



Gemeinde Galgenen

Baureglement

Stand 2001

Baureglement der Gemeinde Galgenen

vom 13. Mai 1990 ¹

Die Gemeindeversammlung von Galgenen, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, beschliesst:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 1. Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete,
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

Art. 2 2. Geltungsbereich

¹ Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Galgenen.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Planungsmittel

Art. 3 ² 1. Zonenplan

¹ Der gültige Zonenplan im Massstab von 1:2000 ist Bestandteil dieses Baureglements.

2. Richtpläne

² Der Gemeinderat kann nach § 13 PBG Richtpläne erlassen. Die Richtplänenentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemein-

derat darüber beschliesst. Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen. Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat sind die Richtpläne durch den Regierungsrat zu genehmigen.

3. Erschliessungsplan

³ Der Erschliessungsplan gemäss § 22 PBG wird von der Gemeindeversammlung erlassen.

4. Gestaltungsplan

⁴ Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m², in der Kernzone von mindestens 1500 m², einen Gestaltungsplan nach § 24 PBG erlassen.

5. Gestaltungsplanpflicht

⁵ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete, die eine wesentliche Baulandfläche beanspruchen oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.

6. Offene Bauzonen Tischmacherhof

⁶ Für die offenen Bauzonen Tischmacherhof nach Art. 46 besteht Gestaltungsplanpflicht.

7. Mehrere Gestaltungspläne

⁷ In allen Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht können auch mehrere Gestaltungspläne vorgelegt und erlassen werden, insofern die verbleibende gestaltungsplanpflichtige Baulandfläche ebenfalls noch die Minimalfläche nach Absatz 4 aufweist. Für die gemischte Zone Tischmacherhof gilt die Minimalfläche von 3000 m².

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 4 Baureife

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 Abwasserleitun-

gen so nahe heranzuführen, 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 öffentliche Dienste gewachsen ist.

⁴ Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen der §§ 37ff. PBG.

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 5 1. Gestaltung, Einordnung

¹ Alle Bauten und Umbauten haben sich in ihrer ganzen äusseren Erscheinung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Bewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

2. Erhöhte Anforderungen

³ An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) im Sichtbereich der Pfarrkirche St. Martin,
- b) im Sichtbereich der Kapelle St. Jost.

Art. 6 3. Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ansprechend zu gestalten.

² Treppenhaus- und Liftaufbauten dürfen höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge bis an die Fassade reichen.

4. Antennen

³ Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.

⁴ Das Anbringen von Parabolantennen für den Privatgebrauch ist auf Balkonen und Hausdächern nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Antennen von Versorgungswerken und für Gemeinschaftsanlagen.

5. Reklamen

⁵ Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. sind gestattet, wenn sie die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

C. Konstruktion und Hygiene, Umgebungsgestaltung

Art. 7³ 1. Sicherheit und Gesundheit a) Grundsatz

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

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

³ Bei der Errichtung und bei wesentlichen Erweiterungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind die dem Publikum zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind.

⁴ Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Entstehen dadurch unverhältnismässige Mehrkosten oder überwiegen andere Interessen, so kann auf Vorkehren für Behinderte ganz oder teilweise verzichtet werden.

Art. 8 b) Wohnhygiene

¹ Wohn- und Schlafräume müssen eine Bodenfläche von wenigstens 10 m² und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.25 m aufweisen. Im Dachgeschoss muss dieses Mass über mindestens 5 m² Raumbodenfläche vorhanden sein.

² Alle Wohnungen müssen ausreichend besonnt werden. Die Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster belichtet und belüftet sein.

³ Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit zu isolieren.

Art. 9 2. Umgebungsgestaltung

Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

Art. 10 3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze

¹ Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 5 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

² Erholungsflächen sind in der Regel als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.

³ Ihre Fläche hat wenigstens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen.

Art. 11 4. Abstellflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.

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

5. Gemeinschafts- und Bastelräume

³ In Wohnhäusern und -siedlungen ab 5 Wohnungen sind Gemeinschafts- oder Bastelräume vorzusehen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.

D. Emissionen und Immissionen

Art. 12⁴ Emissionen, Immissionen, Luft

¹ Bauten sind unzulässig, wenn aus der bestimmungsgemässen Benützung des Bauwerkes in der entsprechenden Zone unzulässige Einwirkungen auf die nähere und weitere Umgebung zu erwarten sind.

² Missstände sind auf Weisung des Gemeinderates und auf Kosten des Grundeigentümers zu beheben.

³ Bestehenden Betrieben ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet.

⁴ Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung zugeordnet. Im Übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutzverordnung und das kantonale Ausführungsrecht.

⁵ Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

⁶ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblichen grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

⁷ 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.

⁸ Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.

E. Verkehrssicherheit, Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Art. 13 1. Ein- und Ausfahrten, Garagevorplätze

¹ Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.

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

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

Art. 14 2. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder a) Grundsatz

¹ Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.

² Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

a) bei Wohnbauten je Wohnraum bzw. 80 m² Bruttonutzfläche 1 Abstellplatz, wobei Garagevorplätze nicht als Abstellplätze angerechnet wer-

den. Ab 5 Wohnungen sind zusätzlich 20% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;

b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.

³ Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten genügend Abstellplätze vorzusehen.

Art. 15 b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge 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 Parkieranlagen zu verwenden ist.

² Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5000.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 1989 und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

Art. 16 3. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Ablaufrohre dürfen nicht ins Lichtraumprofil der Strasse und des Trottoirs hineinreichen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.

Art. 17 4. Benennung der Strassen

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates bzw. der von ihm beauftragten Kommission.

Art. 18 5. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

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

Art. 19 1. Offene und geschlossene Bauweise

¹ Die offene Bauweise ist die Regel.

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

³ Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen oder wo es die Zonenvorschriften oder Gestaltungspläne vorschreiben, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.

Art. 20 2. Verdichtete Bauweise

¹ In den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.

² Sie bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit wohnlichen Siedlungen. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch die Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr.

³ Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen:

- in der Wohnzone W2 3 Wohneinheiten
- in der Wohnzone W3 6 Wohneinheiten

Als Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern.

⁴ Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vor, so kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer gegenüber der Grundordnung um maximal 5% erhöhen. Eine zusätzliche Erhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich.

⁵ Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 48.

⁶ Es gilt keine Gebäudelängenbeschränkung, gegenüber Nachbargrundstücken kommt jedoch der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb einer verdichteten Überbauung können herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen oder wohngygienischen Interessen entgegenstehen.

Art. 21 3. Ausnützungsziffer

a) Begriff

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (LF):

$$AZ = BGF : LF$$

b) anrechenbare Bruttogeschossfläche

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

³ Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;
- d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und -siedlungen ab 5 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) verglaste Veranden, Wintergärten, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;
- g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
- h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- i) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.80 m beträgt;
- k) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989).

c) anrechenbare Landfläche

⁴ Die anrechenbare Landfläche (LF) ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

⁵ 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 handelt,
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Art. 22 d) Ausnützungsübertragung

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

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

Art. 23 4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

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

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

³ Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.

⁴ Abparzellierungen und Stockwerkeigentums-Begründungen sind meldepflichtig.

Art. 24 5. 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 oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

³ Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende Grundfläche mehr als 60% derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 25 6. Abstände

a) Grenzabstand, Begriff und Messweise

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

² Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume enthält (Hauptwohnseite), der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Gebäudeseiten.

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

⁴ Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 26 ⁵ Mass

Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände nach der Tabelle in Art. 48 sowie innerhalb von Gestaltungsplänen.

Art. 27 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 Oberkante des Dachabschlusses. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

² Nicht berücksichtigt werden:

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

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

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

Art. 28 Nebenbauten, unterirdische Bauten

¹ Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe

und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

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

³ Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

Art. 29⁶ Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um einen Viertel 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, sofern dadurch nicht berechnete Interessen Dritter beeinträchtigt werden.

Art. 30 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 des Gemeinderates gelöscht werden.

Art. 31 b) 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 anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

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

Art. 32 c) Strassenabstand

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

² Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von 3 m einzuhalten. Bei Mauern und Einfriedungen sind die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung zu beachten.

Art. 33⁷ d) Gewässerabstand

¹ Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern ist von der Fassade ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der Vermarkung oder, wo diese fehlt, von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.

² Gegenüber eingedolten Gewässern ist der Gewässerabstand mittels Baulinien festzulegen. Fehlen Baulinien, so beträgt der Abstand 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung, mindestens jedoch 1 m ab dem Bauwerk der Eindolung.

Art. 34⁸ e) Waldabstand

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten. Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der in den Grundbuchplänen eingetragenen Stockgrenzen.

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

Art. 35 f) Andere Abstandsvorschriften

¹ Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.

² Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht.

Art. 36 7. Firsthöhe

¹ Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

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

Art. 37 8. 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. Bei verdichteter Bauweise nach Art. 20 gilt keine Gebäudelängenbeschränkung; dagegen kommt, wie auch bei zusammengebauten Gebäuden, der Mehrlängenzuschlag zu Anwendung.

IV. Zonenvorschriften

Art. 38⁹ Zoneneinteilung

Das Gebiet der Gemeinde Galgenen wird in folgende Zonen eingeteilt.

A. Bauzonen

a) Landhauszone		gelb	LH
b) Wohnzone	2 Geschosse	ocker	W2
c) Wohnzone	3 Geschosse	orange	W3
d) Wohnzone	4 Geschosse	rot	W4
e) Wohn- und Gewerbezone	3 Geschosse	hell-violett	WG3
f) Wohn- und Gewerbezone	4 Geschosse	rot-violett	WG4
g) Kernzone		braun	K
h) Gewerbezone		blau	G
i) Industriezone		blau-violett	I
k) Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung		sandbraun	T
l) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		grau	OE
m) Wohnzone Tischmacherhof		rosa	WT
n) Gemischte Zone Tischmacherhof		hellblau	GZT

B. Nichtbauzonen

o) Landwirtschaftszone	hellgrün	LW
p) Zone für Lager- und Abstellplätze	rosa	P

C. Schutzzone

q) Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzzonen

D. Übrige Gebiete

r) Übriges Gemeindegebiet	weiss	UE
s) Reservegebiet	hellgrün, schraffiert	RS

A. Bauzonen

Art. 39 1. Landhauszonen

¹ Die Landhauszone bezweckt eine zurückhaltende, landschaftsschonende Überbauung mit Wohnbauten; Gewerbebetriebe sind nicht gestattet.

² Der Gemeinde dürfen in der Landhauszone Gusötel keine Erschliessungskosten erwachsen.

³ Es sind nur Giebeldächer zugelassen. Der Einordnung der Bauten in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 40 2. Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

² Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende Gewerbebetriebe wie Läden usw. sind gestattet.

Art. 41 3. Wohn- und Gewerbezone

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

² Der Wohnanteil darf $\frac{2}{3}$ der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.

Art. 42 4. Kernzonen

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns.

² Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungen und kulturelle Einrichtungen bestimmt.

Art. 43 5. Gewerbebezonen

Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt. Es sind nur standortgebundene Wohnungen zulässig.

Art. 44 6. Industriezonen

¹ Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten aller Art bestimmt.

² Zulässig sind überdies standortgebundene Wohnbauten.

Art. 45 ¹⁰ 7. Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung

Die Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung ist für Zucht- und Mastbetriebe bestimmt, deren Futterbasis nicht auf eigener landwirtschaftlicher Produktion beruht. Es sind nur mässig störende Betriebe und standortgebundene Wohnbauten zulässig.

Art. 46 ¹¹ 8. Bauzonen Tischmacherhof

¹ Die Wohnzone Tischmacherhof und die gemischte Zone Tischmacherhof sind offene Zonen, in welchen die genaue Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung gemäss Baureglement in einem späteren Zeitpunkt durch einen oder mehrere Gestaltungspläne bestimmt wird.

² In der Wohnzone Tischmacherhof sind Bauten und Anlagen gestattet, wie sie in den Wohnzonen nach Art. 40 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Art. 47 Abs. 1 gestattet sind. Dies alles mit den Überbauungsmassen für die Wohnzone W2, W3 und W4 nach Art. 48, mit den möglichen Abweichungen nach Art. 55 und der Empfindlichkeitsstufe II.

³ In der gemischten Zone Tischmacherhof sind Bauten und Anlagen gestattet, wie sie in den Wohnzonen, in den Wohn- und Gewerbebezonen und in der Kernzone nach Art. 40 bis 42 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Art. 47 Abs. 1 gestattet sind. Dies alles mit den Überbauungsmassen, dabei höchstens denjenigen der Kernzone nach Art. 48, mit den möglichen Abweichungen nach Art. 55 und der Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 47 ¹² 9. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

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

Art. 48 ^{12, 13} 10. Tabelle der Grundmasse

¹ In den einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

Zone	LH	W2	W3	W4	WG3	WG4	K	G	I	T	OE
Vollgeschosszahl	1	2	3	4	3	4	4	—	—	—	—
Ausnützungsziffer	0,30	0,45	0,65	0,80	0,80*	1,00*	—	—	—	—	—
Bauweise											
offen	x	x	x	x	x	x	x	—	—	—	—
verdichtet	—	x	x	—	—	—	—	—	—	—	—
geschlossen	—	—	—	—	—	—	x	—	—	—	—
Gebäudehöhe (m)	5	7	10	13	11	13	15	15	20	15	—
Firsthöhe (m)	10	11	14	17	15	17	18	18	24	18	—
Gebäuelänge (m)	15	30	40	50	50	50	—	—	—	—	—
kleiner Grenzabstand (m / % der Gebäudehöhe)	5	70% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m	50% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m					
grosser Grenzabstand (m / % der Gebäudehöhe)	7	6	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m	50% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m					
Mehrlängenzuschlag	—	x	x	x	x	x	—	—	—	—	—
Empfindlichkeitsstufe	II	II**	II**	II	III	III	III	III	IV	III	II**

* Wohnanteil höchstens $\frac{2}{3}$ der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

** Aufstufung einzelner Liegenschaften in Empfindlichkeitsstufe III gemäss Zonenplan

² Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15% beträgt.

B. Nichtbauzonen**Art. 49** ^{12, 14} 1. Landwirtschaftszonen

¹ In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen be-

stehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.

² Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.

³ Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

Art. 50 ^{12, 15} 2. Zone für Lager- und Abstellplätze

¹ Die Zone für Lager- und Abstellplätze ist für die zeitlich begrenzte Lagerung von festen Stoffen (z.B. Steine, Holz, Stahl) und die Abstellung von Fahrzeugen bestimmt. Die Lagerung oder der Umschlag von wassergefährdenden Flüssigkeiten ist nicht gestattet.

² Bewirtschaftung, Benutzung und Beschaffenheit der Lagerplätze müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein. Im Übrigen ist das Gewässerschutzgesetz einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss der Lärmschutzverordnung.

C. Schutzzonen

Art. 51 ^{12, 16} Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, ökologischer Ausgleich im Baugebiet sowie Grundwasserschutzzonen

¹ Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz von Objekten und Gebieten gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung und im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan der Gemeinde Galgenen enthalten. Sie überlagern die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Landwirtschaftszone.

² Innerhalb der Bauzonen, besonders innerhalb des Gestaltungsplanes sind Landschaftselemente und Lebensräume der Tierwelt mit naturnaher und standortgemässer Vegetation zu erhalten oder als ökologische Ausgleichsfläche artgerecht anzulegen.

³ Die Grundwasserschutzzonen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung sind in einem besonderen Grundwasserschutzzonenplan festgelegt und werden im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan als Hinweis aufgeführt. Sie überlagern andere Nutzungen.

⁴ Die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszonen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtsgültigen Grundwasserschutz-

zonen-Reglemente dies zulassen. Bauten und Anlagen in provisorischen und in genehmigten Grundwasserschutzzonen bedürfen einer kantonalen Bewilligung.

D. Übrige Gebiete

Art. 52 ^{12, 17} 1. Übriges Gemeindegebiet

¹ Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das Übrige Gemeindegebiet.

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

³ Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.

Art. 53 ^{12, 18} 2. Reservegebiete

¹ Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des Übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.

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

V. Gestaltungsplan

Art. 54 ^{12, 19} 1. Voraussetzungen

¹ Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 3 erreicht wird.

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 Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden,
- e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird,
- f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird,
- g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

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

⁴ In den offenen Bauzonen Tischmacherhof nach Art. 46 prüft der Gemeinderat die Gestaltungspläne zusätzlich auf die Verträglichkeit und Einpassung in die Nachbarzonen und die Vereinbarkeit mit der Erschliessungsplanung.

Art. 55¹² 2. 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 Mass, in dem die Kriterien nach Art. 54 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um höchstens 10%. Ausser in der Zone W2 und in der Landhauszone kann der Gemeinderat bei ansprechender Gliederung der Baukörper die zulässige Geschosshöhe um ein Geschoss erhöhen,
- b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelänge,
- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände,
- d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.

³ Die Ausnützungsziffer kann um weitere 5% erhöht werden bei einem Gestaltungsplan, der alle Kriterien von Art. 54 erfüllt und

- a) der aus einem Wettbewerb hervorging, bei dessen Durchführung der Gemeinderat beteiligt war, oder
- b) der im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes realisiert werden soll.

Art. 56¹² 3. Inhalt

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

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 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 Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten,
- d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder,
- e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung,
- f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer,
- g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und einen Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 54 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.

² Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell usw.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.

³ Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 57¹² 1. Bewilligungspflicht

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

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) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder,
- e) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m,
- f) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.

Art. 58 ^{12, 20} 2. Meldeverfahren

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 Ausnahmbewilligungen 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 Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

³ Der Gemeinderat erlässt innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen und der Zustimmung der am Verfahren beteiligten weiteren Amtsstellen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei oder in das vereinfachte beziehungsweise ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.

Art. 59 ¹² 3. Verfahren, Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung beim Gemeinderat oder der Bauverwaltung einzureichen:

- a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Höhenfixpunkt,
- b) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projekts notwendigen Masse und Angaben,

- c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau,
- d) Kanalisations-/Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen,
- e) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein,
- f) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebengebäuden und Aussenanlagen an der Grenze,
- g) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung,
- h) 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 vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 60 ¹² 1. Inkrafttreten

¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Art. 61 ¹² 2. Aufhebung früheren Rechts

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 2. Dezember 1979 aufgehoben.

¹ Beraten an der Gemeindeversammlung vom 20. April 1990 und angenommen an der Urnenabstimmung vom 13. Mai 1990 mit 385 Ja gegen 190 Nein, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1374 vom 7. August 1990; Änderung 1993 (Revision Bauzonenplan, Ergänzung Baureglement und Erlass Landwirtschaftszonenplan) beraten an der Gemeindeversammlung vom 16. April 1993 und angenommen an der Urnenabstimmung vom 6. Juni 1993 mit 588 Ja gegen 530 Nein, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 279 vom 22. Februar 1994; Änderung 2000/1 (Erlass Schutzzonenplan und Schutzverordnung) beraten an der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2000 und angenommen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2000 mit 628 Ja gegen 214 Nein, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 560/2001 vom 24. April 2001; Änderung 2000/2 (Umzonung Tischmacherhof) beraten an der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2000 und angenommen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2000 mit 652 Ja gegen 198 Nein, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 560/2001 vom 24. April 2001; Änderung 2000/3 (Teilrevision Baureglement) beraten an der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2000 und angenommen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2000 mit 684 Ja gegen 161 Nein, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 560/2001 vom 24. April 2001.

² Abs. 6 und 7 in der Fassung vom 26. November 2000 (Umzonung Tischmacherhof).

³ Abs. 3 und 4 in der Fassung vom 26. November 2000 (Teilrevision Baureglement).

⁴ Abs. 4 in der Fassung vom 6. Juni 1993.

⁵ Fassung vom 26. November 2000 (Teilrevision Baureglement).

⁶ Abs. 3 in der Fassung vom 26. November 2000 (Teilrevision Baureglement).

⁷ Abs. 2 in der Fassung vom 26. November 2000 (Teilrevision Baureglement).

⁸ Abs. 1 in der Fassung vom 26. November 2000 (Teilrevision Baureglement).

⁹ lit. e, k, o, p und s in der Fassung vom 6. Juni 1993; lit. m und n in der Fassung vom 26. November 2000 (Umzonung Tischmacherhof); lit. q in der Fassung vom 26. November 2000 (Erlass Schutzzonenplan und Schutzverordnung).

¹⁰ Fassung vom 6. Juni 1993.

¹¹ Eingefügt am 26. November 2000 (Umzonung Tischmacherhof).

¹² Neu Nummerierung der Artikel anlässlich der Reglementsänderungen 2000.

¹³ Zonen WG3 und T in der Fassung vom 6. Juni 1993.

¹⁴ Fassung vom 6. Juni 1993.

¹⁵ Fassung vom 6. Juni 1993.

¹⁶ Fassung vom 26. November 2000 (Erlass Schutzzonenplan und Schutzverordnung); Abs. 4 letzter Satz in der Fassung gemäss RRB Nr. 560/2001 vom 24. April 2001.

¹⁷ Abs. 3 in der Fassung vom 6. Juni 1993.

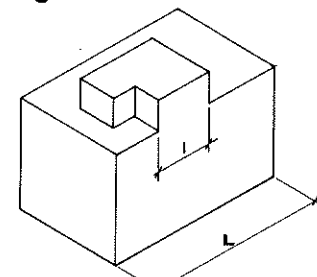
¹⁸ Fassung vom 6. Juni 1993.

¹⁹ Abs. 4 in der Fassung vom 26. November 2000 (Umzonung Tischmacherhof).

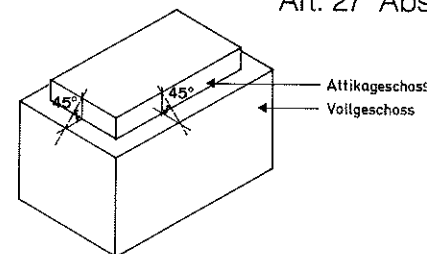
²⁰ Abs. 3 in der Fassung vom 26. November 2000 (Teilrevision Baureglement).

Technische Erläuterungen

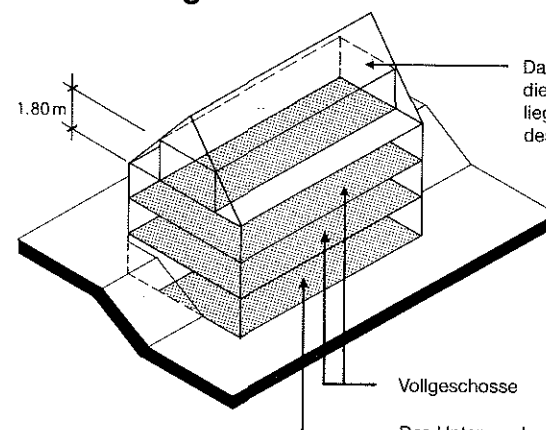
Dachgestaltung Art. 6



Art. 27 Abs. 2 lit. c



Berechnung der Geschosshöhe Art. 24



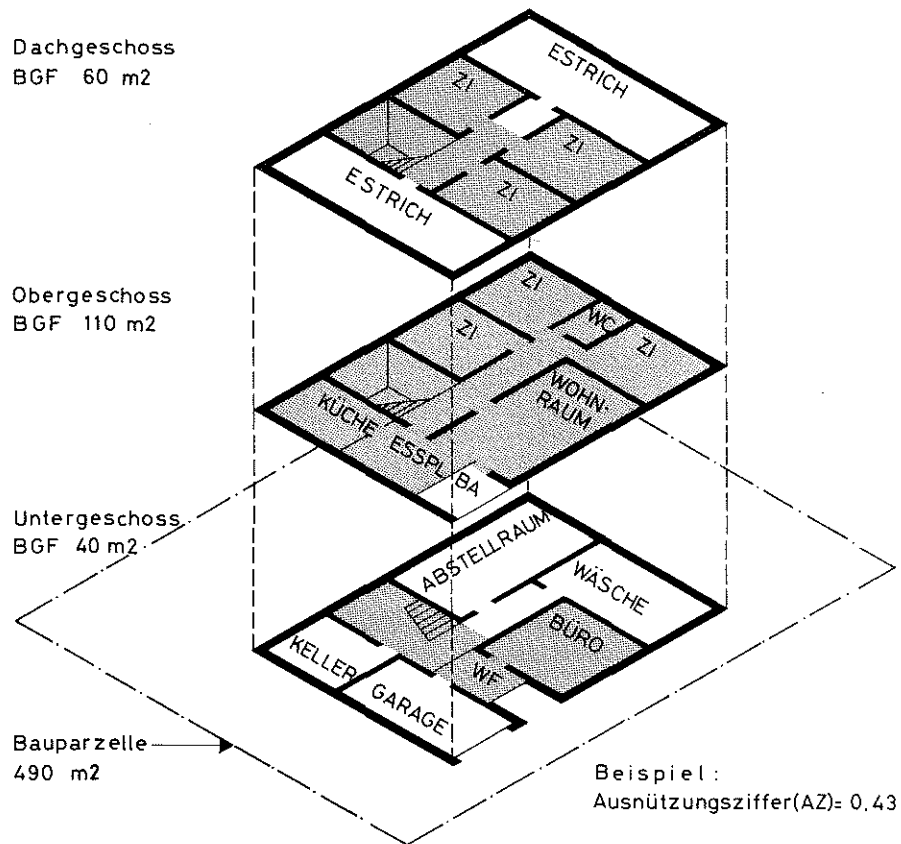
Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende Grundfläche mehr als 60% derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Vollgeschosse

Das Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn mehr als 50% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m, bis oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen.

Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

Ausnutzungsziffer (Beispiel) Art. 21



1. Bruttogeschossfläche (BGF)

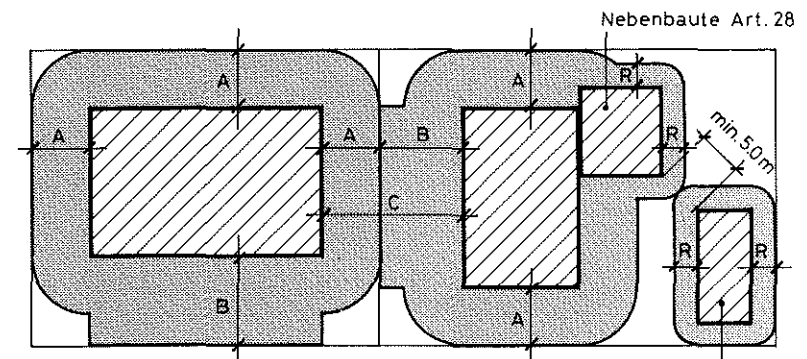
1. Untergeschoss	40 m ²	
2. Obergeschoss	110 m ²	
3. Dachgeschoss	60 m ²	
Total Bruttogeschossfläche	210 m ²	

2. Landfläche der Bauparzelle(LF) 490 m²

$$3. \text{ Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{BGF}}{\text{LF}} = \frac{210 \text{ m}^2}{490 \text{ m}^2} = 0.43$$

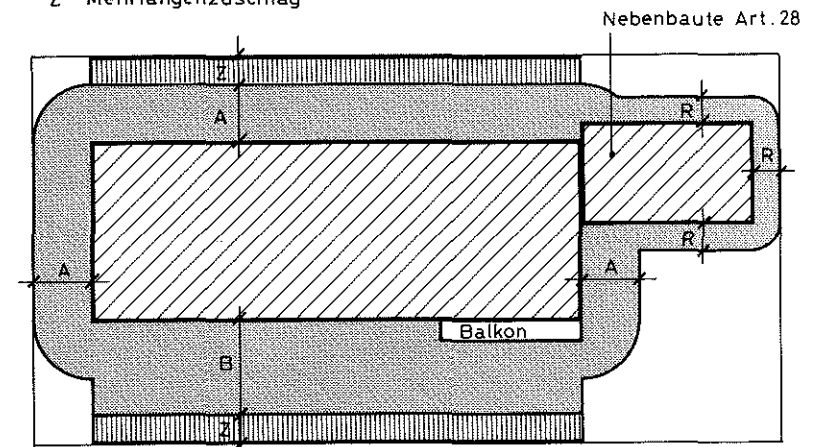
Grenzabstand Art. 25

Gebäudeabstand Art. 31



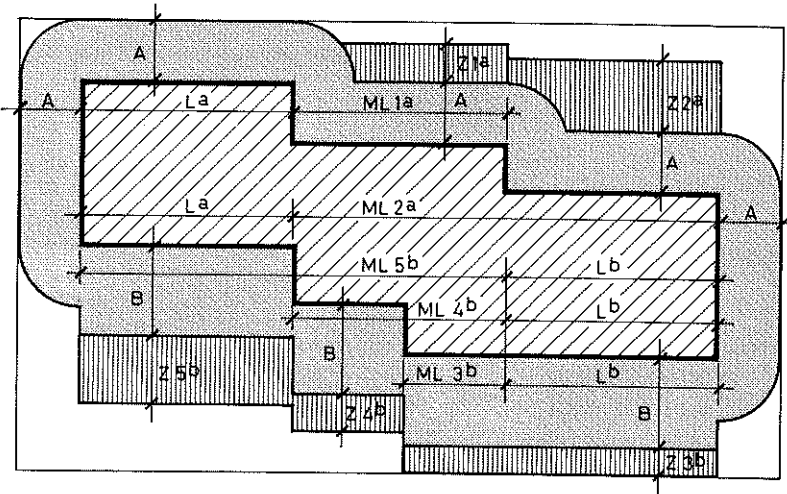
- A kleiner Grenzabstand
- B grosser Grenzabstand
- C Gebäudeabstand
- R reduzierter Abstand
- Z Mehrlängenzuschlag

Kleinbaute Art. 28
(Garage usw.)

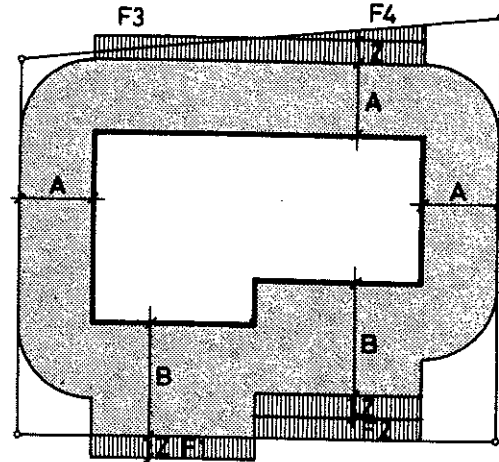


Mehrlängenzuschlag Art. 29

Beispiel: Staffelung



Beispiel: Flächenausgleich

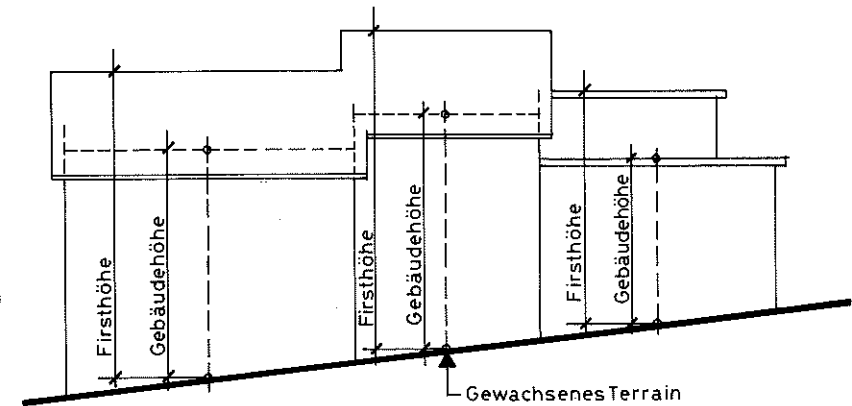
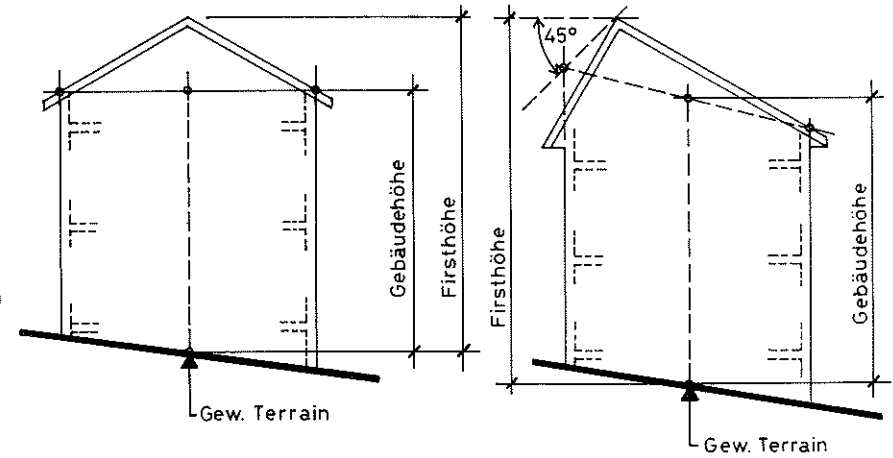


A kleiner Grenzabstand
B grosser Grenzabstand
Z Mehrlängenzuschlag
L normale Gebäudelänge

ML Mehrlänge
F Flächenausgleich
 $F2 \geq F1$ $F4 \geq F3$

Gebäudehöhe Art. 27

Firsthöhe Art. 36



Sachregister

Die nachstehenden Ziffern beziehen sich auf die Paragraphen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) beziehungsweise auf die Artikel des Baureglements.

	PBG	Baureglement
A		
Abstände	59ff.	25ff., 48
Ablaufrohre		16
Abparzellierung		23
Abstandsvorschriften	59ff.	25ff.
Abstandsvorschriften, andere	68	35
Abstellflächen in Mehrfamilienhäusern		11
Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	58	14
Abtretungspflicht	32	
Abwasserbeseitigung	22f.	
Änderungen		
– teilweise	72 + 74	
– Bewilligungspflicht	75	23 + 57
Anlagen, Begriff	75	
Anpassungen		
– Richtplan	9	
– Nutzungspläne	29	
Anschlussbeiträge	51	
Anschlussgeleise	23	
Antennen		6
Attikageschosse	60	27
Ausbauprogramm	23 + 47	
Ausfahrten		13
Aufhebung früheren Rechts		61
Ausnahmen		
– ausserhalb Bauzonen	74	
– innerhalb Bauzonen	73	
– Zustimmung des Kantons	76	
Ausnützungsübertragung		22
Ausnützungsziffer		
– Begriff		21
– Tabelle		48

PBG Baureglement

B		
Balkone	59	25
Bastelräume		11
Baubeginn	85	
Baubewilligung		
– Geltungsdauer	86	
– Verfahren	77ff.	59
– Zuständigkeit	76	
Baugespann	77	
Baugesuch	77	59
Bauinstallationen	75	
Baukontrolle	88	
Baulinien		
– und Abstände	68	35
– und Eigentumsbeschränkung	33	
– im Erschliessungsplan	23	
Baureglement		
– Erlass	25ff.	
– Inhalt	21	
Baureife	53	4
Bausperre	36	
Baustopp	87	
Bauvorschriften	52ff.	4ff.
– Ausnahmen von den	73f.	
– Geltungsbereich	52	2
Bauzonen	18	38ff.
Bauweise		20 + 48
Benennung der Strassen		17
Behinderte	57	7
Beiträge		
– Fälligkeit	46	
– für Ersatzabgaben		15
– für Feinerschliessung	43	
– für Groberschliessung	51	
– für Strassen	44f.	
– Stundung von	48f.	
Besonnung		8
Bestandesgarantie	72	
Bruttogeschossfläche		21
Bewilligungspflicht	75	57
C		
Campingplätze, Zone für	18	

	PBG	Baureglement
D		
Dachaufbauten	60	6
Dachgestaltung		6
Dachrinnen		16
Deponien	71	
Dispens		
– ausserhalb Bauzonen	74	
– innerhalb Bauzonen	73	
– Zustimmung	76	
E		
Eigentumsbeschränkung	33	
Ein- und Ausfahrten		13
Einsprache		
– gegen Bauvorhaben	80	
– gegen Beitragsplan	45	
– gegen Feinerschliessung	43	
– gegen Gestaltungsplan	30	
– gegen kantonalen Nutzungsplan	11	
– gegen kommunalen Nutzungsplan	25	
– gegen Planungszonen	12 + 14	
Einstellung Bauarbeiten	87	
Emissionen	55	12
Empfindlichkeitsstufen		12 + 48ff.
Energiesparen	24	54
– Isolationen	72	8
– Verordnung	90	
Energieversorgung	22f.	4
Entschädigung		
– bei Eigentumsbeschränkung	35	
– bei Einsprache	83	
– bei Enteignung	35	
Erholungsflächen		10
Erneuerung ausserhalb der Bauzonen	74	
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze		15
Ersatzvornahme		
– bei Nutzungsplanung	16	
– bei Feinerschliessung	42f.	
Erschliessung		
– Baureife	53	4
– Begriffe	37	4
– Beiträge	44ff.	

	PBG	Baureglement
– vorzeitige Erschliessungsplan	39 + 47ff.	
– Erlass	25ff.	3
– Inhalt	22f.	
F		
Fahrende	70	
Fahrräder		14
Fälligkeit von Beiträgen	46	
Feinerschliessung	37	
– Mitbenützung	41	
– Pflicht	40	
Ferienhauszone	38	
Firsthöhe		
– Begriff		36
– zulässige		48
Flurgenossenschaft	40 + 42f.	
Friststillstand	86	
G		
Garageausfahrten		13
Gebäudeabstand	63	31
Gebäudehöhe		
– Begriff, Messweise	60	27
– zulässige		48
Gebäudelänge		
– Begriff, Messweise		37
– zulässige		48
Gebühren		
– für Baubewilligungen	89	
– für Erschliessungen	51	
Gemeindeautonomie	15	
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
– Gestaltungspläne	31	
– Kredite	23	
– Nutzungspläne	27	
Gemeinschafts- und Bastelräume		11
Genehmigung von kommunalen Nutzungsplänen	28	
Geschlossene Bauweise	64	19 + 48
Gestaltungsplan		
– Abweichungen gegenüber der Grundordnung	24	55

	PBG	Baureglement
- Aufhebung	31	
- Erlass	30	
- Inhalt	24	56
- Pflicht	30	3
- Voraussetzung	24	3 + 54
Geschosszahl		
- Begriff		24
- zulässige		48
Gesundheit	54	7
Gewässerabstand	66	33
Gewerbezone	18 + 52	43
Grenzabstand		
- Begriff, Messweise	59	25
- grosser Grenzabstand		25 + 48
- kleiner Grenzabstand		25 + 48
- Mass, Ermittlung	60	26f. + 48
- Nebenbauten	61	28
- in Spezialzonen	52	
- ungleiche Verteilung	62	30
- unterirdische Bauten	61	28
Groberschliessung	37f.	
- Beiträge für Groberschliessung	44ff.	
- Pflicht	38	
- durch Versorgungswerk	38	
Grundmasse, Tabelle		48
Grundpfandrecht bei Erschliessungsbeiträgen	46 + 50	
Grünzone	18	
H		
Hochhäuser	69	
Hygiene	54	7f.
I		
Immissionen		
- im Allgemeinen	55	12
- in / aus Landwirtschaftszonen	19	
Industriezone	18	44
- Abstände	52	48
Inkrafttreten des Baureglements		60
Intensiverholungszone	18	
Isolationen		
- nachträgliche	72	21
- notwendige		8

	PBG	Baureglement
K		
Kernzone	18	42
- Abstände		48
Kiesgruben	71	
Kinderspielplätze		10
Konzession		
- mit Versorgungswerk	38	
- Frist zum Abschluss	94	
Kostenvorschuss	47	
L		
Landfläche, anrechenbare		21
Landhauszone		39
Landschaftsschutz	20 + 56	5
Landwirtschaftszone	19	49
Luft	55	12
M		
Materialgewinnung, Anlagen	71	
Mehrlängenzuschlag		
- Anwendung		48
- Begriff		29
Meldepflicht	75	58
Mobilheime	70	
N		
Natur- und Heimatschutz	56 + 73	5f.
Nebenbaute		
- Begriff	61	28
- Gebäudeabstand	63	31
- Grenzabstand	61	28
Nutzungspläne		
- Begriff	4	3
- Erlassverfahren	11 + 25ff.	
- kantonale	10	
- kommunale	15ff.	
O		
Öffentliche Bauten und Anlagen	18 + 32f.	47
Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden		18
Offene Bauweise		19
Ortsbildschutz	20 + 56	5

	PBG	Baureglement
P		
Parkplätze	58	14
Planungspflicht		
– im Allgemeinen	2	
– der Gemeinde	15	
Planungszonen		
– kantonale	12	
– kommunale	14	
Privatstrassen, Abstand	65	32
Publikation Baugesuch	78	
R		
Raumgrösse		8
Reklamen		6
Reservegebiete		53
Richtpläne		
– Begriff	3	
– kantonale	5ff.	
– kommunale	13	3
S		
Seeufer	66	
Sicherheit	54	7
Sonderbauvorschriften	24	56
Sondervorteil	44 + 48	
SCH		
Schneefänger		16
Schutzzonen		
– kantonale	10	
– kommunale	20	51
ST		
Steinbrüche	71	
Stockwerkeigentums-Begründungen		23
Strafbestimmungen	92	
Strassen		
– Abstand	65	32
– Ausfahrten		13
– Benennung		17
– Beitragspflicht	44f.	

	PBG	Baureglement
– Zufahrt	37	
Stundung von Beiträgen		
– allgemein	48	
– bei vorzeitiger Erschliessung	49	
T		
Tabelle der Grundmasse		48
U		
Übergangsbestimmungen	94	60
Übernahmepflicht	34	
Übriges Gemeindegebiet		52
Umgebungsgestaltung		9
Umgebungsschutz Pfarrkirche und Kapelle St. Jost		5
Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	62	30
Unterirdische Bauten	61	28
Unterteilung von Grundstücken		23
V		
Verdichtete Bauweise		20 + 48
Vereinigung von Grundstücken		23
Verfahren		
– Baubewilligung	77ff.	59
– kant. Richtplan	5ff.	
– kant. Nutzungsplanung	11	
– kommunale Nutzungsplanung	25ff.	
– vereinfachtes	79	57
Vorbauten	59	25
Vollgeschosszahl		
– Begriff, Messweise		24
– zulässige		48
Voraussetzung Gestaltungsplan	24	54
Vorentscheide	84	
W		
Waldabstand	67	34
Wasserversorgung	22f. + 37f.	
Wiederaufbau	72 + 74	
Wohnhygiene	54	8
Wohnwagen	70	
Wohnzonen	18	40
Wohn- und Gewerbebezonen	18	41

	PBG	Baureglement
Z		
Zeltplätze, Zone	18	
Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung		45
Zone für Lager- und Abstellplätze		50
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18	47
– Abtretungspflicht	32	
– zulässige Nutzung	33	47
Zonenplan		
– Erlassverfahren	25ff.	
– Inhalt	17	3
Zoneneinteilung		38
Zufahrt	37	4
Zusprechung des Eigentums	35	
Zuständigkeiten	76	
Zustimmung zu Ausnahmegewilligungen	76	
Zweck	1	1

Auszug aus dem Einführungsgesetz des Kantons Schwyz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB, SRSZ 210.100)

vom 14. September 1978

5. Abschnitt: Sachenrecht

a) Nachbarrecht

§ 52 I. Geländeveränderungen 1. Allgemeines

Wer im Bereich der Grenze Geländeveränderungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch geeignete Massnahmen zu schützen.

§ 53 2. Abgrabungen

¹ Bei Abgrabungen beträgt der Grenzabstand mindestens einen halben Meter.

² Bei der Anlage von Gruben zur Gewinnung von Steinen, Kies, Sand und anderen Materialien beträgt der Grenzabstand wenigstens drei Meter.

§ 54 3. Aufschüttungen

¹ Aufschüttungen von Erdreich, Steinen und dergleichen dürfen mit dem Fusspunkt bis einen halben Meter an die Grenze gesetzt werden.

² Übersteigt die Scheitelhöhe 2.50 m, so beträgt der Grenzabstand einen Viertel dieser Höhe.

§ 55 4. Stützmauern

¹ Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden, wenn sie 1.20 m nicht übersteigt. Höhere Stützmauern bis 2.50 m dürfen bis einen halben Meter an die Grenze gestellt werden.

² Übersteigt die Höhe 2.50 m, so beträgt der Grenzabstand die Hälfte dieser Höhe.

§ 56 II. Einfriedungen
1. Erstellung und Unterhalt

¹ Wer durch die Art der Benützung seines Grundstückes eine Einfriedung nötig macht, hat sie zu erstellen und zu unterhalten.

² Trifft dies für beide aneinander grenzenden Grundstücke zu, so haben deren Eigentümer die Einfriedungen (Zäune, Mauern und dergleichen) längs der gemeinsamen Grenze je hälftig zu erstellen und zu unterhalten.

³ Grünhecken sind alljährlich zurückzuschneiden.

§ 57 2. Abstände

¹ Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gestellt werden.

² Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1.20 m bis 2 m dürfen bis einen halben Meter an die Grenze gestellt werden.

³ Für höhere Einfriedungen gilt der Grenzabstand des kantonalen Baugesetzes.

§ 58 3. Gefährliche Einfriedungen
Gefährliche Einfriedungen sind verboten.

§ 59 III. Bepflanzungen

¹ Der Grenzabstand, gemessen von der Mitte des Baumstammes waagrecht zur Grenze, beträgt:

- a) bei hochstämmigen Bäumen, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie bei Nuss- und Kastanienbäumen 5 Meter;
- b) bei Hochstamm-Obstbäumen 4 Meter;
- c) bei Niederstamm-Obstbäumen 2 Meter;
- d) bei Zwergbäumen und Sträuchern bis 3 m Höhe sowie bei Reben einen halben Meter.

² Ist das Nachbargrundstück Wald, beträgt der Grenzabstand 1 Meter.

§ 60 IV. Anspruch des Nachbarn

¹ Der Nachbar kann die Entfernung von Geländeänderungen, Einfriedungen und Pflanzen verlangen, welche den Mindestabstand von der Grenze nicht einhalten.

² Dieser Anspruch geht innert zwei Jahren, seitdem der Nachbar von der Abstandsverletzung Kenntnis erhalten hat, spätestens jedoch innert zehn Jahren seit Eintritt der Verletzung, unter.

§ 61 V. Recht zum Benützen des nachbarlichen Grundstückes

¹ Wer bauliche Vorkehrungen an der Grenze treffen, Mauern oder Gebäude reinigen oder Grünhecken zurückschneiden will, darf nach vorausgegangener Mitteilung das Grundstück des Nachbarn in möglichst schonender Weise betreten und benützen.

² Ein allfälliger Schaden ist dem Nachbarn voll zu ersetzen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1	1. Zweck	1
Art. 2	2. Geltungsbereich	1

II. Planungsmittel

Art. 3	1. Zonenplan	1
	2. Richtpläne	1
	3. Erschliessungsplan	2
	4. Gestaltungsplan	2
	5. Gestaltungsplanpflicht	2
	6. Offene Bauzonen Tischmacherhof	2
	7. Mehrere Gestaltungspläne	2

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 4	Baureife	2
--------	----------	---

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 5	1. Gestaltung, Einordnung	3
	2. Erhöhte Anforderungen	3
Art. 6	3. Dachgestaltung	3
	4. Antennen	3
	5. Reklamen	4

C. Konstruktion und Hygiene, Umgebungsgestaltung

Art. 7	1. Sicherheit und Gesundheit	4
	a) Grundsatz	
Art. 8	b) Wohnhygiene	4

Art. 9	2. Umgebungsgestaltung	4
Art. 10	3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze	5
Art. 11	4. Abstellflächen	5
	5. Gemeinschafts- und Bastelräume	5

D. Emissionen und Immissionen

Art. 12	Emissionen, Immissionen, Luft	5
---------	-------------------------------	---

E. Verkehrssicherheit, Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Art. 13	1. Ein- und Ausfahrten, Garagevorplätze	6
Art. 14	2. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	6
	a) Grundsatz	
Art. 15	b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	7
Art. 16	3. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger	7
Art. 17	4. Benennung der Strassen	7
Art. 18	5. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	7

F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 19	1. Offene und geschlossene Bauweise	8
Art. 20	2. Verdichtete Bauweise	8
Art. 21	3. Ausnützungsziffer	9
	a) Begriff	
	b) anrechenbare Bruttogeschossfläche	
	c) anrechenbare Landfläche	
Art. 22	d) Ausnützungsübertragung	10
Art. 23	4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	10
Art. 24	5. Geschosszahl	10
Art. 25	6. Abstände	11
	a) Grenzabstand, Begriff und Messweise	
Art. 26	Mass	11
Art. 27	Ermittlung	11
Art. 28	Nebenbauten, unterirdische Bauten	11
Art. 29	Mehrlängenzuschlag	12
Art. 30	Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	12
Art. 31	b) Gebäudeabstand	12
Art. 32	c) Strassenabstand	13
Art. 33	d) Gewässerabstand	13
Art. 34	e) Waldabstand	13
Art. 35	f) Andere Abstandsvorschriften	13
Art. 36	7. Firsthöhe	13
Art. 37	8. Gebäudelänge	14

IV. Zonenvorschriften

Art. 38	Zoneneinteilung	14
---------	-----------------	----

A. Bauzonen

Art. 39	1. Landhauszonen	15
Art. 40	2. Wohnzonen	15
Art. 41	3. Wohn- und Gewerbebezonen	15
Art. 42	4. Kernzonen	15
Art. 43	5. Gewerbebezonen	16
Art. 44	6. Industriezonen	16
Art. 45	7. Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung	16
Art. 46	8. Bauzonen Tischmacherhof	16
Art. 47	9. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	16
Art. 48	10. Tabelle der Grundmasse	17

B. Nichtbauzonen

Art. 49	1. Landwirtschaftszonen	17
Art. 50	2. Zone für Lager- und Abstellplätze	18

C. Schutzzonen

Art. 51	Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, ökologischer Ausgleich im Baugebiet sowie Grundwasserschutzzonen	18
---------	---	----

D. Übrige Gebiete

Art. 52	1. Übriges Gemeindegebiet	19
Art. 53	2. Reservegebiete	19

V. Gestaltungsplan

Art. 54	1. Voraussetzungen	19
Art. 55	2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung	20
Art. 56	3. Inhalt	21

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 57	1. Bewilligungspflicht	21
Art. 58	2. Meldeverfahren	22
Art. 59	3. Verfahren, Baugesuch	22

VII. Schlussbestimmungen

Art. 60	1. Inkrafttreten	23
Art. 61	2. Aufhebung früheren Rechts	23

Anhang:

Technische Erläuterungen	25
Sachregister	30
Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch des Kantons Schwyz (EG zum ZGB)	39

ANGENOMMEN AN DER URNENABSTIMMUNG
VOM 13. MAI 1990, MIT ÄNDERUNGEN VOM
6. JUNI 1993 UND 26. NOVEMBER 2000.

DIE GEMEINDEPRÄSIDENTIN:

M. Hegner

DER GEMEINDESCHREIBER:

[Signature]



GENEHMIGT VOM REGIERUNGSRAT AM
7. AUGUST 1990 (RRB NR. 1374).

ÄNDERUNGEN GENEHMIGT AM
22. 02. 1994 (RRB NR. 279) UND
24. APRIL 2001 (RRB NR. 560/2001).

DER LANDAMANN:

[Signature]

DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]

