

Gemeinde Reichenburg

Genehmigungsexemplar

BAUREGELEMENT



30 Tage öffentlich aufgelegt vom 1. September 2000 bis 2. Oktober 2000.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. April 2001.

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2001 angenommen.

Der Gemeindepräsident

J. Rehder

Der Gemeindeschreiber

Meiss

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1565 genehmigt am 11. Dezember 2001.

Der Landammann

M. Müller

Der Staatsschreiber

Remund

17. Januar 2002

465-06

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ
Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18
E-Mail r+k@remund-kuster.ch

Baureglement der Gemeinde Reichenburg

Die Gemeindeversammlung von Reichenburg erlässt, gestützt auf § 15 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987, folgendes Baureglement:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

1. Zweck

- 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

- 1 Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Reichenburg.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

2. Geltungsbereich

II. Planungsmittel

Art. 3

- 1 Der gültige Zonenplan im Massstab von 1 : 2000 ist Bestandteil dieses Baureglements.
 - 1. Nutzungspläne
 - a) Zonenplan
- 2 Der Gemeinderat kann nach § 13 PBG Richtpläne erlassen. Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat 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.
 - b) Richtplan

- | | |
|---------------------------|---|
| c) Erschliessungsplan | 3 Der Erschliessungsplan gemäss §§ 22 ff PBG wird von der Gemeindeversammlung erlassen. |
| | 4 Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m ² , in der Dorfkernzone von mindestens 1500 m ² , Gestaltungspläne nach § 24 PBG erlassen. |
| d) Gestaltungsplanpflicht | 5 Besteht Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört. |

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 4

- | | |
|------------------|---|
| 1. Erschliessung | 1 Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen von §§ 37 ff PBG. |
|------------------|---|

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 5

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Gestaltung Einordnung | 1 Bauten, bauliche Anlagen und Massnahmen werden nur dann bewilligt, wenn sie sich durch die Bau-, Fassaden-, Terrain- und Dachgestaltung, Farbgebung usw. so in die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. |
| | 2 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als Richtlinie. |
| 2. Erhöhte Anforderung | 3 An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt. <ul style="list-style-type: none"> a) in der Kernzone b) an exponierten Hanglagen c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie besonders schönen Landschaften. d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beeinflussen. |

Art. 6

- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
| 1 | Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Treppenhaus- und Lifteinbauten sind ansprechend zu gestalten. Sie sind bei Schrägdächern höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. | 3. Dach-gestaltung |
| 2 | Attikageschosse über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut allseitig gegenüber dem obersten Vollgeschoss um 45° zurückzuversetzen. | 4. Attika-geschoss |
| 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. | 5. Antennen |
| 4 | Das Anbringen von Parabolspiegeln/Parabolantennen von mehr als 90 cm Durchmesser ist bewilligungspflichtig. Die Farben von Parabolspiegeln/Parabolantennen sind im Hintergrund anzupassen. | |
| 5 | Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren und ähnliche technische Anlagen sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse, Form, Farbe, Aufmachung und Plazierung die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. | 6. Reklamen
Sonnen
kollektoren |

C. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 7

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, sollen genügend Grünbereiche, einheimische Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen. | 1. Umgebungs-gestaltung |
|---|--|-------------------------|

Art. 8

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| 1 | Wohn- und Schlafräume müssen eine Bodenfläche von wenigstens 10 m ² und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.25 m aufweisen. Im Dachgeschoss muss diese Raumhöhe über mindestens 5 m ² Raumbodenfläche vorhanden sein. | 2. Raumgrösse |
| 2 | Alle Wohnungen müssen besonnt werden. Alle Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster belichtet und belüftet sein. | 3. Besonnung
Fenster |
| 3 | Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit zu isolieren. | 4. Isolation |

Art. 9

5. Erholungs-
flächen
Kinderspiel-
plätze

- 1 Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens fünf Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen.
- 2 Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszustalten.
- 3 Ihre Fläche hat wenigstens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Wohnungen zu entsprechen.
- 4 Erholungsflächen und Kinderspielplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist bei Bedarf im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Art. 10

6. Abstell-
flächen

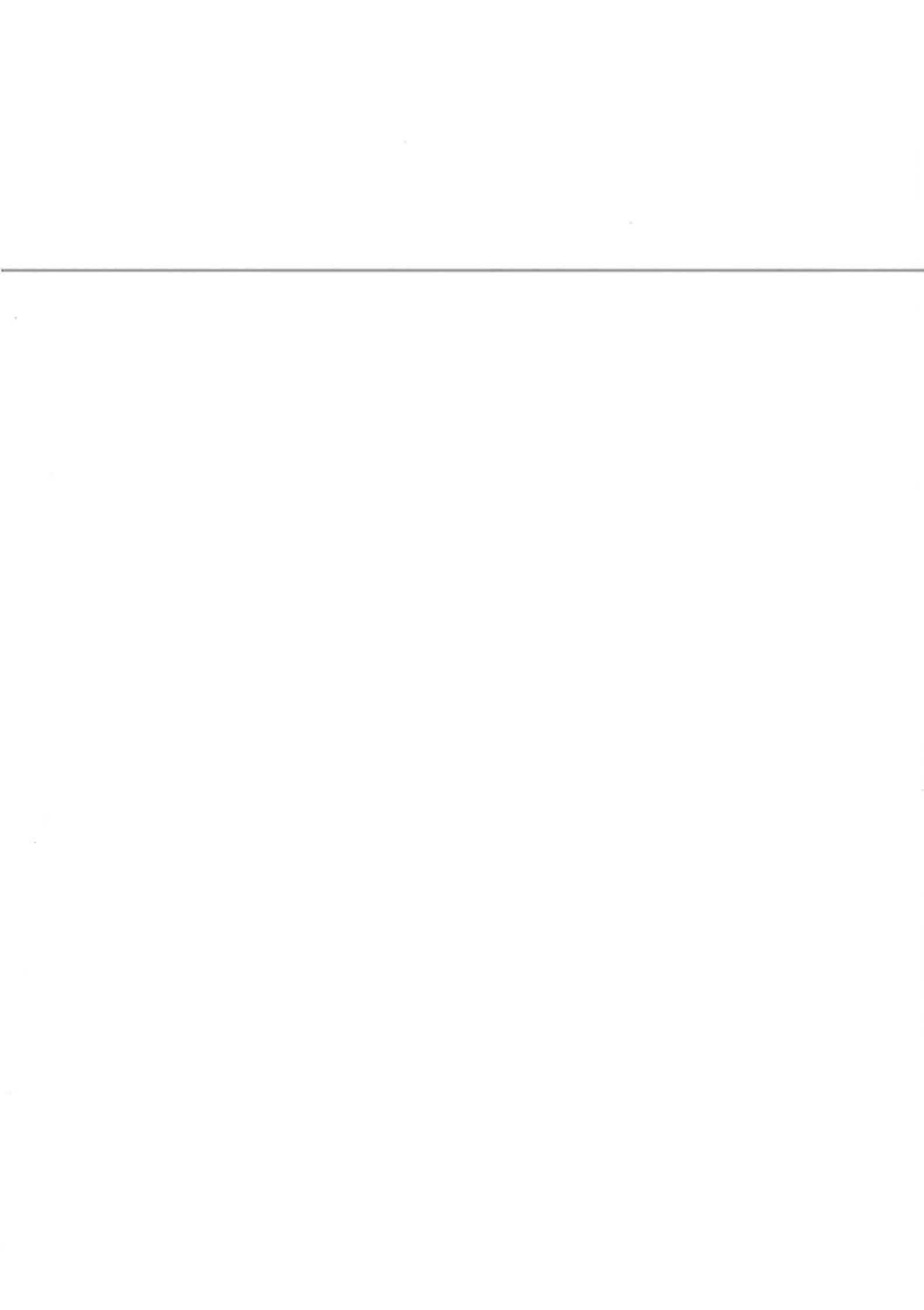
- 1 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung im Dach- oder Kellergeschoss ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.
- 2 Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.

D. Emissionen und Immissionen

Art. 11

1. Emissionen
Immissionen
Luft

- 1 Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. im übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht.
- 2 Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.
- 3 Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- 4 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.
- 5 Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.



E. Verkehrssicherheit

Art. 12

- 1 Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz. 1. Strassennetz
- 2 Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte:
 - Verbindungsstrassen:
5.50 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir
 - Erschliessungsstrassen:
5.00 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir
 - Quartierstrassen:
4.50 m Fahrbahn ohne Trottoir
- 3 Für die Zufahrt zu einzelnen Gebäuden / Gebäudegruppen kann der Gemeinderat geringere Ausbaubreiten festlegen.

Art. 13

- 1 Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. 2. Strassen- und Garagenausfahrten
- 2 Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15 % aufweisen, welches 3 m vor der Strassenlinie auf 3 % herabzusetzen ist.
- 3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.
- 4 Ein- und Ausfahrten bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde.

Art. 14

- 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 oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten. 3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder
- 2 Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen.
 - a) bei Wohnbauten je Wohnung bzw. 100 m² Bruttogeschoßfläche 1.50 Abstellplätze, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze angerechnet werden. 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 mindestens gleichviel wettergeschützte Abstellplätze vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.

Art. 15

4. 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 Parkierungsanlagen zu verwenden ist.
- 2 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5'400.— und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres durch den Gemeinderat angepasst.

Art. 16

5. Dachrinnen
Ablaufrohre
Schneefänger

- 1 Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.

Art. 17

6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

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

F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 18

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. 19

- 1 In den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig. 2. Verdichtete Bauweise
- 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 das Schaffen 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 W 2 4 Wohneinheiten
 - in der Wohnzone W 3 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 erhöhen (siehe Tabelle der Grundmasse Art. 44). Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse Art. 44.
- 5 Es gilt keine Gebäudelängenbeschränkung, gegenüber Nachbargrundstücken kommt jedoch der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb einer verdichten Überbauung können herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen oder wohnhygienischen Interessen entgegenstehen.

Art. 20

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche: 3. Ausnützungsziffer
a) Begriff
- $$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschoßfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$
- 2 Als anrechenbare Bruttogeschoßfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. b) Anrechenbare Bruttogeschoßfläche

- 3 Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:
- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Wasch-, Trocken- 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 Klimaanlagen;
 - d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und Siedlungen mit mehr als 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, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;
 - g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschossshallen 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).
 - l) das über dem obersten Vollgeschoss liegende Dach- oder Attikageschoss, sofern die Kniestockhöhe bis max. 1 m beträgt, gemessen ab Oberkant fertig Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenwand (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion.
- c) anrechenbare Landfläche
- 4 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnutzung 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. 21

- 1 Durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch ist eine Ausnützungsübertragung bis 10 % der erforderlichen Landfläche möglich, sofern die Grundstücke aneinander grenzen und in angemessener Beziehung zueinander stehen.

4. Ausnützungsübertragung

Art. 22

- 1 Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen, beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.
- 2 Bei Reihenhausüberbauungen, 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 sind meldepflichtig.

5. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

Art. 23

- 1 Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für die 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 hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.
- 3 Bei der Ermittlung der Geschosszahl nicht angerechnet werden:
- Dachgeschosse, wenn sie eine Dachneigung von max. 45 Grad a.T. und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen, sowie allfällige Dachaufbauten, die bis max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab fertig Geschossboden).
 - Attikageschosse, die allseitig um den Winkel von 45 Grad a.T. zurückversetzt sind.
- 4 Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

6. Geschosszahl

Art. 24

7. Grenzabstand
- a) Begriff und Messweise
- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine gegenüber allen anderen einzuhalten. Der Gemeinderat kann die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute erforderlich ist.
- 3 Kommt die Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand.
- 4 In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonen beträgt der kleine Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 m, und der grosse Grenzabstand beträgt 70 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 6 m. Bei den in der Höhe gestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet.
- b) Vorbauten
- 5 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.
- c) Mehrlängenzuschlag
- 6 In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Die Zuschläge werden senkrecht zu den Fassaden und nicht über die Gebäudeecken gemessen. Nebenbauten im Sinne von Art. 28 werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.
- d) Staffelung
- 7 Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.
- e) Flächenausgleich
- 8 Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelegerte Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenen Freifläche entspricht.

Art. 25

- 1 Die erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt. 8. Gebäudehöhe
- 2 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.
- 3 Nicht berücksichtigt werden:
 - a) die Höhe des Giebeldreiecks 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.
- 4 Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.
- 5 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 26

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischenläge. 9. Gebäudeabstand
a) Begriff und Messweise
- 2 Nebenbauten gemäss Art. 28 dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.
- 3 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.
- 4 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages und der Genehmigung des Gemeinderates ungleich über die Grenzen verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. b) Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

Art. 27

10. Gebäude-länge
- 1 Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.
 - 2 Die zonengemäße Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten gemäss Art. 28 werden nicht berücksichtigt. Bei zwischengeschalteten Nebenbauten ist die maximale Gebäudelänge, bezogen auf die äussersten Fassaden der Hauptgebäude, einzuhalten.

Art. 28

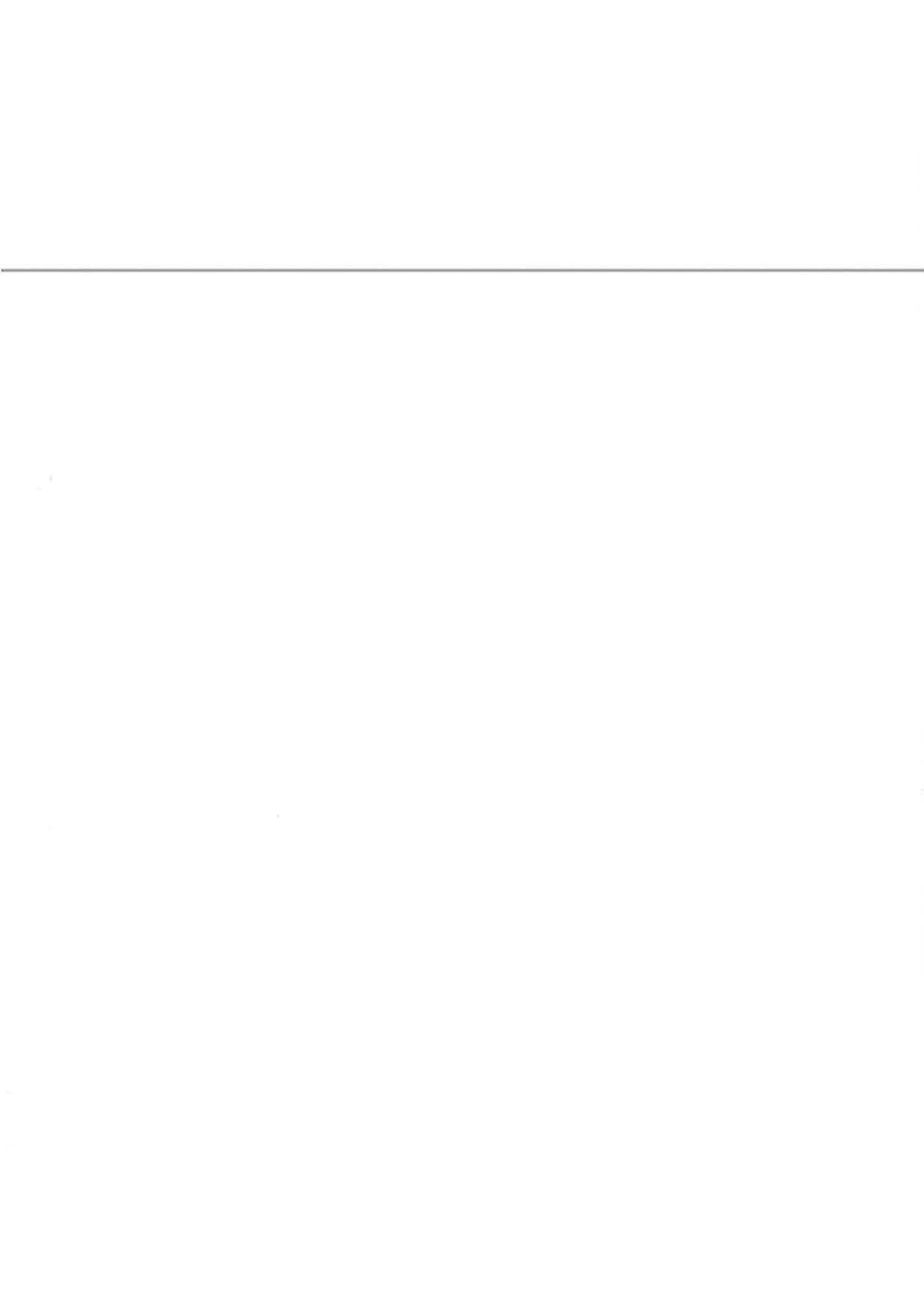
11. Nebenbau-ten
unterirdische Bauten
- 1 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.
 - 2 Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 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.
 - 4 Vorbehalten bleiben die Schutzabstände gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 29

12. Zusammen-bauen von Bau-ten
- 1 Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur baureglementsgemäßen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch die Nachbarn durch Grundbucheintrag sichergestellt ist und sofern die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend gestaltet ist.
 - 2 Zwischen den Bauten der einzelnen Grundstücke sind Brandmauern zu erstellen, die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen müssen.

Art. 30

13. Strassen-abstand
- 1 An Verbindungs- und Erschliessungsstrassen gilt bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand ein Abstand von mindestens 5 m.
 - 2 Bei Quartierstrassen, die nicht dem Gemeingebräuch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.



Art. 31

- 1 Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern ist von der Fassade ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.
- 2 Gegenüber eingedolten Gewässern ist ein Gewässerabstand von 3 m gegenüber der Mittelachse, mindestens jedoch 1.0 m ab Bauwerk der Eindolung einzuhalten.

14. Gewässer-
abstand

Art. 32

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 15 m ab Waldgrenze einzuhalten, wobei die Waldgrenze 2 m ausserhalb der in den Grundbuchplänen enthaltenen Stockgrenze verläuft.
- 2 Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

15. Wald-
abstand

Art. 33

- 1 Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.
- 2 Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber vermarkten Privatstrassen, welche nicht dem Gemeingebräuch gewidmet sind, gilt für die Bemessung des Grenzabstandes nur das kantonale Recht.

16. Andere
Abstands-
vorschriften

Art. 34

- 1 Die erlaubte Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.
- 2 Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.
- 3 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.
- 4 Bei Bauten an Hanglagen mit mehr als 20 % Neigung darf die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhe auf der talseitigen Fassade um 10 % überschritten werden.

17. Firsthöhe

IV. Zonenvorschriften

Art. 35

Das Gebiet der Gemeinde Reichenburg wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Zoneneinteilung

A. Bauzonen

a)	Wohnzone	2 Geschosse	W2
b)	Wohnzone	3 Geschosse	W3
c)	Wohnzone	4 Geschosse	W4
d)	Wohn- und Gewerbezone	3 Geschosse	WG3
e)	Wohn- und Gewerbezone	4 Geschosse	WG4
f)	Kernzonen A und B		KA/KB
g)	Gewerbezone		G
h)	Industriezone		I
i)	Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung		T
k)	Intensiverholungszone		IN
l)	Grünzone		GR
m)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OE
n)	Zone für Lager-, Umschlag- und Abstellplätze		L

B. Nichtbauzonen

o)	Landwirtschaftszone	LW
p)	Naturschutzgebiete, Schutz- objekte, Schutzzonen	
q)	Übriges Gemeindegebiet	UE
r)	Reservegebiet	RS

A. Bauzonen

Art. 36

- 1 Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.
- 2 Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende, kleine Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 3 In der Zone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gestattet; die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

1. Wohnzonen

Art. 37

- 1 In den Wohn- und Gewerbezonen sind neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet.
- 2 Der Wohnanteil darf bis 60 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

2. Wohn- und Gewerbezonen

Art. 38

- 1 Die Kernzonen bezeichnen die Erhaltung, Erneuerung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns.
- 2 Sie sind für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungsbauten und kulturelle Einrichtungen mit mässig störenden Immissionen bestimmt.
- 3 Neubauten und Umbauten sowie Fassadenrenovationen haben sich bezüglich Stellung, Bauvolumen, Bauhöhen, Baumaterialien, Massstäblichkeit und Gestaltung dem bestehenden Ortsbild anzupassen. Grössere bauliche Massnahmen sind durch einen Fachberater zu begutachten.
- 4 Zulässig ist die offene und die geschlossene Bauweise.
- 5 Bei der offenen Bauweise kann der Gemeinderat in begründeten Fällen die Grenzabstände bis auf 1.0 m reduzieren, unter Berücksichtigung der bisherigen Überbauung auf dem Baugrundstück, der projektierten Überbauung auf dem Nachbargrundstück sowie der Stellung, Lage und des Volumens des zu realisierenden Gebäudes für das Ortsbild.

3. Kernzonen A und B

Art. 39

- 1 Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal.

4. Gewerbezone

Art. 40

- | | |
|------------------|--|
| 5. Industriezone | 1 Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten aller Art bestimmt. |
| | 2 Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal. |

Art. 41

- | | |
|---|---|
| 6. Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung | 1 Die Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung ist für Zucht- und Mastbetriebe bestimmt, deren Futterbasis nicht auf eigener landwirtschaftlicher Produktion beruht. Es sind nur standortgebundene Wohnbauten zulässig. |
|---|---|

Art. 41 a

- | | |
|--------------------------|--|
| 7. Intensiverholungszone | 1 Die Intensiverholungszone ist für Bauten und Anlagen zu Erholungs- und Sportzwecken bestimmt. |
| | 2 In der Intensiverholungszone Schandeln ist das Erstellen von Anlagen und Bauten, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht- und Pensionspferden dienen, gestattet. Eine über die Pferdehaltung hinausgehende landwirtschaftsfremde Nutzung ist untersagt. Es sind ausschliesslich für das Betriebspersonal notwendige Wohnbauten zulässig. |
| | 3 Bezüglich Grundmasse gelten die Bestimmungen der Gewerbezone. |

Art. 41 b

- | | |
|-------------|---|
| 8. Grünzone | 1 Die Grünzone bezweckt
a) die Erhaltung oder Schaffung von Grünflächen innerhalb oder zwischen Siedlungen
b) die Freihaltung von wichtigen Landschaftselementen, wie Aussichtspunkte, Bachläufe etc. |
| | 2 Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Nebenbauten und Einrichtungen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung dienen, sind zulässig. Die zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendigen Anlagen sind gestattet. |

Art. 42

- | | |
|--|---|
| 9. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen bestimmt wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindezentren, Mehrzweckhallen, Sport- und Freizeitanlagen. |
| | 2 Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden. |

Art. 43

- 1 Die Zone für Lager-, Umschlag- und Abstellplätze ist für die zeitlich begrenzte Lagerung und Aufbereitung von festen Stoffen (z.B. Steine, Holz, Stahl) und für das Abstellen von Fahrzeugen und Baumaschinen bestimmt.
- 2 Zulässig sind betriebsnotwendige, unbewohnte Bauten mit einer Gebäudehöhe von höchstens 15 m und Einrichtungen zur Behandlung von festen Stoffen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
- 3 Das Errichten und der Betrieb von Bauten und Anlagen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen. Namentlich die Zwischenlagerung und Behandlung von Bauabfällen bedarf einer Bewilligung des kantonalen Amtes für Umweltschutz gemäss der technischen Verordnung über Abfälle.

10. Zone für Lager-, Umschlag- und Abstellplätze

Art. 44

- 1 In den einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

Tabelle der Grundmasse

Zone	W2	W3	W4	WG3	WG4	KA	KB	G	I	T	IN	GR	OE	L
Vollgeschosszahl														
Einzelbauweise	2	3	4	3	4	4 ¹	3 ¹	—	—	—	—	—	—	—
verdichtet	2	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Ausnützungsziffer														
Einzelbauweise	0.45	0.65	0.80	0.80	1.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—
verdichtet	0.48	0.68	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gestaltungsplan	0.50	0.70	0.85	0.90	1.10	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gebäudehöhe														
Einzelbauweise	7	10	13	10	13	10	7	15	—	—	—	—	—	15
verdichtet	7	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gestaltungsplan	7	13	13	13	13	10	7	—	—	—	—	—	—	—
Bauweise														
offen	x	x	x	x	x	x	x	x	—	—	—	—	—	x
verdichtet	x	x	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
geschlossen	—	—	—	—	—	x	x	—	—	—	—	—	—	—
Grenzabstand														
kleiner	50 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m					min. 1 m	min. 1 m	50 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m						
grosser	70 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m					—	—							
Gebäudelänge	30	40	40	50	50	—	—	—	—	—	—	—	—	40
Firsthöhe														
Einzelüberbauung	11	14	17	14	18	14	11	18	—	—	—	—	—	18
verdichtet	11	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Mehrlängenzuschlag	x	x	x	x	x	—	—	—	—	—	—	—	—	—

¹ Das oberste Vollgeschoss muss innerhalb der Dachschräge liegen.

B. Nichtbauzonen

Art. 45

1. Landwirtschaftszone

- 1 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.
- 2 Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.
- 3 Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt dieses Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

C. Schutzzonen

Art. 46

1. Naturschutzgebiete Schutzobjekte

- 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 bzw. im dazugehörenden Landwirtschafts- und Schutzzonenplan der Gemeinde Reichenburg enthalten.
- 2 Innerhalb der Bauzonen, besonders innerhalb des Gestaltungsplanes, sind Landschaftselemente und Lebensräume der Tierwelt mit naturnaher und standortgemässer Vegetation zu erhalten oder als oekologische Ausgleichsfläche artgerecht anzulegen.

Art. 47

2. Grundwasser-Schutzzonen

- 1 Die nach §§ 22 ff. der kantonalen Vollzugsverordnung zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen zu bezeichnenden Schutzzonen sind in einem speziellen Grundwasserschutzzonenplan festgelegt und werden im Landwirtschaftszonplan als Hinweis aufgeführt. Sie überlagern andere Nutzungen.
- 2 Die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszenen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen-Reglemente dies zulassen.

D. Übrige Gebiete

Art. 48

- 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 Ausnahmebewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

1. Übriges Gemeindegebiet

Art. 49

- 1 Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.
- 2 Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesinem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.

2. Reservegebiete

V. Gestaltungsplan

Art. 50

- 1 Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach § 24 PBG 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;

1. Voraussetzungen

- d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrslagen 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.

Art. 51

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 Masse, in dem die Kriterien nach Art. 50 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:
 - a) Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Tabelle der Grundmasse in Art. 44 und der Geschosszahl um ein Geschoss. In der Zone W2 darf die Geschosszahl nicht erhöht werden;
 - b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
 - 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. 50 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. 52

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten: | 3. Inhalt |
| | 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 und ein Studienmodell; | |
| | 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 ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 50 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung beanspruchten Ausnahmen aufgeführt werden. | |
| 2 | Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beziehen. | |
| 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

Art. 53

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. | 1. Bewilligungs-pflicht |
| 2 | Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht. | |

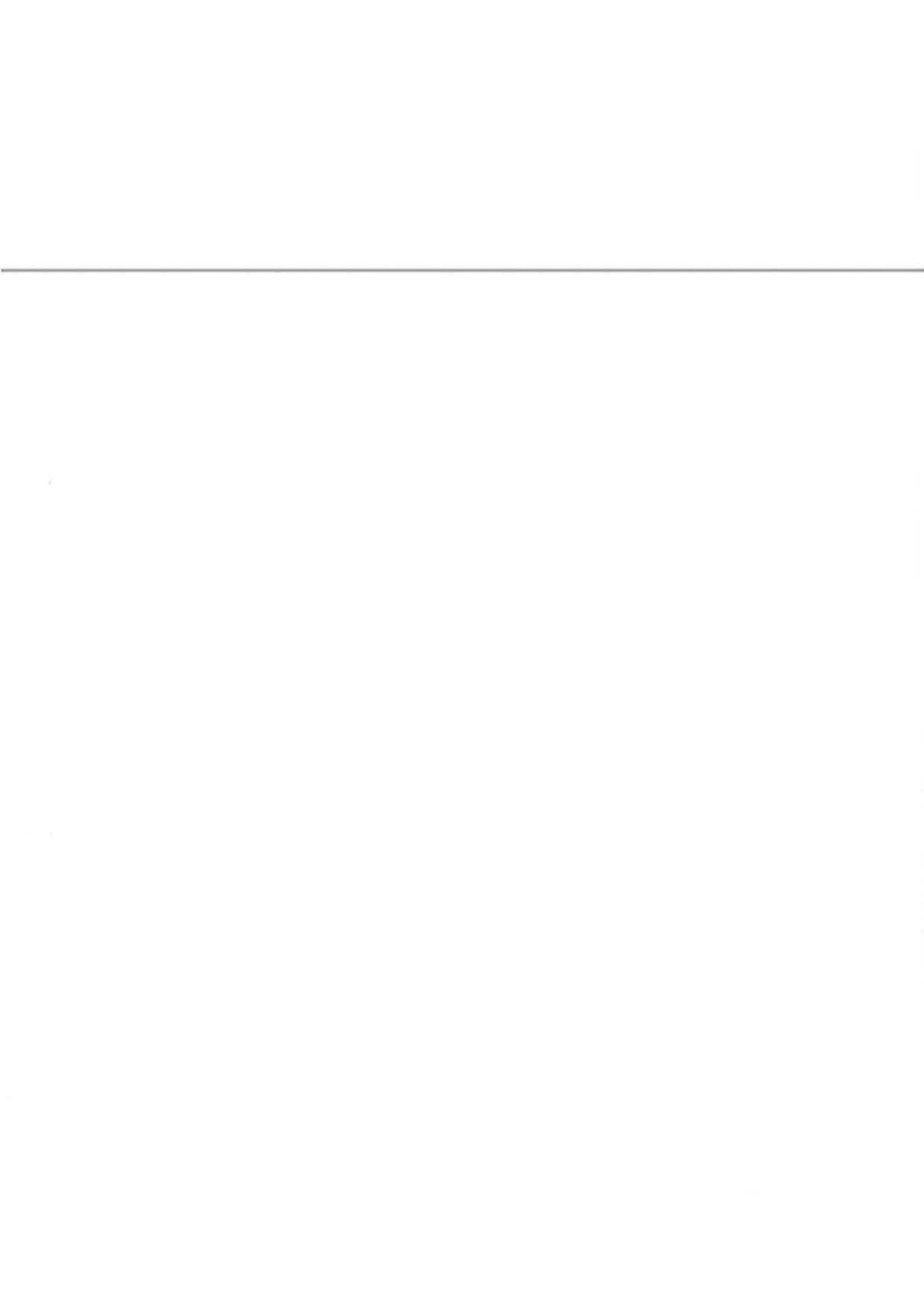
- 3 Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:
- a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;
 - b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderungen andere Er-lasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
 - c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
 - d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumge-staltung wie z.B. ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
 - e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden;
 - f) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m.

Art. 54

2. Meldepflicht
- 1 Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit of-fensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmebewilligungen notwendig sind.
 - 2 Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvor-habens 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 oder die Baukommission teilt dem Gesuchsteller innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen mit, wie das Bauge-such beurteilt wird und ob mit einer Bewilligung in der gewünschten Form gerechnet werden kann.
 - 4 Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes geringfügiges Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.

Art. 55

3. Baugesuch
- 1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je vierfacher Ausfertigung bei der Bauverwaltung einzureichen:



- a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
 - b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes 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 nach Norm SIA. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein.
 - f) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Unterschreitung des Grenzabstandes bei Nebenbauten;
 - g) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
 - h) besondere Gesuchunterlagen für kommunale, kantonale und eidgenössische Amtstellen.
- 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. 56

- | | |
|------------------|---|
| 1. Inkrafttreten | <ol style="list-style-type: none">1 Dieses Baureglement tritt nach der Annahme durch die Stimmberchtigten 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. 57

- | | |
|------------------------------------|--|
| 2. Aufhebung
früheren
Rechts | <ol style="list-style-type: none">1 Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:
Das Baureglement der Gemeinde Reichenburg vom
30. Oktober 1990. |
|------------------------------------|--|

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 7. Juni 1998 und
13. Juni 1999

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1565 am 11. Dezember
2001.

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Geltungsbereich

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

II. Planungsmittel

Art. 3	1. Nutzungspläne	1
--------	------------------	---

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 4	1. Erschliessung	2
--------	------------------	---

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

C. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 7	1. Umgebungsgestaltung	3
Art. 8	2. Raumgrösse	3
	3. Besonnung, Fenster	3
	4. Isolation	3
Art. 9	5. Erholungsflächen, Kinderspielplätze	4
Art. 10	6. Abstellflächen	4

D. Emissionen und Immissionen

Art. 11	1. Emissionen, Immissionen, Luft	4
---------	----------------------------------	---

E. Verkehrssicherheit

Art. 12	1. Strassennetz	5
Art. 13	2. Strassen- und Garagenausfahrten	5
Art. 14	3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge	5
Art. 15	4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	6
Art. 16	5. Dachrinnen, Ablaufröhre, Schneefänger	6
Art. 17	6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	6

F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 18	1. Offene und geschlossene Bauweise	6
Art. 19	2. Verdichtete Bauweise	7
Art. 20	3. Ausnützungsziffer	7
Art. 21	4. Ausnützungsübertragung	9
Art. 22	5. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	9
Art. 23	6. Geschosszahl	9
Art. 24	7. Grenzabstand	10
Art. 25	8. Gebäudehöhe	11
Art. 26	9. Gebäudeabstand	11
Art. 27	10. Gebäudelänge	12
Art. 28	11. Nebenbauten, unterirdische Bauten	12
Art. 29	12. Zusammenbauen von Bauten	12
Art. 30	13. Strassenabstand	12
Art. 31	14. Gewässerabstand	13
Art. 32	15. Waldabstand	13
Art. 33	16. Andere Abstandsvorschriften	13
Art. 34	17. Firsthöhe	13

IV. Zonenvorschriften

Art.35	1. Zoneneinteilung	14
--------	--------------------	----

A. Bauzonen

Art. 36	1. Wohnzonen	15
Art. 37	2. Wohn- und Gewerbezonen	15
Art. 38	3. Dorfkernzone	15
Art. 39	4. Gewerbezone	15
Art. 40	5. Industriezone	16
Art. 41	6. Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung	16
Art.41a	7. Intensiverholungszone	16
Art.41b	8. Grünzone	16
Art. 42	9. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
Art. 43	10. Zone für Lager-, Umschlag- und Abstellplätze	17
Art. 44	Tabelle der Grundmasse	17

B. Nichtbauzonen

Art. 45	1. Landwirtschaftszone	18
---------	------------------------	----

C. Schutzzonen

Art. 46	1. Naturschutzgebiete, Schutzobjekte	18
Art. 47	2. Grundwasser- Schutzzonen	18

D. Übrige Gebiete

Art. 48	1. Übriges Gemeindegebiet	19
Art. 49	2. Reservegebiete	19

V. Gestaltungsplan

Art. 50	1. Voraussetzungen	19
Art. 51	2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung	20
Art. 52	3. Inhalt	21

VI. Baubewilligungsverfahren

Art. 53	1. Bewilligungspflicht	21
Art. 54	2. Meldepflicht	22
Art. 55	3. Baugesuch	22

VII. Schlussbestimmungen

Art. 56	1. Inkrafttreten	24
Art. 57	2. Aufhebung früheren Rechts	24

VIII. Anhang

Technische Erläuterungen

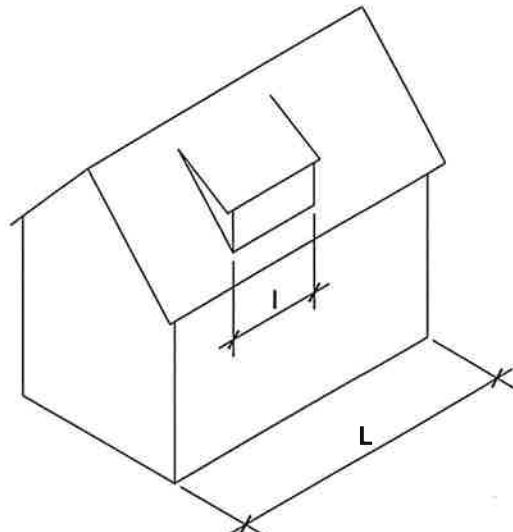
Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

Sachregister

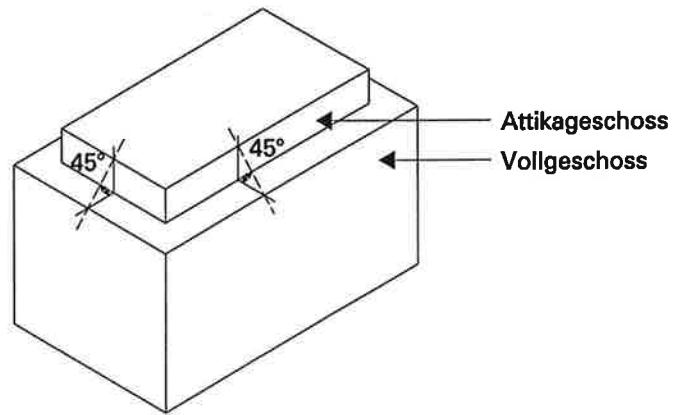
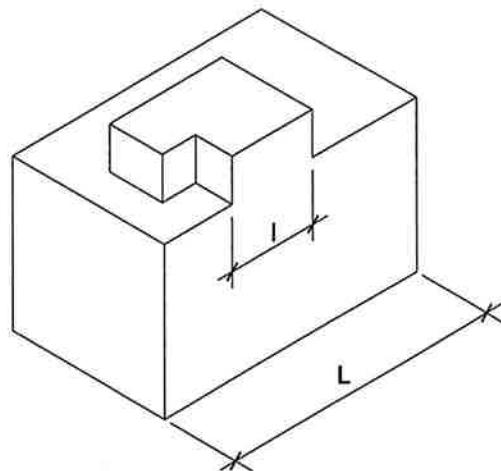
Erläuterungsskizzen

Nachstehende Abbildungen sind nicht Bestandteil des Baureglements. Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu.

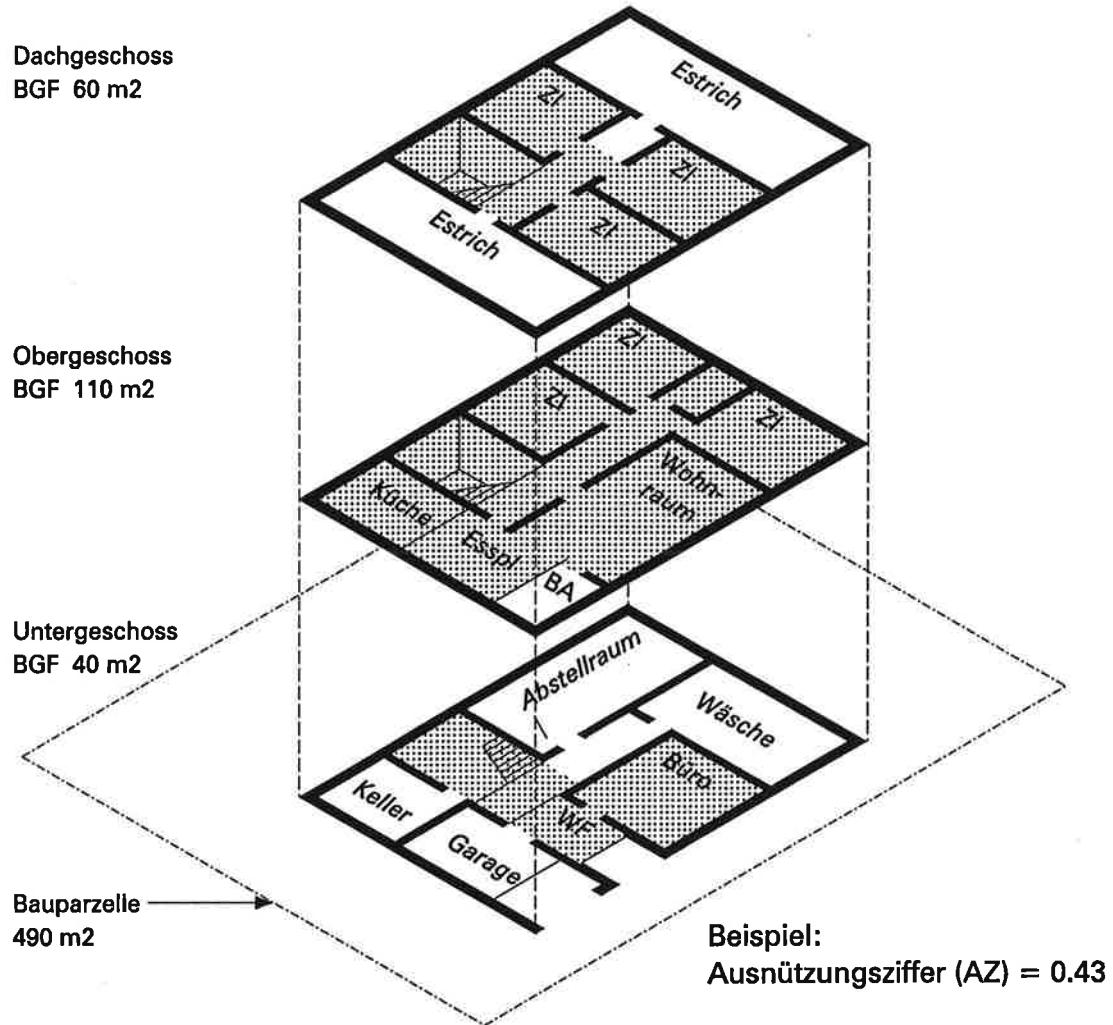
Dachgestaltung Art. 6



l darf maximal $\frac{L}{3}$ betragen



Ausnützungsziffer (Beispiel) Art. 20



1. Bruttogeschoßfläche (BGF)

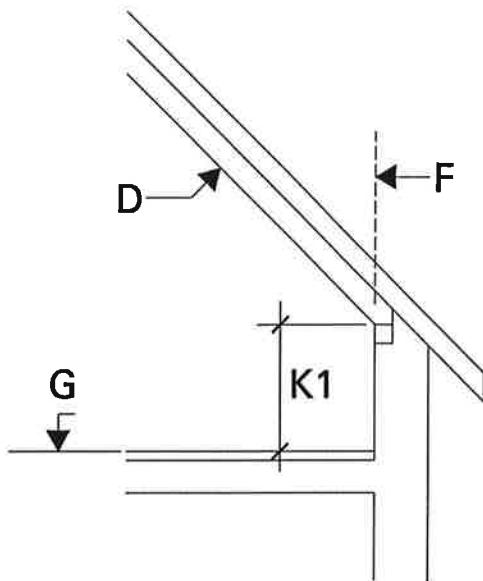
- 1 Untergeschoß	40 m ²	
- 2 Obergeschoß	110 m ²	
- 3 Dachgeschoß	60 m ²	
Total Bruttogeschoßfläche	<u>210 m²</u>	

2. Landfläche der Bauparzelle (LF) 490 m²

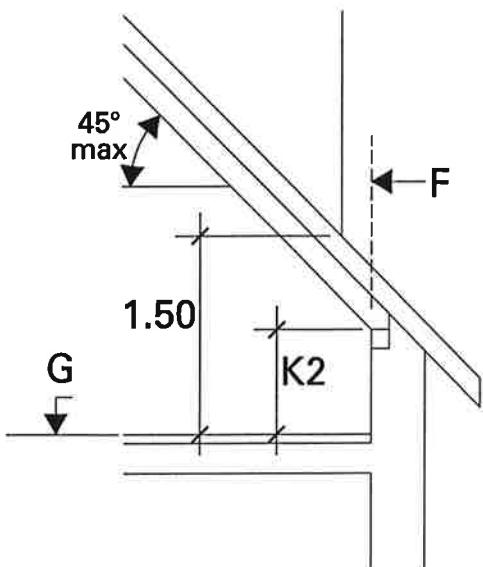
$$3. \text{ Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{\text{BGF}}{\text{LF}} = \frac{210 \text{ m}^2}{490 \text{ m}^2} = 0.43$$

Ausnützungsziffer Art. 20 Abs. 3 I

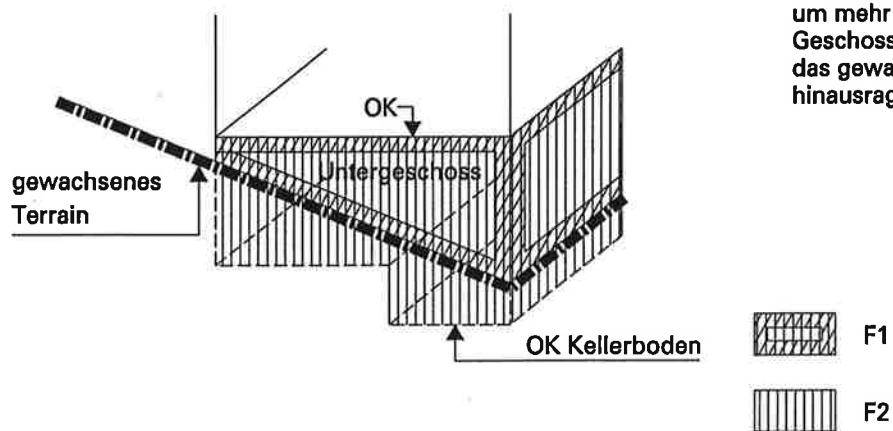
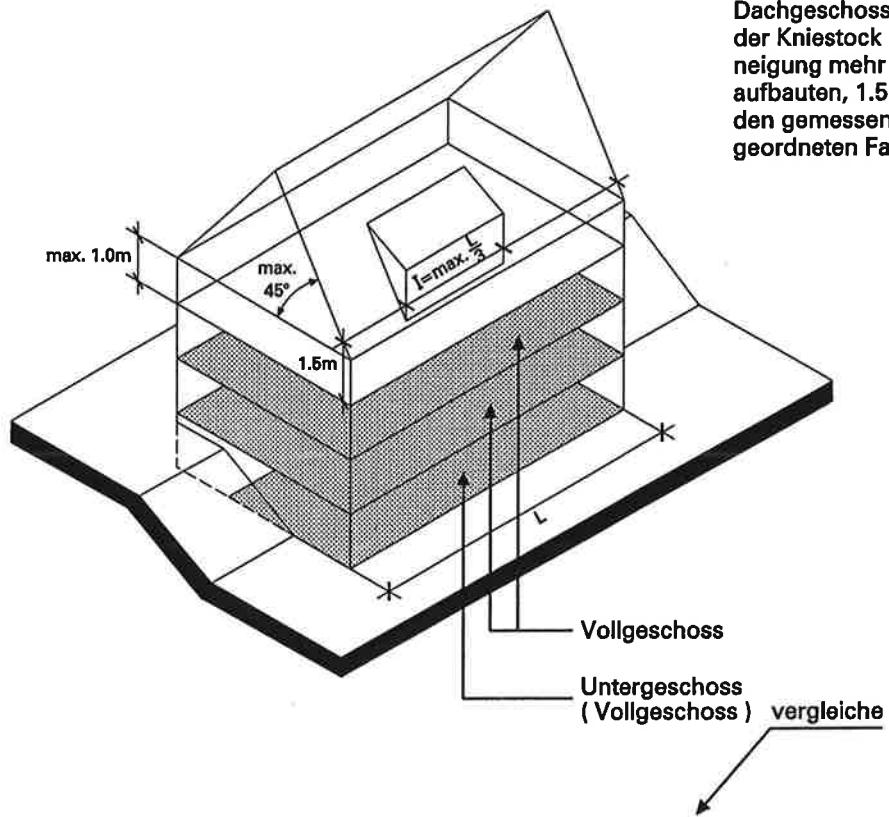
- K1** Kniestockhöhe bis max. 1m
- K2** Kniestockhöhe weniger 1m
- D** Unterkante Dachkonstruktion
- F** Fassadenwand innen
- G** Dachgeschossboden fertig

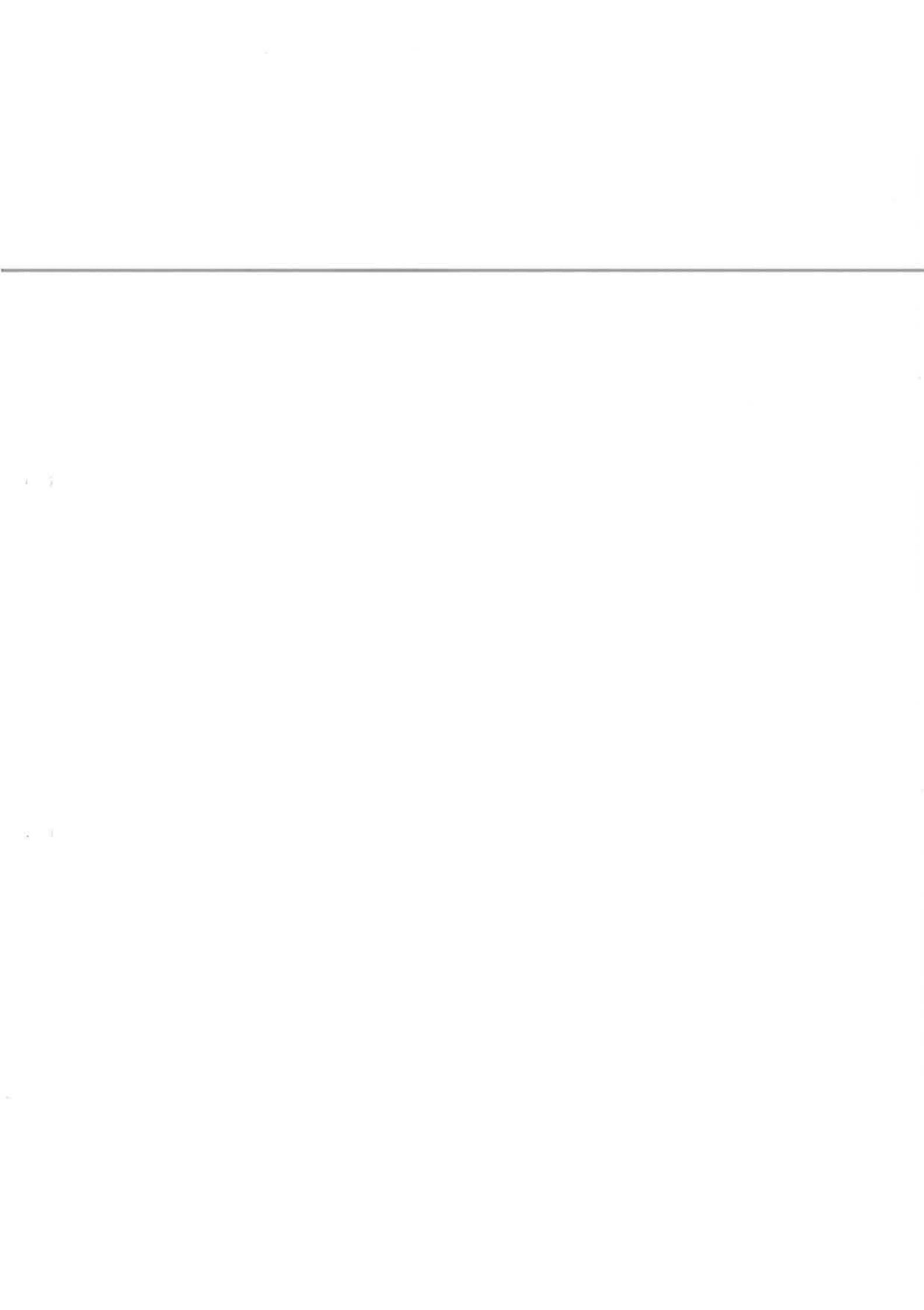


Ausnützungsziffer Art. 20 Abs. 3 I

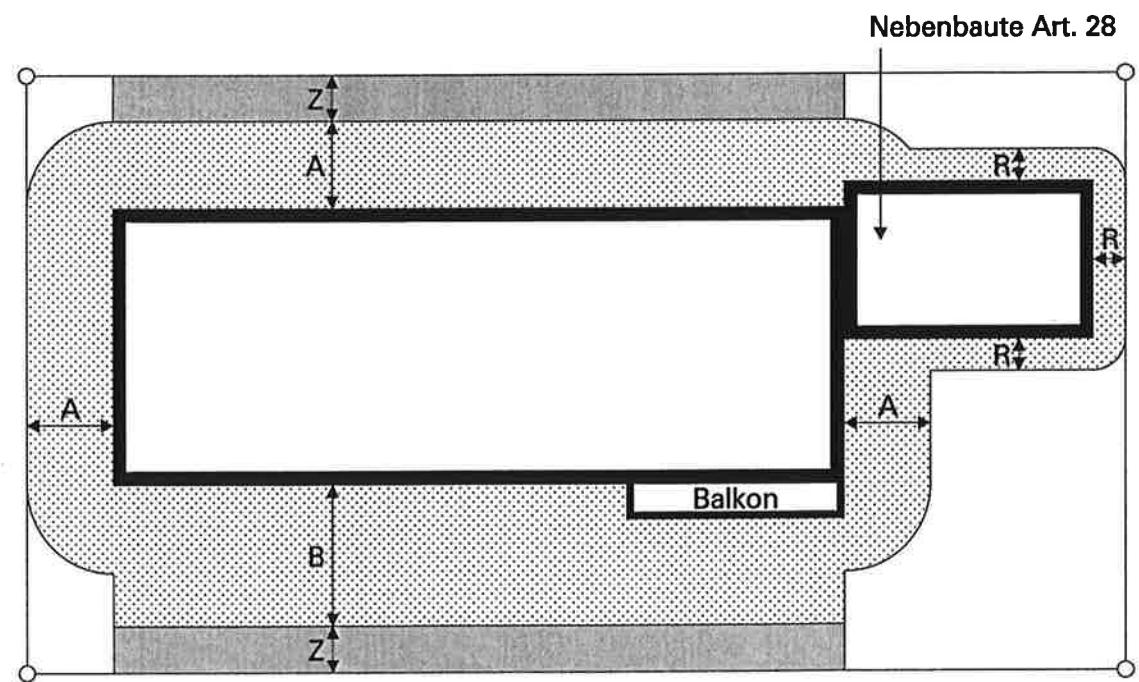
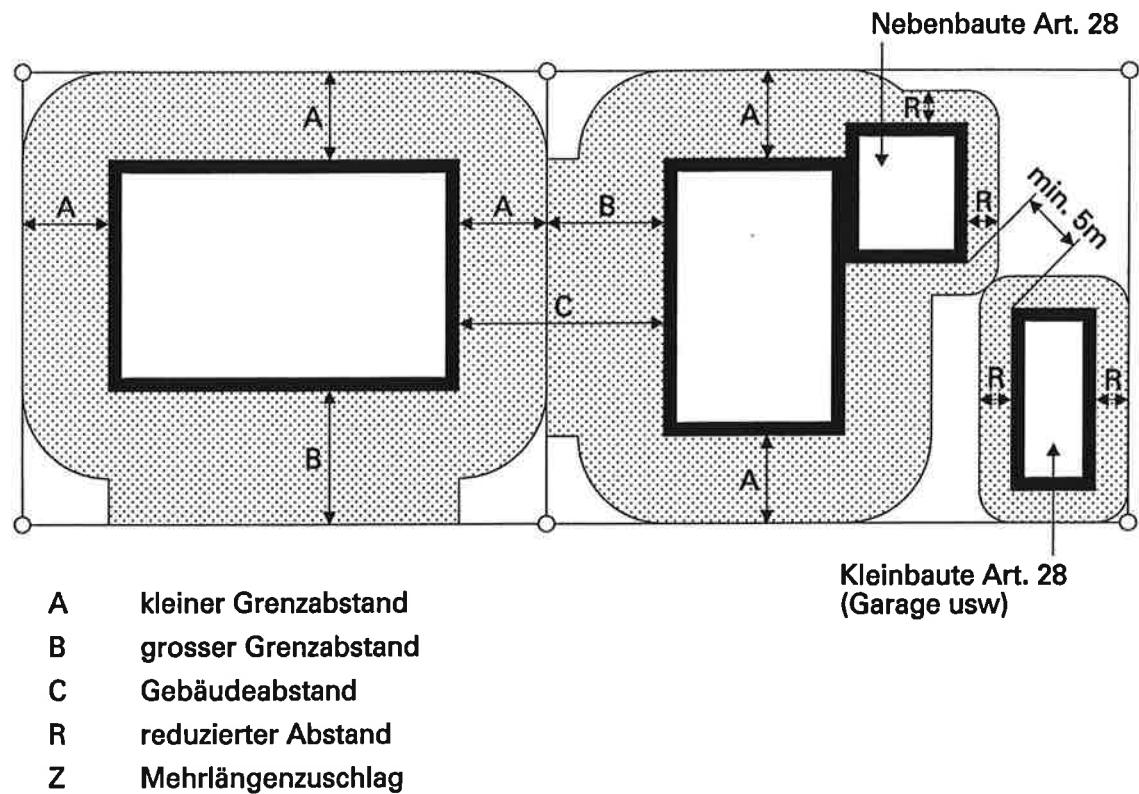


Berechnung der Geschosse Art. 23



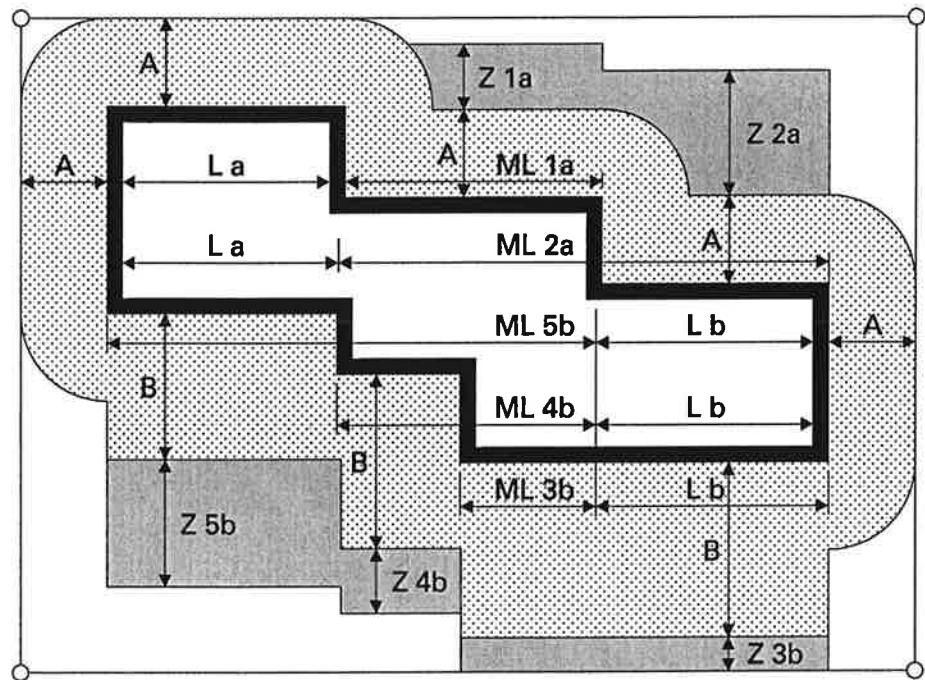


Grenzabstand Art. 24
Grenzabstand Art. 26

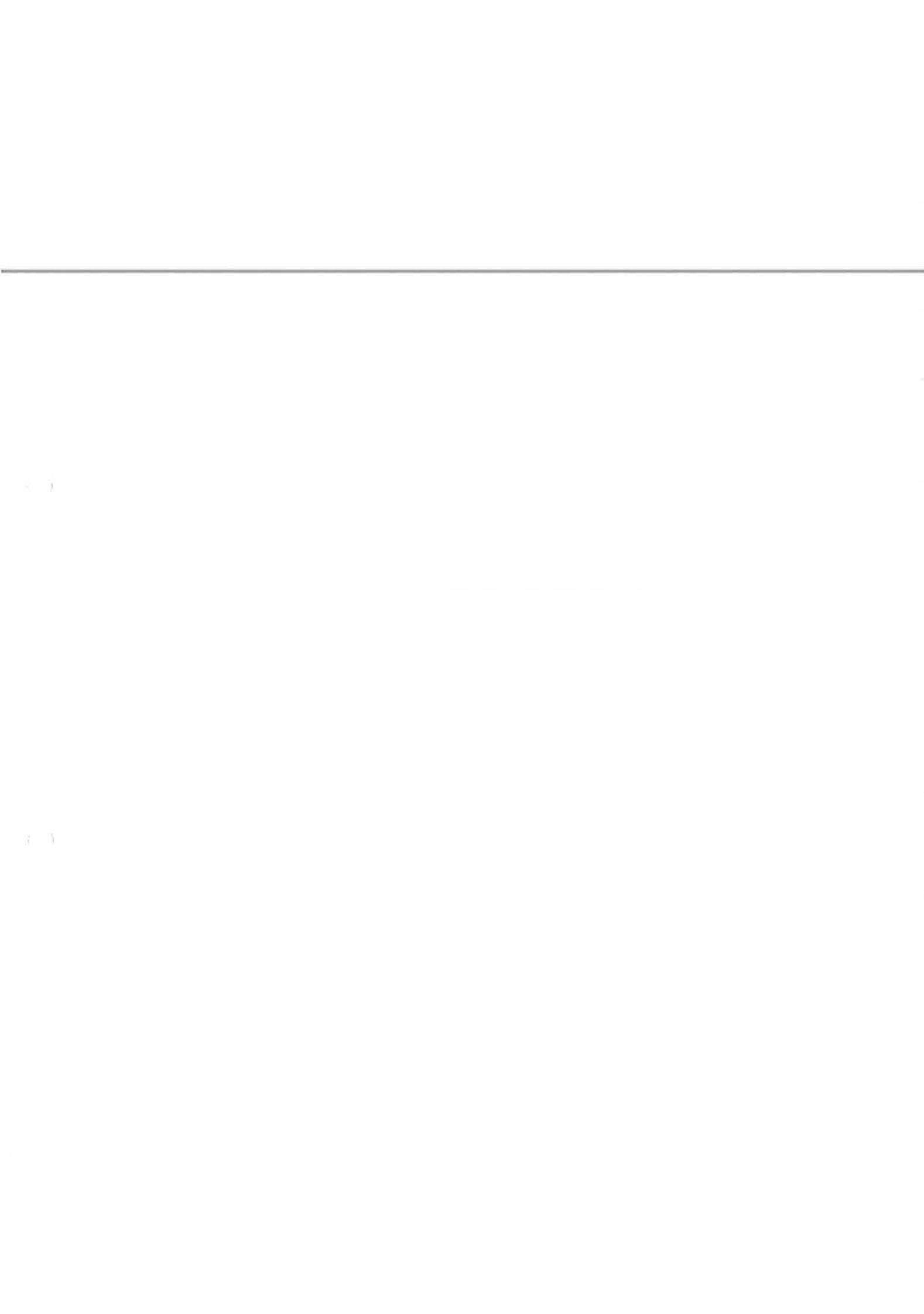




Mehrlängenzuschlag Art. 24 Abs. 6 und 7
Beispiel: Staffelung



- A kleiner Grenzabstand
- B grosser Grenzabstand
- Z Mehrlängenzuschlag
- L normale Gebäudegröße
- ML Mehrlänge



Gebäudehöhe Art. 25
Firsthöhe Art. 34

