) Kernzonen

Art.	15	Allgemeines
Art.	16	Kernzone 1 (K1)
Art.	17	Kernzone 2 (K2)
Art.	18	Kernrandzone (KR)

b) Wohn- und Wohngewerbebezonen

Art.	19	Wohnzonen (W2; W3)
Art.	20	Wohngewerbebezonen (WG2 und WG3)

c) Gewerbe- und Industriezonen

Art.	21	Gewerbezone (G)
Art.	22	Industriezone (I)

d) Öffentliche Zonen

Art.	23	Öffentliche und Friedhofzone (Oe; F)
------	----	--------------------------------------

e) Landwirtschafts- und Waldzonen

Art.	24	Landwirtschaftszone (L)
Art.	25	Waldzone (W)

f) Schutzzonen

Art.	26	Grünzone (Gr)
Art.	27	Uferschutzzone (U)

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

III. Bau- und Anlagenordnung

- Art. 30 **1. Orts- und Landschaftsbild**
 Gestalterische Anforderungen
- Art. 31 **2. Erschliessung und Verkehrssicherheit**
 Erschliessung
 Art. 32 Strassenmasse und -benennung
 Art. 33 Ein- und Ausfahrten
 Art. 34 Abstellflächen für Fahrzeuge (MFA) und Fahrräder (FA); Nachweispflicht
- Art. 35 **3. Gesundheits- und Umweltschutz**
 Luftreinhaltung
 Art. 36 Lärmschutz
 Art. 37 Konstruktion von Bauten und Anlagen
 Art. 38 Innengestaltung von Bauten
 Art. 39 Grün- und Erholungsflächen
 Art. 40 Bauarbeiten
 Art. 41 Entsorgung

IV. Natur- und Heimatschutz

- Art. 42 Zuständigkeit; Biotopschutz

V. Abgaben und Gebühren

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

VI. Bewilligungswesen

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

VII. Schlussbestimmung

- Art. 50 Übergangsrecht und Inkrafttreten