



GEMEINDE
FEUSISBERG

Gemeinde Feusisberg
Bau / Umwelt / Sicherheit

Dorfstrasse 38
8835 Feusisberg
Telefon 044 787 31 35
www.feusisberg.ch

BAUREGLEMENT

Stand 13. Februar 2022

1	ZWECK UND GELTUNGSBEREICH.....	6
Art. 1	Zweck	6
Art. 2	Geltungsbereich und Vorbehalt	6
Art. 2a	Planungsmittel und Planungspflicht	6
2	PLANUNGSMITTEL.....	6
Art. 3	Zonenplan.....	6
Art. 4	Richtpläne Inhalt	7
Art. 5	Richtpläne Verfahren	7
Art. 6	Erschliessungsplan	7
Art. 7	Gestaltungsplan	7
3	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	8
Art. 8	Grundsatz	8
Art. 9	Erhöhte Anforderungen.....	8
Art. 10	Dachgestaltung	8
Art. 11	Aussenantennen	8
Art. 12	Wohnhygiene und behindertengerechtes Bauen	9
Art. 13	Umgebungsgestaltung.....	9
Art. 13a	Terrainveränderungen.....	9
Art. 14	Erholungsflächen, Kinderspielflächen.....	10
Art. 15	Abstellflächen	10
Art. 16	Lärm	10
Art. 17	Luft.....	11
Art. 18	Strassennetz	11
Art. 19	Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze.....	11
Art. 20	Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder - Grundsatz.....	11
Art. 21	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	12
Art. 22	Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger.....	12
Art. 23	Benennung der Strassen	12
Art. 24	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden.....	12
Art. 25	Offene und geschlossene Bauweise	13
Art. 26	Verdichtete Bauweise	13
Art. 27	Ausnutzungsziffer - Begriff.....	13

Art. 28	Anrechenbare Bruttogeschossfläche	13
Art. 29	Anrechenbare Landfläche	14
Art. 30	Ausnützungsübertragung	14
Art. 31	Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	15
Art. 32	Geschosszahl.....	15
Art. 33	Abstände – Grosser Grenzabstand	15
Art. 34	Mehrlängenzuschlag	15
Art. 35	Gewässerabstand	16
Art. 36	Gebäude- und Firsthöhe	16
Art. 37	Gebäudelänge.....	16
Art. 38	Grundsatz	16
Art. 39	Anforderungen.....	16
4	ZONENVORSCHRIFTEN	17
Art. 40	Zoneneinteilung	17
5	VORSCHRIFTEN FÜR DIE BAUZONEN	19
Art. 41	Kernzone KA	19
Art. 42	Kernzone KB.....	19
Art. 43	Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG2	20
Art. 44	Wohnzonen W3, W2 und E2	20
Art. 45	Gewerbezone Gw	21
Art. 46	Industriezone Id	21
Art. 47	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe.....	22
Art. 47a	Spezialzone Entsorgungsplatz	22
Art. 48	Spezialzonen Biberbrugg, Feusisgarten, Panorama	22
Art. 49	Intensiverholungszone	22
6	ZONENVORSCHRIFTEN FÜR NICHTBAUZONEN	23
Art. 50	Grünzone Gr.....	23
Art. 51	Naturschutzzone Ns	23
Art. 52	Landschaftsschutzzone LS.....	23
Art. 52a	Reservegebiet	23
Art. 52b	Ablagerungszone	23
Art. 52c	Gefahrenzone allgemein	24

	Art. 52d	Gefahrenzone rot	25
	Art. 52e	Gefahrenzone blau	25
	Art. 52f	Gefahrenzone gelb	25
	Art. 52g	Gewässerraumzone	26
7	GESTALTUNGSPLAN		27
	Art. 53	Abweichungen gegenüber der Grundordnung.....	27
	Art. 54	Inhalt.....	27
	Art. 55	Änderung und Aufhebung	27
8	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE.....		28
	Art. 56	Ausnahme von der Bewilligungspflicht	28
	Art. 57	Meldepflicht	28
	Art. 58	Baugesuch	28
	Art. 59	Baukontrolle	29
9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....		30
	Art. 60	Verfahren und Zuständigkeit	30
	Art. 61	Inkrafttreten und Aufhebung des früheren Rechts	30
	Art. 62	Übergangsbestimmungen.....	30
10	SACHREGISTER		49

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Feusisberg, gestützt auf die §§ 13 und folgende des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, PBG, vom 14. Mai 1987

beschliesst:

1 Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;
- b) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde und ihrer beiden Ortsteile Feusisberg und Schindellegi;
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart von Orts- und Landschaftsbild;
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen;
- e) die Erhöhung der Wohnqualität.

Art. 2 Geltungsbereich und Vorbehalt

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

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

Art. 2a Planungsmittel und Planungspflicht

¹ Planungsmittel sind:

- a) Richtpläne;
- b) Nutzungspläne;
- c) Sondernutzungspläne.

² Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen-, Landwirtschafts- und Schutzzonen- sowie Erschliessungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften.

³ Sie kann auch Richt- und Gestaltungspläne mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften sowie Planungszonen erlassen.

2 Planungsmittel

Art. 3 Zonenplan

¹ Als Nutzungsplan ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 Bestandteil dieses Baureglementes.

² Er ist für das Grundeigentum unmittelbar verbindlich.

³ Für besondere Gebiete, wie Kernzonen, Schutzgebiete usw. können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

Art. 4 Richtpläne Inhalt

¹ Die Richtpläne zeigen die anzustrebende Entwicklung vor allem in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und Entsorgung auf.

² Sie können Angaben über wirtschaftliche, soziale usw. Auswirkungen von einzelnen Vorhaben und die Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.

Art. 5 Richtpläne Verfahren

¹ Richtplanentwürfe liegen während 30 Tagen öffentlich auf.

² Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich äussern. Der Gemeinderat beantwortet solche Eingaben schriftlich oder mündlich.

³ Der Gemeinderat beschliesst über den Richtplan.

⁴ Der Gemeinderat passt die Richtpläne bei geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben der Gemeinde an.

Art. 6 Erschliessungsplan

¹ Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan; als Nutzungsplan ist er verbindlich und auf den Zonenplan abgestimmt.

² Im Erschliessungsplan ist die Groberschliessung von Bauzonen darzustellen; sie ist bei Bedarf und zeitgerecht, in der Regel etappenweise, auszuführen.

Art. 7 Gestaltungsplan

¹ In den Dorfkernzonen können Gestaltungspläne bereits ab einer Fläche von 1500 m² erlassen werden.

² Für die im Zonenplan besonders gekennzeichneten Flächen muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.

³ Die Gestaltungsplanpflicht besteht ausserdem dort, wo für Bauten und Anlagen eine Bauzonenfläche von mehr als 10'000 m² beansprucht wird, sofern diese eine erhebliche Verkehrsbelastung erwarten lassen oder andere öffentliche Interessen dies erfordern.

⁴ Wo eine Verpflichtung zum Erlass eines Gestaltungsplanes besteht, kann der Gemeinderat dazu die nötigen Leitlinien erlassen.

⁵ Die Sanierung, Erneuerung und der Wiederaufbau von bestehenden Bauten in Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht können auch ohne Erlass eines Gestaltungsplanes bewilligt werden, wenn die Veränderung dem Charakter des Quartiers entspricht.

3 Allgemeine Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 8 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen haben sich in das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einzufügen, so dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

² Der Gemeinderat verfügt die nötigen Auflagen und Bedingungen und kann Projektänderungen oder Projektvorschläge verlangen; er berücksichtigt insbesondere das Ortsbildinventar (ISOS, KIGBO).

Art. 9 Erhöhte Anforderungen

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

- a) in den Kernzonen;
- b) an exponierten Hanglagen und in Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN;
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften;
- d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

Art. 10 Dachgestaltung

¹ Bauten sind grundsätzlich mit Schrägdächern zu versehen, die sich in Neigung, Farbgebung und Gestaltung in die bauliche Umgebung und das Ortsbild einordnen.

² Für kleinere An- und Nebenbauten, in der Gewerbe- und Industriezone und an hierfür geeigneten Wohnlagen der übrigen Zonen (namentlich für Terrassenbauten), können andere Dachformen bewilligt werden.

³ Bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitten gilt:

- a) sie sind zulässig, solange ihre gesamte Länge nicht mehr als 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge umfasst;
- b) Lift-, Treppen- und andere technische Aufbauten sind erlaubt, wenn keine andere Lösung möglich ist und die Dachgestaltung nicht erheblich gestört wird.

Art. 11 Aussenantennen

¹ Aussenantennen und Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.

² Sie dürfen nicht an exponierter Stelle angebracht werden und sind in Farbe und Materialwahl unauffällig zu halten; für Parabolspiegel bis zu 80 cm Durchmesser gilt das Meldeverfahren nach Art. 57 dieses Reglements.

B. Konstruktion und Hygiene

Art. 12 Wohnhygiene und behindertengerechtes Bauen

¹ Wohn- und Schlafräume in Neubauten müssen eine Mindestbodenfläche von 6 m² und eine lichte Raumhöhe von wenigstens 2.20 m aufweisen. Im Dachgeschoss darf die Geschosshöhe teilweise reduziert werden, sie muss jedoch auf wenigstens 4 m² das Mass von mindestens 2.10 m aufweisen

² Alle Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Büros, Verkaufsläden und Wirtschaftsräume müssen mit seitlich zu öffnenden Fenstern versehen sein, welche unmittelbar ins Freie führen. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen, wenigstens 0.8 m².

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

⁴ In Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss nach Möglichkeit so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse behinderter Bewohner jederzeit möglich ist, vgl. dazu Richtlinien „Behindertengerechtes Bauen“ (Norm SN 521 500).

Art. 13 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen müssen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 13a Terrainveränderungen

¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind grundsätzlich gestattet.

² Aufschüttungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Sie dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der Nachbarn nicht näher als 0.50 m an die Grenze reichen. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 2:3 sein. Steilere Böschungen sind zulässig, wenn sie sich in das Quartier- und Landschaftsbild eingliedern, eine fachgerechte Stützkonstruktion aufweisen und begrünt werden.

³ Der vertikale Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfussbodens und dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain darf, gemessen in der talseitigen Fassade, nicht mehr als 3 m betragen.

⁴ Stützmauern sind möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppung nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1 m tiefen Bermen zu gliedern.

Art. 14 Erholungsflächen, Kinderspielflächen

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen (wie Terrassenhäusern) mit mindestens 4 Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen.

² Erholungsflächen sind grundsätzlich als Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten, sie sind in der Baueingabe auszuweisen und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

³ Ihre Fläche hat wenigstens 15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen. Der Gemeinderat kann in den Kernzonen Ausnahmen bewilligen.

⁴ Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen in den Kernzonen A und B, so hat die Bauträgerschaft eine Ablössungssumme zu leisten. Diese beträgt CHF 400 pro fehlendem m² Erholungsfläche. Diese Beträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielflächen zu verwenden. Sie unterliegen der gleichen Indexierung wie in Art. 21 dieses Reglements.

Art. 15 Abstellflächen

¹ In Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum von wenigstens 8 m² vorzusehen.

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

³ Für je 6 Wohnungen ist wenigstens ein Entsorgungsplatz, wenn möglich überdacht, erforderlich.

C. Emissionen und Immissionen

Art. 16 Lärm

¹ Der Gemeinderat vollzieht die Lärmschutzgesetzgebung, vor allem die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV). Die Empfindlichkeitsstufen werden durch die Gemeindeversammlung gemäss Art. 40 und im Zonenplan festgelegt.

² Für die Bauzonen wird die Unterscheidung in nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe getroffen, wobei im Einzelnen folgendes gilt:

- a) als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen;
- b) 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;
- c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 17 Luft

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Aufgaben und Befugnisse die Vorschriften des Bundes über die Reinhaltung der Luft (Luftreinhalte Verordnung, LRV) und des kantonalen Ausführungsrechts.

D. Verkehrssicherheit

Art. 18 Strassennetz

¹ Strassen und andere Verkehrswege werden entsprechend den Verkehrsbedürfnissen erstellt und unterhalten.

² Verkehrsorientierte Erschliessungsstrassen sollen in der Regel eine Fahrbahnbreite von 4.50 m und eine Trottoirbreite von 1.50 m aufweisen. Anzustreben ist eine getrennte Linienführung für Fahrverkehr und Fussgängerverkehr.

³ Siedlungsorientierte Erschliessungsstrassen mit separat geführten Fusswegen können mit einer Fahrbahnbreite von 3.50 m realisiert werden, wenn sie Ausweichstellen in geeigneter Distanz (Sichtweiten) aufweisen. Höhere Anforderungen können bei entsprechend höherer Verkehrsbelastung und bei Buslinien, tiefere bei besonders schwierigen topografischen Verhältnissen gestellt werden.

⁴ Für „Tempo-30-Zonen“ und „Begegnungszonen“ gemäss Art. 22a und Art. 22b Verordnung über die Strassensignalisation (SSV) kann der Gemeinderat besondere Anordnungen nach den einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) treffen.

⁵ Gegenüber Strassen und anderen Verkehrswegen entfällt der grosse Grenzabstand. Es ist der Strassenabstand gemäss § 41 Strassenverordnung bzw. der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten, wobei der grössere der beiden Abstände gilt.

Art. 19 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

¹ Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.

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

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

⁴ Für Tiefgaragenrampen sind die einschlägigen VSS-Richtlinien anzuwenden.

Art. 20 Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder - Grundsatz

¹ Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Ein- und Abstellplätze 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 Ein- und Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfes zu errichten.

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

- a) bei Wohnbauten je Wohnung bzw. 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche 1.5 Ein- oder Abstellplätze, wobei für Ein- und Zweifamilienhäuser max. 3 Ein- oder Abstellplätze pro Wohnung erforderlich sind, wenn davon mindestens zwei als Einstellplätze verwirklicht werden. Garagenvorplätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern können als Abstellfläche angerechnet werden, sofern die Einstellplätze in der Garage nebeneinander angeordnet sind. Die übrigen Garagenvorplätze sowie Ein- und Ausfahrten gelten nicht als Abstellplätze. Zusätzlich sind ¼ der erforderlichen Ein- und 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 Ein- und Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen fest. Er stützt sich dabei auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

³ Eine den Normbedarf wesentlich übersteigende Anzahl Ein- und Abstellplätze darf nur bewilligt werden, wenn dafür ein berechtigtes Bedürfnis nachgewiesen ist und die Wohnqualität der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten hinreichend grosse und leicht zugängliche Einstellplätze vorzusehen.

⁵ Abstellplätze sind zur Verhinderung der Bodenversiegelung nach Möglichkeit mit Gittersteinen oder in gleichartiger Ausführung zu erstellen.

Art. 21 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt CHF 5'000 und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.1990 (113.5 Punkte.) und wird jeweils angepasst auf den 1. Januar jeden Jahres.

Art. 22 Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

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

Art. 23 Benennung der Strassen

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates.

Art. 24 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

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

E. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 25 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.

Art. 26 Verdichtete Bauweise

¹ Die verdichtete Bauweise bezweckt die häusliche Nutzung des Bodens mit Bauten von guter Wohnqualität. 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.

² Die verdichtete Bauweise ist nur mit Gestaltungsplan zulässig.

Art. 27 Ausnützungsziffer - Begriff

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

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

Art. 28 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

² Nicht angerechnet werden:

- a) zur Wohnung gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen ab 3 Wohneinheiten;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- g) Korridore sind nur auf eine Breite von 2 m anzurechnen, wenn die seitliche Fläche in Häusern mit mehr als 4 Wohnungen zum Abstellen von Kinderwagen, Velos und dgl. verwendet werden können;

- h) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit;
- i) offene ein- und vorspringende Balkone;
- j) Laubengänge, die auf der Längsseite offen sind;
- k) Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind.

³ In Wohnbauten innerhalb der Wohn- sowie der Wohn- und Gewerbezone kann der Dachraum ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und:

- a) die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt (wobei nur die Bodenflächen mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m gezählt werden);
- b) die Kniestockhöhe höchstens 1.20 m beträgt (gerechnet ab OK rohe Decke bis Schnittlinie Fassade OK Dachfläche);
- c) die Dachneigung weniger als 45° beträgt, wobei bei Attikageschossen die 45°-Linie ab zulässiger Gebäudehöhe nur auf einer Gebäudelängsseite um maximal 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden darf.

⁴ (1)

Art. 29 Anrechenbare Landfläche

¹ Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

² Nicht angerechnet werden:

- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
- b) die für Erschliessungsstrassen dienenden Fahrbahnflächen; anrechenbar bleiben aber Hauszufahrten, Zufahrten für unmittelbare Nachbargrundstücke, ferner zu Tiefgaragen und Flächen, die für die Verbreiterung oder Sanierung von Strassen und Trottoirs dem Gemeinwesen zur Verfügung gestellt werden müssen, sowie Trottoirflächen entlang der Strassen von Korporationen und Privaten, welche direkt an Baugrundstücke grenzen;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Art. 30 Ausnützungsübertragung

¹ Grundeigentümer von unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks 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.

⁽¹⁾ Passus „Behinderten gerechtes Bauen“ mit Urnenabstimmung vom 08. März 2015 gestrichen. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 12. Mai 2015

Art. 31 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

- 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 Reihenhauserüberbauungen, Terrassensiedlungen und Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes, ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- ³ Der Gemeinderat lässt diese Beschränkungen im Grundbuch anmerken.

Art. 32 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 60% der Fassadenabwicklung von Hauptbauten um mehr als 1.50 m, bis oberkant Geschossdecke gemessen über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- ³ Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende Grundfläche mehr als zwei Drittel derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 33 Abstände – Grosser Grenzabstand

- ¹ Soweit dieses Baureglement einen grossen Grenzabstand vorsieht, muss er in der Regel gegenüber jener Seite eingehalten werden, welche am meisten Wohnräume für den täglichen Aufenthalt aufweist (Hauptwohnseite). Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber allen anderen Gebäudeseiten.
- ² Bei zwei gleichwertigen Hauptwohnseiten, kann der Gemeinderat die Summe des grossen und des kleinen Abstandes auf beide Seiten je zur Hälfte aufteilen lassen. Gleichwertige Hauptwohnseiten können auch über Eck angeordnet sein.

Art. 34 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Misst eine Fassade mehr als 20 m, ist der reglementarische Grenzabstand auf den betreffenden Längsseiten um ein Viertel der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch höchstens um 5 m. Bauten innerhalb der Zonen KA, KB, GW, Id und Oe sind hiervon befreit.
- ² Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet, auch wenn sie zwischen zwei Gebäuden liegen.
- ³ Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstücksfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.
- ⁴ Gegenüber privaten Strassen entfällt der Mehrlängenzuschlag und gegenüber öffentlichen Strassen gelangt § 68 Abs. 3 PGB zur Anwendung.

Art. 35 Gewässerabstand ⁽²⁾

Art. 36 Gebäude- und Firsthöhe

¹ Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt. Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.

² Die Gebäudehöhe bemisst sich vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

³ Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

⁴ Die Firsthöhe ist die Distanz zwischen dem gewachsenen Boden gemäss Absatz 2 und dem höchsten Punkt des Schrägdaches bzw. des Attikageschosses.

⁵ Geländer (jedoch nicht feste Brüstungen) dürfen sowohl die zulässige Gebäudehöhe wie auch die Höhenbegrenzungslinie bei Terrassenbauten überschreiten.

Art. 37 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. Nebengebäude werden nicht berücksichtigt.

F. Wohnbauten in Hanglagen

Art. 38 Grundsatz

Wohnbauten in Hanglagen gelten als Terrassenhäuser und sind den nachfolgenden Bestimmungen unterstellt, wenn sie stufenartig in Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte Stufen bzw. Geschosse aufweisen. Der horizontale Versatz einer Stufe muss mindestens 3 m aufweisen.

Art. 39 Anforderungen

¹ Terrassenbauten sind in den Wohnzonen als Einzelbauten oder im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

² Sie haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- a) einseitig orientierte Bauten müssen nach Süden (Expositionsbereich 90°) oder seewärts gerichtet sein; aus mindestens einem Geschoss pro Wohnung muss freie Sicht bestehen;
- b) bei zweiseitig orientierten Bauten muss nebst der Ausrichtung nach Süden oder seewärts auf beiden Seiten ein Aussichtswinkel von 45° bestehen;

⁽²⁾ Aufgehoben mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

- c) zwischen den Terrassen der gleichen Zeile darf keine gegenseitige Sichtverbindung bestehen;
 - d) je Hangerschliessungsstrasse dürfen bei Bauten ohne Aufzugsanlagen höchstens 4 Geschosse (und zusätzlich ein Garagengeschoss) nach unten und nach oben erschlossen werden. Bei mehr als 4 Geschossen sind geeignete Aufzugsanlagen mit ausreichender Kapazität für Personen-, Behinderten- und Warentransporte erforderlich;
 - e) mindestens ein Viertel der Dach- und Terrassenfläche muss humusiert und begrünt werden;
 - f) Terrassenbauten dürfen in der Zone W3 höchstens 5 Geschosse eingeschlossen einem reinen Garagengeschoss, in der Zone E2 und W2 höchstens 4 Geschosse eingeschlossen einem reinen Garagengeschoss aufweisen. Diese Beschränkung gilt auch für Gestaltungspläne.
- ³ Zwischen den Reihenbauten sind folgende Zeilenabstände einzuhalten:
- a) im Bereich gegenüberliegender Gebäudeseiten, auf die nicht die Mehrzahl der Hauptwohnräume gerichtet ist: 6 m;
 - b) im Bereich gegenüberliegender Gebäudeseiten, auf die die Mehrzahl der Hauptwohnräume gerichtet ist: 12 m;
 - c) der Abstand beträgt 9 m, wo sich nur teilweise Hauptwohnbereiche gegenüberliegen.
- ⁴ Die massgebende Gebäudelänge liegt im Bereiche der längsten Baustufe, die horizontal von der Terrassenvorderkante bis zum Schnittpunkt mit dem ausgemittelten Terrain auf der Höhe der Oberkante des Fussbodens gemessen wird.
- ⁵ Die Höhenbegrenzungslinie ist der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten Terrainverlauf und der Verbindungslinie der Oberkante der höchsten Bauteile an der Seitenfassade, die auf der Falllinie verläuft.
- ⁶ Das Gebäude darf die Höhenbegrenzungslinie von 8 m in der E2 und W2 und von 10 m in der W3 nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt auch für Gestaltungspläne.
- ⁷ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der einzelnen Bauzonen.

4 Zonenvorschriften

Art. 40 Zoneneinteilung

¹ Das Gebiet der Gemeinde Feusisberg wird in folgende Zonen und mit folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 eingeteilt, wobei spezielle Abweichungen von den Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan vorbehalten bleiben:

Bauzonen	Abkürzungen	Empfindlichkeitsstufe
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III
Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone 2 Geschosse	W2	II

Ein- und Zweifamilienhauszone, 2 Geschosse	E2	II
Gewerbezone	Gw	III
Industriezone	Id	IV
Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Oe	II
Spezialzonen Feusisgarten, Biberbrugg, Panorama	Sz	III
Intensiverholungszone	Ie	II

Nichtbauzonen

Grün- und Landwirtschaftszonen

Grünzone	Gr	
Landwirtschaftszone gemäss § 19 PBG	Lw	III

Schutzzonen

Naturschutzzone	Ns	
Landschaftsschutzzone	LS	
Grundwasserschutzzone I – III	Gs	

Reservegebiet

Abbau- und Materiallagerzone

Ablagerungszone ⁽³⁾	A	III
--------------------------------	---	-----

Überlagernde Zonen ⁽⁴⁾

Gefahrenzonen		
Gewässerraumzone	GWZ	

² Für die Bauzone (mit Ausnahme der Intensiverholungszone), die Grünzone, sowie die Reservegebiete sind die Zonenpläne Mst. 1:5000, für die Intensiverholungszone ist der Teilzonenplan Intensiverholungszone ‚Weni‘ Mst. 1:2000, massgebend. Für die Landwirtschaftszone sowie die Schutzzonen ist der Landwirtschafts- und Schutzzonenplan (Landschaftsplan) Mst. 1:5000 massgebend. Die Nutzungspläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die mit dem Baureglement abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

³ Für die Überbauungsmasse ist nebst den Art. 41 ff auch die Tabelle der Grundmasse verbindlich.

⁽³⁾ Mit Urnenabstimmung vom 25. November 2012 angenommen. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 20. März 2013.

⁽⁴⁾ Mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018 angenommen. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

5 Vorschriften für die Bauzonen

Art. 41 Kernzone KA

¹ Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und rücksichtsvolle Erneuerung der heutigen Baustruktur und –substanz der Ortskerne Schindellegi und Feusisberg.

² Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung zum Strassenraum und Nachbargebäuden, in Grösse und Form, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und –eindeckung sowie verwendeten Fassadenmaterialien und der Farbgebung gut in das gewachsene Ortsbild einzuordnen. Auf Schutzobjekte, die in einem behördenverbindlichen Inventar enthalten sind, ist Rücksicht zu nehmen.

³ Es gilt die offene Bauweise. Ausser Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

⁴ Soweit keine Baulinien festgelegt sind, gilt gegenüber der Strasse ein Abstand, wie er sich aus der bestehenden Bauflucht, bzw. der benachbarten Bauten ergibt. Bei Ersatzbauten darf auf den bestehenden Grundmauern das bisherige Gebäudevolumen wieder aufgebaut werden, wenn keine Gründe des Ortsbildschutzes oder der Wohnhygiene dagegen sprechen. Bei Neubauten gilt gegenüber Nachbargrundstücken allseits der baugesetzliche Grenzabstand. Bei einer besseren Erscheinung im Ortsbild kann der Gemeinderat einen verminderten Abstand nach § 52 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz gestatten.

⁵ Abbrüche und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Strassen- und Ortsbild nicht stört, oder wenn die Erstellung der projektierten Ersatzbaute rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. Vorbehalten bleibt das Abbruchverbot für formell unter Schutz gestellte Bauten und Anlagen. Solche Schutzobjekte sind im Einvernehmen mit der Denkmalpflege dem Schutzzweck entsprechend sachgemäss zu unterhalten, bzw. zu restaurieren.

⁶ Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist unbeschränkt gestattet, sofern die Dachgestaltung befriedigt, die hygienischen Bedingungen erfüllt und ausreichend Vorrats- und Abstellräume für Wohnungen im Hause vorhanden sind.

⁷ Unter Vorbehalt von Absatz 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13 m, die maximale Firsthöhe 17 m.

Art. 42 Kernzone KB

¹ Die Kernzone B bezweckt die Erweiterung des historischen Ortskerns von Schindellegi und Feusisberg. Zulässig sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Versammlungslokale, öffentliche und private Verwaltungsbauten usw. Im Bereiche der Umfahrungsstrasse in Schindellegi sind Wohnungen nur gestattet, wenn bei Neubauten ein ausreichender Lärmschutz gemäss Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutzverordnung) mit dem Bauprojekt nachgewiesen wird. Im Übergang zur Kernzone KA haben Neubauten auf die bestehende Bebauung des Ortskerns Rücksicht zu nehmen.

² Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

Zahl der Vollgeschosse	höchstens 3 – 4
Grenzabstand	Mindestgrenzabstand (GA) gemäss PBG (§ 60)
Gebäudehöhe	höchstens 13 m
Firsthöhe	höchstens 17 m

³ Für den Ausbau des Dach- und Untergeschosses gelten die Bestimmungen der Kernzone KA.

Art. 43 Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone sind gemischte Zonen und dienen dem Wohnen sowie höchstens mässig störenden Gewerbe- und Geschäftsbetrieben.

² Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

		WG3	WG2
Zahl der Vollgeschosse	höchstens	3	2
Grenzabstände allseitig	mindestens	gemäss PGB (§ 60)	
Gebäudelänge	höchstens	50 m	40 m
Gebäudehöhe	höchstens	10 m	7m
Firsthöhe	höchstens	14 m	12 m
Ausnützungsziffer für gemischte Wohn- und Gewerbebauten sowie reine Gewerbebauten zusammen	höchstens	0,80	0,60
Ausnützungszifferanteil für Wohnnutzung	maximal	0,55	0,45

³ Der Ausbau des Untergeschosses zu gewerblichen Zwecken ist nicht beschränkt.

⁴ Für Wohnbauten in Hanglagen (Hangneigung gemessen innerhalb der Gebäudegrundfläche in der Falllinie des Hanges) werden für die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe an der talseitigen Fassade folgende Hangzuschläge gewährt:

a) ab 15%	(08.53 Grad a.T.)	Hangneigung = 0.50 m
b) ab 20%	(11.31 Grad a.T.)	Hangneigung = 1.00 m
c) ab 25%	(14.04 Grad a.T.)	Hangneigung = 1.50 m
d) ab 30%	(16.70 Grad a.T.)	Hangneigung = 2.00 m

⁵ Für die Seitenfassaden gilt der halbe Hangzuschlag. Für die hangseitigen Fassaden kann kein Hangzuschlag angerechnet werden.

⁶ Bei Beanspruchung des Hangzuschlages entfällt der Mehrhöhenzuschlag (Gebäude- und Firsthöhe) gemäss Art. 53 lit. b) BauR für Gestaltungspläne.

Art. 44 Wohnzonen W3, W2 und E2

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

² Die Wohnzonen W3 und W2 sind für Mehrfamilienhäuser, die Zone E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und gleichartige Wohnbauten (Doppelfamilienhäuser und dgl.) bestimmt. In den Wohnzonen sind innerhalb der Gebäudelänge auch Reiheneinfamilienhäuser zulässig.

³ Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

		W3	W2	E2
Zahl der Vollgeschosse	höchstens	3	2	2
Grosser Grenzabstand	mindestens	2 x PBG-Abstand		
Kleiner Grenzabstand	mindestens	gemäss PBG (§ 60)		
Gebäudelänge	höchstens	40 m	30 m	24 m
Gebäudehöhe	höchstens	10 m	8 m	7 m
Firsthöhe	höchstens	14 m	11 m	10 m
Ausnutzungsziffer	höchstens	0,60	0,45	0,35

⁴ Art. 43 Absatz 4 gilt sinngemäss.

Art. 45 Gewerbezone Gw

¹ Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende gewerbliche und kleine Industriebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für standortsgebundenes Personal oder Betriebsinhaber gestattet.

² Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

Grenzabstand allseitig	mindestens	Gemäss PBG (§ 60)
Grenzabstand gegenüber Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen	mindestens	wie die angrenzende Zone
Gebäudelänge	höchstens	60 m
Gebäudehöhe	höchstens	10 m
Firsthöhe	höchstens	14 m

³ Bauten in der ersten Bautiefe entlang der Umfahrungsstrasse sind im Unter- und Erdgeschoss in geschlossener Bauweise zu erstellen oder es sind andere angemessene Lärmschutzmassnahmen zu treffen.

⁴ Art. 43 Absatz 4 gilt sinngemäss.

Art. 46 Industriezone Id

¹ Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in den anderen Bauzonen unzulässig sind. Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personen zulässig.

² Es gelten für gewerbliche und industrielle Bauten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

Allseitiger Grenzabstand	mindestens	gemäss PBG (§ 60)
Gebäudehöhe	höchstens	14 m
Firsthöhe	höchstens	19 m
Gebäudelänge und -tiefe	unbeschränkt	

³ Zwischen reinen Gewerbe- und Industriebauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gemeinderat die Reduktion des Gebäudeabstandes bis auf 4 m bewilligen, sofern die Belichtung der Arbeitsräume ausreichend ist und die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr erhalten bleibt.

⁴ Für technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile, wie Kamine, Silos, Liftaufbauten usw. kann der Gemeinderat grössere Gebäudehöhen gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁵ Der im Zonenplan eingetragene Landeplatz in der „Friesischwand“ darf nur für Start- und Landezwecke hergerichtet, nicht aber für Bauten verwendet werden.

Art. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

¹ Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen wie Kindergärten, Schulhäuser, kirchliche Bauten, Friedhöfe, P + R-Anlagen, Sportanlagen samt den dazugehörigen Infrastrukturanlagen usw. bestimmt.

² Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen Biberbrugg ist für die Realisierung eines kantonalen Sicherheitsstützpunktes und Verwaltungszentrums bestimmt und wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die Baulinien gegenüber dem Wald ist im Zonenplan festgesetzt. Im Übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften (Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände). ⁽⁵⁾

Der Hochwasserschutz ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

³ Für Bauten gelten die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 47a Spezialzone Entsorgungsplatz

Die Spezialzone Entsorgungsplätze ist für die Erstellung von Entsorgungsanlagen bestimmt.

Art. 48 Spezialzonen Biberbrugg, Feusisgarten, Panorama

¹ Die Spezialzonen dienen der touristischen Nutzung wie Hotels, Apparthotels, Restaurants, Tagungslokalitäten und Ausbildungsstätten mit den dafür zugehörigen Büros.

² Neubauten, tiefgreifende Zweckänderungen und grosse Umbauten dürfen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden, der die Überbauungsvorschriften und Nutzungsvorschriften enthält.

³ Die Grob- und Feinerschliessung dieser Zone geht zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Gesuchsteller.

Art. 49 Intensiverholungszone

¹ Die Intensiverholungszone ist für Bauten und Anlagen zu Erholungs- und Sportzwecken bestimmt.

² Für zulässige Bauten gelten im Übrigen die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

⁽⁵⁾ Mit Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 angenommen.

6 Zonenvorschriften für Nichtbauzonen

Art. 50 Grünzone Gr

¹ Die Grünzone bezweckt die Gliederung des Siedlungsgebietes und die Schaffung von Grünflächen.

² Oberirdische Bauten sind, sofern sie nicht der Nutzung und Pflege der Grünzonenareale oder einem standortgebundenen öffentlichen Zweck dienen, nicht gestattet. Erholungsflächen und Kinderspielflächen mit entsprechenden Anlagen sind in der Grünzone zulässig.

Art. 51 Naturschutzzone Ns

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone Ns sind im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan (Landschaftsplan) sowie in der dazugehörenden Schutzverordnung der Gemeinde Feusisberg enthalten.

Art. 52 Landschaftsschutzzone LS

Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone LS sowie die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemässe § 21 Abs. 2 lit. b) PBG sind im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan (Landschaftsplan) sowie in der dazugehörenden Schutzverordnung der Gemeinde Feusisberg enthalten.

Art. 52a Reservegebiet

¹ Als Reservegebiet werden im Sinne einer Richtplanfestsetzung jene Gebiete bezeichnet, welche für eine langfristige räumliche Entwicklung bestimmt sind. Deren Nutzung wird bei Bedarf durch ein ordentliches Einzonungsverfahren festgelegt.

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

³ Zonenerweiterungen sind grundsätzlich in den Reservegebieten vorzunehmen.

Art. 52b Ablagerungszone ⁽⁶⁾

¹ Die Ablagerungszone ist eine die Grundnutzung überlagernde Zone. Sie ist für die Ablagerung von verschmutztem Aushub- und Abraummaterial und für die Erstellung der dazugehörenden, betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen.

² So lange die erforderlichen Bewilligungen für die Ablagerung nicht vorliegen sowie nach Abschluss der Rekultivierung gelten die Vorschriften der Grundnutzung. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

⁽⁶⁾ Mit Urnenabstimmung vom 25. November 2012 angenommen. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 20. März 2013.

Art. 52c Gefahrenzone allgemein ⁽⁷⁾

¹ Die 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. Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (brutal oder graduell ablaufender Prozess) ist im Zonenplan eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.

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

³ Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere 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.

⁴ Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

⁵ Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

⁶ Von 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.

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

⁽⁷⁾ Artikel 52c bis 52g mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018 angenommen. Änderungen vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

Art. 52d Gefahrenzone rot ⁽⁷⁾

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

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

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

Art. 52e Gefahrenzone blau ⁽⁷⁾

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

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

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

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

Art. 52f Gefahrenzone gelb ⁽⁷⁾

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

⁽⁷⁾ Artikel 52c bis 52g mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018 angenommen. Änderungen vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

Art. 52g Gewässerraumzone ⁽⁷⁾

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

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

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

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

⁽⁷⁾ Artikel 52c bis 52g mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018 angenommen. Änderungen vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

7 Gestaltungsplan

Art. 53 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

Je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3. des Planungs- und Baugesetzes eines Gestaltungsplanes gegenüber der ordentlichen Bauweise ins Gewicht fallen, desto grösser dürfen die nachfolgenden Ausnahmen im Gestaltungsplan sein:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um höchstens 0.15 der Geschosszahl um ein Geschoss;
- 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;
- e) Zulassung der verdichteten und geschlossenen Bauweise.

Art. 54 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) einen Plan mit den Baulinien bzw. den Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten;
- c) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- d) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
- e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;
- f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen gemäss Art. 28, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnutzungsziffer;
- g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss § 24 Absatz 2 und 3 des Planungs- und Baugesetzes 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; vgl. dazu Art. 59 Abs. 6.

³ Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 55 Änderung und Aufhebung

¹ Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan aus wichtigen Gründen ändern oder aufheben.

² Die betroffenen Eigentümer werden angehört, sofern sie die Änderung nicht selber beantragen.

³ Der geänderte Gestaltungsplan bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

8 Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 56 Ausnahme von der Bewilligungspflicht

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) unbedeutende bauliche Änderungen im Innern von Gebäude, die keine Auswirkungen haben;
- e) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
- f) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauarbeiten erforderlich sind;
- g) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis 1.20 m Höhe.

Art. 57 Meldepflicht

¹ Innerhalb der Bauzonen findet das Meldeverfahren auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen 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 Die Hochbaukommission erlässt innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei, oder dass das Gesuch in das vereinfachte oder ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.

⁴ Die Befreiung von der Auflage und Publikation entbindet nicht von der Einhaltung der materiellen Vorschriften.

Art. 58 Baugesuch

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

- a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung;
- b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- c) Grundrisspläne im Massstab 1:100 aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projekts notwendigen Masse und Angaben;

- d) 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;
 - e) Kanalisations- und Erschliessungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Ausweis und Berechnung von Kinderspielplätzen;
 - f) 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;
 - g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
 - h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
 - i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.
- ² Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.
- ³ Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellung, 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.

Art. 59 Baukontrolle

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften insbesondere folgende Baustadien:
- a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüsts;
 - b) die notwendigen Höhenfixpunkte;
 - c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken;
 - d) die Errichtung des Rohbaus;
 - e) die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug.
- ² Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.
- ³ Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen.
- ⁴ Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.
- ⁵ Die Gebühren für die verschiedenen Verfahren im Bauwesen werden gemäss Gebührenordnung der Gemeinde Feusisberg in Rechnung gestellt.
- ⁶ Zusätzliche Aufwendungen für Beraterkosten werden den Gesuchstellern verrechnet.

9 Schlussbestimmungen

Art. 60 Verfahren und Zuständigkeit

¹ Die Baubewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentlichen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt.

² Die Hochbaukommission ist Bewilligungsbehörde für:

- Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG;
- Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG;
- Anlagen (inkl. Terrainveränderungen);
- Reklamen.

³ Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde für:

- Baugesuche im ordentlichen Verfahren;
- Bauten und Anlagen, für welche kommunale oder kantonale Ausnahmbewilligungen erforderlich sind;
- Bauten und Anlagen gegen welche Einsprachen erhoben worden sind,
- Vorentscheide gemäss § 84 PBG

⁴ Bei geringfügigen Bauvorhaben gemäss § 75 Abs. 6 PBG teilt die Verwaltung nach Rücksprache mit dem Präsidenten der Hochbaukommission dem Baugesuchsteller innert längstens 20 Tagen mit, ob die Meldepflicht genügt oder eine Überweisung ins vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich ist.

Art. 61 Inkrafttreten und Aufhebung des früheren Rechts

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

² Die Vorschriften des Baureglementes finden auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden; für hängige, nicht rechtskräftig erledigte Gesuche gelten sie, wenn sie einer Bewilligung nicht entgegenstehen.

³ Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement mit Zonenplan vom 8. Juni 1997 aufgehoben.

⁴ Die bisher rechtsgültig erlassenen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

Art. 62 Übergangsbestimmungen

Die im Zonenplan Schindellegi als Zone für Deponie- und Abbauzwecke festgelegte Fläche des Kieswerkes der Firma Minder und Söhne gilt als Erstnutzung und wird mit der Einfamilienhauszone (E2) überlagert, welche die Folgenutzung darstellt. Nach Abschluss der Deponiearbeiten und der flächendeckenden Rekultivierung (Endgestaltung) kann der Gemeinderat die Folgenutzung in Kraft setzen und gleichzeitig die Erstnutzung aufheben. Ein etappenweiser Übergang ist möglich, wenn die dazu erforderlichen Voraussetzungen (Verlegung Kies- und Betonwerk, Festsetzung definitive Geländemodellierung, Einhaltung Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) und Erschliessung) erfüllt sind.

Baureglement der Gemeinde Feusisberg:

Fassung vom 14. Februar 2006

- An der Urnenabstimmung angenommen am: 25. September 2005
- Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 234 vom 14. Februar 2006.

Mit Ergänzungen:

Ablagerungszone (Art. 40 und Art. 52b):

- An der Urnenabstimmung angenommen am: 25. November 2012
- Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 266 vom 20. März 2013.

BGF-Bonus für behindertengerechtes Bauen gestrichen (Art. 28 Abs. 4):

- An der Urnenabstimmung angenommen am: 8. März 2015
- Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 419 vom 12. Mai 2015.

Gewässerraumzone und Gefahrenzonen (Art. 35, Art. 40 und Art. 52c bis 52g):

- An der Urnenabstimmung angenommen am: 23. September 2018
- Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 245 vom 2. April 2019.

Sicherheitsstützpunkt Biberbrugg (Art. 47 Abs. 2):

- An der Urnenabstimmung angenommen am: 13. Februar 2022
- Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 669 vom 6.9.2022.

NAMENS DES GEMEINDERATES FEUSISBERG:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

Landammann



Der Staatsschreiber

VIII Anhang 1:

Tabelle der Grundmasse (BauR Art. 41 - 46)

¹ In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

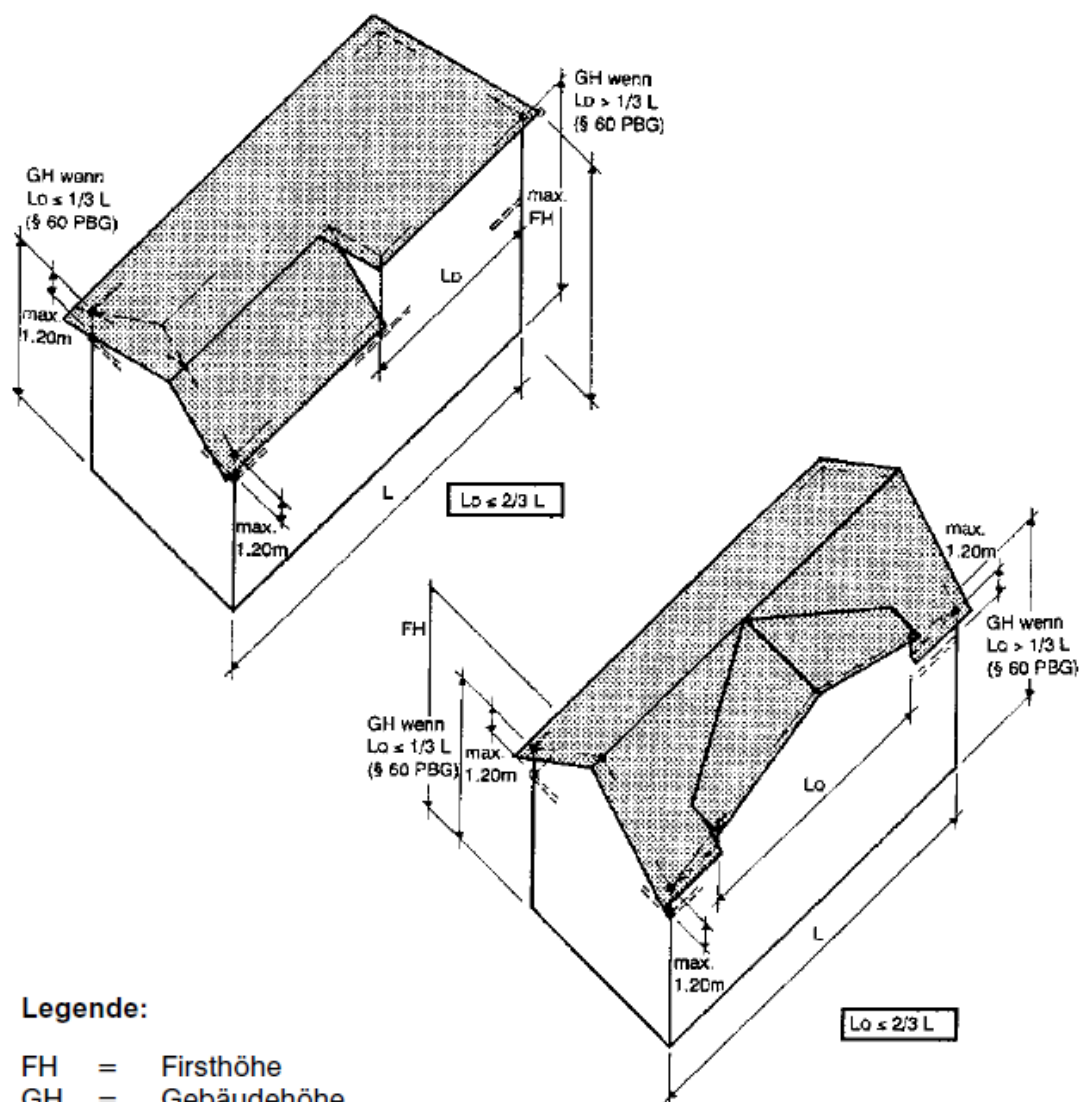
Tabelle der Grundmasse (BauR Art. 41 - 46)													
1 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:													
	Kernzonen		Wohn- und Gewerbezone		Wohnzonen			Gewerbezone	Industriezone	Zone			
			WG3	WG2	W3	W2	E2				Gw	Id	Oe
Vollgeschlosszahl: - offene Bauweise - Gestaltungsplan Ausnützungsziffer: - offene Bauweise - Gestaltungsplan Gebäudehöhe: * - offene Bauweise - Gestaltungsplan Firsthöhe: * - offene Bauweise - Gestaltungsplan Bauweise: - offen - geschlossen Grenzabstand: - kleiner - grösser	A	B											
	unbeschr. nach Plan	3 - 4 4 - 5	3 4	2 3	3 4	2 3	2 3	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan			
	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	0.80 0.95	0.60 0.75	0.60 0.75	0.45 0.60	0.35 0.50	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan			
	13 m nach Plan	13 m nach Plan	10 m nach Plan	7 m nach Plan	10 m nach Plan	8 m nach Plan	7 m nach Plan	10 m nach Plan	14 m nach Plan	unbeschr. nach Plan			
	17 m nach Plan	17 m nach Plan	14 m nach Plan	12 m nach Plan	14 m nach Plan	11 m nach Plan	10 m nach Plan	14 m nach Plan	19 m nach Plan	unbeschr. nach Plan			
	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP			
	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	gemäss PBG 2 x PBG-Abstand	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG			
	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	50 m nach Plan	40 m nach Plan	40 m nach Plan	30 m nach Plan	24 m nach Plan	60 m nach Plan	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan			
	--	--	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	--	--	--			
	III	III	III	III	II	II	II	III	IV	II			
Für Wohnbauten in Hanglagen kommt Art. 43 Abs. 4 zur Anwendung													
Kommt nicht zur Anwendung bzw. nicht zutreffend													
Gestaltungsplan erforderlich													
Im Gestaltungsplan festlegen													

Anhang 2a:

Dachgestaltung (BauR Art. 10)

Rechtswirkung der Anhänge 2a-13

Die Anhänge 2a-13 sind nicht Bestandteil des Baureglementes.
Sie entfalten daher keine Rechtswirkung.

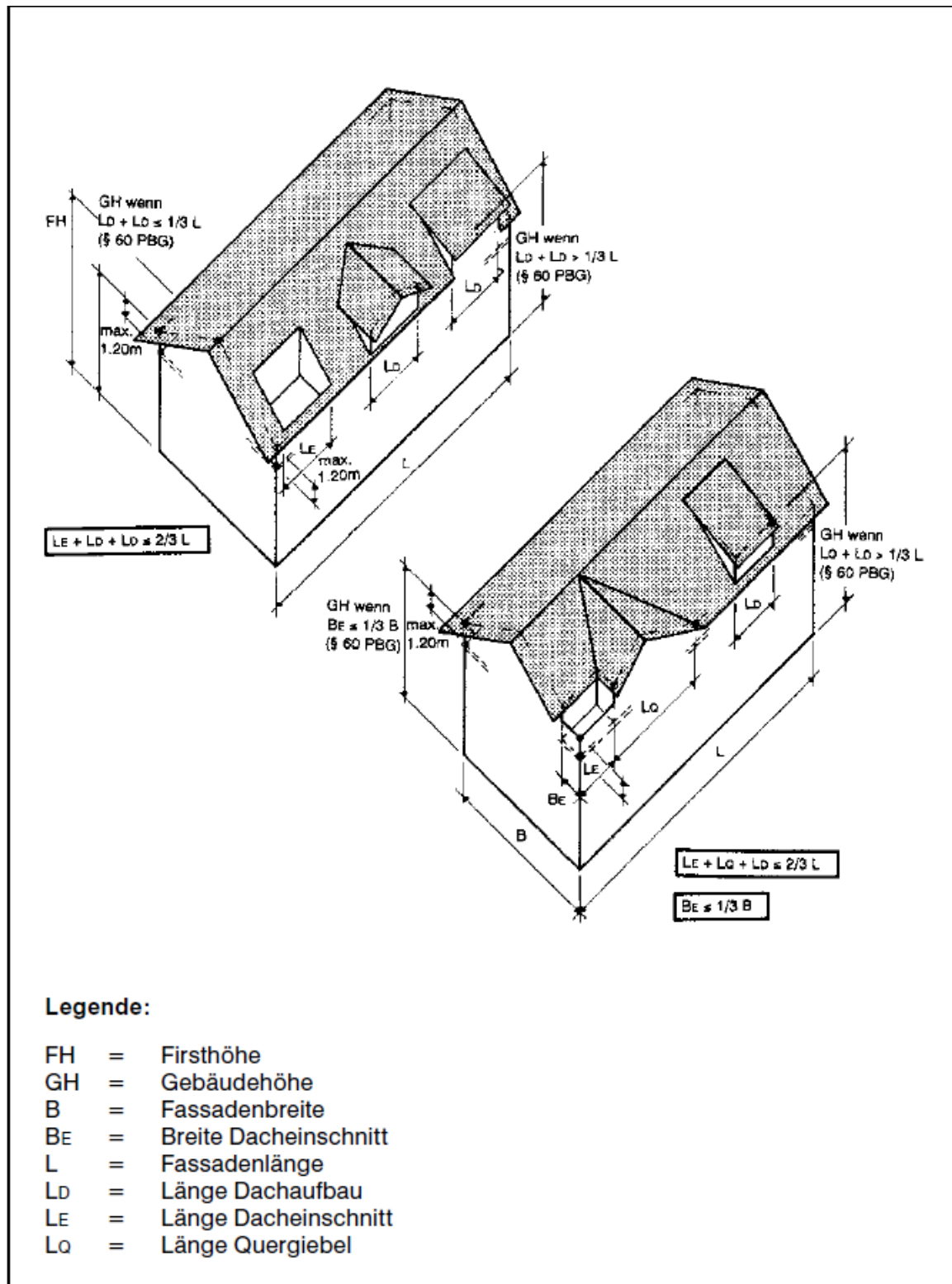


Legende:

FH	=	Firsthöhe
GH	=	Gebäudehöhe
B	=	Fassadenbreite
BE	=	Breite Dacheinschnitt
L	=	Fassadenlänge
Ld	=	Länge Dachaufbau
LE	=	Länge Dacheinschnitt
LQ	=	Länge Quergiebel

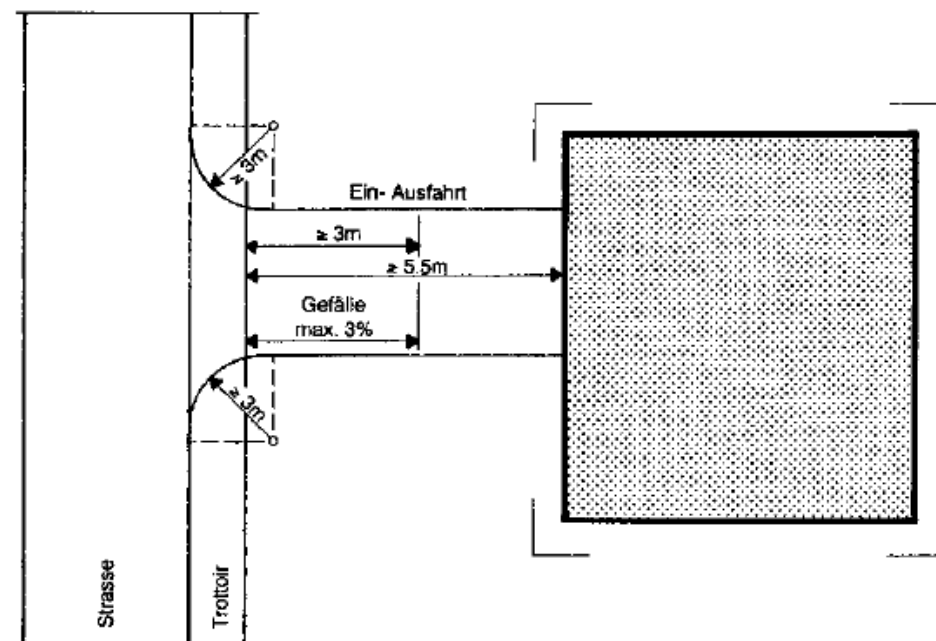
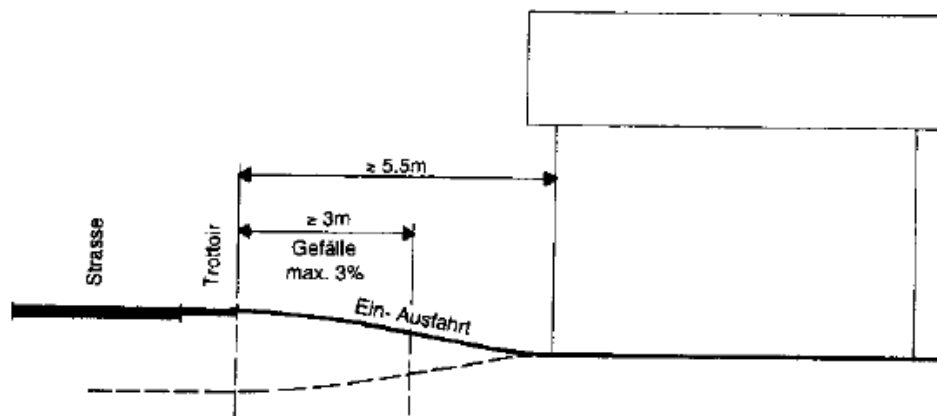
Anhang 2b:

Dachgestaltung (BauR Art. 10)



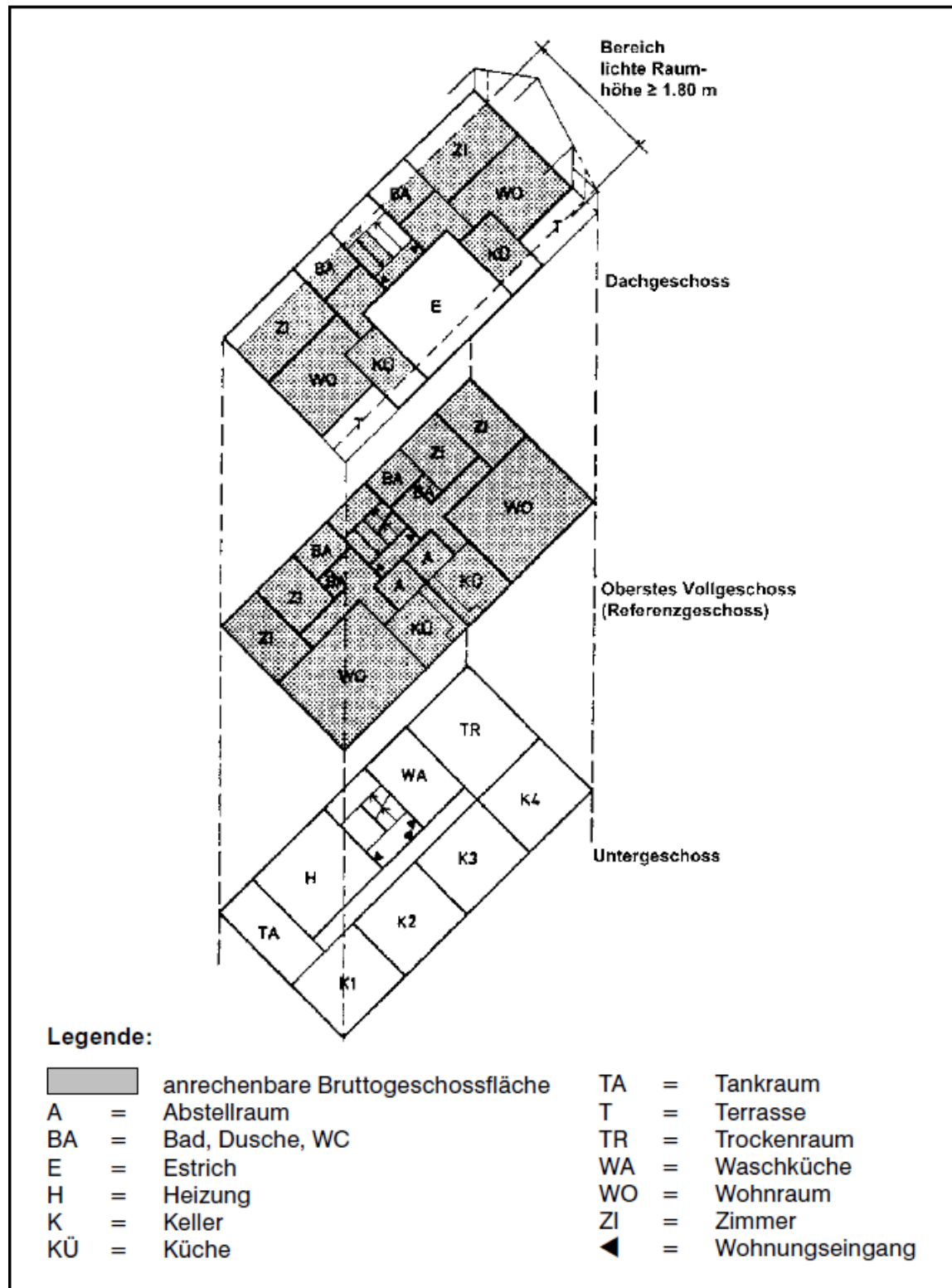
Anhang 3:

Ein- und Ausfahrten (BauR Art. 19)



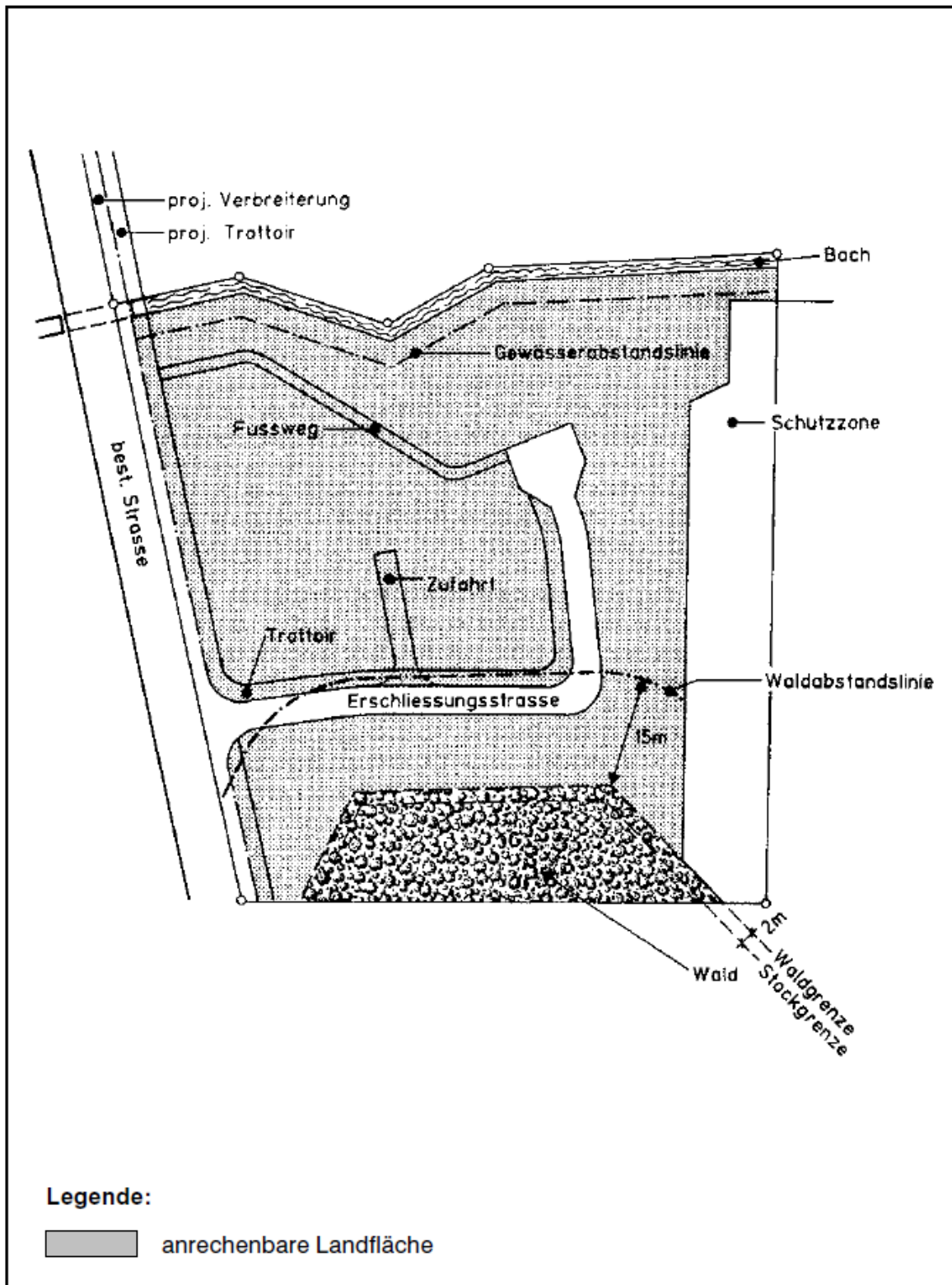
Anhang 4:

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BauR Art. 28)



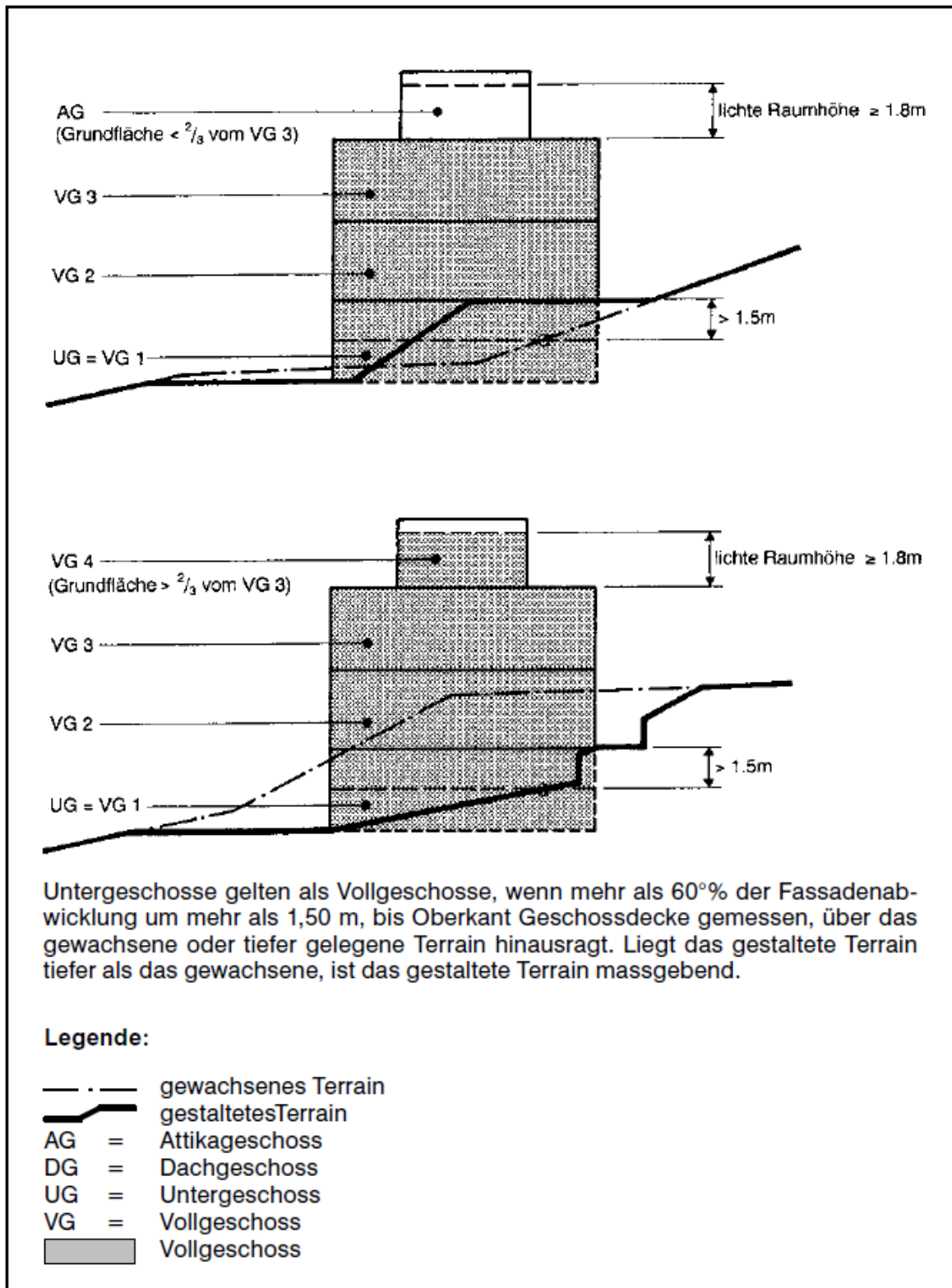
Anhang 5:

Anrechenbare Landfläche (BauR Art. 29)



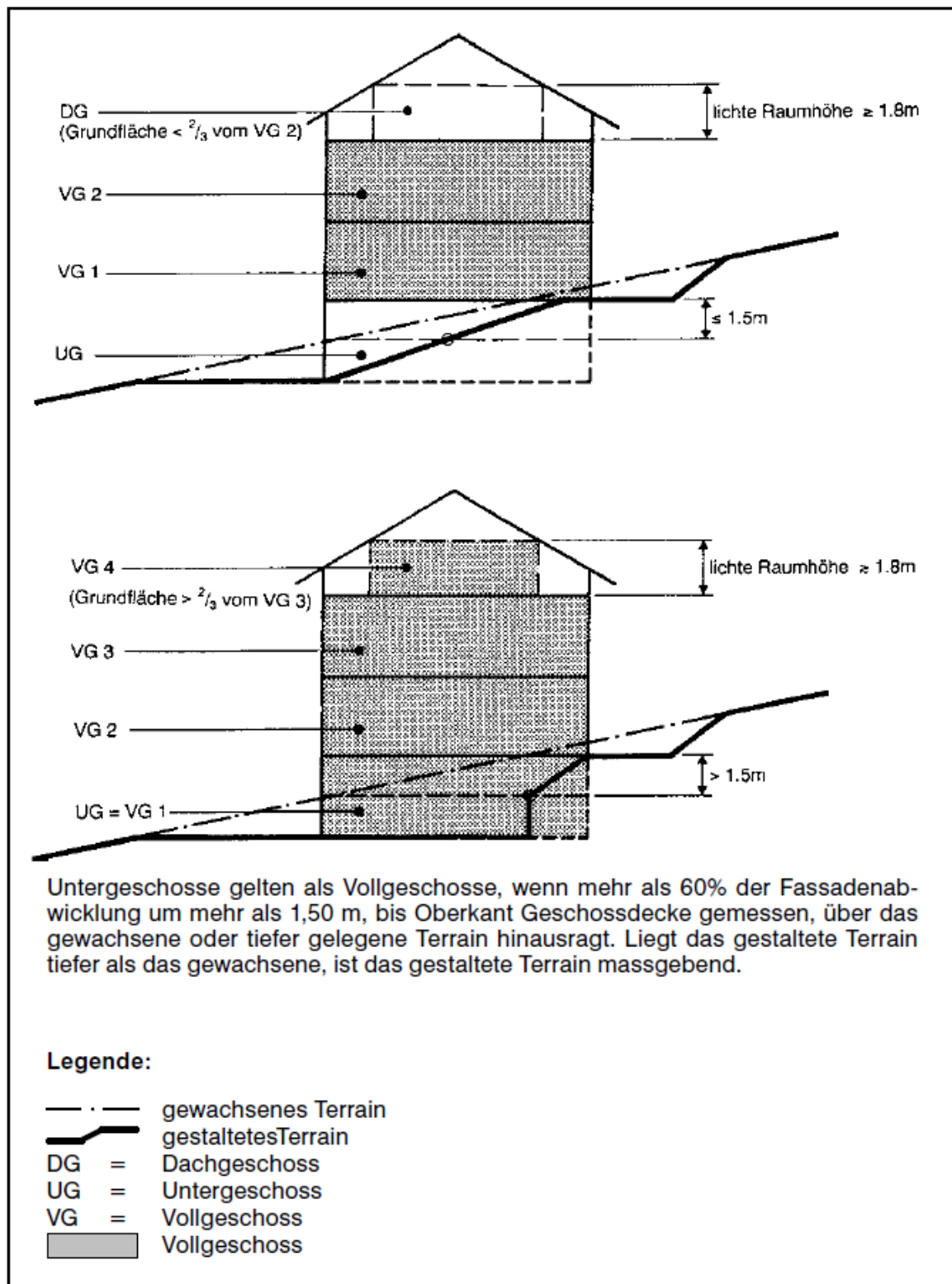
Anhang 6a:

Geschosszahl (BauR Art. 32)



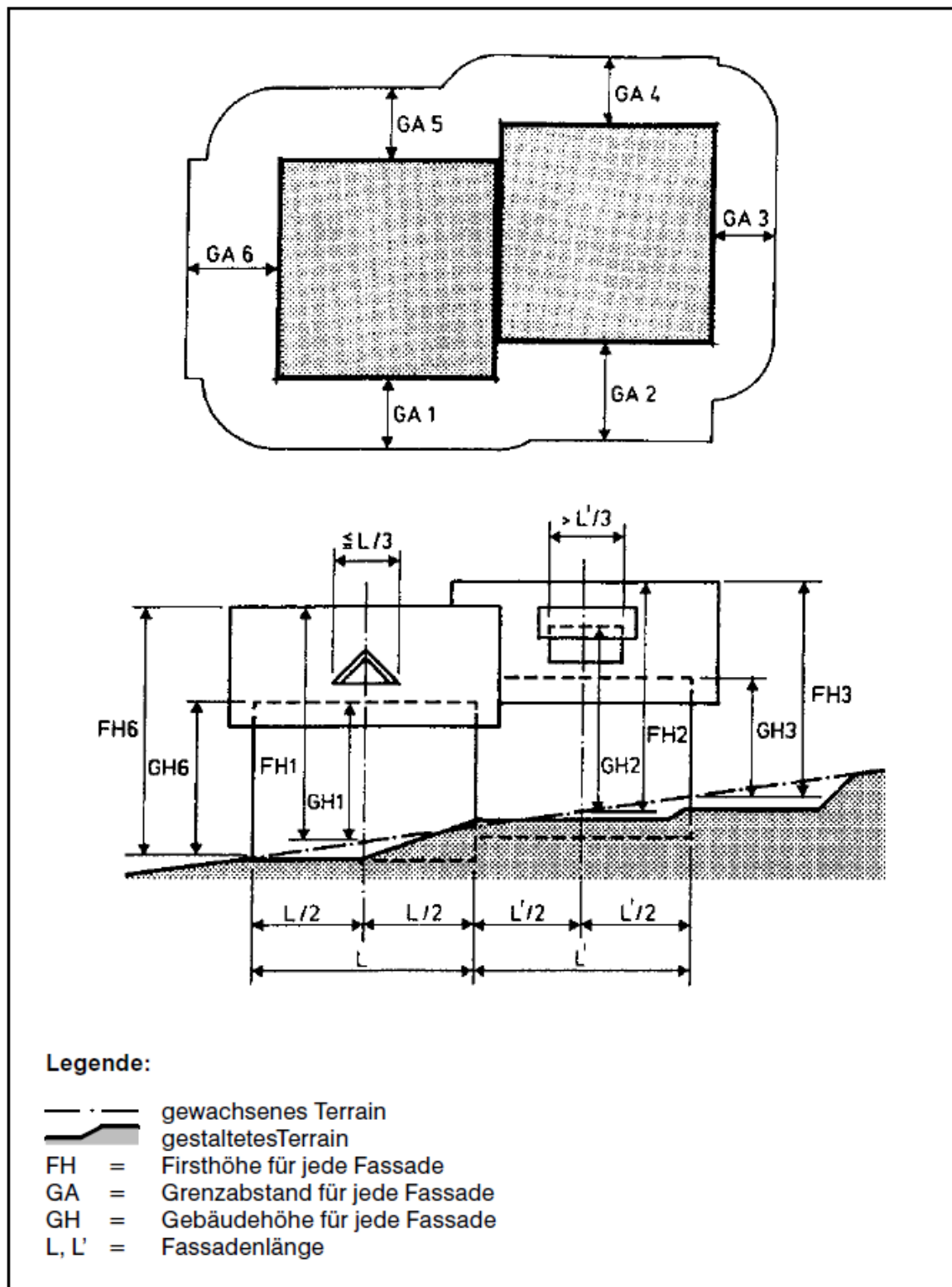
Anhang 6b:

Geschosszahl (BauR Art. 32)



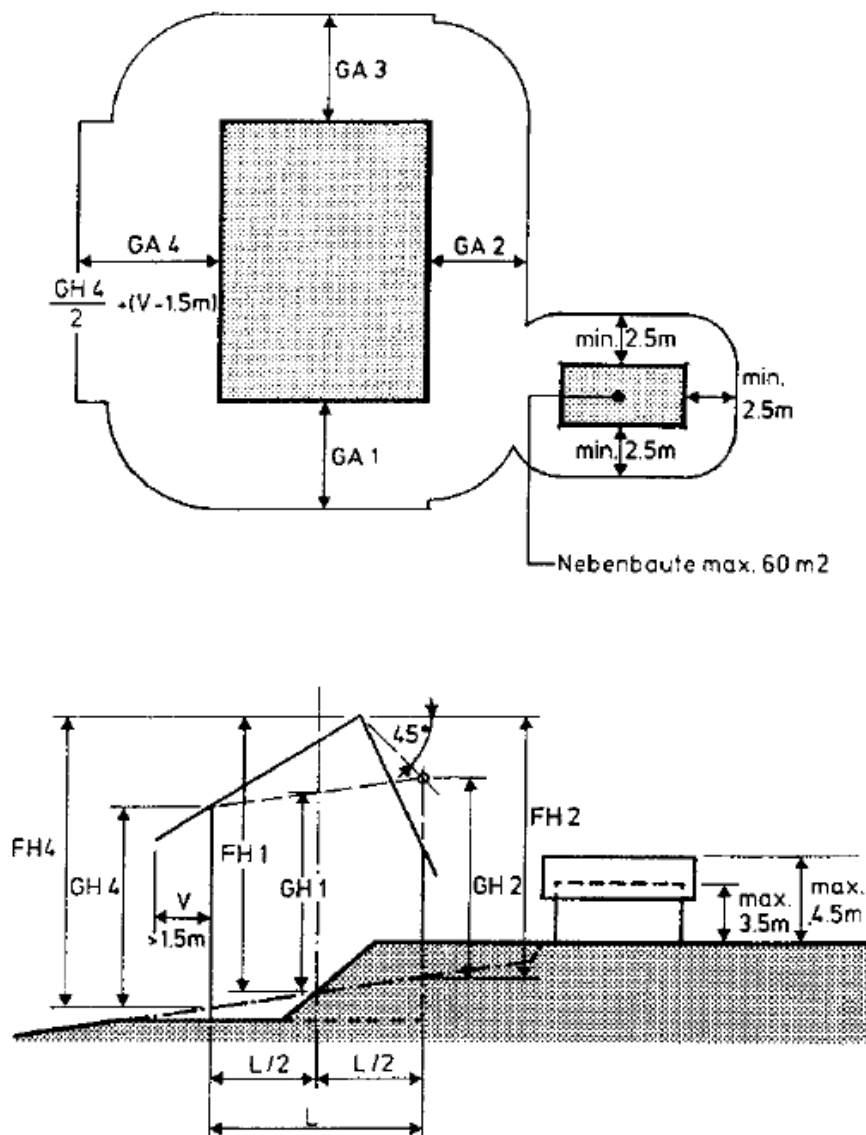
Anhang 7a:

Grenzabstand (PBG § 59ff, BauR Art. 33)



Anhang 7b:

Grenzabstand (PBG § 59ff, BauR Art. 33)

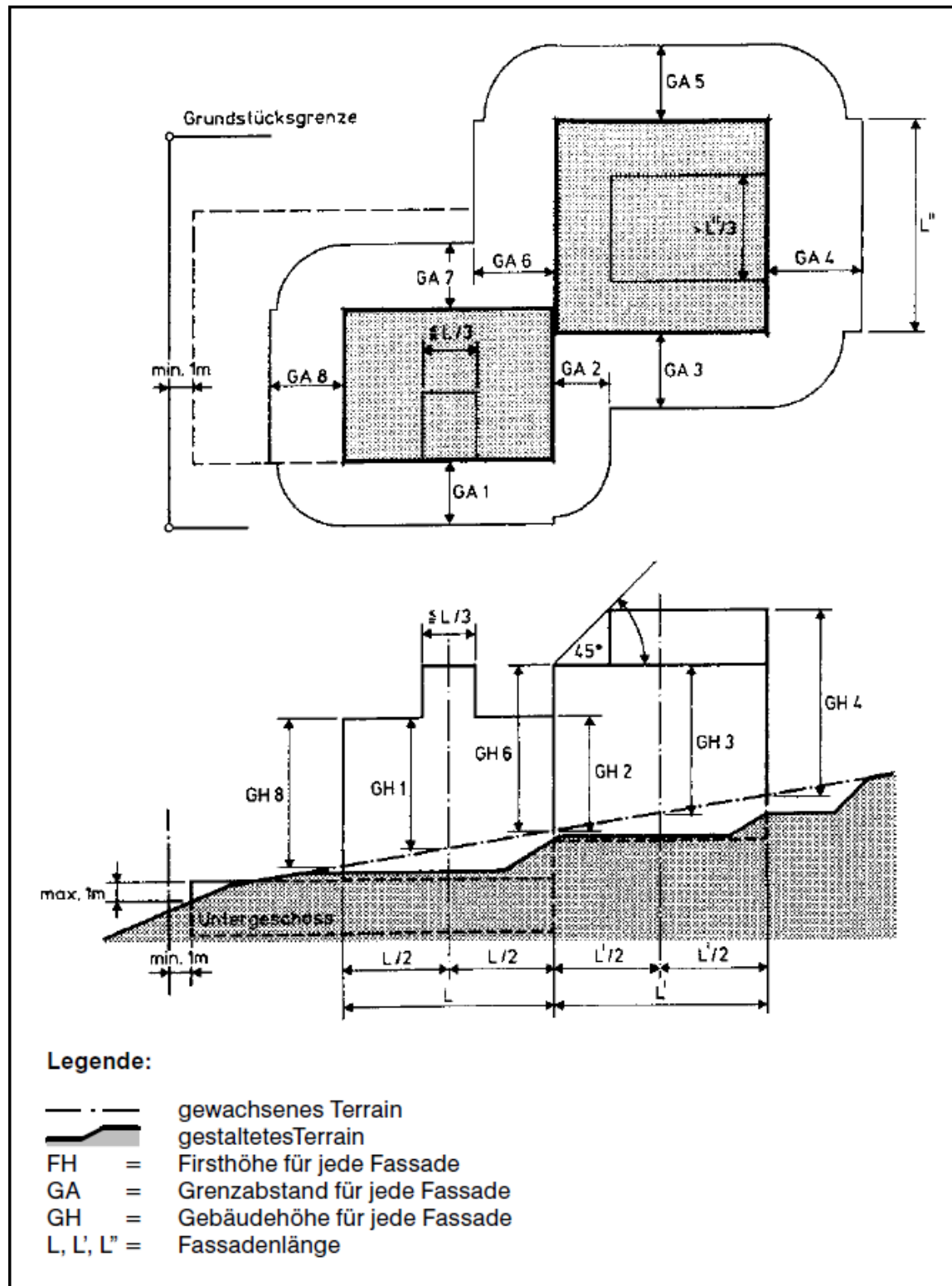


Legende:

- · — gewachsenes Terrain
- — — gestaltetes Terrain
- FH = Firsthöhe für jede Fassade
- GA = Grenzabstand für jede Fassade
- GH = Gebäudehöhe für jede Fassade
- L = Fassadenlängen
- V = Vorbaute gem. § 59 Abs. 2 PGB

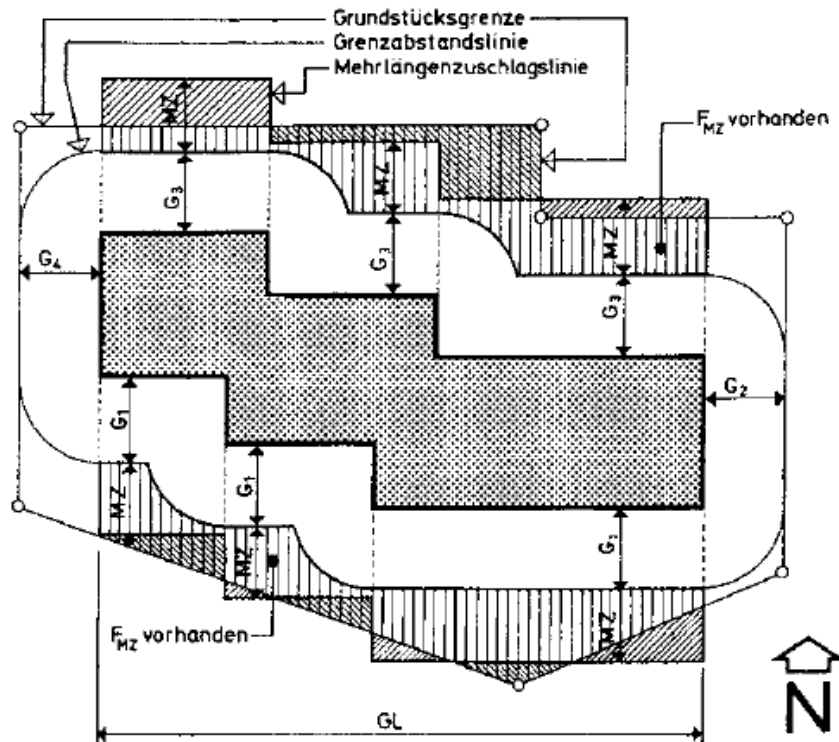
Anhang 7c:

Grenzabstand (PBG §59ff, BauR Art. 33)



Anhang 8:

Mehrlängenzuschlag (BauR Art. 34)



Misst eine Fassade von Hauptbauten, d.h. Längs- oder Schmalseite eines Gebäudes, mehr als 20m, so muss der entsprechende Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand in jenen Bauzonen, wo der Mehrlängenzuschlag verlangt wird, um einen Viertel der Mehrlänge vergrössert werden, jedoch höchstens um 5m.

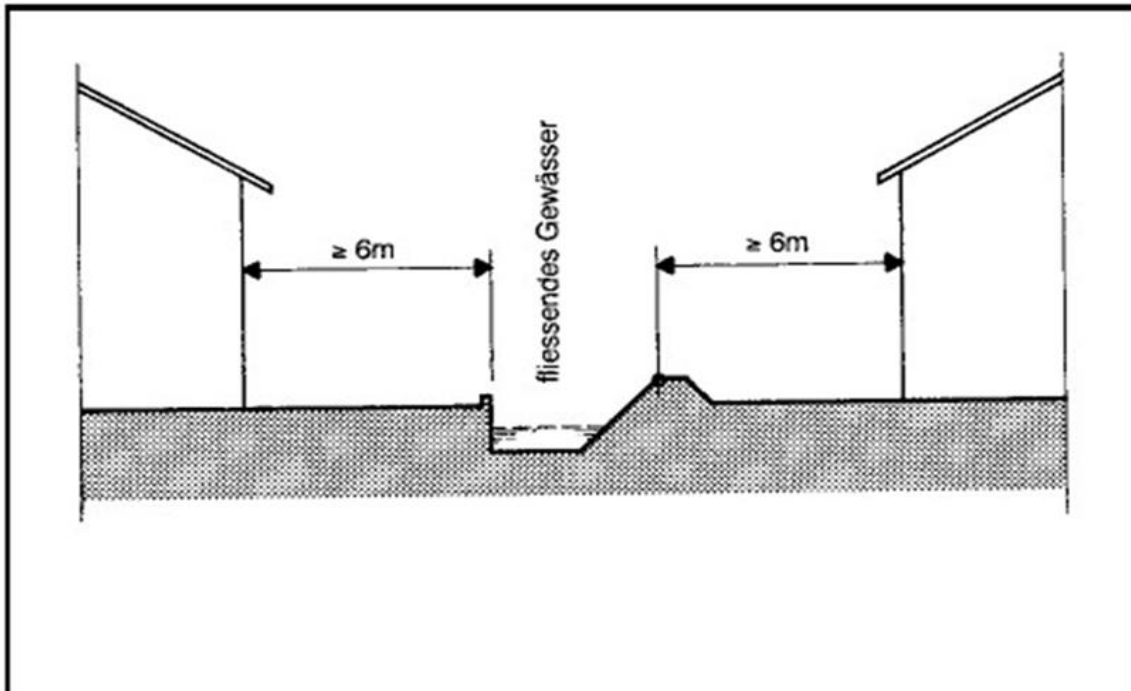
Bei versetzten, geschweiften oder schräg zur Grenze stehenden Bauten kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei muss die Summe der vorhandenen Flächen für den Flächenausgleich (innerhalb des Grundstückes) gleich oder grösser sein als die Summe der auszugleichenden Mehrlängenzuschlagsfläche (ausserhalb des Grundstückes).

Legende:

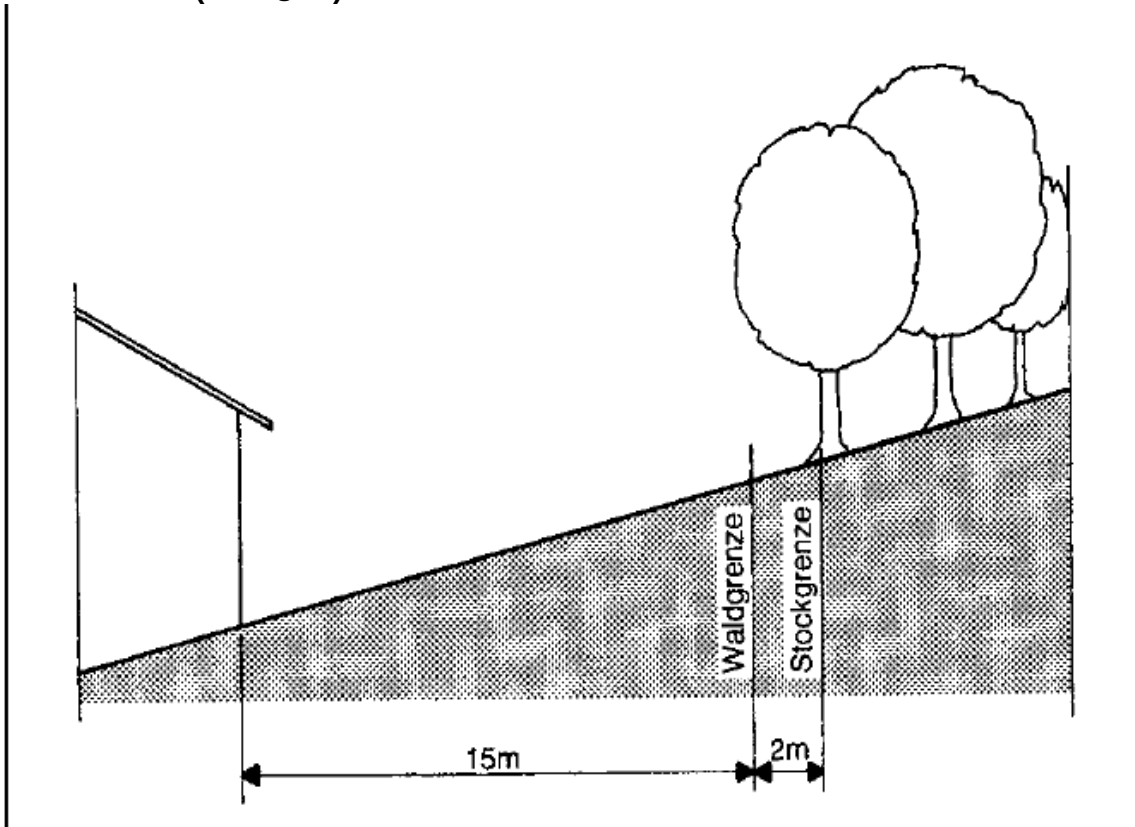
- auszugleichende Mehrlängenzuschlagsfläche (ausserhalb Grundstück)
- vorhandene Fläche für Flächenausgleich (innerhalb Grundstück)
- gesamte Mehrlängenzuschlagsfläche nach Flächenausgleich (FMZ vorhanden)
- G_{1-4} = Grenzabstand
- GL = Gebäudelänge
- ML = Mehrlänge = $GL - 20m$
- MZ = Mehrlängenzuschlag = $\frac{ML}{4} = \max. 5 m$
- FMZ = Mehrlängenzuschlagsfläche (zusätzlich zur min. Grenzabstandsfläche)

Anhang 9:

Gewässerabstand (BauR Art. 35)

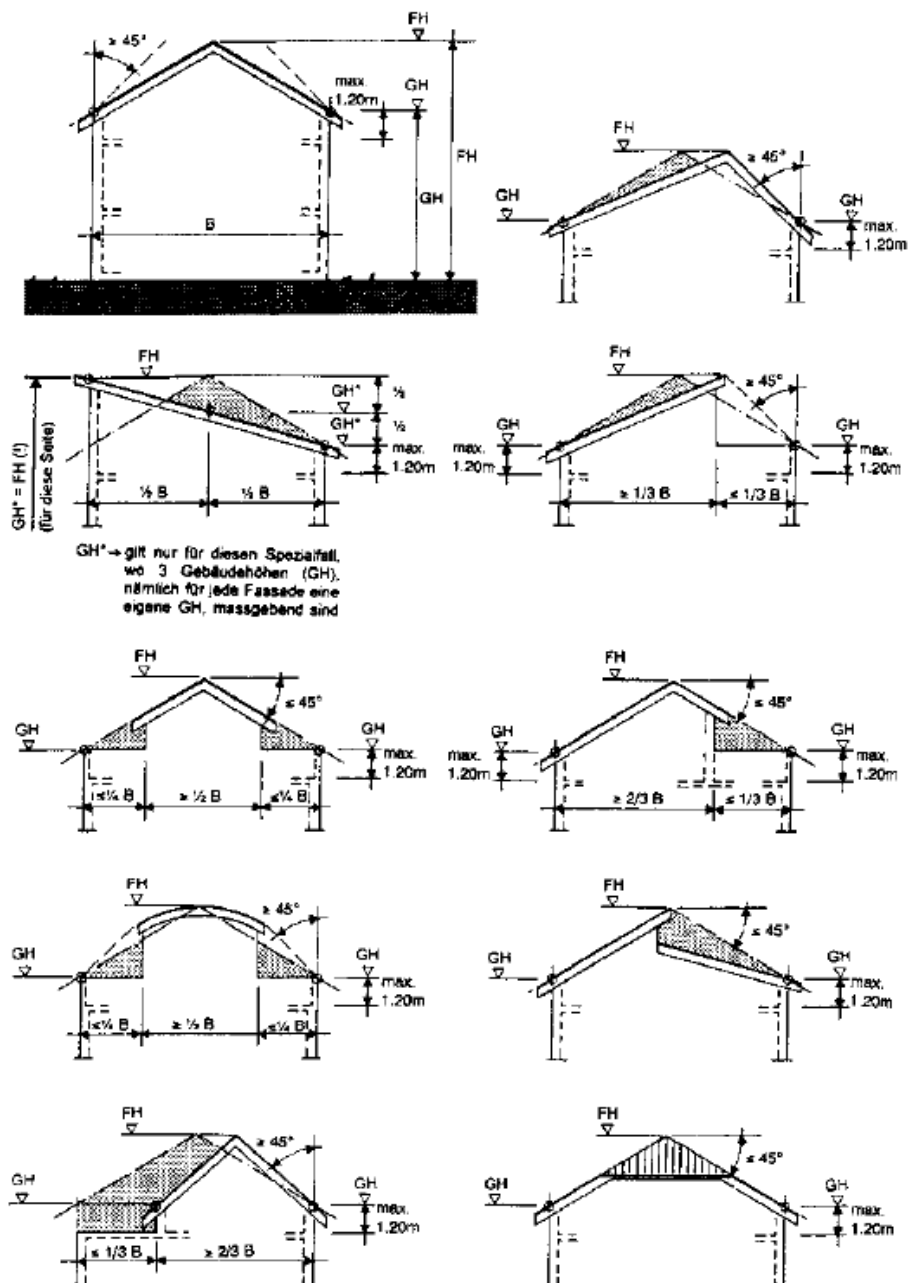


Waldabstand (PBG § 67)



Anhang 10:

Gebäude- und Firsthöhen

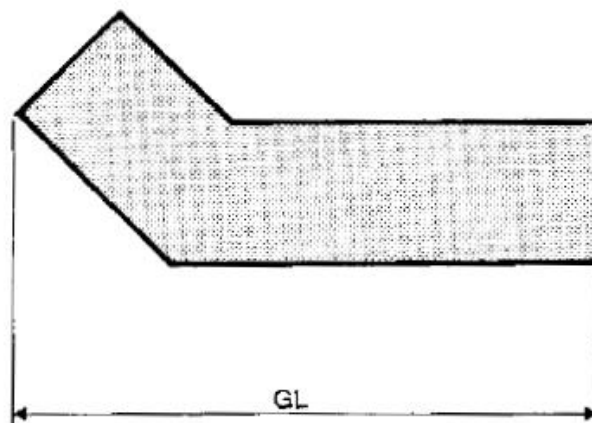
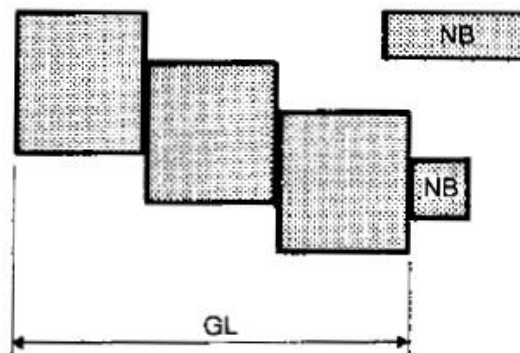
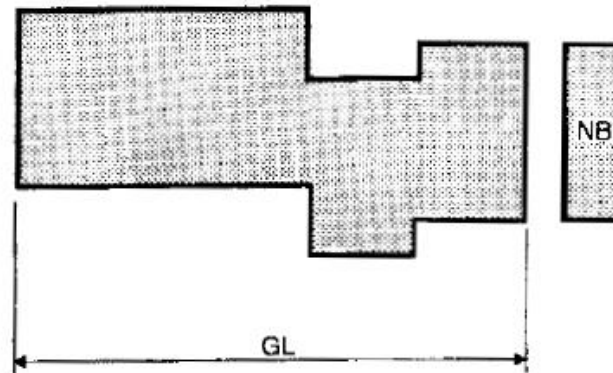


Legende:

FH = Firsthöhe
 GH = Gebäudehöhe
 B = Fassadenbreite

Anhang 11:

Gebäudelänge (BauR Art. 37)

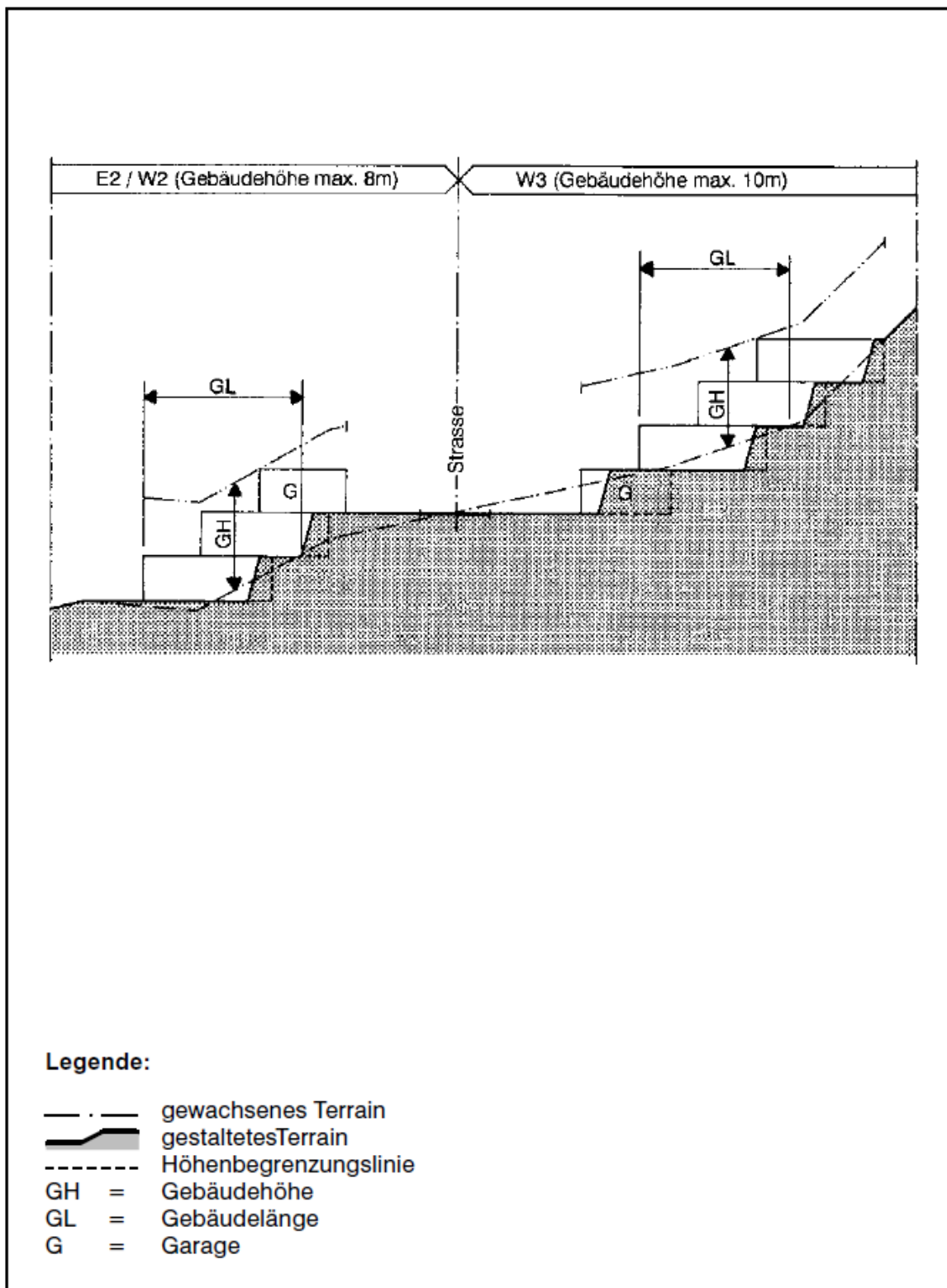


Legende:

GL = Gebäudelänge
NB = Nebenbau gem. § 61 PBG

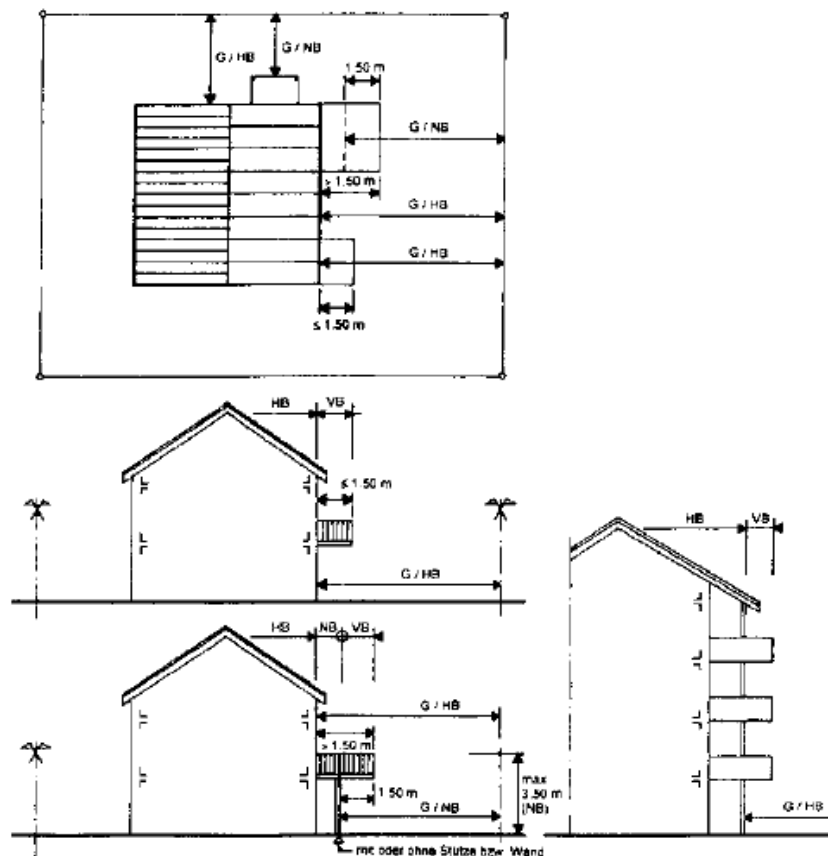
Anhang 12:

Terrassenbauten (BauR Art. 39)



Anhang 13:

Vorbauten (PBG § 59)



Als Vorbauten gelten gemäss § 59 Abs. 2 PBG vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen usw., wenn ihre Ausladung max. 1.5m beträgt. Gemäss gemeindrätischer Praxis dürfen Vorbauten weder mit dem gewachsenen noch mit dem gestalteten Terrain verbunden sein. Sie dürfen also keine Stützen und dergleichen im Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand aufweisen. Zudem muss zwischen dem gestalteten Terrain und dem untersten Punkt der Vorbaute ein senkrechter Abstand von min. 2.0m vorhanden sein.

Weisen sogenannte Vorbauten Stützen oder Wände auf, gelten die entsprechenden Gebäudeteile bis Vorderkant Stütze bzw. Wände als Hauptbauten bzw. als Nebenbauten, jedoch als letztere nur, wenn sie §61 entsprechen. Das heisst, der entsprechende Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand wird ab bzw. bis Vorderkante Stütze gemessen.

Legende:

G	=	Grenz- oder Strassenabstand
HB	=	Hauptbau
NB	=	Nebenbau gem. § 61 PBG
VB	=	Vorbau

10 Sachregister

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Paragraphen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf die Artikel des Baureglementes.

	PBG	Baureglement
A		
Abbau- und Materiallagerzone		40
Abstände	59 ff	33
Ablaufrohre		22
Ablagerungszone		52b
Abstellflächen	58	15
Abstellplätze		20
Abtretungspflicht	32	
Abwasserbeseitigung	22, 23	
Änderungen		56
- teilweise	72, 74	
- Bewilligungspflicht	75	
Anlagen, Begriff	75	
Anpassung		
- Richtplan	9	5
- Nutzungspläne	29	
Anschlussbeiträge	51	
Anschlussgeleise	23	
Aussenantennen		11
Attikageschoss		32
Ausbauprogramm	23, 47	
Aufhebung früheren Rechts		61
Ausnahmen		
- ausserhalb Bauzone	74	
- innerhalb Bauzone	73	
- Genehmigung	76	
Ausnützungsübertragung		30
Ausnützungsziffer		
- Begriff		27
- Tabelle		siehe Anhang
- Anrechenbare BGF		28
- bei verdichteter Bauweise		26
- beim Gestaltungsplan		53
- bei Unterteilung Grundstück		31

	PBG	Baureglement
B		
Balkon	59	
Baubeginn	85	
Baubewilligung		
- Geltungsdauer	86	
- Verfahren	77 ff	
- Zuständigkeit	76	57
- Meldepflicht		57
- Ausnahmen		56
Baugespann	77	
Baugesuch	77	58
Bauinstallation	75	
Baukontrolle	88	59
Baulinien		41
- und Abstände	68	
- und Eigentumsbeschränkung	33	
- im Erschliessungsplan	23	
Baureglement		
- Erlass	25 - 29	
- Inhalt	21	
Baureife	53	
Bausperre	36	
Baustopp	87	
Bauvorschriften	52 ff	
- Ausnahmen von	73, 76	
- Geltungsbereich	52	2
Bauweise		
- offen / geschlossen		25
- verdichtet		26
Behinderte	57	12
Beiträge		
- Fälligkeit	46	
- für Ersatzabgaben		21
- für Feinerschliessung	43	
- für Groberschliessung	51	
- für Strassen	44, 45	
- Stundungen von	48, 49	
Besonnung		14
Bestandesgarantie	72	
Bruttogeschossfläche		28
Bewilligungspflicht	75	56

	PBG	Baureglement
C		
Campingplätze	18	
D		
Dachaufbauten	60	10
Dachgestaltung		10
Dachrinnen		22
Deponien	71	
Dispens (Ausnahme)		
- ausserhalb Bauzone	74	
- innerhalb Bauzone	73	
- Genehmigung	76	
E		
Eigentumsbeschränkung	33	
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben	80	
- gegen Beitragsplan	45	
- gegen Feinerschliessung	43	
- gegen Gestaltungsplan	30	
- gegen kant. Nutzungsplan	11	
- gegen komm. Nutzungsplan	25	
- gegen Planungszonen	12, 14	
Ein- und Ausfahrten		19
Ein- und Abstellplätze		20
Einstellung Bauarbeiten	87	
Emissionen	55	6
Empfindlichkeitsstufe		40
Energiesparen	24	
- Isolation	72	
- Verordnung	90	
Energieversorgung	22, 23	
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung	35	
- bei Einsprache	83	
- bei Enteignung	35	
Entsorgungsplatz		15
Erholungsflächen		14
Erneuerung	74	
Ersatzabgabe	21	

	PBG	Baureglement
Ersatzvornahme		
- bei Nutzungsplanung	16	
- bei Feinerschliessung	42	
- Verfahren	43	
Erschliessung		
- Baureife	53	
- Begriffe	37	
- Beiträge	44 – 51	
- vorzeitige	39, 47, 49	
- beim Gestaltungsplan		54
Erschliessungsplan		
- Erlass	25 - 29	6
- Inhalt	22, 23	6
F		
Fahrende	70	
Fahrräder		15
Fälligkeit von Beiträgen	46	
Feinerschliessung	37	
- Mitbenützung	41	
- Pflicht	40	
Ferienhauszone	38	
Firsthöhe		
- Begriff		36
- zulässige (Bauzonen)		41 ff
Flurgenossenschaft	40, 42, 43	
Friststillstand	86	
G		
Garagenvorplätze		19
Gebäudeabstand	63	
Gebäudehöhe		
- Begriff, Messweise		36
- zulässige		41 ff
Gebäudelänge		
- Begriff, Messweise		37
- zulässige		41 ff
Gebühren		
- für Baubewilligung	89	
- für Erschliessung	51	
Gefahrenzone		52c – 52f

	PBG	Baureglement
Geltungsbereich, Baureglement		2
Gemeindeautonomie	15	
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Gestaltungspläne	31	
- Kredite	23	
- Nutzungspläne	27	
Genehmigung		
- von Ausnahmen	76	
- von komm. Nutzungsplänen	28	
Geschlossene Bauweise	64	25, 41 ff
Gestaltungsplan		
- Aufhebung / Änderung	31	55
- Erlass	30	7
- Inhalt	24	54
- Pflicht		7
- Voraussetzungen		53
- Leitlinien		7
Geschosszahl		
- Begriff		32
- zulässige		41 ff
Gesundheit	54	12 ff
Gewässerabstand	66	
Gewässerraumzone		52g
Gewerbezone	18, 52	40, 45
Grenzabstand		
- Begriff, Messweise	59	33
- Mass, Ermittlung	60	
- Mehrlängenzuschlag		34
- bei Sonderbauten	61	
- bei Kernzonen		41, 42
- in Spezialzonen	52	
- ungleiche Verteilung	62	
- grosser Grenzabstand		33, 41 ff
Groberschliessung	37	
- Beiträge für	44 - 51	
- Pflicht	38	
- durch Versorgungswerk	38	
Grundmasse, Tabelle der		siehe Anhang
Grundpfandrecht, gesetzliches	46, 50	
Grünzone	18	40, 50

	PBG	Baureglement
H		
Hochhaus		
- Begriff	69	
- Verordnung	90	
Hygiene		12
Höhenbegrenzungslinien		39
I		
Immissionen		
- im Allgemeinen	55	16 ff
- in Landwirtschaftszonen	19	
Industriezonen	18	40, 46
- Abstände	52	46
Inkrafttreten, Baureglement		61
Intensiverholungszone	18	40, 49
Isolation		
- nachträgliche	72	
K		
Kernzone	18	40, 41, 42
- Abstände	52	
Kiesgruben	71	
Kinderspielplatz		14
Kniestock		28
Konzession		
- mit Versorgungswerk	38	
- Frist zum Abschluss	94	
Kostenvorschuss	47	
L		
Landfläche, anrechenbare		29
Landschaftsschutz	10, 20, 56	8 ff
Landschaftsschutzzone		40, 52
Landwirtschaftszone	19	40
Lärm		16
Luft		17

	PBG	Baureglement
M		
Materialgewinnung, Anlagen	71	
Mehrlängenzuschlag		34
- Anwendung bei verdichteter Bauweise		26, 37
Mitwirkungsverfahren bei der Richtplanung		5
Meldepflicht		57
Mobilheime	70	
N		
Natur- und Heimatschutz	56, 73	
Naturschutzzone		40, 51
Nebenbaute		
- Begriff	61	
- Gebäudeabstand	63	
- Grenzabstand	61	
- Mehrlängenzuschlag		34
Nutzungspläne		
- Begriff	4	
- Erlassverfahren	11, 25 – 31	
- kantonale	10	
- kommunale	15 – 24	
O		
Öffentliche Bauten und Anlagen	18, 32, 33	40, 47
Öffentliche Einrichtungen		24
Offene Bauweise		25
Ortsbildschutz	10, 20, 56	8 ff
- in Kernzonen		41, 42
P		
Parkplätze	58	20
Planungspflicht		
- im Allgemeinen	2	
- der Gemeinden	15	
Planungszonen		
- kantonale	12	
- kommunale	14	
Planungsmittel		2a
Privatstrasse, Abstand	65	
Publikation Baugesuch	78	

	PBG	Baureglement
R		
Raumgrösse		12
Reklamen		8
Reservegebiet		4, 5, 40, 52a
Richtpläne		
- Begriff	3	
- kantonale	5 - 9	
- kommunale	13	4
- Erlass / Verfahren		5
S		
Schneefänger		22
Schutzzonen		
- kantonale	10	
- kommunale	20	40, 50 ff
Seeufer	66	
Sicherheit	54	
Sonderbauvorschriften	24	53 ff
Sondervorteil	44, 48	
Sonnenkollektoren		8, 10
Spezialzone		40, 47a, 48
Staffelung		34
Steinbrüche	71	
Strafbestimmungen	92	
Strassen		
- Abstand	65	
- Beitragspflicht	44, 45	
- Benennung		23
- Netz		18
- Zufahrt	37	
Stundung von Beiträgen		
- allgemein	48	
- bei vorzeitiger Erschliessung	49	
T		
Tabelle der Grundmasse		siehe Anhang
Terrainveränderungen		13a
Terrassenbauten		39

	PBG	Baureglement
U		
Übergangsbestimmungen	94	62
Übernahmepflicht	34	
Umgebungsgestaltung		13
Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	62	
Unterirdische Bauten	61	
Unterteilung von Grundstücken		31
V		
Verdichtete Bauweise		26
Verfahren		
- Baubewilligung	77 ff	
- Ausnahmen von Bewilligungspflicht		56
- kant. Richtplan	5 ff	
- kant. Nutzungsplanung	11	
- komm. Nutzungsplanung	25 ff	
- vereinfachtes	79	
Vereinigung von Grundstücken		31
Vorbauten	59	
Vollgeschosszahl		32
Voraussetzungen Gestaltungsplan		53
Vorentscheide	84	
W		
Waldabstand	67	
Wasserversorgung	22, 23, 37, 38	
Wiederaufbau	72, 74	
Wohnhygiene	54	12
Wohnstrassen		18
Wohnwagen	70	
Wohnzonen	18	40, 44
- in Industrie- und Gewerbebezonen		45
- verdichtete Bauweise		26
Wohn- und Gewerbebezonen		40, 43
Wohnbauten in Hanglagen		38

Z

Zeltplätze, Zone	18	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18	40, 47
- Abtretungspflicht	32	
- zulässige Nutzung	33	47
Zonenplan		
- Erlassverfahren	25 - 29	
- Inhalt	17	
Zoneneinteilung		40
Zufahrt	37	19
Zusprechungen des Eigentums	35	
Zuständigkeiten	76	
Zweck	1	1