

Gemeinde Vorderthal

Genehmigungsexemplar

Baureglementsänderungen

Hinweis:

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind farbig dargestellt.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 9. Februar 2007 bis 7. Dezember 2007.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. April 2007.

An der Urnenabstimmung vom 17. Juni 2007 angenommen.

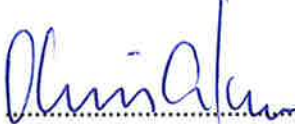
Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1190/2007 genehmigt

am 11.9.2007

Der Landammann





Der Stabschreiber



500-01
21. Juni
2007

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Art. 53

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen	Kernzone	K
	Wohn- und Gewerbezone	WG3
	Wohnzone 3 Geschosse	W3
	Wohnzone 2 Geschosse	W2
	Wohn- und Ferienhauszone	WF
	Touristikzone	TZ
	Gewerbezone	G
	Intensiverholungszone Campingplatz	IZC
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
	Freihaltezone	F
b) Nichtbauzonen	Landwirtschaftszone	L
c) Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte	Naturschutzzone	NS
	Geschützte Einzelobjekte	SO
	Landschaftsschutzzone	LS
	Gefahrenzone	GZ
d) Übrige Zonen	Übriges Gemeindegebiet	UeG

Artikel 54, Bauzonen-Etappen wird aufgehoben:

Art. 54

Bauzonen-Etappen

- 1 Die Bauzonen werden in zwei Bauetappen eingeteilt. Kriterien der Einteilung sind Bedarf, Erschliessungsstand sowie ortsplanerische und landwirtschaftliche Gesichtspunkte.
- 2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In ihnen besteht Baufreiheit im Rahmen der Zonenbestimmungen.
- 3 Die Bauzonen der 2. Etappe sind im Zonenplan angelegt. Sie können vom Gemeinderat ganz oder teilweise in die 1. Bauetappe umgeteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - Die Gefahrenzone durch die Verlegung des Schiessstandes oder anderweitige Massnahmen müssen aufgehoben sein und die Bestimmungen der eidg. Lärmschutzverordnung müssen eingehalten werden können.
 - Eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung muss gewährleistet sein, vorangehende oder angrenzende Siedlungsetappen müssen zu 2/3 überbaut und bewohnt sein

- 4 Die Zuteilung kann mit anderen sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden.
- 5 Der Gemeinderat führt den Zonenplan M. 1:2000 laufend nach und hält ihn Interessenten auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht zur Verfügung. Die Bevölkerung ist über die Etappenumteilungen zu informieren. Dem Justizdepartement ist von den Bauzonenveränderungen der 2. Etappe schriftlich Kenntnis zu geben.

Art. 54

Kernzone
K

- 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historischen Dorfkerns und die gute gestalterische Einordnung von Neubauten und Renovationen ins Orts- und Strassenbild. Es sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Der Kernzone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
- 3 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Der Gemeinderat kann bei guter Einpassung ins Ortsbild Walmdächer gestatten. Die Dachrandabschlüsse sind in herkömmlicher Art auszubilden (insbesondere bezüglich freie Dachuntersicht, allseitiger Dachvorsprung, Materialien).
- 4 Bei Bauten über 12 m Gesamtlänge sind Dachlukarnen von je max. 2.40 m² Frontfläche auf der Höhe des ersten Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Frontfläche darf nicht mehr als 1/12 der Dachfläche (Ansicht) einnehmen. Bei Schleppgauben muss der Scheitelpunkt mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen. Vereinzelte kleinere Dachflächenfenster bis max. 0.50 m² sind gestattet. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5 Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und ortsüblichen Charakter zu wahren und sich in die bestehende Bebauung einzufügen.
- 6 Das zulässige Bauvolumen ist voll ausnützbar.

Art. 55

Wohn- und
Gewerbezone
WG3

- 1 In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.
- 2 Der Wohn- und Gewerbezone ist die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 56

Wohnzone
W2

- 1 In den Wohnzonen W2 sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden; nicht störende Betriebe sind gestattet.
- 2 In der Wohnzone W2 sind insbesondere auch Reihenhäuser im Rahmen der maximalen Gebäudelänge zulässig.
- 3 In der Wohnzone W2 Rempfen gelten zudem folgende Bestimmungen:
 - a) Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0.28. Ausnutzungsübertragungen innerhalb der Wohnzone W2 Rempfen sind auch zulässig, wenn die Grundstücke nicht unmittelbar aneinander grenzen.
 - b) Die maximale Gebäudelänge für Reihenhäuser beträgt 35 m.
 - c) bauliche Veränderungen an den zusammengebauten Häusern (Reihenhäuser, Doppelreihenhäuser) können nur anhand eines Gesamtkonzeptes für das gesamte Gebäude bewilligt werden.
 - d) In den im Zonenplan speziell bezeichneten, rot schraffierten Bereichen sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung im Sinne von Art. 3 Absatz 3 NISV respektive keine neuen Wohnbauten oder Bruttogeschossflächen zulässig.
 - e) Die im Zonenplan speziell bezeichneten, grün schraffierten Bereiche, sind für Gärten, Abstellplätze, Garagen, Nebenbauten und dergleichen bestimmt. Neue Wohnbauten sind nicht zugelassen.
- 4 Die Wohnzone W2 ist der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 57

Wohnzone
W3

- 1 In der Wohnzone W3 sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden; nicht störende Betriebe sind gestattet.
- 2 In der Wohnzone W3 sind Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 3 Der Wohnzone W3 ist die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 63

Tabelle der Grundmasse:

Zone	max. Anzahl VG	max. Gebäude- höhe	max. First- höhe	mind. Grenz- abstand	max. Gebäude- länge	AZ
K	3	9 m	14 m	* 1	40 m	—
WG3	3	9 m	14 m	* 2	40 m	0.60
W2	2	7 m	11 m	* 2	25 m	0.35
W2 Rempen	2	7 m	11 m	* 2	35 m	0.28
W3	3	9 m	14 m	* 2	40 m	0.60
WF	2	7 m	11 m	* 2	20 m	0.25
TZ	3	9 m	14 m	* 1	40 m	—
G	3	9 m	14 m	* 1	40 m	(40 % ÜZ)
IZC	—	—	4.5 m	* 2	20 m	—

*1 = 50 % der Gebäudehöhe mind. 4.0 m

*2 = Es gilt der grosse bzw. kleine Grenzabstand gemäss Art. 46

Art. 73Gefahrenzone
GZ

Die im Zonenplan ausgeschiedenen Gefahrenzonen liegen im Überschwemmungsbereich der Wägitaler-Aa. Bauliche Massnahmen zur Gefahrenbegegnung obliegen dem Bauherrn. **Die Bauherrschaft hat mit dem Baugesuch den Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Schutzmassnahmen zur Gefahrenbegegnung getroffen werden.** Mit der Erteilung der Baubewilligung übernimmt der Gemeinderat keine Haftung für Schäden wegen höherer Gewalt.