



Kanton Schwyz
Gemeinde Wollerau

Genehmigung

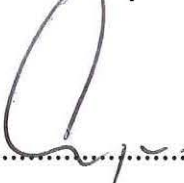
Die blau umrandeten Einträge sind nicht Gegenstand dieser
Genehmigung

**Teilrevision der Ortsplanung
Anpassung Baureglement**

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 21. Juni 2013 bis 22. Juli 2013

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 2. Dezember 2015
An der Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016 angenommen.

Der Gemeindepräsident

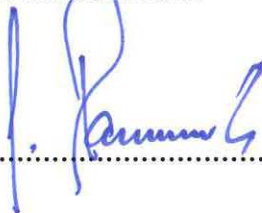

.....

Der Gemeindeschreiber


.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 563 / 2016 genehmigt am
21.6.2016

Der Landammann


.....

Der Staatsschreiber


.....

Die Anpassungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind ROT
dargestellt.



511-01
28. Februar 2016



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Geltungsbereich
 - a) Örtlich
 - b) Sachlich
- Art. 3 Vorbehalt des übrigen Rechts

II. PLANUNGSMITTEL

- Art. 4 Übersicht
- Art. 5 Richtpläne, Inhalt und Verfahren: Zuständigkeiten

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- Art. 6 Grundsatz
- Art. 7 Erhöhte Anforderungen
 - a) Allgemein
 - b) Empfindliche Baugebiete
- Art. 8 Reklameneinrichtung und Plakate
- Art. 9 Aussichtsschutz
- Art. 10 Radio- und Fernsehantennen
- Art. 11 Mobilfunkantennen im Orts- und Landschaftsbild
- Art. 12 Koordination der Standorte

B. Konstruktion und Hygiene

- Art. 13 Entsorgungseinrichtungen
- Art. 14 Erholungsflächen, Kinderspielplätze
- Art. 15 Abstellräume
- Art. 16 Belichtung, Besonnung und Wohnhygiene

C. Emissionen und Immissionen

- Art. 17 Immissionsgrade

D. Ausführung und Unterhalt von Bauten und Anlagen

- Art. 18 Sicherheit und Konstruktion
- Art. 19 Bauarbeiten

E. Bestimmungen über Wohnbauten an Hanglagen

- Art. 20 Terrassenhäuser

F. Verkehrssicherheit

- Art. 21 Strassennetz
- Art. 22 Ein-/Ausfahrten; Garagenvorplätze
- Art. 23 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder
 - a) Grundsatz
 - b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze
- Art. 24 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

G. Bauweise, Stellung und Dimensionen der Bauten

- Art. 26 Offene und geschlossene Bauweise
- Art. 27 Ausnützungsziffer
 - a) Begriff
 - b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Art. 29	c) Anrechenbare Landfläche
Art. 30	d) Ausnützungs-Übertragung
Art. 31	Überbauungsziffer
Art. 32	Freiflächenziffer
Art. 33	Grenzveränderungen von Grundstücken
Art. 34	Geschosszahl
Art. 35	Dachnorm
Art. 36	Abstände
	a) Grenzabstand
	aa) Begriff und Messweise
Art. 37	ab) Mass
Art. 38	Abstand für offene Schwimmbäder (Swimmingpool)
Art. 39	ac) Mehrlängenzuschlag
Art. 40	b) Gewässerabstand
Art. 41	Firsthöhe
Art. 42	Gebäudelänge

H. Ausnahmen

Art. 43	Ausnahmeregelung im PBG
---------	-------------------------

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 44	Zoneneinteilung
Art. 45	Kernzone
	a) Grundsatz
Art. 46	b) Kernzonenplan
Art. 47	c) Bauten Klassierung A
Art. 48	d) Bauten Klassierung B
Art. 49	e) Bauten Klassierung C
Art. 50	f) Grundmasse
Art. 51	g) Massgebendes Strassenniveau
Art. 52	h) Grenz- und Gebäudeabstand
Art. 53	i) Gestaltungsbaulinien
Art. 54	k) Gestaltungsplanpflicht
Art. 55	l) Dachgestaltung
Art. 56	m) Fassadengestaltung
Art. 57	n) Ausnützung
Art. 58	o) An- und Nebenbauten
Art. 59	p) Umgebung der Bauten
Art. 60	q) Gestaltungsplan
Art. 61	r) Förderung der Ortsbildpflege
Art. 62	Zentrumszone
Art. 63	Wohnzonen (W1 bis W4)
Art. 64	Wohn- und Gewerbebezonen (WG2, WG3, WG4 und WF)
Art. 65	Wohnzone Altenbach
Art. 65 a	Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF
Art. 66	Gewerbebezonen (G1 und G2)
Art. 67	Verkehrsgutachten in WG-Zonen und Gewerbezone
Art. 68	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art. 69	Zone für gewerblichen Gartenbau
Art. 70	Intensiverholungszone Camping
Art. 71	Grundmasse
Art. 72	Übriges Gemeindegebiet
Art. 73	Reservegebiet

V ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH UND SCHUTZVORSCHRIFTEN

- Art. 74 Ökologischer Ausgleich
- Art. 75 Landschaftsschutz- und Gewässerschutzzone
- Art 75a Gewässerraumzone
- Art 75b Gefahrenzone allgemein
- Art 75c Gefahrenzone rot
- Art 75d Gefahrenzone blau
- Art 75e Gefahrenzone gelb
- Art. 76 Biotopschutz
 - a) Naturschutzzone
- Art. 77 b) Bachläufe
- Art. 78 c) Seeufer
- Art. 79 d) Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen
- Art. 80 e) Kantonales Inventar der geschützten Bauten und Objekte
(KIGBO)

VI. GESTALTUNGSPLAN

- Art. 81 Voraussetzungen
- Art. 82 Abweichungen gegenüber der Grundordnung
- Art. 83 Inhalt
- Art. 84 Änderung und Aufhebung

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

- Art. 85 Bewilligungspflicht
- Art. 86 Meldepflicht
- Art. 87 Verfahren
 - a) Baugesuch
 - b) weitere Verfahren
- Art. 88 Bauausführung
- Art. 89 Baukontrolle
- Art. 90 Gebühren

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 92 Strafbestimmungen
- Art. 93 Inkrafttreten
- Art. 94 Aufhebung früheren Rechts

Art. 28 Abs. 1

Anrechenbare
Bruttogeschossfläche

¹⁾ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der inneren Wandquerschnitte, **exklusiv der äusseren Wandquerschnitte.**

Art. 28 Abs. 2 d)

Anrechenbare
Bruttogeschossfläche

²⁾ Davon werden nicht angerechnet:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht ganz oder teilweise als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archivräume und dergleichen;
- c) Ein Abstellraum pro Wohnung, der bis zu 5 m² Innengrundfläche aufweist und nicht direkt belichtet ist;
- d) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen. **Die Fläche des Liftschachtes (Innenmass) wird nur in einem Geschoss an die Bruttogeschossfläche angerechnet.**
- e) Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen mit Windschutzverglasungen, jedoch ohne heiztechnische Installationen;
- ~~f) Wintergärten ohne heiztechnische Installationen bis max. 10 m² pro EFH bzw. pro Wohneinheit bei Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern. Die Mehrfläche wird ausnutzungsmässig angerechnet;~~
- ~~f) Sekundärzugänge, wie Zugänge durch Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Keller, Veloräume etc.~~
- g) Flächen von offenen Treppenhäusern und Laubengängen, die ausserhalb einer Breite von 1.5 m liegen;
- h) Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- i) Im Dachgeschoss alle Flächen, über welcher die Raumhöhe weniger als 2 m beträgt;

Art. 29 Abs. 2 b)

Anrechenbare
Landfläche

²⁾ Nicht angerechnet werden:

...

- b) die für die Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche **(ohne Trottoir)**, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;

...

Art. 35 Abs. 2

Dachnorm

- 2) Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenhaut mit Oberkant Dachfläche, ~~die Dachstockhöhe ab Oberkant Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion~~ gemessen.

Art. 36 Abs. 2

8. Abstände
a) Grenzabstand
aa) Begriff und Messweise

- 2) ~~Einseitig über~~ **Über** die Fassade vorspringende, auch abgestützte Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt oder ihre Länge, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beträgt.

Art. 44

1. Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:

a) Bauzonen

- | | |
|---|-----|
| • Kernzone | K |
| • Zentrumszone | Z |
| • Wohnzone 1 Geschoss | W1 |
| • Wohnzone 2 Geschosse | W2 |
| • Wohnzone 2 Geschosse a | W2a |
| • Wohnzone 3 Geschosse | W3 |
| • Wohnzone 4 Geschosse | W4 |
| • Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse | WG2 |
| • Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse | WG3 |
| • Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse | WG4 |
| • Wohnzone Altenbach | WA |
| • Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg | WPF |
| • Wohnzone Färberstrasse | WF |
| • Gewerbezone 1 | G1 |
| • Gewerbezone 2 | G2 |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA |
| • Zone für gewerblichen Gartenbau | ZGG |
| • Intensiverholungszone Camping | IC |

b) Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone LwZ

Schutzzone

- | | |
|---|----|
| • Landschaftsschutz- und Gewässerschutzzone | L |
| • Naturschutzzone | NS |

c) Überlagernde Zonen

- Gewässerraumzone
- Gefahrenzone allgemein
- Gefahrenzone rot
- Gefahrenzone blau
- Gefahrenzone gelb

GWZ

ed) Übrige Gebiete

- Übriges Gemeindegebiet
- Reservegebiet

UeG

Res

Art. 63 Abs. 24. Wohnzonen
(W1 bis W4)

2) Für die einzelnen Wohnzonen gelten folgende Vorschriften:

...

b) In der Wohnzone 2 Geschosse (W2) sind alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Klein- und Einliegerwohnungen sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser gestattet. Mit einem Gestaltungsplan können auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden, welche die Baumasse der Wohnzone W2 einhalten.

...

Art. 644. Wohn- und Gewerbe-
bezonen
(WG2 bis WG4 und
WF)

3) In der Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse (WG2) sind analog zur Wohnzone 2 alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Klein- und Einliegerwohnungen sowie zusammengebaute Einfamilienhäuser gestattet. Mit einem Gestaltungsplan können auch Mehrfamilienhäuser realisiert werden, welche die Baumasse der Wohnzone W2 einhalten.

Art. 65 a Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF

¹ Die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg bezweckt die Förderung von preiswertem Wohnraum.

² Als preiswerter Wohnraum sind nur Mietwohnungen zulässig, die als Hauptwohnungen (Wohnsitz) genutzt werden. Im Baurechtsvertrag wird die Mietzinskontrolle als auch die Mieterauswahl durch den Gemeinderat geregelt.

³ Der preiswerte Wohnraum muss während der ganzen Geltungsdauer der Wohnzone für preiswerten Wohnraum erhalten bleiben.

⁴ Für die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF ist eine maximale anrechenbare Ausnützung von 7'800 m² zulässig. Die übrigen Grundmasse entsprechen den Vorgaben der Wohnzone W3.

Art. 71

12. Grundmasse

	Vollge- schoss- zahl	Ausnützungsziffer		Über- bau- ungs- ziffer	Frei- flä- chen- ziffer	Minimaler Grenzabstand		Mehrlän- genzu- schlag	Maximale Gebäude- Länge ⁴⁾	Maximale Gebäu- dehöhe ⁴⁾	Maximale Firsthöhe ⁴⁾		
		Regelbauweise	Mit Gestal- tungsplan ²⁾			Klein	Gross					Of- fen	Ge- schlos- sen
Kernzone K	Geschosszahl, Grundmasse, Abstände und Bauweise für Neu- und Umbauten gemäss den Bestimmungen zur Kernzone												
Zentrumszone Z	gemäss Art. 62			-	-	50% der Ge- bäudehöhe mind. 3 m		-	-	10.5	15	x	x
Wohnzone W1	1	0.35	Erhöhung um bis 15%	-	-	60% der Gebäu- de- hö- he, je- doc h min- des- tens 4.0 m	100% der Gebäu- de- hö- he, je- doc h min- des- tens 8.0 m	x	20	6.5	9.5	x	
Wohnzone W2	2	0.4		-	-			x	30	7.5	10.5	x	
Wohnzone W2 mit Reiheneinfam- ilienhäusern ¹⁾	2	0.45		-	-			x	35	7.5	10.5		x
Wohnzone W2a	2	0.4		-	-			x	30	7.5 ³⁾	7.5 ³⁾	x	
Wohnzone W3	3	0.55		-	-			x	40	10	13	x	
Wohnzone W4	4	0.65		-	-			x	50	13	16	x	
Wohngewerbe- zone WG2 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	2	0.425 0.472		- -	- -			x x	30 35	7.5 7.5	10.5 10.5	x x	
Wohngewerbe- zone WG3 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	3 3	0.55 0.65		- -	- -			x x	40 40	10 10	13 13	x x	
Wohngewerbe- zone WG4 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	4 4	0.65 0.75		- -	- -			x x	50 50	13 13	16 16	x x	
Wohnzone Fär- berstrasse WF	2	-		0.3	-			50% der Ge- bäudehöhe, mind. 3 m		x	30	7.5	10.5
Gewerbezone G1	-	-	-	0.45	0.15	5	5	-	-	13	16	x	x
Gewerbezone G2	-	-	-	0.45	0.15	5	5	-	-	10	13	x	x
Wohnzone Alt- enbach WA	Nach Massgabe der Zonenvorschriften in Art. 65												
Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF	Nach Massgabe der Zonenvorschriften in Art. 65a												

¹⁾ Als Reiheneinfamilienhäuser gelten mind. 3 aneinandergebaute Reihenhäuser sowie Terrassenbauten mit mind. 3 Wohneinheiten

²⁾ Mindestfläche für Gestaltungspläne: Kernzone: mind. 1'500m²/Übrige Zonen: mind. 3'000m²

³⁾ Die Höhe von 7.5 über dem ausgemittelten gewachsenen Terrain darf durch keinen Bauteil inklusive Dachaufbauten übertroffen werden; ausgenommen sind Heizungs- und Lüftungskamine.

⁴⁾ für Terrassenhäuser gilt Art. 20

x = Kommt zur Anwendung

- = Kommt nicht zur Anwendung

Art. 75a (neu) Gewässerraumzone

Gewässerraumzone

¹Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Der Gewässerraum gewährleistet die natürliche Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.

²In 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.

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

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

Art. 75b (neu) Gefahrenzone allgemein

Gefahrenzonen allgemein

¹Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen 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.

Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.

²Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

³Die 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 Geländeänderungen 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.

⁴Die 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. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

⁵Der 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.

⁶Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tankanlagen 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.

⁷Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

Art. 75c (neu) Gefahrenzone rot

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

²Wesentliche 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.

³Standortgebundene 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. 75d (neu) Gefahrenzone blau

Gefahrenzone blau ¹Bauten 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.

²Der 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.

³Die 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 differentiale Rutschung).

⁴Bei 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. 75e (neu) Gefahrenzone gelb

Gefahrenzone gelb

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.

Anhang 1, Erläuterungen zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten

Gebiet Fritschweg

- Freihaltung des westseitigen Geländestreifens mit den Steilhangpartien in Verbindung mit der Waldabstandsfläche
- Beschränkung auf 3 Vollgeschosse und maximal 1 sichtbares Untergeschoss. Diese Geschosszahl darf auch in einem Gestaltungsplan nicht überschritten werden.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf die anrechenbare BGF von 7'800m² nur soweit ausgeschöpft werden, als neben den anderen Vorteilen die verbindliche Durchgrünung der Bebauung besonders wirksam ist.
- Eine Umgebungsgestaltung soll eine das Ortsbild prägende Durchgrünung sicherstellen und dabei Stützmauern auf ein Minimum beschränken.
- Die Sicherung der Naturgefahren (Hangrutschungen) ist als integraler Bestandteil der Umgebungsgestaltung vorzusehen.

Stichwortverzeichnis

	BauR Artikel	PBG §
A		
Abgeltungen	74, 76	
Ablaufrohre	18	
Abstände	36, 37, 71	59-68
- Grenzabstand	20, 36, 54, 71	
- Begriff und Messweise	36	
- Mass	37	
- Mehrlängenzuschlag	37, 39, 71, 82	
- Gebäudeabstand	52	
- Gewässerabstand	40	
Abstellflächen	15, 23, 81, 83	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	23, 24, 32, 54, 62, 65, 67, 87, 88	
Abstellräume	15, 28	
Abtretungspflicht		32
Abwasserbeseitigung		22, 23
Altertümer	80	
Anbauten	58	
Änderungen von Bauten und Anlagen	2, 14	72, 74, 75
Anlagen	18, 40, 68, 69, 70, 72, 75, 84, 86, 91	75
Anrechenbare Bruttogeschossfläche	28	
anrechenbare Landfläche	29, 31, 32, 83	
Anschlussbeiträge		51
Antennen	11, 12, 85, 86	
Attikageschosse	41, 35	
Aufhebung des früheren Rechts	94, 95	
Auflage, öffentliche	86, 87	
Ausfahrten	22, 23	
Ausnahmen	43, 48, 52, 77, 78, 82 85	73, 74
- Grenz- und Gebäudeabstände	52	
Ausnützungsziffer	27, 33, 54, 62, 68, 71, 82, 83, 88	
- Begriff	27	
- Anrechenbare BGF	28	
- anrechenbare Landfläche	29	
- Ausnützungsübertragung	30	
Aussichtsschutz	10	
B		
Balkone	28, 31, 36	59
Bachläufe	74, 77	
Bauarbeiten	19, 89, 90	
Bauausführung	89, 90	
Baubeginn	30, 89, 90, 91	85
Baubewilligungsverfahren	6, 61, 67, 75a, 85- 92, 87	
- Bewilligungspflicht	85, 86	
- Bauausführung	89, 90	

	BauR Artikel	PBG §
- Baukontrolle	90, 85-92	
- Gebühren	91, 92	
- Meldepflicht	86, 87	
Baugespann	86, 87, 90, 91	
Baugesuch	12, 13, 23, 67, 87, 88, 94	
Bauinstallation	85, 86	75
Baukontrolle	90, 85-92	
Baulinien	36, 40, 53, 87, 88	23, 33, 68
Baumgruppen	79	
Baureglement		
- Zweck	1	
- Geltungsbereich	2	
- Vorbehalt des übrigen Rechts	2, 3	
Bausperre		36
Bauvorschriften	6-43, 82, 83, 90, 91	
Bauweise	8, 50, 54, 81	
- offene und geschl. Bauweise	26	64
- Ausnützungsziffer	27, 28, 29, 30	
- Überbauungsziffer	31, 71	
- Freiflächen	32, 39	
- Grenzveränderungen v. Grundstücken	33	
- Geschosszahl	34, 50, 54, 71, 82	
- Dachnorm	35	
- Abstände	36-40	
- Firsthöhe	41	
- Gebäudelänge	42, 82	
Bauzonen, Arten	44	18
Behindertengerechtes Bauen		57
Belichtung und Besonnung	16	
Bepflanzungsmassnahmen	74	
Besondere Verhältnisse	43	
Bestandesgarantie, bestehende Bauten und Anlagen		72
Bewilligungspflicht	19, 33, 36, 85, 86	75
Bewilligungsverfahren	85, 86	
Bewirtschaftungsbeiträge	76	
Bewirtschaftungsauflagen	74	
C		
Camping	44, 70	
D		
Dachaufbauten	9, 20, 35	60
Dachnorm	35	
Dächer	8, 18, 20, 35, 55	
Dachgeschosse	28, 34, 35, 50, 54, 55, 62	
Dachgestaltung	8, 10, 55	
Dachräume	16	

	BauR Artikel	PBG §
Dachrinnen	18	
Dachvorsprung	31, 36, 55	59
Dachstockhöhe	35	
Dienstbarkeitsvertrag	30, 76	
E		
Einfahrten	22, 23	
Einliegerwohnungen	63	
Einsprache	85, 89, 90, 91, 92	
Einstellräume	15, 87, 88	
Emissionen und Immissionen		55
- Lärmimmissionsgrade	17	
Empfindliche Baugebiete	8	
Entsorgungseinrichtungen	13	
Erholungsflächen	14, 81	
Erhöhte Anforderungen	7, 8	
Ersatzabgabe für Motorfahrzeug- abstellplätze	24	
Erschliessung	21, 29, 65, 67, 83	37-51
Erschliessungsbeiträge		43-44, 46, 48, 49, 51
Erschliessungsplan	4	22, 23, 25-29
Estrich	15, 28	
F		
Fahrräder	15, 23, 83	
Fassadenlänge	35, 36	
Fasadengestaltung	54, 56	
Feldgehölze	79	
Fensterfläche	16, 87, 88	
Firsthöhe	41, 50, 51, 54, 58, 71, 82	
Fliessgewässer	77	
Freiflächenziffer	32, 71	
G		
Garagenvorplätze	22, 23	
Gaben	35, 55	
Gebäudeabstand	20, 52, 66, 82, 88	62, 63, 64
Gebäudegrundfläche	48, 49	
Gebäudehöhe	20, 37, 50, 54, 58, 65, 71	60
Gebäudelänge	42, 82	
Gebühren	91, 92	
Gefahrenzonen	75bff	
Geltungsbereich	1-3	
- Zweck	1	
- Baureglement und Planungsmittel		
- örtlich	2	
- sachlich	2	
Genehmigung	94, 95	76
- von Ausnahmen	43	28
- von komm. Nutzungsplänen		

	BauR Artikel	PBG §
Geschlossene Bauweise	26, 50, 54	64
Geschosszahl	34, 50, 54, 71, 82	
- Attikageschosse	37, 41	
- Vollgeschosse	34, 50, 54, 62, 71	
Gestaltungsplan	28, 33, 37, 54, 60, 62, 67, 71, 81-84	24, 30, 31
- Abweichungen	82	
- Änderungen	84	
- Inhalt	83	
- Voraussetzungen	81	
Gestaltungsplanpflicht	54, 81	
Gesundheit	18, 86	
Gewässerabstand	40	66
Gewässerraumzone	75a	
Gewässerschutzzone	44, 75	
Gewerbezone	39, 64, 66, 67	59ff
Grenzabstand	20, 32, 36, 54	
- Gewässerabstand	40	
- Mass	37	
- Mehrlängenzuschlag	39, 71, 82	
Grenzveränderungen von Grundstücken	33	37-51
Groberschliessung		
Grundmasse	20, 48, 50, 54, 62, 66, 71	46, 50
Grundpfandrecht, gesetzliches		
Grünflächen	14, 20, 31, 62	
H		
Hauszufahrten	29	
Hecken	6, 79	
Heizung	41	
Hydranten	25	
Hygiene	13-16, 47, 52	
I		
Immissionen		55
- Lärm: Immissionsgrade	17	
- nicht störende Betriebe	17	
- mässig störende Betriebe	17	
- stark störende Betriebe	17	
Inkrafttreten	84, 94, 95	
Intensiverholungszone Camping	44, 70	
K		
Kantonales Inventar der geschützten Objekte	80	
Keller	15, 28, 31	
Kernzone	12, 14, 37, 44, 45-58 -61, 68, 71	
- Abstände	37, 52	
- Ausnützung	57, 68	
- Bauten Klassierung A	47	

- Bauten Klassierung B	48	
	BauR Artikel	PBG §
- Bauten Klassierung C	49	
- Dachgestaltung	55	
- Fassadengestaltung	54, 56	
- Gestaltungsbaulinien	53	
- Gestaltungsplanpflicht	54	
- Grenz- und Gebäudeabstände	52	
- Grundmasse	48, 50, 54, 71	
- Massgebendes Strassenniveau	51	
- Kernzonenplan	46, 48, 49, 50, 51, 58	
- Zweck	45	
KIGBO	80	
Kinderspielplätze	14, 62	
Kinderwagen	15, 28	
Kniestockhöhe	35	
Konstruktion	13-16, 18, 35, 41	
Kunstdenkmal	80	
L		
Lagerräume gewerbliche	28	
Landschaftsschutz- und Gewässer- schutzzone	44, 75	
Landschaftsbild	1, 6-12, 88	10, 20, 56
Landwirtschaftszone	44, 76, 86	19
Laubengänge	28	
Lukarnen	35, 55	
M		
Mässig störende Betriebe	17, 66	
Mehrhöhe	71	
Mehrlängenzuschlag	39, 71, 82	
Meldepflicht	86	
Mobilheime	70	70
N		
Natur- und Heimatschutz	47, 80	56, 73
Naturschutzzone	44, 76	
Nebenbauten	20, 31, 38, 39, 42, 58	
Nicht störende Betriebe	17, 66	
Nutzungspläne		4, 10, 25ff
O		
Öffentl. Bauten und Anlagen	44, 68	
Öffentl. Einrichtungen auf Privatboden	25	
Öffentl. Grund	19	
Öffentl. Strassen	18, 21, 86	
Offene und geschlossene Bauweise	26, 50, 54	64
Ökologischer Ausgleich	74-80	
Ordentliches Verfahren	85	

Ortsbildschutz	6-12 10 , 47 BauR Artikel	10, 20, 56 PBG §
P		
Parabolspiegel	11	
Parkierungsanlagen		
- Parkplätze	23, 88	58
Pflegemassnahmen	74	
Plakate	9	
Planungsmittel	1, 2, 4-5	
Planungspflicht	4	2
Planungszonen	4	12, 14
Privatstrasse, Abstand	21	
Provisorische Bauten	86	
R		
Raumhöhe	16, 28	
Reservegebiete	44, 73	
Reklameneinrichtungen und Plakate	9	
Richtpläne	4-5	3ff
S		
Schallschutz	16	
Schlussbestimmungen	92-94	
- Aufhebung des früheren Rechts	94, 95	
- Inkrafttreten	93, 94	
- Strafbestimmungen	92, 93	
Schneefänger	18	
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	6-12	10, 20, 56
- Antennen	11, 12	
- Aussichtsschutz	10	
- Erhöhte Anforderungen	7, 8	
- Grundsatz	6	
- Reklameneinrichtungen und Plakate	9	
Schutzobjekte	80	
Schutzzone	12, 29, 44, 75	10, 20, 56
Seeufer	40, 78	66
Sicherheit und Gesundheit	18	54
Sonderbauvorschriften	83	24
Stark störende Betriebe	17	
Strafbestimmungen	93	92
Strassenabstand		65
Strassenbreite	21	
T		
Terrainveränderungen	65, 85, 86, 87, 88	
Terrassenhäuser	8, 11, 20, 63	
Treppenhäuser	16, 28	
U		
Überbauungsziffer	31, 71	
Übriges Gemeindegebiet	44, 72, 73, 76	
Umbauten	45, 52, 71	
Umgebungsgestaltung	10, 54, 59, 65	

Unterhalt	18-19, 85, 86	
	BauR Artikel	PBG §
Unterirdische Bauten	20	61
V		
Veranden	28	
Verfahren	88-89	75-89
- Baugesuch	87	
- Bewilligungspflicht	85, 86	
- Meldepflicht	86, 87	
Verkehrsgutachten	67, 88	
Verkehrssicherheit	21-25	
- Abstellfläche für Motorfahrzeuge und Fahrräder	23	
- Ein- und Ausfahrten / Garagenvorplätze	22	
- Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	24	
- Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger	18	
- öff. Einrichtung auf Privatboden	25	
- Strassennetz	21	
Vollgeschoss	34, 35, 50, 54, 62, 71	
Vorbauten	28, 36	
Vorbehalt des übrigen Rechts	2, 3	
Vorentscheide	89, 92	84
W		
Wald	29, 74, 76	
Waldabstand		67
Waschküche	28	
Wintergärten	28	
Wohnhygiene	16	54
Wohnwagen	70	70
Wohnzonen (WE, W2-W4)	6, 20, 39, 44, 63, 71	
Wohn- und Gewerbebezonen (WG2, WG3 u. WG4)	39, 44, 64, 71	
Wohnzone Altenbach (WA)	44, 65, 71	
Wohnzone Färberstrasse	44, 64, 71	
Z		
Zeltplatz	70	
Zoneneinteilung	44	
Zonenplan	8, 44, 81, 84, 95	25-29
Zonen		18
- Gewerbezone	44, 66	
- Grundmasse	71	
- Intensiverholungszone Camping	44, 70	
- Kernzone	7, 45, 61	
- Landschafts und Gewässerschutzzone	75	
- Naturschutzzone	76	

- Reservegebiet	73	
	BauR Artikel	PBG §
- Übriges Gemeindegebiet	72	
- Wohnzonen	63	
- Wohnzone Altenbach	65	
- Wohn- und Gewerbezone	64	
- Zentrumszone	7, 44, 62, 71	
- Zoneneinteilung	44	
- Zone für öff. Bauten und Anlagen	44, 68	
- Zone für gewerbl. Gartenbau	44, 69	
Zweck	1	1