Kanton Schwyz

Gemeinde Wangen

Genehmigungsexemplar

Baureglement

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 7. April 2006 bis 22. Mai 2006 und vom 18. Oktober 2013 bis 18. November 2013

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 25. August 2008 und am 13. Januar 2014

An der Urnenabstimmung vom 28. September 2008 und vom 9. Februar 2014 angenommen.

Der Gemeindepräsident ..... Der Gemeindeschreiber ..... GEMEINDERAT WANGEN/SZ

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 410 genehmigt am 15. April 2014

Der Landammann ..... Der Staatsschreiber .....

Regierungsrat Kanton Schwyz

512-03
18. Juli 2014

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 Tel 055 415 00 15
Postfach 147 info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ www.rkplaner.ch

BAUREGLEMENT
der Gemeinde Wangen

Fassung vom 29.08.1991
mit Ergänzungen vom 04.12.1994, 12. März 2000, 28. September 2008
und 9. Februar 2014

Kursive Schrift = Bestimmungen des kant. PBG

Die Gemeindeversammlung, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987, beschliesst:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

Zweck und Geltungsbereich

1 Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken die haushälterische Nutzung des Bodens, die Erhaltung des ökologischen Lebensraumes sowie die Verbesserung der Siedlungsqualität.

2 Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Wangen.

3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Planungsmittel

Art. 2

Planungspflicht

1 Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen samt den zugehörigen Vorschriften (Baureglement).

2 Die Gemeinde kann Richtpläne, Gestaltungspläne und Planungszonen erlassen.

Art. 3
a) Inhalt

Richtpläne

1 Die Richtpläne zeigen die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Landschaft, Siedlung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung auf. Sie können Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.

2 Sie können Angaben darüber enthalten, mit welchen raumwirksamen, technischen und finanziellen Mitteln in welcher zeitlichen Folge die anzustrebende Entwicklung erreicht werden soll.

3 Kommunale Richtpläne berücksichtigen die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden.

b) Verfahren

[1] Die Richtpläne sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.

[2] Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Dieser beantwortet solche Eingaben mündlich oder schriftlich.

c) Wirkungen

Bei erheblich geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben sind die Richtpläne anzupassen.

Art. 4

Zonenplan

[1] Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt.

[2] Das Baureglement enthält die näheren Bestimmungen der einzelnen Zonen.

[3] Für besondere Gebiete, namentlich für den Ortsteil Nuolen und den Seeuferbereich, können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

Art. 5

Erschliessungsplan

[1] Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan, welcher auf den Zonenplan und die Richtpläne abgestimmt ist.

[2] Im Erschliessungsplan ist die Groberschliessung der Bauzonen darzustellen. Diese ist nach Bedarf und zeitgerecht in Etappen durchzuführen.

Art. 6

Gestaltungsplan

[1] Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m^2, in der Kernzone von mindestens 1'500 m^2, einen Gestaltungsplan erlassen.

[2] Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normal- bzw. Regelbauweise erreicht wird. In den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan ist für Wohnbauten bezüglich der energetischen Anforderungen mindestens die Einhaltung des Minergie-Standards vorzuschreiben.

[3] Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht für Bauten und Anlagen, die eine Baulandfläche von mehr als 5'000 m^2 beanspruchen, eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung erwarten lassen oder wo andere öffentliche Interessen dies verlangen.

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 7

Kosten der Groberschliessung

Die im Erschliessungsplan speziell bezeichneten Gebiete, insbesondere die Intensiverholungszone 1, die Abbau- und Materiallagerzone KIBAG sowie die Flugplatzzone Wangen, sind durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten zu erschliessen.

Art. 8

Baureife / Feinerschliessung

1 Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.

2 Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

3 Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang, voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und durch öffentlichen Verkehr gewachsen ist.

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 9

Grundsatz

1 Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören. Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten.

2 Die Baubewilligungsbehörde verfügt die nötigen Auflagen und Bedingungen und kann Projektänderungen oder Projektvorschläge verlangen.

Art. 10

Erhöhte Anforderungen

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

a) in den Kernzonen und im Uferbereich des Zürichsees;

b) bei Bauten, die das Strassen-, Platz-, Quartier- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

Art. 11

Dachgestaltung

1 Die Dächer müssen sich bezüglich Dachform, Dachvorsprung, Dachneigung und Firstrichtung sowie Dachmaterial gut in das Quartier- und Ortsbild einfügen.

2 Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre gesamte Länge nicht grösser als 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge beträgt, davon ausgenommen sind aus den Traufen gezogene Quergiebel, wenn das Dachgeschoss zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird.

[3] Lift-, Treppen- und andere technisch notwendige Aufbauten sind erlaubt, wenn keine andere Lösung möglich ist und die Dachlandschaft dadurch nicht erheblich gestört wird.

Art. 12

Grundwasserschutzzonen

[1] Die nach § 24 der kantonalen Vollzugsverordnung zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung zu bezeichnenden Schutzzonen sind in einem speziellen Grundwasserschutzzonenplan festgelegt und werden im Zonenplan sowie im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan unter Hinweisen aufgeführt. Sie werden anderen Nutzungszonen überlagert.

[2] Die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszonen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen-Reglemente dies zulassen.

Art. 13

Antennenanlagen

[1] Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussen- und Parabolantennenanlagen ist bewilligungspflichtig.

[2] In der Regel ist pro Arealüberbauung oder Haus eine Antennenanlage zulässig.

[3] Sie dürfen nicht an exponierter Stelle angebracht werden und sind in Farbe und Materialwahl unauffällig zu halten; für Parabolspiegel bis zu 80 cm Durchmesser gilt das vereinfachte Verfahren nach § 79 PBG.

C. Konstruktion und Hygiene

Art. 14

Wohnhygiene

[1] Wohn- und Schlafräume in Neubauten müssen eine Mindestbodenfläche von 10 m^2 und eine lichte Raumhöhe von wenigstens 2,25 m aufweisen. Im Dachgeschoss muss die verlangte lichte Raumhöhe über einer Bodenfläche von mindestens 6 m^2 vorhanden sein.

[2] Alle Wohn- und Schlafräume sowie alle Arbeitsräume sind natürlich zu belichten. Die Fensterfläche dieser Räume muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, wenigstens aber 0,8 m^2.

[3] Gesamtüberbauungen sowie Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr müssen für Behinderte und Betagte, insbesondere für Rollstuhlfahrer, nach Möglichkeit gut zugänglich und benutzbar sein; bei grösseren Umbauten sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Art. 15

Erholungsflächen, Kinderspielplätze

[1] Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen mit mindestens vier Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten.

[2] Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszuführen und in der Baueingabe darzustellen.

3 Ihre Fläche hat wenigstens 15 % der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu entsprechen. Die gesamthaft zu Wohnzwecken genutzte Bruttogeschossfläche (BGF) setzt sich zusammen aus der BGF gemäss Art. 27 Abs. 1 und 2 und der BGF gemäss Art. 27 Abs. 3.

Art. 16

Abstellflächen

1 In Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum von wenigstens 6 m^2 vorzusehen.

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

3 Pro sechs Wohnungen ist mindestens ein Containerplatz, wenn möglich überdeckt, erforderlich. Der Standort des Containerplatzes ist frühzeitig mit dem Bauamt abzusprechen und mit der Baueingabe in einem Umgebungsplan darzustellen.

D. Emissionen und Immissionen

Art. 17

a) Empfindlichkeitsstufen

Lärm

1 Vollzugsbehörde für die Lärmschutz-Verordnung (LSV) und das kantonale Ausführungsrecht ist der Gemeinderat.

2 Die Gemeindeversammlung bestimmt die Empfindlichkeitsstufen für die einzelnen Nutzungszonen.

3 Die Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Bauzonen sind im Zonenplan und Art. 54 dieses Baureglementes (Tabelle der Grundmasse) aufgeführt.

b) Immissionsgrade

1 Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

2 Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine weitergehenden Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen, beispielsweise Praxen und ähnliche Dienstleistungsbetriebe.

3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 18

Luft

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) und des kantonalen Ausführungsrechts.

E. Verkehrssicherheit

Art. 19

Strassennetz

[1] Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.

[2] Die Anforderungen an den Ausbau von Strassen und Gehwegen werden aufgrund der Erschliessungsplanung und des mutmasslichen Verkehrsaufkommens, gestützt auf die VSS-Normen (Vereinigung Schweizer Strassenfachleute), im Einzelfall festgelegt.

[3] Für Wohnstrassen und verkehrsberuhigende Strassen gemäss VSS-Richtlinien kann der Gemeinderat auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer besondere Anordnungen treffen.

Art. 20

Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

[1] Ein- und Ausfahrten bzw. Grundstückzufahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind insbesondere die einschlägigen VSS-Richtlinien, d.h. die Schweizer Norm SN 640 050 (Grundstückzufahrten) sowie SN 640 273 (Knoten/Sichtverhältnisse) zu beachten. Ein- und Ausfahrten bzw. Grundstückzufahrten sind in der Baueingabe planlich darzustellen. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.

[2] Garageausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15 % aufweisen, welches 3 m vor der Strasse auf 5 % herabzusetzen ist.

[3] Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

[4] Für Tiefgaragenrampen sind die einschlägigen VSS-Richtlinien zu beachten.

Art. 21

a) Grundsatz

Parkierungsanlagen

[1] Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas auf privatem Grund zu schaffen, welche den jeweils gültigen VSS-Normen entsprechen und dauernd zu diesem Zweck erhalten bleiben müssen. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs.

[2] Die Zahl der erforderlichen Autoabstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

a) bei Wohnbauten ist je Wohnung bzw. pro 75 m^2 massgebende Bruttogeschossfläche ein Autoabstellplatz zu erstellen (Pflichtbedarf). Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze angerechnet. Zusätzlich zum Pflichtbedarf sind bei Mehrfamilienhäusern bzw. Überbauungen mit mindestens vier Wohnungen 1/4 der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen, als Besucherparkplätze zu markieren und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Es dürfen nicht sämtliche Besucherparkplätze in einer Unterniveau- oder Sammelgarage angeordnet werden. Pro freistehendem Einfamilienhaus genügen zwei Abstellplätze;

b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten werden die Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss der entsprechenden SN-Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) festgelegt;

c) Abstellflächen für Velos und Mofas sind gemäss der Wegleitung Zweirad-Abstellanlagen der schweizerischen Konferenz der Beauftragten für Veloverkehr (SVK) bzw. den entsprechenden VSS-Normen zu erstellen.

b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

a) Ist die Erstellung der erforderlichen Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist.

b) Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 4'000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 01.10.1989 (155.8 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jedes Jahres angepasst.

Art. 22

Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

Bauten im Bereiche von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen, wo dies aus Sicherheitsgründen angebracht ist.

Art. 23

Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn erforderlich, auf privatem Grund Verkehrszeichen, Verkehrsspiegel, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen lassen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer betreffend Standort sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

F. Energie

Art. 24

Heizungen im Freien

[1] Der Bau neuer sowie der Ersatz und die Änderung bestehender Heizungen im Freien (Terrassen, Rampen, Rinnen, Sitzplätze usw.) ist nur zulässig, wenn sie ausschliesslich mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme betrieben werden.
Bei Rampenheizungen ist der Nachweis zu erbringen, dass sowohl eine Überdachung wie auch eine geringere Steigung baulich nicht möglich und eine Schneeräumung nicht ausführbar ist.

[2] Der Bau neuer sowie der Ersatz und die wesentliche Änderung der technischen Einrichtungen bestehender beheizter Freiluftbäder mit einem Inhalt von mehr als 30 m^3 unterstehen der Bewilligungspflicht. Die Beheizung eines Freiluftbades hat ausschliesslich mit erneuerbarer Energie (Sonnenenergie, Holzenergie, Geothermie) oder nicht anders nutzbarer Abwärme zu erfolgen.

G. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 25

Offene und geschlossene Bauweise

[1] Die offene Bauweise ist die Regel.

[2] Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.

Art. 26

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. 27

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

[2] Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;

b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern diese keine anrechenbaren Räume erschliesst;

c) die für die Haustechnik bestimmten Räume, namentlich jene für Heizungen, Lift- und Klimaanlagen;

d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und Wohnsiedlungen mit mehr als drei Wohnungen;

e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss (sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält);

f) Wintergärten sowie verglaste Veranden und verglaste Terrassen, wenn diese keine heizungstechnischen Installationen aufweisen;

g) offene ein- und vorspringende Balkone, mindestens einseitig offene Terrassen, längsseitig offene Laubengänge sowie mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen und Gartensitzplätze;

h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

i) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten, die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände;

j) bei Neubauten, welche mit einer besseren Wärmedämmung ausgerüstet werden, als es das Energiegesetz (SRSZ 420.100) bzw. die Energieverordnung (SRSZ 420.111) vorschreibt, das gebräuchliche Mass der Mauer- und Wandquerschnitte. Die Baubewilligungsbehörde legt das gebräuchliche Mass fest.

3 In Wohnbauten innerhalb der Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone kann das Dachgeschoss ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird, sofern:

a) die Bruttogeschossfläche nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt (wobei bei Satteldächern nur die Bodenflächen mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m angerechnet werden);

b) die Kniestockhöhe bei Satteldächern maximal 1.20 m (ab OK rohe Decke bis Schnittlinie Fassade / OK Dachfläche) beträgt;

c) der Ausbau des Dach- oder Attikageschosses, sofern das Attikageschoss die kantonalen Bestimmungen gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG einhält, beziehungsweise das Dachgeschoss die Projektionslinie zwischen den zulässigen Gebäude- und Firsthöhen bei den Längsfassaden nicht schneidet.

d) die Bestimmungen von § 60 Abs. 3 lit. c PBG sowie Art. 32 b) Ermittlung Abs. 2 lit. c des Baureglementes (BauR) sowie die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden.

Art. 28

Anrechenbare Landfläche

1 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Grundstücksfläche, soweit sie inbezug auf die Ausnützung nicht schon beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

2 Nicht angerechnet werden:

a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;

b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten oder um Tiefgaragenrampen handelt;

c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist.

Art. 29

Ausnützungsübertragung

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

2 Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

Art. 30

Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

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

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

3 Diese Beschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 31

Geschosszahl

1 Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

2 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m (bis OK Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

3 Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 2/3 derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

4 Bei halbstockversetzten Gebäuden wird der unterste Gebäudebereich (Untergeschoss) als Vollgeschoss qualifiziert, sofern dessen Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m (bis OK Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain hinausragt.
Die weiteren, halbstockversetzten Gebäude-Ebenen gelten jeweils als Vollgeschosse.
Der oberste halbstockversetzte Gebäudebereich (Dach/Attikageschoss) gilt als Vollgeschoss, wenn dessen massgebende Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel derjenigen des darunter liegenden halbstockversetzten Vollgeschosses beträgt.

Art. 32

a) Begriff und Messweise

Grenzabstand

1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade.

2 Der grosse Grenzabstand ist in der Regel auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Bauten erforderlich ist und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen tangiert werden.

3 Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

4 Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt, sofern sie bei Balkonen max. 2/3 und bei Erkern max. 1/3 der Fassadenlängen umfassen.
Die gleiche Regelung gilt für Vordächer zu Hauseingängen und Balkone, die mit Stützen auf den gewachsenen oder gestalteten Boden abgestützt werden, gemäss § 59 Abs. 2 PBG.

5 Für Erker-Vorbauten gelten die folgenden Bestimmungen:

a) Erker müssen sowohl zur Fassade wie auch zum Innenraum der Baute als untergeordnete Vorbauten in Erscheinung treten und sollen insbesondere auch der architektonischen Fassadengestaltung dienen;

b) Erker dürfen maximal einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge, jedoch eine Maximalbreite von 5.00 m einnehmen;

c) Bei mehreren Erkern auf bzw. an einer Fassadenseite, welche zusammen, d.h. gesamthaft maximal einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen dürfen, ist zwischen den Erkern jeweils ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten;

d) Erker dürfen (mit Ausnahme bei Erkern an Gebäude-Ecken sowie Erkern, welche ab dem Vordach zurückversetzt sind, d.h. mit ihrer Flucht ab dem Hauptdach zurückstehen) nicht mit dem Hauptdach des Gebäudes verbunden werden. Solche Erker müssen eine für sich separate Bedachung aufweisen. Erker an Gebäude-Ecken dürfen die Firsthöhe der Hauptbaute nicht überschreiten;

e) Erker dürfen erst ab dem Obergeschoss erstellt werden und haben einen Mindestabstand, d.h. eine Bodenfreiheit (ohne Geländeabgrabungen) von mindestens 2 m ab dem gestalteten Terrain einzuhalten.

b) Ermittlung

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

2 Nicht berücksichtigt werden:

a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;

b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen;

Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite, mit Ausnahme von maximal einem Drittel der Fassadenlänge, um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

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

4 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 33

Nebenbauten, unterirdische Bauten

1 *Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Anbauten, Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als maximal 3.50 m Gebäudehöhe, maximal 4.50 m Firsthöhe und maximal 60 m² Grundfläche aufweisen.* Sie haben mit Ausnahme der Zone W2 Nuolen einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. In der W2 NS muss der Grenzabstand für Nebenbauten mindestens 5 m betragen.

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

3 Ausser in der W2 NS kann die Baubewilligungsbehörde für Nebenbauten und unterirdische Bauten, bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn, das Bauen bis an die Grenze gestatten. In der W2 NS ist der Grenzbau gestattet, sofern der Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten und Nebenbauten unter sich mindestens 10 m beträgt, vorbehältlich eines geringeren Baulinienabstandes.

Art. 34

Mehrlängenzuschlag

[1] In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen.

[2] Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.

[3] Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

Art. 35

Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

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 der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

Art. 36

Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.

[2] Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

[3] Nebenbauten dürfen unter sich und zu andern Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

[4] Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglementes auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

Art. 37

Strassenabstand/Baulinien

[1] Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

[2] Der Abstand von Sträuchern und Lebhägen zu öffentlichen und privaten Strassen beträgt in Abweichung zur derzeit geltenden Fassung von § 41 Abs. 1 lit. c) Strassengesetz (StrG, SRSZ 442.110) 50 % der Höhe, mindestens aber 1.50 m.

[3] Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

[4] Zur Sicherung von Strassenbauvorhaben sind im Zonenplan verschiedene Baulinien festgesetzt. Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. Bestehende, baulinienwichtige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden.

Art. 38

Gewässerabstand

1 Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Zürichsee einen Abstand von mindestens 20 m ab Grenze der Wasserzone gemäss § 34 Abs. 2 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz einzuhalten.

2 Die Festlegung der Seeufergestaltung innerhalb des Teilzonenplanes Nuolen See (inkl. Auffüllungen unter Wasser) hat im Rahmen des Sondernutzungsplan-Verfahrens (Gestaltungsplan) zu erfolgen.

3 In der KIBAG-Bucht ist zwischen den beiden im Teilzonenplan Nuolen See festgelegten „Anschlusspunkt Steg" ein Fussgängersteg mit einer Mindestbreite von 2 m zu errichten. Die Ausführung des Steges ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens für die Buobenbadi in der Intensiverholungszone 2.

Art. 39

Waldabstand

1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 15 m ab Waldgrenze einzuhalten.

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

Art. 40

Andere Abstandsvorschriften

1 Abstandsvorschriften anderer Erlasse des Bundes und des Kantons sowie abweichende Abstandsvorschriften der Gemeinde im Sinne von § 52 PBG bleiben vorbehalten.

2 Soweit Baulinien bestehen, gehen diese den Abstandsvorschriften vor.

3 Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht.

4 Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar. Für die Gemeindestrassen ist das Strassenverzeichnis bzw. der rechtskräftige Erschliessungsplan massgebend.

Art. 41

Firsthöhe

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

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

Art. 42

Gebäudelänge

[1] Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

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

[3] Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

IV. Zonenvorschriften

Art. 43

Zoneneinteilung

[1] Das Gebiet der Gemeinde Wangen wird in folgende Zonen eingeteilt:

A *Bauzonen*	*Abkürzung*	*Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV*
– Kernzone	K	III
– Wohnzone 1 Geschoss	W1	II
– Wohnzone 2 Geschosse	W2	II
– Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See	W2 NS	II
– Wohnzone 2 Geschosse Ochsenboden	W2O	II
– Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
– Wohnzone 4 Geschosse	W4	II
– Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	III
– Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	III
– Gewerbezone 2 Geschosse	G2	III
– Gewerbezone 3 Geschosse	G3	III
– Gewerbezone Nuolen SEE	G NS	III
– Zone für gewerblichen Gartenbau	ZGG	III
– Industriezone	I	IV
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB	II
– Intensiverholungszone 1	IEZ 1	II
– Intensiverholungszone 2	IEZ 2	III
– Pferdehaltungszone	PF	III

Nicht-Bauzonen

	Landwirtschafts- und Schutzzonen	*Abkürzung*	*Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV*
–	Landwirtschaftszone	LZ	III
–	Naturschutzzone	NZ	
–	Naturschutzzone gemäss Schutzplan „Naturschutzgebiet Nuoler Ried"	NZ	
–	Landschaftsschutzzone gemäss Schutzplan „Naturschutzgebiet Nuoler Ried"	LsZ	

	Überlagerte Festlegungen
–	Gefahrenzonen
–	Gewässerraumzone

	Weitere Nutzungszonen	*Abkürzung*	*Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV*
–	Flugplatzzone	FZ	IV
–	Abbau- und Materiallagerzone Guntliweid	AMZ G	IV
–	Abbau- und Materiallagerzone KIBAG	AMZ K	IV
–	Extensiverholungszone	EEZ	II

	Reservegebiete	*Abkürzung*	*Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV*
–	Reservegebiete	RG	III
–	Übriges Gemeindegebiet	ÜG	III

[2] Die verschiedenen Zonen sind im Zonenplan dargestellt.

A	Bauzonen	Zonenplan Wangen M. 1:5000
B	Landwirtschafts- und Schutzzonen	Zonenplan Wangen M. 1:5000
C	Weitere Nutzungszonen	Zonenplan Wangen M. 1:5000
D	Reservegebiete und Übriges Gemeindegebiet	Zonenplan Wangen M. 1:5000

Der Zonenplan kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die mit dem Baureglement abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

A. Vorschriften für die Bauzonen

Art. 44

Kernzone

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Baustruktur und -substanz; zulässig sind Wohnungen und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist ohne Flächenbeschränkung gestattet, sofern sich die Dachgestaltung in die Umgebung eingliedert, die wohnhygienischen Bedingungen erfüllt und genügend Abstellräume für die Bewohner sichergestellt werden können.

Art. 45

Wohnzonen

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

2 In der Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See sind im Gestaltungsplan Abweichungen von der Einzelbauweise nicht zulässig. Ausgenommen sind Abweichungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets für die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudelänge, wenn sich dadurch eine bessere Gestaltung im Sinne von Art. 56 Abs. 2 lit. a BauR ergibt. Eine bessere Gestaltung liegt insbesondere auch dann vor, wenn die Bebauung den Durchblick von der Strasse zum See ermöglicht.

Art. 46

Wohn- und Gewerbezonen

1 In der Wohn- und Gewerbezone sind neben höchstens mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnbauten gestattet.

2 Der Anteil für Wohnbauten darf die Ausnützungsziffer in der WG2 von W2 und in der WG3 von W3 nicht übersteigen.

Art. 47

Gewerbezonen

1 Die Gewerbezonen G2 und G3 sind für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für kleine Industriebetriebe bestimmt.

2 Wohnungen sind unter folgenden Bedingungen nur für standortgebundenes Personal und für Betriebsinhaber gestattet:

a) Pro Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieb und Parzelle ist eine Wohneinheit zulässig. Die Bruttogeschossfläche der Wohneinheit darf höchstens 50 % der gesamten Bruttogeschossfläche der Liegenschaft, maximal jedoch 200 m^2 betragen;

b) Zur Sicherstellung, dass diese Wohneinheiten entweder durch standortgebundenes Personal oder den jeweiligen Betriebsinhaber bewohnt werden, ist nach erfolgter Rechtskraft der Baubewilligung im Grunduch eine diesbezüglich öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Diese Anmerkung kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

3 Der Ausbau des Unter- und Dachgeschosses ist gestattet.

4 Auch in den Gewerbezonen ist auf das Orts- und Landschaftsbild gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Wohn-, Misch- und Nichtbauzonen eine Abschirmung mittels Erdwall und dergleichen oder eine Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen. Die nicht überbauten Grundstückflächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

[5] Die Gewerbezone G3 Wiesenfeld ist nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont worden. Das Gebiet gilt als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

Art. 48

Gewerbezone Nuolen See

[1] Die Gewerbezone Nuolen See ist für die Aufbereitung, die Lagerung und den Umschlag des in der Abbau- und Materiallagerzone KIBAG abgebauten Kies sowie den Umschlag von Aushub- und Ausbruchmaterial auf dem Seeweg und die dafür notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt. Für diese gelten die Vorschriften der Zone G3.

[2] Die Gewerbezone Nuolen See legt die Erstnutzung fest. Sie ist mit der Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See überlagert, welche die Folgenutzung festlegt.

[3] Nach Beendigung des Kiesabbaus und der Aufbereitung dieses Kieses kann der Gemeinderat die Folgenutzung in Kraft setzen und gleichzeitig die Erstnutzung aufheben. Ein etappenweiser Übergang ist möglich, wenn die dazu erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

[4] Gleichzeitig mit den Schüttungen zur Baulandgewinnung bzw. den Bodenabtragungen müssen auch ökologische Ausgleichsmassnahmen erfolgen (z.B. Schaffung von Ersatzlebensraum) und nötigenfalls vorhandene Beeinträchtigungen (z.B. Altlasten) beseitigt werden.

Art. 49

Zone für gewerblichen Gartenbau

[1] In der Zone für gewerblichen Gartenbau sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die gartenbauliche Nutzung sie erfordert.

[2] In der Zone sind für die gartenbauliche Nutzung bodenabhängige und bodenunabhängige eingeschossige Treibhäuser zugelassen. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal und für Betriebsinhaber gestattet.

[3] Bezüglich Grenzabstände gelten die kantonalen Vorschriften. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten die Abstandsvorschriften der entsprechenden Zone.

Art. 50

Industriezonen

[1] Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, namentlich für solche, welche in den andern Bauzonen insbesondere auch bezüglich der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nicht zulässig sind.

[2] Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III gemäss LSV) nicht überschritten werden. Dazu sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Gutachten bzw. Nachweise zu erbringen.

[3] Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal gestattet. Solches Betriebspersonal muss sich aus betriebstechnischen Gründen in unmittelbarer Nähe des Betriebes befinden, um ein sofortiges und persönliches Eingreifen in Produktionsprozesse zu ermöglichen, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

4 Zulässig ist, unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse, eine Wohneinheit pro zusammenhängendem Baukubus (Gewerbe- bzw. Industriebaute). Die BGF der Wohneinheit darf höchstens 50 % der gesamten BGF der Gewerbe- bzw. Industriebaute (Gesamtkubus), jedoch maximal 200 m^2 betragen.

5 Für neue, betriebsnotwendig an den Standort gebundene Wohnnutzungen, welche im Zusammenhang mit Gewerbe- bzw. Industriebauten erstellt werden, sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV gemäss LSV) einzuhalten. Für das Baubewilligungsverfahren sind dazu die entsprechenden Gutachten respektive Lärmschutznachweise zu erbringen.

6 Zur Sicherstellung, dass diese Wohneinheiten entweder durch betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal oder den jeweiligen Betriebsinhaber bewohnt werden, ist nach erfolgter Rechtskraft der Baubewilligung im Grundbuch eine diesbezüglich öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Diese Anmerkung kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

7 Zwischen reinen Gewerbe- und Industriebauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gemeinderat die Reduktion des Gebäudeabstandes bis auf 4 m bewilligen, sofern die Belichtung der Arbeitsräume ausreichend ist und keine feuerpolizeilichen Vorschriften dagegenstehen.

8 Die Baubewilligungsbehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Misch- und Nichtbauzonen eine Abschirmung mittels Erdwall und dergleichen oder eine Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen.

Art. 51

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentliche Zwecke erfüllen, wie Alterssiedlungen, Kindergärten, kirchliche Bauten, Friedhöfe, Mehrzweckbauten, Schulhäuser, Sportanlagen, etc.

2 Gegenüber angrenzenden Wohnzonen gelten in der Regel die Abstandsvorschriften der entsprechenden Zone.

Art. 52

Intensiverholungszone

1 Die Intensiverholungszonen sind für die flächenbeanspruchende Nutzung bzw. für die Intensivnutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungs- und Sportzwecken bestimmt.

2 Die Intensiverholungszone 1, welche die Folgenutzung für das der Abbau- und Materiallagerzone KIBAG zugeteilte Gebiet festlegt, ist nach entsprechender Auffüllungen mit geeignetem Material für die Golfnutzung mit den dazugehörenden golfbedingten Bauten und Anlagen bestimmt.

3 Dem Zweck der Intensiverholungszone 2 entsprechen insbesondere Spiel- und Sportanlagen aller Art, Bade-, Quai- und Hafenanlagen, Fussgängerstege, Trockenplätze für Schiffe, Kursschiff-Anlegestellen sowie die damit verbundenen Velo- und Motorfahrzeugabstellplätze und Infrastrukturbauten. Der öffentliche Zugang zum See ist sicherzustellen.

4 Die Überbauungsvorschriften sowie das Nutzungsmass (Nutzfläche und Gebäudevolumen) werden im Rahmen des Gestaltungsplanes durch Sonderbauvorschriften festgesetzt, wobei gegenüber angrenzenden Zonen deren Abstandsvorschriften als Mindestgrenzabstände zur Anwendung kommen.

5 Der Gestaltungsplan für die Intensiverholungszone 1 hat insbesondere festzulegen, wo die Golfplatzanlagen, soweit mit dem Golfsport vereinbar, für die Öffentlichkeit durch Fuss- und Wanderwege sowie Reitwege zugänglich sind. Zudem hat der Gestaltungsplan die Terrainveränderungen, das Bepflanzungs- und Sicherheitskonzept und die Massnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie den ökologischen Ausgleich aufzuzeigen.

6 Die Grob- und Feinerschliessung der Intensiverholungszonen gehen zulasten der Grundeigentümer bzw. der Gesuchsteller.

7 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und erneuert sowie dem Zonenzweck entsprechend geändert werden.

8 Für die Intensiverholungszone 1 gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Für die Intensiverholungszone 2 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 53

Pferdehaltungszone PF

1 Die Pferdehaltungszone bezweckt das Erstellen von Anlagen und Bauten, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht- und Pensionspferden dienen. Eine über die Pferdehaltung hinausgehende landwirtschaftsfremde Nutzung ist untersagt.

2 Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände, Mehrlängenzuschlag und Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Art. 54

Tabelle der Grundmasse

[1] In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Bestimmungen:

Zone	Kern-zone	Wohnzone						Wohn- und Gewerbezone		Gewerbezone			Indu-strie-zone	Zone OeB	Inten-siv-erhol-ungs-zone 1	Inten-siv-erhol-ungs-zone 2
		W1	W2 NS	W2 0	W2	W3	W4	WG2	WG3	G2	G3	ZGG	I	OeB	IEZ 1	IEZ 2
Vollgeschosszahl:																
- Einzelbauweise	5	1	2	2	2	3	4	2	3	-	-	-	-	-		
- Gestaltungsplan	5	1	2	2	3	4	5	3	4	-	-	-	-	-		
Ausnützungsziffer								1)	1)							
- Einzelbauweise	-	0.25	0.40	0.25	0.45	0.55	0.70	0.60	0.75	-	-	-	-	-		
- Gestaltungsplan	-	0.25	0.40	0.25	0.55	0.65	0.80	0.70	0.85	-	-	-	-	-		
- Gestaltungsplan mit erhöhter Anforderung	-	0.25	0.40	0.25	0.60	0.70	0.85	0.75	0.90	-	-	-	-	-		
Bauweise:																
- offen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
- geschlossen	x	-	-	-	-	-	-	-	-	x	x	x	x	x		
Grenzabstand:																
- kleiner	PBG § 60	wie W2	10 m	10 m	- PBG § 60, jedoch mind. 4 m					PBG § 60 oder mind. 50 % der Gebäudehöhe				Art. 50		
- grösser			10 m	10 m	- 90 % der Gebäudehöhe, jedoch mind. 7 m											
Gebäudelänge:								1)	1)							
- Einzelüberbauung	40	20	30	30	35	40	40	40	50	60	60	60	-	-		
- Gestaltungsplan	40	20	30	30	35	40	40	40	50	60	60	60				
Gebäudehöhe:																
- Einzelbauweise	14	4	7	7	8	10	12	8	10	8	10	7	14	-		
- Gestaltungsplan	14	4	7	7	10	12	14	10	12	10	12	10	-	-		
Firsthöhe:																
- Einzelüberbauung	17	7	10	10	10	13	15	10	13	10	13	7	15	-		
- Gestaltungsplan	17	7	10	10	12	15	17	12	15	12	15	10	-	-		
Mehrlängen-zuschlag	-	-	-	-	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-		
Empfindlich-keitsstufe	III	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	II	III

Legende: x = trifft zu, massgebend / 1) Für Wohnbauten und Bauten mit weniger als 1/3 Gewerbeanteil der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gelten die Ausnützungsziffern und die max. Gebäudelängen der Bauzonen W2 und W3.

[2] Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Seite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 3 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Fallinie gemessen innerhalb der Gebäudegrundrisse wenigstens 30 % beträgt.

B. Vorschriften für die Landwirtschaftszone und Schutzzonen

Art. 55

Landwirtschaftszone

[1] In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.

[2] Es gilt die Empfindlichkeitstufe III. Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen, soweit nicht Bestimmungen der LSV und LRV verletzt werden.

[3] Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Die Baubewilligungsbehörde beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

Art. 56

Schutzzonen

Die Vorschriften zur Einhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung bzw. im dazugehörenden Schutzplan der Gemeinde Wangen enthalten.

C. Überlagerte Festlegungen

Art. 57

Gefahrenzonen

[1] Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag etc. eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert.

[2] Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (z.B. Ü für Überschwemmung) ist im Zonenplan eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.

[3] Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

[4] Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeveränderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern, bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.

[5] Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden.

[6] Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

7 Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tanks und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.

8 Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeveränderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

Art. 58

Gefahrenzone rot

1 Die Gefahrenzone rot bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.

2 Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

3 Standortgebundene Bauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

Art. 59

Gefahrenzone blau

1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

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

3 Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differenzielle Hangbewegungen).

4 Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

Art. 60

Gefahrenzone gelb

[1] Die Gefahrenzone gelb bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

Art. 61

Gewässerraumzone

[1] Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

[2] In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

[3] Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

[4] Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

D. Vorschriften für die weiteren Nutzungszonen

Art. 62

Flugplatzzone

[1] Die Flugplatzzone bildet eine Nutzungszone gemäss Art. 18 RPG. Sie dient dem Betrieb eines Flugfeldes im Sinne von Art. 42 ff. der Luftfahrtverordnung.

[2] Die Fluglärmbelastung aus dem Flugbetrieb darf nicht grösser sein als diejenige, welche im Kataster basierend auf den Lärmbelastungskurven vom 06.03.1989 nach Art. 37 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) festgehalten ist.

[3] Zulässig sind die unmittelbar dem Flugbetrieb dienenden Bauten und Anlagen. Zusätzlich ist ein Restaurationsbetrieb mit Übernachtungsmöglichkeiten gestattet. Vorbehalten bleiben die Bewilligungen nach kommunalem, kantonalem und eidgenössischem Recht.

[4] Für die im Schutzperimeter des Naturschutzgebietes Nuolerried gelegenen Flächen gelten für die Bewirtschaftung die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung vom 5. Mai 1980.

[5] Soweit neue Anlagen (Luftfahrthindernisse) in den an die Flugplatzzone angrenzenden Gebieten überhaupt möglich sind, ist der Hindernisbegrenzungsplan des Bundesamtes für Zivilluftfahrt, Nr. 227.23 vom 25. Juli 1985, massgebend. Neue Anlagen und Bepflanzungen (Luftfahrthindernisse), welche die geltenden Hindernisbegrenzungsflächen durchstossen, sind nicht oder nur mit den vom Bundesamt für Zivilluftfahrt festgelegten Auflagen zulässig.

[6] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.

Art. 63

Abbau- und Materiallagerzone

[1] Die Abbau- und Materiallagerzone KIBAG und die Abbau- und Materiallagerzone Guntliweid sind für die Gewinnung, Lagerung und Verarbeitung von Material in Kiesgruben und Steinbrüchen sowie für die dafür notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt.

[2] Mit dem Gestaltungsplan werden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die beanspruchte Landfläche, die Abbautiefe und Auffüllhöhe sowie der Abbau-, Lager- und Auffüllvorgang samt Etappierung festgelegt. Der Gestaltungsplan hat Festlegungen über die vorgesehenen Bauten und Anlagen, die Wiederherstellung oder Neugestaltung der erfassten Flächen, den für eine spätere Nutzung einwandfreien Bodenaufbau, die vorgesehene Bepflanzung, die Erschliessung und die Transportwege sowie die weiteren für eine Beurteilung der Umweltverträglichkeit erforderlichen Angaben zu enthalten. Bewilligte Abbau- und Renaturierungs- bzw. Rekultivierungspläne bleiben in Kraft.

[3] Von der Gestaltungsplanpflicht werden befreit:

a) alle für den Kiesabbau notwendigen oder erforderlichen Anlagen, Installationen und Erschliessungsanlagen innerhalb des Abbauperimeters;

b) alle in den bewilligten Abbau-, Auffüll-, Rekultivierungs- und Renaturierungsplänen vorgesehenen Massnahmen.

4 Die Grob- und Feinerschliessung der Abbau- und Materiallagerzone geht zulasten der Grundeigentümer bzw. der Gesuchsteller.

5 Die Abbau- und Materiallagerzone KIBAG, welche die Erstnutzung festlegt, ist je nach Gebiet mit der Intensiverholungszone 1, der Landwirtschafts- oder der Naturschutzzone überlagert, welche die Folgenutzung nach Beendigung des Kiesabbaus und der entsprechenden Auffüllung definieren. Die Übergänge von der Erst- zur entsprechenden Folgenutzung können etappenweise geschehen. Für den Übergang zur Intensiverholungszone 1 bleibt die Genehmigung des entsprechenden Gestaltungsplanes, vgl. Art. 52 Abs. 3, vorbehalten. Betreffend der Landwirtschafts- und Naturschutzzone ist der Gemeinderat befugt, die entsprechenden Änderungen im Zonenplan vorzunehmen.

6 In die Abbau- und Materiallagerzone Guntliweid dürfen pro Jahr maximal 1000 m^3 natürliches Steinmaterial aus anderen Steinbrüchen zur Verarbeitung zugeführt werden. Die definitive Linienführung des öffentlichen Fuss- bzw. Wanderweges entlang des Zürichsees muss im Rahmen des Abbauplanes festgelegt werden.

7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss LSV.

8 Im Übrigen gelten die übergeordneten Vorschriften bezüglich Gewässer- und Umweltschutz sowie die Bestimmungen der technischen Verordnung über Abfälle (TVA).

Art. 64

Extensiv-Erholungszone

1 Die Extensiverholungszone ist für die schonende, flächenbeanspruchende Nutzung des Bodens zu Erholungszwecken bestimmt. Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, sind erlaubt. Parkierungsanlagen und Bauten sind nicht zulässig.

2 Der Schiessstand darf gemäss Baurechtsvertrag vom 1. Dezember 1976 genutzt sowie nach Ablauf des Baurechtsvertrages dem Zonenzweck entsprechend umgenutzt werden, wobei das Gebäudevolumen nicht vergrössert werden darf.

3 Für den Seeuferbereich gilt Art. 15 der Schutzverordnung der Gemeinde Wangen.

Art. 65

Verweis

Soweit im Übrigen auf dem Zonenplan oder einem diesen ergänzenden Plan nichts vermerkt ist, gelten die allgemeinen Bestimmungen dieses Baureglementes und das kantonale Recht.

E. Reservegebiete

Art. 66

Reservegebiet

1 Das Reservegebiet bezeichnet im Sinne einer Richtplanfestsetzung jene Gebiete, die für eine langfristige räumliche Entwicklung bestimmt sind. Deren Nutzung wird bei Bedarf durch ein ordentliches Einzonungsverfahren erlassen.

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

Art. 67

Übriges Gemeindegebiet

1 Die übrigen Gemeindegebiete sind jene Gebiete, die später entweder in die Landwirtschaftszone oder in die Bauzone aufgenommen werden.

2 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

V. Gestaltungsplan

Art. 68

Voraussetzungen

1 Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen, mit Ausnahme der Wohnzone W1, Gestaltungspläne erlassen werden, sofern die Mindestfläche nach Art. 6 Abs. 1 dieses Reglementes vorhanden ist.

2 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) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
d) die Parkierungsanlagen zweckmässig angeordnet und mindestens 60 % des Pflichtbedarfs überdeckt bzw. unterirdisch angelegt 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.

3 In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Weiter muss die Wohnqualität durch sorgfältig durchdachte Grundrisse inbezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene gefördert werden.

Art. 69

Abweichungen gegenüber der Grundordnung

1 Im Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

2 Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 68 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

a) Erhöhung der Ausnützungsziffer und der Geschosszahl auf die in Art. 54 festgelegten Maximalmasse;

b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen;

c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;

d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlags zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.

3 Im Gebiet Bruggholz in Nuolen (WG3) darf die nach Einzelbauweise zulässige Gebäude- und Firsthöhe auch bei Erlass eines Gestaltungsplanes nicht überschritten werden.

Art. 70

Zusätzliche Mehrausnützung

Aufgrund eines Gestaltungsplanes wird im Baubewilligungsverfahren eine zusätzliche Mehrausnützung gemäss Art. 54 dann gewährt, wenn neben den in Art. 68 aufgeführten Voraussetzungen zusätzlich folgende Bedingungen erfüllt werden:

a) der Wohnflächenanteil muss in den Wohnzonen mindestens 2/3, in den übrigen Bauzonen mindestens 1/3 der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen;

b) in den Gebäuden sind für die Wohneinheiten genügend Gemeinschafts- und Abstellräume sicherzustellen;

c) zur Erreichung einer hervorragenden Eingliederung in das Quartier- und Ortsbild sind die Gebäude in Gruppen anzuordnen und die Gebäudegruppen sind horizontal und vertikal zu gliedern;

d) die Fassaden- und Dachgestaltung muss sich vorzüglich in die Umgebung einfügen, wobei Balkone, Erker, Höfe und Terrassen und Wintergärten erwünscht sind;

e) innerhalb der Freiflächen sind Spielplätze, Gemeinschaftsbereiche und Treffpunkte anzulegen, als Mindestmasse für die Errichtung von Kinderspielplätzen gilt eine Fläche von 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche (davon muss mindestens 1/5 in geschlossenen Gemeinschaftsräumen über Terrain liegen);

f) für die Gesamtüberbauung ist eine Gemeinschafts-Heizanlage zu erstellen (bei grösseren Überbauungen ist für jede Gebäudegruppe eine Heizzentrale zulässig, davon darf nur abgewichen werden, wenn die gemeinsame Beheizung zu einer grösseren Schadstoffbelastung führt als Einzelheizungen);

g) die Parkierungsflächen müssen zweckmässig angeordnet und mindestens 80 % des Pflichtbedarfs überdeckt bzw. unterirdisch angelegt werden.

Art. 71

Inhalt

1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:

a) den nachgeführten Katasterplan im Masstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;

b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;

c) einen Plan mit den Gebäude- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten;

d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Parkierungsorganisation und die Abstellmöglichkeit für Fahrräder;

e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;

f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt entsprechende Ausnützungsziffer;

g) die Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in welchem die besonderen Vorteile gemäss Art. 68 und 69 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt sind.

2 Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, weitere Unterlagen (Modelle etc.) zu verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Gesuches nötig ist.

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 72

Zuständigkeiten

1 Der Gemeinderat ist Baubewilligungsbehörde für:

a) Neubauten und Wiederaufbauten

b) Gestaltungspläne

c) An-, Um- und Ausbauten, sofern
- Einsprachen zu behandeln sind;
- Ausnahmebewilligungen erforderlich sind.

2 Die Hochbaukommission ist Baubewilligungsbehörde für alle anderen Bauvorhaben, so insbesondere für An-, Um- und Ausbauten sowie Nebenbauten und Anlagen auf bereits teilweise überbauten Grundstücken, sofern nicht eine der Ausnahmen von Art. 72 Abs. 1 lit. c zur Anwendung gelangt.

Art. 73

Bewilligungspflicht

1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet, geändert und beseitigt bzw. rückgebaut werden. Ebenso ist im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, der Baupolizei und des Brandschutzes, die wesentliche Umgestaltung, Erweiterung und/oder Umnutzung, d.h. die Zweckänderung von Bauten und Anlagen, bewilligungspflichtig.

2 Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht.

3 Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:

a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;

b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;

c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;

d) kleinere unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen, Planschbecken für Kinder und Kinderspielgeräte;

e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden;

f) ortsübliche Mauern, Stützmauern und Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, für welche die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch [EGzZGB; Abschnitt Sachenrecht a) Nachbarrecht] massgebend sind.

g) untergeordnete Terrainveränderungen in den Bauzonen bis zu einer Grundfläche von 50 m^2 sowie einer Höhe von maximal 1 m.

Art. 74

Meldepflicht

1 Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmebewilligungen notwendig sind.

2 Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespannes entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

Art. 75

Verfahren

1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung beim Bauamt einzureichen:

a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung;

b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit den eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Höhenfixpunkt;

c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume und der Fensterflächen sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;

d) Schnitt- und Fassadenpläne im Masstab 1:100 oder 1:50 mit den bestehenden und neuen Terrainlinien mit Höhenkoten, den massgebenden Gebäude- und Firsthöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Höhenfixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;

e) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungsplan mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie der Erholungsflächen und der Kinderspielplätze;

f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und Berechnung des kubischen Inhaltes (die Berechnung der Flächenmasse muss in einem separaten Plansatz übersichtlich dargestellt sein);

g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten im Unterabstand und/oder an der Grenze;

h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung (LSV und LRV);

i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

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

3 Der Gemeinderat 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.

4 Das Baugesuch und die Beilagen sind von der Bauträgerschaft, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

Art. 76

Konsum- und Freizeitanlagen

1 Im Baubewilligungsverfahren für Konsum- und Freizeitanlagen in den Wohn- und Gewerbezonen (WG3, WG4), in den Gewerbezonen (G2, G3) und in der Industriezone (I), welche Nutzflächen von mehr als 2'000 m^2 oder mehr als 80 Motorfahrzeugabstellplätze vorsehen, ist mit dem Baugesuch ein Gutachten über die verkehrlichen Auswirkungen einzureichen.

2 Es ist insbesondere der Nachweis betreffend dem Durchschnittlichen Täglichen Verkehr (DTV) und dem Spitzenstundenverkehr zu erbringen. Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen und Auskünfte einverlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig erscheint.

3 Konsum- und Freizeitanlagen, welche an 100 Tagen pro Jahr mehr als 1'500 Fahrten pro Tag erzeugen, sind nicht zulässig.

Art. 77

Auflage, Publikation, Baugespann

1 Die Gemeinde legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Sie gibt die Auflagen im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.

2 Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt.

3 Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehen gelassen werden. Die Baubewilligungsbehörde kann die vorzeitige Entfernung gestatten, wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt.

Art. 78

Einsprache

1 Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden.

2 Öffentlich-rechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege beim Gemeinderat, privatrechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim zuständigen Einzelrichter für den Ort der gelegenen Sache einzureichen.

3 Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.

4 Der Gemeinderat beurteilt öffentlichrechtliche, der Einzelrichter privatrechtliche Einsprachen. Beide Verfahren sind in der Regel unabhängig voneinander und ohne Verzug zu Ende zu führen.

Art. 79

Entscheide

1 Die Bewilligungsbehörde und die kantonalen Amtsstellen sorgen für eine beförderliche Behandlung der Baugesuche.

2 In der Regel hat die Bewilligungsbehörde das Baugesuch und die Einsprachen innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen und Eingang der Bewilligungen anderer zuständiger Instanzen zu beurteilen.

3 Über Baugesuch und allfällige öffentlichrechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen.

Art. 80

Baukontrolle

1 Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:

a) die Erstellung des Baugespannes und Schnurgerüstes;
b) die notwendigen Höhenfixpunkte;
c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und -anlagen vor dem Eindecken;
d) den Rohbau;
e) die Fertigstellung der Baute vor deren Bezug.

2 Die erwähnten Baustadien sind von der Bauträgerschaft oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig vorher anzuzeigen.

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

VII. Schlussbestimmungen

Art. 81

Strafbestimmungen, Inkrafttreten, Aufhebung

1 Widerhandlungen gegen dieses Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die gestützt darauf erlassenen weiteren Vorschriften werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Haft oder Busse bestraft.

2 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

4 Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 24.04.2009 und vom 03.11.2009 aufgehoben. Die genehmigten Quartier- bzw. Gestaltungspläne bleiben jedoch unver-ändert in Kraft.

Wangen, 18. Oktober 1994
In der Gemeindeabstimmung vom 04. Dezember 1994 genehmigt.
Ergänzungen genehmigt in der Urnenabstimmung vom 12. März 2000.
Ergänzungen genehmigt in der Urnenabstimmung vom 28. September 2008.
Ergänzungen genehmigt in der Urnenabstimmung vom 09.02.2014

GEMEINDERAT WANGEN SZ

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Dr. Adrian Oberlin	Urs Bruhin

Vom Regierungsrat in der Sitzung vom 28. März 1995 genehmigt.
Ergänzungen genehmigt vom Regierungsrat in der Sitzung vom 20. Juni 2000.
Ergänzungen genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss-Nr. am .....

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

Der Landammann:	Der Staatsschreiber:
.....	.....

Die im Anhang aufgeführten Abbildungen gelten nicht als Bestandteil des Baureglementes. Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu.