

**GEMEINDE MUOTATHAL**



**GEMEINDE  
MUOTATHAL**

**ORTSPLANUNG  
REVISION 2013**

**BAUREGLEMENT**

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

## I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

<b>Art. 1</b>	1. Zweck	6
	2. Geltungsbereich	
<b>Art. 2</b>	a) Örtlich	6
<b>Art. 3</b>	b) Sachlich	6
	3. Zuständigkeit	
<b>Art. 4</b>	a) Baubewilligungsbehörde	6
<b>Art. 5</b>	b) Baukommission	6
<b>Art. 6</b>	4. Vorbehalt des übrigen Rechts	7

## II. PLANUNGSMITTEL

<b>Art. 7</b>	1. Planungspflicht	7
<b>Art. 8</b>	2. Baureglement	7
	3. Nutzungspläne	
<b>Art. 9</b>	a) Zonenplan	7
<b>Art. 10</b>	b) Erschliessungsplan, Etappen	7
<b>Art. 11</b>	c) Gestaltungsplan	8
<b>Art. 12</b>	d) Erlass und Änderung von Nutzungsplänen	8

## III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

### A Erschliessung

<b>Art. 13</b>	1. Groberschliessung	8
<b>Art. 14</b>	2. Feinerschliessung	9
<b>Art. 15</b>	3. Beiträge an Verkehrsanlagen	9
<b>Art. 16</b>	4. Beiträge und Gebühren an andere Erschliessungsanlagen	9
<b>Art. 17</b>	5. Unterhalt der Grob- Erschliessungsstrassen	9
<b>Art. 18</b>	6. Übernahme privater Erschliessungsstrassen	10
<b>Art. 19</b>	7. Baureife	10

### B Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

<b>Art. 20</b>	1. Grundsatz	10
<b>Art. 21</b>	2. Erhöhte Anforderungen	10
<b>Art. 22</b>	3. Dachgestaltung	11
<b>Art. 23</b>	4. Sonnenkollektoren und Wärmepumpanlagen	11
<b>Art. 24</b>	5. Reklamen, Schaukästen, Automaten	11

<b>Art. 25</b>	6. Hausantennen	12
----------------	-----------------	----

### **C Konstruktion und Hygiene**

	1. Sicherheit und Gesundheit	
<b>Art. 26</b>	a) Grundsatz	12
<b>Art. 27</b>	b) Wohnhygiene	12
<b>Art. 28</b>	2. Umgebungsgestaltung	12
<b>Art. 29</b>	3. Kinderspielflächen	12
<b>Art. 30</b>	4. Abstellflächen	13

### **D Emissionen und Immissionen**

<b>Art. 31</b>	1. Grundsatz	13
<b>Art. 32</b>	2. Lärm, Empfindlichkeitsstufen	13
<b>Art. 33</b>	3. Immissionsgrade	13
<b>Art. 34</b>	4. Luft	13
<b>Art. 35</b>	5. Bauarbeiten	14

### **E Verkehrssicherheit**

<b>Art. 36</b>	1. Strassennetz	14
<b>Art. 37</b>	2. Ein/Ausfahrten, Garagenvorplätze	14
<b>Art. 38</b>	3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	14
<b>Art. 39</b>	4. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger, Ventilationsöffnungen	15
<b>Art. 40</b>	5. Benennung der Strassen	15
<b>Art. 41</b>	6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	15

### **F Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten**

<b>Art. 42</b>	1. Offene und geschlossene Bauweise	15
<b>Art. 43</b>	2. Verdichtete Bauweise	16
	3. Ausnützungsziffer	
<b>Art. 44</b>	a) Begriff	16
<b>Art. 45</b>	b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche	16
<b>Art. 46</b>	c) Anrechenbare Landfläche	17
<b>Art. 47</b>	d) Ausnützungsübertragung	17
<b>Art. 48</b>	4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	17

		Seite
	5. Abstände Grenzabstand Begriff	
<b>Art. 49</b>	a) Begriff	18
<b>Art. 50</b>	b) Messweise	18
<b>Art. 51</b>	6. Gebäudelänge, Gebäudebreite	18
<b>Art. 52</b>	7. Nebenbauten, unterirdische Bauten	18
<b>Art. 53</b>	8. Mehrlängenzuschlag	19
<b>Art. 54</b>	9. Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	19
<b>Art. 55</b>	10. Gebäudeabstand	19
<b>Art. 56</b>	11. Strassenabstand	19
<b>Art. 57</b>	12. Gewässerabstand	19
<b>Art. 58</b>	13. Waldabstand	20
<b>Art. 59</b>	14. Andere Abstandvorschriften, Baulinien	20
<b>Art. 60</b>	15. Gebäudehöhe, Firsthöhe	21

#### **G Ausnahmen und bestehende Bauten**

<b>Art. 61</b>	1. Ausnahmen innerhalb der Bauzonen	21
<b>Art. 62</b>	2. Bestehende Bauten und Anlagen	22

#### **IV. ZONENVORSCHRIFTEN**

<b>Art. 63</b>	Zoneneinteilung	23
	1. Bauzonen (Grundnutzung)	
<b>Art. 64</b>	Dorfzone	24
<b>Art. 65</b>	Kernzone	24
<b>Art. 66</b>	Wohnzone W2 und W3	24
<b>Art. 67</b>	Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3	25
<b>Art. 68</b>	Gewerbezone	25
<b>Art. 69</b>	Zone für öffentliche Bauten, Zone für öffentliche Anlagen	25
<b>Art. 70</b>	Tourismuszone Hölloch	26
<b>Art. 70a</b>	Zone Bahntrasse	26
<b>Art. 71</b>	Zone Selgis	26
<b>Art. 71a</b>	Zone für Fischzucht	27
	2. Übrige Zonen der Grundnutzung	
<b>Art. 72</b>	Landwirtschaftszone	28
<b>Art. 73</b>	Freihaltezone	28
<b>Art. 74</b>	Naturschutzzone	28
<b>Art. 74a</b>	Lagerzone	29
	3. Zonen mit überlagerter Nutzung	
<b>Art. 75</b>	Landschaftschutzzone	29
<b>Art. 76</b>	Quellschutzzone (Grundwasserschutzzone)	30
<b>Art. 77</b>	Zone zur Materialgewinnung	30
<b>Art. 78</b>	Zone für Materialablagerung	30
<b>Art. 78a</b>	Temporäre Zone Schutzmassnahmen	31
<b>Art. 78b</b>	Zone temporäre Bauarbeiten	31
<b>Art. 78c</b>	Tunnelzone	31
<b>Art. 79</b>	Gefahrenzone	31
<b>Art. 80</b>	Ortsbildschutzzone, geschützte Kulturobjekte, Fledermausschutz	31
<b>Art. 80a</b>	Gewässerraumzone	32

		Seite
	4. Übrige Gebiete	
<b>Art. 81</b>	Übriges Gemeindegebiet	32
<b>Art. 82</b>	Reservebaugebiete (Übriges Gemeindegebiet)	33
<b>Art. 83</b>	Tabelle der Grundmasse	34

## V. SCHUTZVORSCHRIFTEN

<b>Art. 84</b>	1. Grundsatz	35
<b>Art. 85</b>	2. Hecken, Feldgehölze, Bachbestockungen, Natursteinmauern gem. Inventar	35
<b>Art. 86</b>	3. Geologische Objekte und alpine Wüstungen	35
<b>Art. 87</b>	4. Oekologischer Ausgleich	35

## VI. GESTALTUNGSPLAN (QUARTIERGESTALTUNGSPLAN)

<b>Art. 88</b>	1. Voraussetzungen	36
<b>Art. 89</b>	2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung	36
<b>Art. 90</b>	3. Inhalt	36
<b>Art. 91</b>	4. Änderung und Aufhebung	37

## VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

<b>Art. 92</b>	1. Bewilligungspflicht	37
<b>Art. 93</b>	2. Meldeverfahren	38
	3. Verfahren	
<b>Art. 94</b>	a) Baugesuch	38
<b>Art. 95</b>	b) Auflage und Publikation	39
<b>Art. 96</b>	c) Vereinfachtes Verfahren	39
<b>Art. 97</b>	d) Einsprache	39
<b>Art. 98</b>	e) Entscheide	40
<b>Art. 99</b>	f) Beschwerde	40
<b>Art. 100</b>	4. Beratung und Vorentscheide	40
	5. Bauausführung	40
<b>Art. 101</b>	a) Baubeginn	40
<b>Art. 102</b>	b) Gestaltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand	40
<b>Art. 103</b>	c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederherstellung	40
<b>Art. 104</b>	6. Baukontrolle	41
<b>Art. 105</b>	7. Gebühren	41

## VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

<b>Art. 106</b>	1. Strafbestimmungen	41
<b>Art. 107</b>	2. Inkrafttreten	41
<b>Art. 108</b>	3. Aufhebung früheren Rechts	42
Anhang mit separatem Inhaltsverzeichnis		43

# BAUREGLEMENT DER GEMEINDE MUOTATHAL

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

## I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

### 1. Zweck

#### Art. 1

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, 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.

### 2. Geltungsbereich

#### Art. 2

#### a) Örtlich

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

#### Art. 3

#### b) Sachlich

<sup>1</sup> Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.

### 3. Zuständigkeit

#### Art. 4

#### a) Baubewilligungsbehörde

<sup>1</sup> Baubewilligungsbehörde ist der Gemeinderat.

<sup>2</sup> Ihm obliegt der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

<sup>3</sup> Bei Bedarf kann der Gemeinderat sachkundige Berater beiziehen.

#### Art. 5

#### b) Baukommission

<sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus mindestens fünf Mitgliedern.

<sup>2</sup> Der Baupräsident sowie die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat jeweils für zwei Jahre gewählt. Die Baukommission konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Dieser muss Mitglied des Gemeinderates sein; § 76 Abs. 1 PBG.

<sup>3</sup> Die Baukommission hat die Baugesuche zu prüfen und die übrigen Geschäfte des Gemeinderates vorzubereiten, in welchen dieser einen Entscheid auf Grund dieses Reglements zu fällen hat. Sie stellt dem Gemeinderat Antrag.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann der Baukommission die Durchführung der Baukontrollen übertragen.

4. Vorbehalt des  
übrigen Rechts

**Art. 6**

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

**II. PLANUNGSMITTEL**

1. Planungspflicht

**Art. 7**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen samt den zugehörigen Vorschriften (Baureglement).
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat informiert die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Ablauf der Planungen. Er gewährleistet die Mitwirkung der Bevölkerung; § 2 Abs. 1 PBG.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann gestützt auf § 13 PBG Richtpläne erlassen. Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann sich dazu jedermann schriftlich beim Gemeinderat äussern. Dieser hat zu den Einwendungen schriftlich Stellung zu nehmen.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Sinne von § 12 PBG Planungszonen erlassen.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann im Sinne von § 36 PBG eine Bausperre erlassen.

2. Baureglement

**Art. 8**

- <sup>1</sup> Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 7 genannten Pläne näher umschreiben; § 21 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Baubewilligungsverfahren.
- <sup>3</sup> In Ergänzung zu den Massvorschriften werden im Anhang darstellende Erläuterungen beigelegt. Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu.

3. Nutzungspläne

**Art. 9**

a) Zonenplan

- <sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissions-toleranz einteilt. Das Baureglement enthält die näheren Bestimmungen der einzelnen Zonen; § 17, § 25 ff PBG.
- <sup>2</sup> Für besondere Gebiete, wie namentlich Schutzgebiete, können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.
- <sup>3</sup> Die Nutzungszonen sind in den Zonenplänen 1: 2'000, 1: 5'000 und 1: 10'000 dargestellt. Für die Zonenabgrenzung im Bereich der Bauzonen ist der Zonenplan 1: 2'000 massgebend.

**Art. 10**

b) Erschliessungs-  
plan, Etappen

- <sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan, der die Groberschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Abwasser) gesamthaft oder für Teile festlegt. Er bezeichnet dafür die Etappen, das Ausbauprogramm und die Kosten für die einzelnen Etappen; § 23 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Der Erschliessungsplan enthält nach Bedarf die in § 23 Abs. 2 PBG vorgesehenen Angaben, mindestens aber die bestehenden Anlagen der Grober-

schliessung und die Anlagen für noch nicht groberschlossene Bauzonen.

- <sup>3</sup> Sollen gleichzeitig mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes die Ausgaben der ersten und weiteren Etappen als bewilligt gelten, so sind diese Etappen zu bezeichnen und die dafür notwendigen Angaben anzugeben; § 23 Abs. 3 PBG.

### Art. 11

- c) **Gestaltungsplan**
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> in allen Zonen W und WG und für mindestens 1'500 m<sup>2</sup> in der Kernzone einen Gestaltungsplan erlassen. Besteht Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können diese sich nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört; § 30 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normalbauweise erreicht wird, siehe Art. 88- 91 (§ 24 Abs. 1 PBG). Die Gemeindeversammlung bestimmt, wo ein Gestaltungsplan nötig ist.

### Art. 12

- d) **Erlass und Änderung von Nutzungsplänen**
- <sup>1</sup> Die Entwürfe von Nutzungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen; § 25 Abs. 2 PBG.
- <sup>2</sup> Einsprachenbefugnis, Beschwerderecht und Beschlussfassung bestimmen sich nach kantonalem Recht; § 26 f PBG.
- <sup>3</sup> Vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossene Nutzungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates. Sie sind für jedermann verbindlich; § 28 Abs. 1 PBG.

## III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

### A. Erschliessung

#### 1. Groberschliessung

### Art. 13

- <sup>1</sup> Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde führt die Groberschliessung in Zusammenarbeit mit anderen Erschliessungsträgern nach Ausbauprogramm und baulicher Entwicklung durch; § 39 Abs. 1 PBG.
- <sup>3</sup> Erschliesst die Gemeinde die Bauzonen nicht fristgerecht, so können die Grundeigentümer die Erschliessung nach den durch die Gemeinde genehmigten Plänen selbst vornehmen oder bevorschussen. Hierfür ist ein öffentlichrechtlicher Vertrag abzuschliessen. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern die geleisteten Vorschüsse innert fünf Jahren nach Erstellung



der Erschliessung zurückzuerstatten. Die Verzinsung bestimmt sich nach kantonalem Recht. Mit der Rückerstattung geht die Erschliessungsanlage ins Eigentum der Gemeinde über; § 39 Abs. 3 PBG.

<sup>4</sup> Die Mitbenützung und der Ausbau bestehender Groberschliessungsanlagen durch Dritte bestimmt sich sinngemäss nach § 41; § 39 Abs. 4 PBG.

<sup>5</sup> Das Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen der Groberschliessung bestimmt sich nach den Vorschriften des Baureglementes und des kantonalen Rechts; § 39 Abs. 5 PBG.

## 2. Feinerschliessung

### Art. 14

<sup>1</sup> Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung.

<sup>2</sup> Sie ist Sache der Grundeigentümer, soweit sie nicht von der Gemeinde oder den Versorgungswerken erstellt wird; § 40 Abs. 2 PBG.

<sup>3</sup> Soll eine Erschliessungsanlage mehreren Grundeigentümern dienen, so können sie Erstellung und Unterhalt vertraglich regeln oder eine Flurgenossenschaft gründen; § 40 Abs. 3 PBG.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann die Eigentümer und direkten Anstösser bestehender privater Erschliessungsanlagen verpflichten, die Mitbenützung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder zweckmässige technische Lösung notwendig ist. Er kann die Feinerschliessung auch auf dem Wege der Ersatzvornahme nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts durchführen; § 41 f PBG.

## 3. Beiträge an Verkehrsanlagen

### Art. 15

<sup>1</sup> Die Kosten für die Erstellung oder den Ausbau von Groberschliessungsstrassen werden durch einen Beitrag der Gemeinde und Beiträge der Grundeigentümer, denen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, finanziert.

<sup>2</sup> Der Kostenanteil der Gemeinde bestimmt sich nach dem Nutzen für den Gemeindegebrauch und wird im Erschliessungsplan festgelegt; § 44 Abs. 2 PBG.

<sup>3</sup> Die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer bestimmen sich nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile und unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile. Der Anteil jedes Grundeigentümers wird in einem Beitragsplan festgesetzt. Die Verteilungsgrundsätze und das Verfahren der Festsetzung und des Bezugs der Beiträge bestimmen sich nach kantonalem Recht; PBG § 44 ff und zugehöriger Verordnung.

## 4. Beiträge und Gebühren an andere Erschliessungsanlagen

### Art. 16

Die Beiträge oder Gebühren für den Anschluss an andere Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Elektrizität) sowie die Betriebsgebühren für deren Benützung bestimmen sich nach den jeweiligen Reglementen und Konzessionen der Versorgungswerke; § 51 PBG.

## 5. Unterhalt der Grob-Erschliessungsstrassen;

### Art. 17

<sup>1</sup> Der Unterhalt der im Eigentum der Gemeinde stehenden Grob-Erschliessungsstrassen obliegt grundsätzlich der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann den Unterhalt und die Schneeräumung von gemäss Art. 13

vorzeitig erstellten Anlagen den Nutzniessern übertragen, jedoch nur bis zum Zeitpunkt, nachdem die Erschliessung gemäss Ausbauprogramm hätte erstellt sein sollen, bzw. bis zur Übernahme durch die Gemeinde.

**6. Übernahme  
privater Er-  
schliessungs-  
strassen**

**Art. 18**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers und durch Beschluss der Gemeindeversammlung private Erschliessungsstrassen, die dem Gemeingebrauch dienen, den Breitenmassen gemäss Art. 36 Abs. 2 und hinsichtlich Ausbau (Belag, Entwässerung) dem heutigen Stand entsprechen, übernehmen. Die Übernahme ist unentgeltlich und im Übernahmevertrag kann ein angemessener Teil der Unterhalts- und Schneeräumungskosten weiterhin auf die ursprünglichen Eigentümer und weitere Anstösser abgewälzt werden.
- <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Übernahme privater Erschliessungsstrassen auf dem Enteignungsweg, sowie im Rahmen der Rückerstattung von Vorschüssen gemäss Art. 17 Abs. 3.

**7. Baureife**

**Art. 19**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden; § 53 PBG.
- <sup>2</sup> Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist; § 37 Abs. 1 PBG.
- <sup>3</sup> Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technische hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang, voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und durch öffentliche Dienste gewachsen ist; § 37 Abs. 3 PBG.
- <sup>4</sup> Wer private Feinerschliessungsanlagen beansprucht, hat die Benützungsrechte durch Grundbuchauszug nachzuweisen.

**B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

**1. Grundsatz**

**Art. 20**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.
- <sup>2</sup> 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  
Anforderungen**

**Art. 21**

- <sup>1</sup> An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:
  - a) in den Dorfzonen und den unmittelbar an die Dorfzone angrenzenden Bauten.
  - b) an exponierten Hanglagen.

- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften, namentlich beim Ortsteil Wil und Kloster.
- d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat entscheidet bei Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1, unter Beizug eines Bauberaters oder einer Fachkommission, über allfällige Auflagen.

<sup>3</sup> Gestützt auf das kantonale Inventar über geschützte oder schützenswerte Bauten und Bauteile (KIGBO) erlässt der Gemeinderat für die im Zonenplan eingetragenen Kulturobjekte auf dem Verfügungswege die erforderlichen Schutzmassnahmen; er hört zuvor den Eigentümer und nötigenfalls die kantonale Denkmalpflege an.

### 3. Dachgestaltung

#### Art. 22

<sup>1</sup> Hauptbauten dürfen in der Regel nur mit Giebel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad (alte Teilung) ausgeführt werden. Der allseitige Dachvorsprung soll den Gebäudeproportionen angepasst sein und muss mindestens 50 cm betragen.

<sup>2</sup> Bei An- und Nebenbauten sowie bei Gewerbebauten können ausnahmsweise Pult- und Flachdächer gestattet werden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte von insgesamt 50 % der Fassadenlänge sind gestattet.

<sup>4</sup> Dächer und Fassaden aus Blech sind gestattet, sofern rostgeschütztes und nicht reflektierendes Material verwendet wird, doch bedarf es dazu der Bewilligung des Gemeinderates oder der zuständigen kantonalen Stellen.

<sup>5</sup> Die Firstrichtung ist in der Regel auf den Terrainverlauf (senkrecht zur Höhenkurve) oder auf umliegende Bauten auszurichten. Bei unbestimmter Ausgangslage bestimmt der Gemeinderat die Firstrichtung.

### 4. Sonnenkollektoren und Wärmepumpenanlagen

#### Art. 23

<sup>1</sup> Sonnenkollektoren und Wärmepumpenanlagen sind zu bewilligen, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche und bebaute Umwelt zu befürchten sind.

<sup>2</sup> Für Wärmepumpen, die öffentliche Gewässer nutzen, ist die Konzession des Regierungsrates erforderlich; diese wird bei Entnahme aus dem Grundwasser nur für Gruppenanlagen erteilt.

<sup>3</sup> Sonnenkollektoren, sind in die Gebäudeoberfläche einzugliedern oder in die Umgebung einzupassen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung verfügen.

### 5. Reklamen, Schaukästen, Automaten

#### Art. 24

Reklameanlagen wie Verkaufstafeln, Schilder, Leuchtreklamen sowie Schaukästen und Verkaufsautomaten sind nur zu gestatten, wenn sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen nach kantonalem Recht.

## 6. Hausantennen

**Art. 25**

- <sup>1</sup> Das Aufstellen von neuen sowie die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen und Parabolspiegeln mit mehr als 60 cm Durchmesser bedürfen einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren (Art. 96). Diese ist zu erteilen, sofern die Voraussetzungen von Art. 20 und 21 erfüllt sind.

**C. Konstruktion und Hygiene**

## 1. Sicherheit und Gesundheit

**Art. 26**

## a) Grundsatz

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden; § 54 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen; § 54 Abs. 2 PBG.
- <sup>3</sup> Bei der Errichtung und bei wesentlichen Erweiterungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind die dem Publikum zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind; § 57 Abs. 1 PBG.
- <sup>4</sup> Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Entstehen dadurch unverhältnismässige Mehrkosten oder überwiegen andere Interessen, so kann auf Vorkehren für Behinderte ganz oder teilweise verzichtet werden; § 57 Abs. 2 PBG.

**Art. 27**

## b) Wohnhygiene

- <sup>1</sup> Bei der Stellung der Wohnbauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik, gegen Schall und Feuchtigkeit und im Sinne eines sparsamen Wärmehaushalts, zu isolieren.

## 2. Umgebungsgestaltung

**Art. 28**

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

## 3. Kinderspielflächen

**Art. 29**

- <sup>1</sup> Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens drei Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Spielflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu unterhalten.
- <sup>2</sup> Diese ist grundsätzlich als zusammenhängende Grünfläche mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.
- <sup>3</sup> Ihre Fläche muss in den Zonen D und K wenigstens 10 % und in den Zonen W und WG mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen entsprechen.

<sup>4</sup> Können aufgrund der örtlichen Verhältnisse solche Flächen nicht angelegt werden, ist eine Abgeltung zu leisten. Sie beträgt Fr. 50.-- pro m<sup>2</sup> fehlender Fläche und untersteht der Indexierung wie die Abgeltung von Autoabstellflächen. Die Abgeltungen sind zweckgebunden für öffentliche Kinderspielplätze anzulegen.

#### 4. Abstellflächen

#### Art. 30

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede Wohnung ein mindestens 10 m<sup>2</sup> grosser Abstellraum vorzusehen.

<sup>2</sup> Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Spielgeräte und Kehrrechtbehälter zu erstellen.

### D. Emissionen und Immissionen

#### 1. Grundsatz

#### Art. 31

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie so wenig Lärm, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist; § 55 Abs. 1 PBG.

<sup>2</sup> Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Baute oder Anlage für die Nachbarschaft nach Lage und Ortsgebrauch übermässige Einwirkungen zur Folge hätte; § 55 Abs. 2 PBG.

#### 2. Lärm, Empfindlichkeitsstufen

#### Art. 32

<sup>1</sup> Die Zuordnung der einzelnen Zonen zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) wird in Art. 63 vorgenommen; vorbehalten bleiben aber Abweichungen, die sich direkt aus dem Zonenplan ergeben.

<sup>2</sup> In Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

#### 3. Immissionsgrade

#### Art. 33

<sup>1</sup> Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

<sup>2</sup> Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen; in der Regel Empfindlichkeitsstufe II.

<sup>3</sup> 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; in der Regel Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>4</sup> Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend; Empfindlichkeitsstufe IV.

#### 4. Luft

#### Art. 34

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.

## 5. Bauarbeiten

**Art. 35**

- <sup>1</sup> Bauarbeiten sind ohne übermässige Lärm- und Staubentwicklungen auszuführen in Berücksichtigung der ortsüblichen Ruhestunden.
- <sup>2</sup> Der Bauherr hat die zum Schutz der Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
- <sup>3</sup> Durch Bauarbeiten verursachten Schmutzablagerungen, auf öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen und in Leitungen, sind periodisch wegzuräumen.

**E. Verkehrssicherheit**

## 1. Strassennetz

**Art. 36**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz und die zum öffentlichen Gebrauch bestimmten übrigen Strassen und Wege.
- <sup>2</sup> Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte:
  - Sammelstrassen 5.40 - 6 m Fahrbahnbreite
  - Erschliessungsstrassen: 4.00 m Fahrbahnbreite
  - Zufahrtsstrasse mindestens: 3.50 m Fahrbahnbreite
- <sup>3</sup> Für die Erschliessung einzelner Wohnbauten kann der Gemeinderat geringere Ausbaubreiten festlegen.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat bestimmt im Projektierungsverfahren die Notwendigkeit von Trottoirflächen und deren Breite.

2. Ein/Ausfahrten,  
Garagenvorplätze**Art. 37**

- <sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.
- <sup>2</sup> Ausfahrten sind drei Meter vor dem Strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 3 % Gefälle zu reduzieren.
- <sup>3</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

3. Abstellflächen für  
Motorfahrzeuge  
und Fahrräder**Art. 38**

- <sup>1</sup> 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 Mehrbedarfes zu errichten; § 58 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:
  - a) bei Wohnbauten ein Abstellplatz pro Wohnung oder für 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF); bei grösserer BGF zwei Abstellplätze pro Wohnung. Garagenvorplätze dürfen nicht als Abstellplätze angerechnet werden. Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind zusätzliche Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten; Berech-

nungswert: 30 % der normal benötigten Abstellplätze. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;

- b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastgewerbe und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.
- <sup>3</sup> Eine den Normbedarf wesentlich übersteigende Anzahl Abstellplätze darf in der Kernzone nur bewilligt werden, wenn dafür ein berechtigtes Bedürfnis nachgewiesen ist und Gründe der Verkehrsberuhigung dem nicht entgegenstehen.
- <sup>4</sup> Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleichviel Abstellplätze vorzusehen, wie dies der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.
- <sup>5</sup> Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5'000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.1996 mit 113.8 Punkten (Oktober 1988 = 100) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst; § 58 Abs. 2 PBG.

4. Dachrinnen,  
Ablaufrohre,  
Schneefänger,  
Ventilations-  
öffnungen

**Art. 39**

Bauten im Bereiche von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen. Ventilationsöffnungen, die auf Verkehrsanlagen gerichtet sind, müssen mindestens 2 m über der Strasse bzw. Trottoirhöhe angebracht werden.

5. Benennung  
der Strassen

**Art. 40**

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

6. Öffentliche  
Einrichtungen  
auf Privatboden

**Art. 41**

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

**F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten**

1. Offene- und  
geschlossene  
Bauweise

**Art. 42**

- <sup>1</sup> Die offene Bauweise ist die Regel.
- <sup>2</sup> Die geschlossene und verdichtete Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften oder der Gestaltungsplan sie zulassen.
- <sup>3</sup> Geschlossene Bauweise liegt vor, wenn wenigstens drei an sich selbständige Gebäude zu einer baulichen Einheit vereinigt werden (z.B. Reihenhäuser). Terrassenhäuser sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

2. Verdichtete  
Bauweise

**Art. 43**

- <sup>1</sup> In den Zonen W2, W3 und WG2 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.
- <sup>2</sup> 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 Entsorgungseinrichtung sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr.
- <sup>3</sup> Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen:
- in den Zonen W2 und WG2: 3 Wohneinheiten
  - in der Zone W3: 6 Wohneinheiten
- Als Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern.
- <sup>4</sup> Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 und 3 vor, so kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer für Wohnflächen gegenüber der Grundordnung um maximal 0.05 erhöhen. Eine zusätzliche Erhöhung durch einen Gestaltungsplan ist nicht möglich. Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 83.
- <sup>5</sup> Die Gebäudelänge darf um maximal 10 m vergrössert werden; gegenüber Nachbargrundstücken kommt jedoch der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb einer verdichteten Überbauung können herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen oder wohngygienschen Interessen entgegenstehen.

### 3. Ausnützungsziffer

#### Art. 44

#### a) 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. 45

#### b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

- <sup>1</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- <sup>2</sup> Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:
- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
  - b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbare Räume erschliesst;
  - c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;
  - d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und -siedlungen mit mehr als 3 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 Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
- h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- i) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.60 m beträgt.

<sup>3</sup> In Bauten, die vor dem 1.8.1976 erstellt wurden, dürfen ungenutzte Räume im Dachgeschoss zur Wohnungserweiterung umgebaut werden, sofern sie dazu geeignet sind, auch wenn dabei die zulässige Ausnützung überschritten wird.

<sup>4</sup> Bei gewerblichen Bauten, deren Raumhöhe 5 m übersteigt, ist die Bruttogeschossfläche aufgrund einer fiktiven Geschosshöhe von 3 m zu bestimmen; im Falle einer Umnutzung oder eines Neubaus ist das Gesuch als neues zu behandeln.

<sup>5</sup> In älteren Bauten (vor dem 1.8.1976), die nach heutigen Bedürfnissen ungenügend sanitäre Räumlichkeiten aufweisen, dürfen zweckdienliche Anbauten bewilligt werden, auch wenn die zulässige Ausnützung überschritten wird. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Abstandsvorschriften.

#### **Art. 46**

##### c) Anrechenbare Landfläche

<sup>1</sup> 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, sowie Parzellenteile, die gemäss Zonenplan mit Nutzungsbeschränkungen belegt sind zum Bauten- oder Uferschutz oder für öffentliche Fusswege.

<sup>2</sup> 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. 47**

##### d) Ausnutzungsübertragung

<sup>1</sup> Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen.

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

#### **Art. 48**

##### 4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

<sup>1</sup> Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.

<sup>3</sup> Diese Beschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.

**5. Grenzabstand****Art. 49****a) Begriff**

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade; § 59 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen; sie werden vor jeder Fassade entsprechend der jeweiligen maximalen Gebäudehöhe separat ermittelt; § 59 Abs. 1 PBG.
- <sup>3</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.5 m übersteigt (§ 59 Abs. 2 PBG). Solche Gebäudeteile dürfen im ersten Obergeschoss die ganze, in den weiteren Geschossen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge erreichen; für Dachvorsprünge gilt keine Längenbeschränkung.

**Art. 50****b) Messweise**

Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m; § 60 Abs. 1 PBG. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände in den Gewerbezononen, innerhalb von Gestaltungsplänen und bei verdichteter Bauweise Art. 43 unter Beachtung der Schutzabstände gemäss Feuerpolizeivorschriften.

**6. Gebäudelänge, Gebäudebreite****Art. 51**

- <sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. Als Gebäudebreite gilt die giebelständige Hauptfassade.
- <sup>2</sup> Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Fassade.
- <sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge oder Gebäudebreite gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Unbewohnte und nicht gewerblichen Zwecken dienende Nebenbauten werden nicht berücksichtigt. Bei verdichteter Bauweise gilt die Gebäudelängenbeschränkung nach Art. 43.
- <sup>4</sup> Die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite darf um das Mass der Gebäuderücksprünge, die vom gewachsenen Boden bis zum Dach reichen verlängert werden, jedoch um maximal 3 m; dies gilt auch bei verdichteter Bauweise und bei Gestaltungsplänen.

**7. Nebenbauten, unterirdische Bauten****Art. 52**

- <sup>1</sup> Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.5 m Gebäudehöhe, 4.5 m Firsthöhe und 60 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten; § 61 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen; § 61 Abs. 2 PBG.
- <sup>3</sup> Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten; § 61 Abs. 3 PBG.

**8. Mehrlängenzuschlag****Art. 53**

- <sup>1</sup> In allen Bauzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 2 m. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gerechnet.
- <sup>2</sup> Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.
- <sup>3</sup> In der Kern-, Dorf- und Gewerbezone entfällt der Mehrlängenzuschlag.

**9. Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes****Art. 54**

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden; § 62 PBG.

**10. Gebäudeabstand****Art. 55**

- <sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände; § 63 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge; § 63 Abs. 3 PBG.
- <sup>3</sup> Nebenbauten dürfen unter sich und zu andern Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten; § 63 Abs. 2 PBG.
- <sup>4</sup> 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; § 63 Abs. 4 PBG.

**11. Strassenabstand****Art. 56**

- <sup>1</sup> Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung; § 65 Abs. 1 und § 68 Abs. 3 PBG.
- <sup>2</sup> Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten; § 65 Abs. 2 PBG.
- <sup>3</sup> Einfriedungen und Mauern dürfen bis zu 1.20 m Höhe an die Strassengrenze gestellt werden; bei einer Höhe zwischen 1.20 m und 2 m beträgt der Abstand 50 cm; übersteigt die Höhe 2 m, dann beträgt der Abstand die Hälfte der Höhe. Der Gemeinderat kann bei Einfahrten die Höhe aus Gründen der Übersicht beschränken.
- <sup>4</sup> Bauteile, die einen Vorplatz bedingen wie Garagen, Rampen etc., müssen mindestens 5 m Abstand vom Strassen- bzw. Trottoirrand einhalten.

**12. Gewässerabstand****Art. 57**

- <sup>1</sup> Zum Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und zur Förderung der Vielfalt an tierischem und pflanzlichem Leben haben Bauten und Anlagen nach den Bestimmungen von Art. 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung WBV einen Gewässerabstand einzuhalten.

<sup>2</sup> Dieser wird von der oberen Böschungskante aus gemessen bis zur Fassade bzw. zum äussersten Anlageteil. Gegenüber den offenen Fliessgewässern sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- Muota 15,0 m
- Starzlen 10,0 m
- Übrige Bäche 6,5 m

Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 59 Abs. 2 PBG. Erlaubt sind auch Massnahmen im Sinne von Art. 62 Abs. 4 BauR.

Im Bereich der Bauzonen wird im Zonenplan eine Gewässerraumzone ausgeschieden (Art. 80a BauR). Die dort festgelegten Nutzungsbeschränkungen gelten auch im Bereich des Gewässerabstandes.

<sup>3</sup> Bei eingedolten Gewässern im Bauzonenbereich ist der Gewässerabstand mit Baulinien festzulegen. Fehlen Baulinien, so beträgt der Abstand 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung.

### 13. Waldabstand

#### Art. 58

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten; § 67 Abs. 1 PBG.

<sup>2</sup> Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig; § 67 Abs. 2 PBG.

### 14. Andere Abstandsvorschriften, Baulinien

#### Art. 59

<sup>1</sup> Abstandsvorschriften anderer Erlasse des Bundes und des Kantons sowie abweichende Abstandsvorschriften der Gemeinde im Sinne von § 52 PBG bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar; § 68 Abs. 3 PBG.

<sup>3</sup> Zum Schutz vor **nichtionisierender Strahlung** sind gemäss Verordnung NISV vom 23. Dezember 1999 Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) definiert, die gegenüber Hochspannungsleitungen einen fallweise berechneten und durch Baulinien im Zonenplan festgelegten Abstand einhalten müssen, insbesondere:

- Wohnräume
- Schulräume und Kindergärten, Pausenplätze
- Alters- und Pflegeheime
- Ständige Arbeitsplätze
- Öffentliche Spielplätze

<sup>4</sup> Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.

<sup>5</sup> Im Bereich der am 12. Mai 1998 genehmigten Bauzone gilt für OMEN weiterhin der im Zonenplan festgelegte Abstand von 8.0 m zum äussersten Gebäudeteil, auch wenn dadurch der gesetzliche Anlagegrenzwert nicht eingehalten wird.

<sup>6</sup> Im Bereich neuer Bauzonen gilt für OMEN ein grösserer Abstand, der mit Baulinien im Zonenplan festgelegt ist. Innerhalb der Baulinien sind gemäss Art. 16 NISV keine OMEN gestattet. Für Bauten und Anlagen ohne empfindliche Nutzung kann der Abstand auf die vorgegebenen Masse der Leitungsverordnung LEV reduziert werden.

Vorbehalten bleiben spezielle Bauten und Nutzungsarten, die eine Ausnahmegewilligung des Eidgenössischen Starkstrominspektorats ESTI benötigen.

**15. Gebäudehöhe,  
Firsthöhe**

**Art. 60**

- <sup>1</sup> 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; § 60 Abs. 2 PBG.
- <sup>2</sup> Nicht berücksichtigt werden:
  - a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden; § 60 Abs. 3 Bst. a PBG.
  - b) Aufbauten bei Schrägdächern, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen und den First nicht überragen; § 60 Abs. 3 Bst. b PBG.
  - c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind; § 60 Abs. 3 Bst. c PBG.
  - d) Lüftungs-, Lift- und Siloaufbauten auf Flächendächern, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen und die Gebäudehöhe um maximal 3 m überragen; zudem soll deren Schattenwurf benachbarte Wohnzonen und Wohnbauten nicht wesentlich beeinträchtigen.
- <sup>3</sup> Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet; § 60 Abs. 4 PBG.
- <sup>4</sup> Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt; § 60 Abs. 5 PBG.
- <sup>5</sup> Die Firsthöhe bemisst sich analog der Gebäudehöhe, jedoch bis zum höchsten Punkt des geneigten Daches.
- <sup>6</sup> Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15 Grad beträgt.
- <sup>7</sup> Ausgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Garagenzufahrten und Hauseingänge sind ohne Einflussnahme auf die Gebäudehöhe gestattet, sofern sie gesamthaft nicht mehr als das Mass der längsten Fassade überschreiten und bei der einzelnen Fassade höchstens die halbe Länge abgegraben wird.

**G. Ausnahmen und bestehende Bauten**

**1. Ausnahmen innerhalb der Bauzonen**

**Art. 61**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und der Gemeinde bewilligen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und die Ausnahmegewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist und keine wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden; § 73 Abs. 1 + 2 PBG.
- <sup>2</sup> Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn:
  - a) sonst eine unzumutbare Härte einträfe; § 73 Abs. 1 Bst. a PBG.
  - b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann; § 73 Abs. 1 Bst. b PBG.
  - c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahele-

gen oder (§ 73 Abs. 1 Bst. c PBG).

d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann; § 73 Abs. 1 Bst. d PBG.

<sup>3</sup> Eine Ausnahmegewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.

<sup>4</sup> Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung der Gemeinderat zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes; § 76 Abs. 3 PBG.

## 2. Bestehende Bauten und Anlagen

### Art. 62

<sup>1</sup> Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert; § 72 Abs. 1 PBG. Werden solche Bauten in ihrem Zweck geändert, umgebaut oder erweitert, so gelten die Bestimmungen dieses Reglements.

<sup>2</sup> Bestehende gewerbliche und industrielle Betriebe und Anlagen, die in einer nicht für sie bestimmten Bauzone liegen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen angemessen erweitert werden; § 72 Abs. 2 PBG.

<sup>3</sup> Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen. Die Sonderbestimmungen der Strassengesetzgebung bleiben vorbehalten; § 72 Abs. 3 PBG.

<sup>4</sup> Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz-, Gebäude- und Gewässerabstände unterschreiten bzw. die zulässige Ausnützung überschreiten, soweit das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

## IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Zoneneinteilung

### Art. 63

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:  
LSV = Lärmschutzverordnung

a) Bauzonen (Grundnutzung)	Abkürzung	Stufe LSV
- Dorfzone	D	III
- Kernzone	K	III
- Wohnzone 2	W2	II
- Wohnzone 3	W3	II
- Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	III
- Wohn- und Gewerbezone 3	WG3	III
- Gewerbezone	G	III
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	1)
- Zone für öffentliche Anlagen	OeA	1)
- Tourismuszone Hölloch	Hoc	III
- Zone Bahntrasse	ZBT	
- Tunnelzone	TZ	
- Zone Selgis I	Se	IV
- Zone Selgis II	StS	IV
- Zone für Fischzucht	Fz	III
b) Nichtbauzonen (Grundnutzung)		
- Landwirtschaftszone	Lw	III
- Freihaltezone	F	
- Naturschutzzone	Ns	
- Lagerzone	La	III
- Gewässerraumzone	GRZ-G	
c) Zonen mit überlagerter Nutzung		
- Landschaftsschutzzone	Ls	
- Zone für Materialgewinnung	MG	III
- Zone für Materialablagerung	MA	III
- Temporäre Zone Schutzmassnahmen	ZSM	
- Zone temporäre Bauarbeiten	ZBA	
- Ortsbildschutzzone, geschützte Kultur- objekte, Fledermausschutz	Os	
- Gefahrenzonen 1 und 2	GF1, GF2	
- Tourismuszone Hölloch	Hoe	II
- Gewässerraumzone	GRZ-Ü	
d) Übrige Gebiete		
- Übriges Gemeindegebiet	UeG	
- Reservebaugebiet mit geplanter späterer Nutzung	UeG - W2	

1) Soweit im Zonenplan nicht anders festgelegt, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

<sup>2</sup> In den Zonen der überlagerten Nutzung gelten zudem die Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzung.

<sup>3</sup> Die Tabelle der Grundmasse enthält in Ergänzung zu den folgenden Bauzonenbestimmungen die Überbauungsmasse.

<sup>4</sup> Für alle Zonen bleiben im Übrigen Schutzmassnahmen gemäss den kantonalen Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz vorbehalten.

1. Bauzonen,  
Grundnutzung  
Dorfzone

**Art. 64**

- <sup>1</sup> Die Bestimmungen der Dorfzone bezwecken die Erhaltung und angemessene Erneuerung schützens- und erhaltenswerter Gebäudegruppen und deren Umgebung. Sie gelten auch für die im Zonenplan festgehaltenen Kulturobjekte und die Siedlung Lipplisbüöl im Sinne von Art. 24, Abs. 2 der Raumplanungs-Verordnung (RPV); siehe Anhang.
- <sup>2</sup> Für alle baulichen Massnahmen im Bereich der Dorfzone, bei unmittelbar anstossenden Bauvorhaben in anderen Zonen und bei allen Kulturobjekten ist im Sinne von Art. 21 eine qualifizierte Bauberatung zwingend vorgeschrieben. Alle diese Bauvorhaben sind zum Vorentscheid vorzulegen.
- <sup>3</sup> Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gewerbebauten und landwirtschaftlich genutzten Bauten mit mässig störenden Auswirkungen (Art. 33 Abs. 3) bestimmt.
- <sup>4</sup> Neubauten und Umbauten haben sich bezüglich Stellung, Bauvolumen, Bauhöhen, Baumaterial und Fassadengestaltung den umliegenden Bauten anzupassen.

Kernzone

**Art. 65**

- <sup>1</sup> In der Kernzone sind neben Wohn-, Dienstleistungs- oder Gewerbebauten auch gemischte Nutzungen zulässig. Es sind mässig störende Betriebe gestattet (Art. 33, Abs. 3).
- <sup>2</sup> Bestehende Gewerbebetriebe, die benachbarte Wohnbauten über das erlaubte Mass stören, müssen im Sinn von Art. 31 Vorkehrungen zur Immissionsminderung treffen.
- <sup>3</sup> In der Regel gilt die offene Bauweise. Die geschlossene Bauweise ist gestattet auf Grund eines Gestaltungsplanes mit zusammenhängender Baulandfläche von mindestens 1500 m<sup>2</sup>, jedoch darf die vorgesehene gewerbliche Nutzung in diesem Teilgebiet nicht mehr als 50 % der gesamten Bruttogeschossfläche betragen.
- <sup>4</sup> Für die Abstände gelten die Abstände gemäss Art. 50 dieses Reglements; in den eng überbauten Teilen der Kernzone kann der Gemeinderat den Grenzabstand auf 30 % der Gebäudehöhe reduzieren, der Abstand beträgt mindestens 2.50 m. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. Eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 61 ist nicht erforderlich.
- <sup>5</sup> Im Bereich der Ortsbildschutzzone Schachen ist die typische Firststellung längs der öffentlichen Strassen im Sinne des ISOS-Inventars besonders zu beachten.

Wohnzone W2 u. W3

**Art. 66**

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Bei Neubauten sind gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe nur gestattet, wenn ihre Auswirkungen nicht störend sind (Art. 33 Abs. 2).
- <sup>2</sup> Bestehenden Gewerbebetrieben bleibt der Fortbestand garantiert im Sinne von Art. 62 Abs. 1 und 2.
- <sup>3</sup> In der Regel gilt die offene Bauweise. Verdichtete oder geschlossene Bauweise ist gestattet im Sinne von Art. 43 oder im Rahmen eines Gestaltungsplanes über mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Baulandfläche.



Wohn- und  
Gewerbezone  
WG2 und WG3

### Art. 67

- <sup>1</sup> In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohn-, Dienstleistungs- oder Gewerbebauten auch gemischte Nutzungen zulässig. Es sind mässig störende Betriebe gestattet (Art. 33, Abs. 3).
- <sup>2</sup> Bestehende Gewerbebetriebe, die benachbarte Wohnbauten über das erlaubte Mass stören, müssen im Sinn von Art. 31 Vorkehrungen zur Immissionsminderung treffen.
- <sup>3</sup> In der Regel gilt die offene Bauweise. Andere Bauweisen sind gestattet im Rahmen eines Gestaltungsplanes über mindestens 3'000 m<sup>2</sup> zusammenhängende Baulandfläche, wobei die vorgesehene gewerbliche Nutzung höchstens 30 % der Bruttogeschossfläche des gesamten Gebietes ausmachen darf, ansonsten die Erhöhung der Ausnützung grundsätzlich nicht gestattet ist.

Gewerbezone

### Art. 68

- <sup>1</sup> Gewerbebezonen sind für mässig störende Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe bestimmt. Für standortgebundenes Personal können je nach Betriebsgrösse maximal drei Wohnungen bewilligt werden (Art. 33, Abs. 3).
- <sup>2</sup> Für Bauten gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen gelten die Grenzabstände gemäss Art. 50 und der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 53.
- <sup>3</sup> Innerhalb der Gewerbezone kann der Gemeinderat die Reduktion des Gebäudabstandes bis auf 4 m bewilligen, sofern die Belichtung der Arbeitsräume ausreichend ist und in Berücksichtigung der Feuerpolizeivorschriften (Anhang).
- <sup>4</sup> Die Gewerbezone „Allmeindli“ ist bestimmt für Lagerplätze von Bauunternehmern und Gewerbetreibenden. Wohnbauten sind nicht gestattet. Gewerbliche Bauten sind nur gestattet, soweit sie für den Schutz der Materialien und Umschlaggeräte notwendig sind; in der roten Gefahrenzone sind keinerlei Bauten gestattet. Baubewilligungen bedürfen der Zustimmung des Amtes für Umweltschutz.
- <sup>5</sup> Die Gewerbezone Hinterstalden ist bestimmt für Lagerplätze und Kleinbauten. Wohnbauten sind nicht gestattet.
- <sup>6</sup> In der Gewerbezone Plackenboden – Balm sind Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel untersagt. Die Lage des höchsten Grundwasserspiegels ist im Einzelfall nachzuweisen.

Zone für öffentliche  
Bauten

### Art. 69

Zone für öffentliche  
Anlagen

- <sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten und in der Zone für öffentliche Anlagen dürfen nur Bauten und Anlagen der Gemeinde und ihr zugehöriger Institutionen errichtet werden.  
An zonenfremden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.  
Generell ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Davon abweichende Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan speziell vermerkt.
- <sup>2</sup> In der **Zone für öffentliche Bauten** haben sich die Bauobjekte gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen.  
Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften anzuwenden und ebenso der Mehrlängenzuschlag.  
Die Gebäudemasse werden dem Zweck entsprechend vom Gemeinderat bestimmt.

- <sup>3</sup> In der **Zone für öffentliche Anlagen** sind eingeschossige Bauten nur für standortgebundene Zwecke erlaubt.  
Bei einzelnen Objekten sind die wesentlichen Nutzungsarten durch Buchstaben gekennzeichnet. Vorrangig gilt jeweils die Nutzung „H“ für Holzlagerung.  
„P“ kennzeichnet öffentliche Parkplätze und mit „M“ werden zeitlich beschränkte Materialzwischenlager und dessen Aufbereitung erlaubt.

Tourismuszone  
Hölloch

#### Art. 70

- <sup>1</sup> Die Tourismuszone Hölloch bezweckt die Errichtung von Bauten und Anlagen im Zugangsbereich zum Hölloch, die für den Betrieb und zur Betreuung von Besuchern benötigt werden.  
Die Zone wird in einen Bereich Grundnutzung und in einen Bereich überlagerte Nutzung unterteilt.  
Für alle Bauten, Anlagen und Geländekorrekturen sind die Gestaltungsvorschriften im Sinne der Ziele des Landschaftschutzes nach Art. 6 Abs. 1 des NHG (Natur- und Heimatschutzgesetz) zu beachten.
- <sup>2</sup> Der **Bereich Grundnutzung** ist im Zonenplan flächig bemalt dargestellt und kann in Beachtung der gesetzlichen Grenz-, Waldabstände und der Gewässerräume überbaut werden.  
Für Hochbauten gelten die nach Art. 83 BauR festgelegten Überbauungsmasse der Zone WG2.  
Die Nutzung zu Wohnzwecken ist nur für standortgebundene Bedürfnisse erlaubt. Allfällige touristische Infrastrukturen für Übernachtungen, Verpflegung, Weiterbildung und Informationen sind gestattet.
- <sup>3</sup> Im Bereich der überlagerten Nutzung sind grundsätzlich nur Anlagen erlaubt, die der Zufahrt zum Betriebsgebäude und als Zugang und Warteraum zum Hölloch dienen. Der Umgebung angepasst sind möglichst naturverbundene Bauweisen und Materialien anzuwenden.
- <sup>4</sup> Vorgängig jeglicher baulicher Nutzung ist über das gesamte Areal der Tourismuszone Hölloch ein Gestaltungsplan vorzulegen. Darin sind alle zukünftigen baulichen Vorhaben und Nutzungen im Sinne eines Vorprojekts darzustellen und allfällige Etappierungen zu kennzeichnen.

Zone Bahntrasse

#### Art. 70a

- <sup>1</sup> Die Zone Bahntrasse (ZBT) dient der Sicherung des Trasses der Standseilbahn.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Zone Bahntrasse sind nur die nötigen Bauten und Anlagen für die Standseilbahn, Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Kommunikation usw.) sowie Druckleitungen für die Wasserkraftnutzung zulässig.

Zone Selgis

#### Art. 71

- <sup>1</sup> Das Gebiet der **Grundnutzung Selgis I** ist für Intensiverholungsanlagen, insbesondere für Schiess- und Sportanlagen, landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung, sowie für Materialgewinnung und Materialablagerung vorgesehen. Die Nutzungsbereiche überlagern sich teilweise.
- <sup>2</sup> In den im Zonenplan **Selgis I** bezeichneten Bereichen sind gestattet:
- a) Im **Bereich Schiess- und Sportanlagen**
- Zivile Schiessanlagen für Sport und Jagdbedürfnisse
  - Bauten und Anlagen für Sportaktivitäten aller Art.
  - Bauten und Anlagen für Weiterbildungsaktivitäten im Freien.

- Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung samt zugehörigen Bauten.

Die Wohnnutzung ist nur im Rahmen der standortgebundenen Bedürfnisse erlaubt. Verpflegungsstätten sind gestattet, jedoch nur soweit sie den Bedürfnissen der Anlagenbesucher dienen.

b) Die **Bereiche Materialgewinnung und Materialablagerung** gemäss Art. 77 und 78 BauR gestatten zudem:

- Die Verarbeitung und die Aufbereitung von Gesteins-, Kies- und Erdmaterialien.
- Die Erstellung sowie der Betrieb der dafür notwendigen Anlagen und provisorischen Bauten sowie deren etappenweise Verschiebung.

3 Über das Gebiet **Selgis I** besteht Gestaltungsplanpflicht. Dieser kann in 2 Teilen erarbeitet werden:

Bereich a) Schiess- und Sportanlagen bevor weitere Nutzungen bewilligt werden;

Bereich b) Materialgewinnung und Materialablagerung, nachdem in einem späteren Zeitpunkt die Nachnutzung dieses Gebietes von den dazumal zuständigen Instanzen festgelegt wurde.

Im Gestaltungsplan soll die räumliche Verteilung der bestehenden und geplanten Bauten und Anlagen festgelegt werden. Die Erschliessungsanlagen sind zu koordinieren und allfällige Nutzungskonflikte (z.B. Immissionen) sind zu bereinigen.

4 Im Gebiet der Grundnutzung **Selgis II** sind gestattet:

a) Die Materialgewinnung und Materialablagerung gemäss Art. 77 und 78 BauR, sowie:

- Die Verarbeitung und die Aufbereitung von Gesteins-, Kies- und Erdmaterialien,
- Die Erstellung als auch der Betrieb der dafür notwendigen Anlagen und provisorischen Bauten sowie deren etappenweise Verschiebung.

b) Die sukzessive Auffüllung mit Inertstoffen und unverschmutztem Aushubmaterial und die Rekultivierung des ursprünglichen Waldareals nach Abschluss des etappenweisen Abbaus.

Zone für Fischzucht

#### Art. 71a

1 Die Zone für Fischzucht bezweckt den Erhalt und die Aufzucht gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und ist Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt.

2 Im Teilbereich Fischzucht sind alle dafür notwendigen Anlagen und Bauten gestattet. Offene Wasserläufe und Becken sind möglichst naturnah auszubilden. Für den Aufstieg der Fische von der Muota in den Riedterbach ist ein separates Fliessgewässer vorzusehen.

3 Als Ersatz der bisher gewerblich genutzten Energieerzeugungsanlage wird im Riedterbach ein Wasserrad installiert, womit Oeko-Strom erzeugt wird, der ins Netz des EBS eingespielen wird. Dazu gehören ebenfalls alle betriebsnotwendigen Anlagen und Bauten.

4 Diese Zone soll nach Möglichkeit öffentlich zugänglich sein. Neben einem beschilderten Umweltehrpfad sind auch Bauten vorgesehen, worin Weiterbildung und Besichtigung von Themen in den Bereichen Umweltschutz, Renaturierung von Gewässern und umweltschonende Energieerzeugung möglich sind.

5 Die Zufahrt erfolgt über die westlich benachbarte Lagerzone.

Grundsätzlich sind nur eingeschossige Bauten ohne Wohnnutzung gestattet.

Der Zone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Zur Nutzung und Ausgestaltung der Zone für Fischzucht ist vorgängig die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes vorgeschrieben.

2. Übrige Zonen der  
Grundnutzung  
Landwirtschafts-  
zone

**Art. 72**

- <sup>1</sup> 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 Generationswechsels als zonenkonform. Vorbehalten bleiben die Baubeschränkungen überlagerter Nutzungszonen.
- <sup>2</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.
- <sup>3</sup> Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Ausnahmegewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

Freihaltezone

**Art. 73**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Gliederung von Dorfteilen, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufeln und Waldrändern dauernd vor weiterer Überbauung freizuhalten sind.
- <sup>2</sup> Neubauten sind nicht zulässig. Bestehende Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.
- <sup>3</sup> Der Neubau und Ausbau von Strassen und Wegen ist gestattet.
- <sup>4</sup> Die Freihaltezone ist grundsätzlich eine Nichtbauzone. Dort wo sie im Bauzonbereich und zudem im weitgehendst überbautem Gebiet liegt und dem Umgebungsschutz von Kulturobjekten dient, ist der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde zuständig.

Naturschutzzone

**Art. 74**

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone ist entsprechend dem Zonenplan als Grundnutzung oder als überlagerte Nutzung ausgebildet und umfasst Biotope wie Uferbereiche, Auen, Tümpel, Riedgebiete und Moore sowie seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen. Sie enthält ausserdem geschützte Einzelobjekte. (Listen A1 und B1 im Anhang).
- <sup>2</sup> Sie bezweckt den Erhalt und die Pflege eines Gebietes als Lebensraum einer möglichst vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt; das bestehende Landschaftsbild soll in seiner Eigenart bewahrt bleiben.
- <sup>3</sup> Nutzungen, die dem Schutzzweck widersprechen, sind untersagt. Verboten sind insbesondere Düngungen und Abgrabungen, Drainagen, Ausgraben von Pflanzen, das Fangen und Töten von Tieren sowie das Erstellen von neuen Bauten und Anlagen.
- <sup>4</sup> Die konkret zu beachtende Nutzung und Pflege wird vom Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern und Bewirtschaftern vertraglich vereinbart. Sofern keine Einigung zustandekommt, kann der Gemeinderat die erforderlichen Schutzmassnahmen auf dem Verfügungsweg erlassen. Dagegen kann

nach den Vorschriften über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde geführt werden. Bis zum Abschluss eines Vertrages oder dem Erlass einer Verfügung gelten für die Nutzung und Pflege die allgemeinen Vorschriften gemäss Absatz 3, 5 und 6.

- <sup>5</sup> Die Naturschutzzonen sind extensiv zu bewirtschaften.
- <sup>6</sup> Hochmoore, Schilfröhrichte und die Magerwiese Brandwald dürfen nicht beweidet werden.
- <sup>7</sup> Der Gemeinderat ist entsprechend dem Schutzzweck befugt, unter Vorbehalt der Bewilligung zuständiger Behörden des Bezirks und des Kantons, weitere Pflege- und Unterhaltmassnahmen zu verlangen oder Ausnahmen von den Schutzvorschriften zu bewilligen.
- <sup>8</sup> Für erhebliche Erschwernisse und Ertragseinbussen bei naturschutzgerechter Pflege und Nutzung sind im Rahmen der bestehenden kantonalen Ansätze Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen auszurichten. Die Höhe der Beiträge wird im Vertrag gemäss Ziffer 4 dieses Artikels, der sich auf die Vorgaben des kantonalen Rechts abstützt, geregelt.
- <sup>9</sup> Der Gemeinderat kann die Naturschutzgebiete markieren lassen.
- <sup>10</sup> Wird ein geschütztes Objekt beschädigt, sind die widerrechtlichen Massnahmen rückgängig zu machen oder es ist ein angemessener Ersatz zu leisten, wenn die Herstellung des alten Zustandes nicht mehr möglich ist; die Kosten, die aus der Beseitigung des Schadens entstehen, sind zu übernehmen; zu Unrecht bezogene Leistungen sind zurückzuerstatten.

#### Lagerzone

#### Art. 74a

- <sup>1</sup> In der Lagerzone ist die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.
- <sup>2</sup> Hochbauten aller Art sind nicht gestattet.

#### 3. Zonen mit überlagelter Nutzung Landschaftsschutzzone

#### Art. 75

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone umfasst Gebiete mit besonderem Schönheitswert oder die Umgebung schützenswerter Bauten oder Baugruppen und bezweckt die Erhaltung und Pflege des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes und der typischen Bepflanzung.
- <sup>2</sup> In der Landschaftsschutzzone sind wasserbauliche Massnahmen sowie land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen im Rahmen des Schutzzweckes gestattet. Allgemein ist durch geeignete Stellung, Gestaltung, Material- und Farbwahl eine bestmögliche Einordnung in das Landschaftsbild anzustreben.
- <sup>3</sup> Wesentliche Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Strassen, Wege und Parkierungsflächen sind zulässig, soweit sie für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen ist.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat sorgt nötigenfalls durch Erlass von Verfügungen für die

Erhaltung einzelner wertvoller Objekte wie Hecken, Baum- und Ufergehölze, markante Bäume, Gewässer, Findlinge, Trockensteinmauern etc. Im Zonenplan und in den im Anhang beigefügten Listen sind Hinweise auf die Bedeutung, den Schutzzweck und die Objekt Nummer aufgeschrieben.

- <sup>5</sup> In Schutzzonen, die der Freihaltung und dem Umgebungsschutz von Natur- und Kulturobjekten dienen, sind sichtbehindernde Bepflanzungen und Umzäunungen nicht erwünscht.

**Quellschutzzone  
(Grundwasserschutzzone)**

#### **Art. 76**

- <sup>1</sup> Die Quellschutzzone (Grundwasserschutzzone) schützt bestehende oder vorgesehene Grund- und Quelfassungen und ihre Umgebung.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf und nach den Gewässerschutzvorschriften für jede Quell- oder Grundwasserfassung einen besonderen Schutzplan für den Fassungsbereich und das umliegende Gebiet, sowie zugehörige Reglemente.
- <sup>3</sup> Bis zum Erlass dieser Pläne und Reglemente dürfen in den im Zonenplan ausgeschiedenen Quell- und Grundwasserschutzbereichen, wie auch im Bereich noch nicht gefasster Quellaufstösse weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen oder Ablagerungen bewilligt werden.

**Zone zur Materialgewinnung**

#### **Art. 77**

- <sup>1</sup> Diese Zone ist für den Abbau von Steinen, Kies, Erde und anderen Rohstoffen bestimmt.
- <sup>2</sup> Der Abbau ist landschaftsschonend vorzunehmen; in der Bewilligung ist die Endgestaltung nach dem Abbau festzulegen.
- <sup>3</sup> Für die Dauer des Abbaues sind die entsprechenden betriebsnotwendigen Einrichtungen gestattet.

**Zone für Materialablagerung**

#### **Art. 78**

- <sup>1</sup> Die Zone für Materialablagerung ist zur Ablagerung von Material gemäss Art. 77 und ferner von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale, zur Deponierung, Umlagerung und Aufbereitung und Entsorgung von Inertstoffen gemäss den Vorschriften des Bundes über die Abfälle (namentlich die TVA) andererseits bestimmt. Hierfür sind die betriebsnotwendigen Einrichtungen gestattet.
- <sup>2</sup> Die Nutzungsart und die Nutzungsdichte sowie die Endgestaltung sind mit einem Gestaltungs- oder Rekultivierungsplan zu regeln.
- <sup>3</sup> Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung unterstehen diese Gebiete den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- <sup>4</sup> Für die Errichtung der Inertstoffdeponien sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die erforderlichen Bewilligungen des Kantonalen Amtes für Umweltschutz (Errichtungs- und Betriebsbewilligung) erforderlich. Zudem ist die Realisierung einer Inertstoffdeponie auf die Ziele der kantonalen Abfallplanung abzustimmen.
- <sup>5</sup> Aus Gründen des Landschaftsschutzes werden die beiden Standorte für Materialablagerung, Hesigen und Büöl, nicht gleichzeitig betrieben.

**Temporäre Zone  
Schutzmassnahmen****Art. 78a**

- <sup>1</sup> Die temporäre Zone Schutzmassnahmen (ZSM) ist ausschliesslich zur Erstellung von Schutzmassnahmen gegen die Beschussgefahr der Schiessanlage Selgis bestimmt.
- <sup>2</sup> Massnahmen um die nötige Schutzwirkung gegenüber der Standseilbahn sicherzustellen sind zulässig.
- <sup>3</sup> Nach Fertigstellung der Schutzmassnahmen müssen alle Flächen, die für den Unterhalt der Schutzmassnahmen nicht notwendig sind, aufgeforstet werden.

**Zone temporäre  
Bauarbeiten****Art. 78b**

- <sup>1</sup> Die Zone temporäre Bauarbeiten (ZBA) ist eine überlagernde Zone. Sie regelt Gebiete mit temporären Bauarbeiten, in welchen nach Beendigung der Bauarbeiten wieder ausschliesslich die Regelungen der Grundnutzungszone gelten.
- <sup>2</sup> Erdverschiebungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) im Rahmen von Bauprojekten sind zulässig.
- <sup>3</sup> Innerhalb der Zone temporäre Bauarbeiten sind Bauten und Anlagen die der Grundnutzungszone widersprechen nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Nach Fertigstellung der Standseilbahn müssen alle Flächen mit der Grundnutzung Wald, die für den Unterhalt der Bahn nicht notwendig sind, aufgeforstet werden.

**Tunnelzone****Art. 78c**

- <sup>1</sup> Die Tunnelzone dient der Sicherung der Tunnelstrecke. Allfällige oberirdische Bauten und Anlagen bis max. 3 m unter das gewachsene Terrain reichen.
- <sup>2</sup> Innerhalb der Tunnelzone sind nur die nötigen Bauten und Anlagen für die Standseilbahn, Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Kommunikation usw.) sowie Druckleitungen für die Wasserkraftnutzung zulässig.

**Gefahrenzone****Art. 79**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.
- <sup>2</sup> In der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone GF1, rot) dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.
- <sup>3</sup> In der Zone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone GF2, blau) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) besonderer baulicher Schutzmassnahmen, welche die Gefährdung beheben oder wesentlich einschränken.

**Ortsbildschutzzone  
geschützte Kultur-  
objekte****Art. 80**

- <sup>1</sup> An geschützten Kulturobjekten und deren Umgebung wie auch in der Ortsbildschutzzone sind Neu- und Umbauten besonders sorgfältig vorzunehmen; nötigenfalls ist ein Berater (z.B. kant. Denkmalpflege) beizuziehen. (Listen D1, E1 und H im Anhang).

<sup>2</sup> Bei schützenswerten Kulturobjekten gemäss Liste I ist die Bauabsicht vorgängig der kantonalen Denkmalpflege zu melden.

**Fledermausschutz** <sup>3</sup> An Objekten, die gemäss Liste F1 im Anhang von Fledermäusen als Quartier benützt werden, sind vor jeglicher baulicher Massnahme die regionalen Fledermausexperten anzuhören.

**Gewässerraumzone**

**Art. 80a**

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone (GRZ) dient zum Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhaltes, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und zur Förderung der Vielfalt an tierischem und pflanzlichem Leben (Biodiversität). Die GRZ umfasst den Wasserkörper, die Uferböschungen und die daran anschliessenden Uferbereiche.

<sup>2</sup> Die GRZ kann sowohl eine überlagernde als auch eine Zone der Grundnutzung sein. Wird eine Bauzone von der GRZ überlagert, so kann die überlagerte Parzellenfläche in der Bauzone weiterhin für die Ausnützung angerechnet werden.

<sup>3</sup> Innerhalb der GRZ sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig. Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn damit der Gewässerraum im Sinne des Zonenzweckes verbessert wird.

<sup>4</sup> Baubewilligungspflichtige Bauten dürfen mit der Fassade bis an die GRZ gestellt werden. Ein Abstand von 6,5 m ist in jedem Fall einzuhalten. Längs Muota und Starzlen gelten die in Art. 57, Abs. 2 BauR vorgeschriebenen Gewässerabstände. Gegenüber bestehenden Hauptbauten kann der Gewässerraum bzw. der Gewässerabstand in Beachtung der Bestandesgarantie reduziert werden. Für Wege und unterirdische Leitungen können Ausnahmen gewährt werden.

<sup>5</sup> Innerhalb der Gewässerraumzone ist längs offenen Gewässern eine gewässergerechte Ufervegetation aus Bäumen, Hecken, Hochstauden, Magerwiesen und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenfalls sind Strukturelemente wie Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen etc. unbedingt zu erhalten.

<sup>6</sup> Auf einer Breite von 3 m ab der Böschungskante oder ab Bestockung ist die Düngung nicht zulässig (gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung). Der Gemeinderat kann im Einzelfall im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern die erforderliche Schutz- und Pflegemassnahme festlegen.

**4. Übrige Gebiete**  
**Übriges Gemeinde-**  
**gebiet**

**Art. 81**

<sup>1</sup> Jene Gebiete, die keiner Zone gemäss Art. 64 - 74 zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.

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

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.



Reservegebiete  
(übriges Gemeindegebiet)

## Art. 82

- <sup>1</sup> Reservegebiete haben orientierenden Charakter und unterstehen den Bestimmungen des übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.
- <sup>2</sup> Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und Eignung vorrangig in diesen Gebieten vorzunehmen.
- <sup>3</sup> Zu den Reservegebieten kann die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage Wünsche und Anregungen äussern, bevor der Gemeinderat deren Festlegung im Zonenplan beschliesst. Sie sind für die Organe der Gemeinde verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.

## Art. 83 Tabelle der Grundmasse

In den einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

	Dorfzone D Art. 64	Kernzone K Art. 65	Wohnzone Art. 66		Wohn- und Gewerbezone Art. 67				Gewerbezone Art. 68 G	Zone öffentl. Bauten und Anlagen Art. 69 Oe
			W3	W2	WG2		WG3			
					für reine Wohn- flächen	für Gewerbe.ge- nutzte Flächen	für reine Wohn- flächen	für Gewerbe.ge- nutzte Flächen		
<b>Ausnutzungsziffer:</b>										
Einzelbauweise	*	*	0.65	0.5	0.5	0.55	0.65	0.7	*	*
Verdichtet nach Art. 43	∅	∅	0.7	0.55	0.55	0.55	∅	∅	∅	∅
Gestaltungsplan	∅	*	0.7	0.55	0.55	0.55	0.7	0.7	∅	∅
<b>Gebäudehöhe:</b>	*	10.8 m	10.8 m	8.5 m	8.5 m		10.8 m		14.0 m	*
<b>Firsthöhe:</b>	*	14.8 m	14.8 m	12.5 m	12.5 m		14.8 m		17.0 m	*
<b>Gebäudebreite:</b>	*	19.0 m	19.0 m	17.0 m	17.0 m		19.0 m		*	*
<b>Gebäuelänge:</b>										
Einzelbauweise	*	30.0 m	30.0 m	23.0 m	23.0 m		30.0 m		150.0 m	*
Verdichtet nach Art. 43	∅	∅	40.0 m	33.0 m	33.0 m		∅		∅	∅
Gestaltungsplan	∅	*	50.0 m	50.0 m	50.0 m		50.0 m		∅	∅
<b>Grenzabstand:</b> unter Vorbehalt kant. Min- destgrenzabstände										
	3.0 m	3.0 m	4.0 m	3.5 m	3.5 m		4.0 m		4.0 m	mind. 3.0 m
<b>Immissionsgrad:</b>										
Art. 33	Abs. 3	Abs. 3	Abs. 2	Abs. 2	Abs. 3		Abs. 3		Abs. 3	Abs. 2
<b>Empfindlichkeitsstufe</b> nach LSV										
	III	III	II	II	III		III		III	II

\* keine Beschränkung, jedoch im Rahmen der übrigen Zonenvorschriften

∅ Ausnahmen in diesem Sinne sind nicht gestattet.

LSV: Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

## V. SCHUTZVORSCHRIFTEN

### 1. Grundsatz

#### Art. 84

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt ein Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte; jedermann ist befugt, darin Einsicht zu nehmen.
- <sup>2</sup> Besonders schützenswerte Gebiete und Objekte sind in den Anhängen zu diesem Reglement und im Zonenplan als geschützt aufgeführt.

### 2. Hecken, Feldgehölze, Bachbestockungen, Natursteinmauern gemäss Inventar

#### Art. 85

- <sup>1</sup> Die Erhaltung von Hecken, Feldgehölzen und Bachbestockungen sowie deren traditionsgemässer Unterhalt und die regelmässige Pflege sind auch dann gesetzlich vorgeschrieben, wenn diese Objekte im Inventar und der Liste B1 im Anhang nicht aufgeführt und im Zonenplan nicht eingetragen sind. Ist infolge baulichen Massnahmen eine Hecke oder auch ein Feldgehölz im Weiterbestand gefährdet, so kann allenfalls in Absprache mit der kantonalen Fachstelle dafür ein Ersatz gepflanzt werden.
- <sup>2</sup> Natursteinmauern dürfen nicht entfernt werden; Reparaturen sind mit angepassten Materialien vorzunehmen.
- <sup>3</sup> Die Bestockung entlang des alten Hohlweges von unter Stutz nach Egg ist zu pflegen; die Trockensteinmauern und Wegsteinplatten sind sachgerecht zu unterhalten.

### 3. Geologische Objekte und alpine Wüstungen

#### Art. 86

- <sup>1</sup> Die in der Liste B1 im Anhang aufgeführten Dolinen, Höhlen, Quellen, Wasserfälle, Grundwasseraufstösse, Findlinge und markante Gupfsteine dürfen nicht verändert werden; der Gemeinderat kann bei einem überwiegenden Interesse Ausnahmen bewilligen.
- <sup>2</sup> Unter Schutz stehen auch die alpinen Wüstungen (abgegangene Alpsiedlungen) inkl. Pferch- und Sperrmauern. Diese Anlagen dürfen nicht verändert werden. Sofern überwiegende Interessen Beeinträchtigungen unumgänglich machen, ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. Dieser macht dem Staatsarchiv frühzeitig Mitteilung.

### 4. Oekologischer Ausgleich

#### Art. 87

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat sorgt im Sinne der kantonalen Bestimmungen über den Biotopschutz und den ökologischen Ausgleich mit Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen sowie andern Schutzmassnahmen für den Erhalt, die Anlage und die Erneuerung ökologischer Ausgleichsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.
- <sup>2</sup> Als ökologische Ausgleichsfläche gelten Landschaftsbereiche und Lebensräume mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie Bachläufe, Uferbestockungen, Flösche, Hecken, Natursteinmauern, Feldgehölze, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene und bedrohte Lebensgemeinschaften.
- <sup>3</sup> Art. 74 gilt sinngemäss, namentlich hinsichtlich der möglichen Beitragsleistungen.

## VI. GESTALTUNGSPLAN (QUARTIERGESTALTUNGSPLAN)

### 1. Voraussetzungen

#### Art. 88

- <sup>1</sup> Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungspflicht besteht, können in allen W und WG Zonen und in der Kernzone Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 11 erreicht wird.
- <sup>2</sup> Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn
- sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen;
  - eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellfläche vorgesehen ist;
  - Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
  - die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
  - preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
  - durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
  - ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.
  - der Minergie-Standard eingehalten wird.
- <sup>3</sup> 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.

### 2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung

#### Art. 89

- <sup>1</sup> 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; § 24 Abs. 2 PBG.
- <sup>2</sup> Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 88 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:
- Erhöhung der Ausnützungsziffer für Wohnflächen um höchstens 0.05,
  - Vergrösserung der Gebäudelängen gemäss Art. 83
  - Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände,
  - Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäude innerhalb der Überbauung.
  - Vergrösserung der Gebäude und Firsthöhen, um max. 3 m sowie der Gebäudelängen gemäss Art. 83.

### 3. Inhalt

#### Art. 90

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:
- den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 oder 1:1'000 mit Einmeterhöhenkurven,

- b) Angabe über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung,
- c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten,
- d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder,
- e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung,
- f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer,
- g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 88 nachgewiesen, sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.

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

<sup>3</sup> Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

#### 4. Änderung und Aufhebung

#### Art. 91

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden; § 31 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Er kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Gemeinderates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde; § 31 Abs. 1 PBG.
- <sup>3</sup> Die Gemeindeversammlung kann beim Erlass oder bei Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird; § 31 Abs. 2 PBG.

## VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

#### 1. Bewilligungspflicht

#### Art. 92

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden; § 75 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt; § 75 Abs. 1 PBG.
- <sup>3</sup> Bewilligungs- oder zumindest meldepflichtig sind insbesondere:
  - a) Unterhaltsarbeiten oder Isolationen, die nach aussen in Erscheinung treten inklusive auffällige Farbgebungen.
  - b) Ausbau von Keller- und Estrichräumen für Wohn- oder Arbeitszwecke.
  - c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen.
  - d) Kleinbauten, Silos.
  - e) Sonnenkollektoren, Wärmepumpenanlagen und dergleichen.
  - f) Offene Materiallagerplätze und Anlagen für die Lagerung und den Umschlag von wassergefährdenden Stoffen.
  - g) Beförderungsanlagen jeder Art.

- h) Private Verkehrsanlagen wie Strassen und Plätze sowie Ausfahrten auf öffentlichen Strassen.
  - i) Freileitungen, grössere Aussenantennen, Parabolantennen, Krananlagen, Masten und dergleichen.
  - k) Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Verkaufstafeln, Leuchtreklamen sowie Automaten, Schaukästen und dergleichen.
  - l) Mauern und Einfriedungen längs Verkehrsanlagen, soweit eine Höhe von 1.2 m überschritten wird.
  - m) Wesentliche Terrainveränderungen, Aufschüttungen, Materialdeponien und dergleichen.
  - n) Wohnwagen und ähnliche Objekte, die für mehr als 48 Stunden am gleichen Ort aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen.
- <sup>4</sup> Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:
- a) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen.
  - b) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäude, unter Vorbehalt von Art. 21.
  - c) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze und Planschbecken für Kinder.
  - d) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.
  - e) Baureklametafeln.

## 2. Meldeverfahren

### Art. 93

- <sup>1</sup> Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind.
- <sup>2</sup> Der Meldung an den Gemeinderat sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Bauverwaltung prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.
- <sup>3</sup> Bleibt ein dem Gemeinderat gemeldetes geringfügiges Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt; § 75 Abs. 6 PBG.

## 3. Verfahren

### Art. 94

#### a) Baugesuch

- <sup>1</sup> Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen der Gemeindeverwaltung einzureichen:
- a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung, allfälliger Nachweis von Benützungsrchten z. B. Zufahrtsrecht,
  - b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Höhenfixpunkt,
  - c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben,
  - d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1: 100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäude- und Firsthöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhekoten am Bau.
  - e) Kanalisations-/Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und

- Kinderspielplätzen,
- f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Flächenmasse und der Kubatur muss in separaten Unterlagen übersichtlich dargestellt sein,
  - g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze,
  - h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung,
  - i) besondere Gesuchunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.
- <sup>2</sup> Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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. 95**

##### **b) Auflage und Publikation**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Er gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt; § 78 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt. Für Strassenbauten und Wasserverbauungen ist kein Baugespann erforderlich; § 78 Abs. 2 PBG.
- <sup>3</sup> Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs stehen gelassen werden. Wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt, kann der Gemeinderat eine vorzeitige Beseitigung gestatten; § 78 Abs. 3 PBG.

#### **Art. 96**

##### **c) Vereinfachtes Verfahren**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat bewilligt kleinere Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden, nach schriftlicher Anzeige an die direkten Anstösser und an die zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons und des Bezirkes, ohne öffentliche Auflage und Publikation; § 79 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> In diesen und anderen begründeten Fällen dispensiert er von der Erstellung eines Baugespanns und kann auch die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.
- <sup>3</sup> Mit der schriftlichen Anzeige wird eine Frist von 20 Tagen angesetzt mit dem Hinweis, dass innert dieser Frist Einsprache im Sinne von Art. 97 Abs. 2 erhoben werden kann; § 79 Abs. 2.

#### **Art. 97**

##### **d) Einsprache**

- <sup>1</sup> Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden; § 80 Abs. 1 PBG.

- <sup>2</sup> Öffentlich-rechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege beim Gemeinderat, privatrechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim Einzelrichter des Bezirkes Schwyz einzureichen; § 80 Abs. 2 PBG.
- <sup>3</sup> Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen; § 80 Abs. 3 PBG.

#### **Art. 98**

- e) **Entscheide**
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat sorgt für eine beförderliche Behandlung der Baugesuche; § 81 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> In der Regel hat er das Baugesuch und die Einsprachen innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen und dem Eingang der Bewilligung anderer zuständigen Instanzen zu beurteilen; § 81 Abs. 2 PBG.
- <sup>3</sup> Über das Baugesuch und allfällige öffentlichrechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die Baubewilligungsverfügung und der Einsprachenentscheid sind allen Parteien gleichzeitig mitzuteilen; § 81 Abs. 3 PBG.

#### **Art. 99**

- f) **Beschwerde**
- Gegen Baubewilligungsverfügungen und Einsprachenentscheide kann nach den Vorschriften der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde an den Regierungsrat erhoben werden. Das zulässige Rechtsmittel ist den Parteien anzuzeigen; § 82 PBG.

#### **Art. 100**

4. **Beratung und Vorentscheide**
- <sup>1</sup> Die Gemeinde berät auf Anfrage den Gesuchsteller unverbindlich über die Anforderungen an ein Projekt und das zu beachtende Verfahren; § 84 Abs 1 PBG. Sie kann hierfür gemäss Zeitaufwand Gebühren erheben.
- <sup>2</sup> Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann dem Gemeinderat das Gesuch um einen Vorentscheid unterbreitet werden. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung; § 84 Abs. 2 PBG.
- <sup>3</sup> Für Dritte erlangt der Vorentscheid nur Verbindlichkeit, wenn das ordentliche Baubewilligungsverfahren nach Art. 95 ff. durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss; § 84 Abs. 3 PBG.

#### **Art. 101**

5. **Bauausführung**
- a) **Baubeginn**
- Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und allfällige Entscheide über öffentliche- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind; § 85 PBG.

#### **Art. 102**

- b) **Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand**
- <sup>1</sup> Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre, vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet. Sie kann auf begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden; § 86 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses still; § 86 Abs. 2 PBG.

#### **Art. 103**

- c) **Einstellung von Bauarbeiten,**
- <sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Be-



**Wiederherstellung** willigung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. In seiner Verfügung kann er einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung entziehen; § 87 Abs. 1 PBG.

<sup>2</sup> Er verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist; § 87 Abs. 2 PBG.

## 6. Baukontrolle

### Art. 104

<sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:

- a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüsts; § 88 Abs. 1 PBG.
- b) die notwendigen Höhenfixpunkte; § 88 Abs. 1 PBG.
- c) die Erstellung des Kanalisationsanschlusses vor dem Eindecken,
- d) die Fertigstellung der Bauten vor dem Bezug; § 88 Abs. 1 PBG.

<sup>2</sup> Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.

<sup>3</sup> Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen; § 88 Abs. 2 und 3 PBG.

<sup>4</sup> Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

## 7. Gebühren

### Art. 105

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren; § 89 Abs. 1 PBG.

<sup>2</sup> Er erlässt hierfür eine Gebührenordnung; § 89 Abs. 2 PBG.

## VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 1. Strafbestimmungen

#### Art. 106

<sup>1</sup> Widerhandlungen gegen dieses Gesetz oder gegen die gestützt darauf erlassenen Vorschriften des Kantons und der Gemeinden werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Haft oder Busse bis Fr. 50'000.-- bestraft. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen; § 92 Abs. 1 PBG.

<sup>2</sup> Die Strafverfolgung verjährt in drei Jahren seit der Feststellung der Widerhandlung. Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein; § 92 Abs. 2 PBG.

<sup>3</sup> Anstiftung und Gehilfenschaft sind strafbar; § 92 Abs. 3 PBG.

### 2. Inkrafttreten

#### Art. 107

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

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

**3. Aufhebung  
früheren Rechts**

**Art. 108**

Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement vom 7. Dezember 1997 aufgehoben.

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 25. November 2012  
und für die Teilrevision Stoos vom 25. September 2011

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES:**

Franz Föhn, Gemeindepräsident

Thaddäus Langenegger, Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 612/2013 vom 2. Juli 2013

**IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES:**

Othmar Reichmuth, Landammann

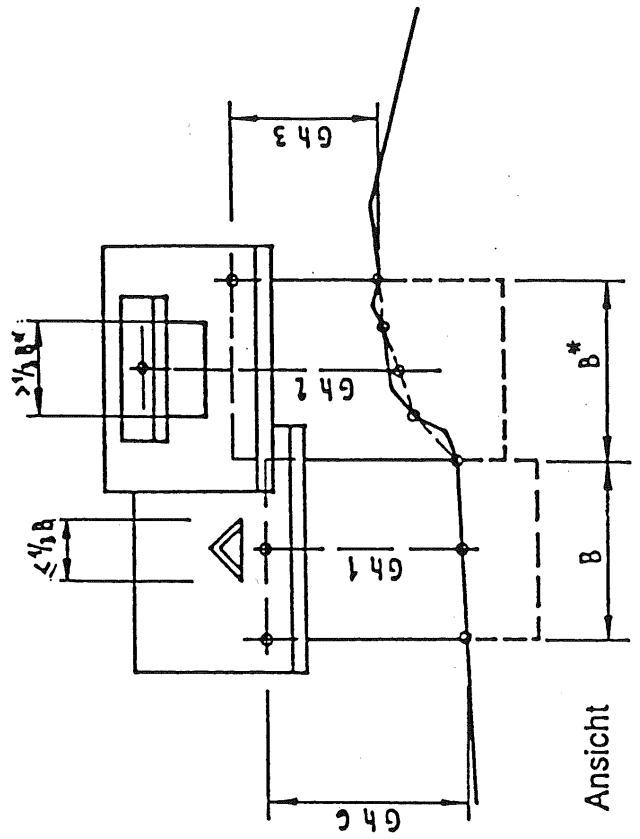
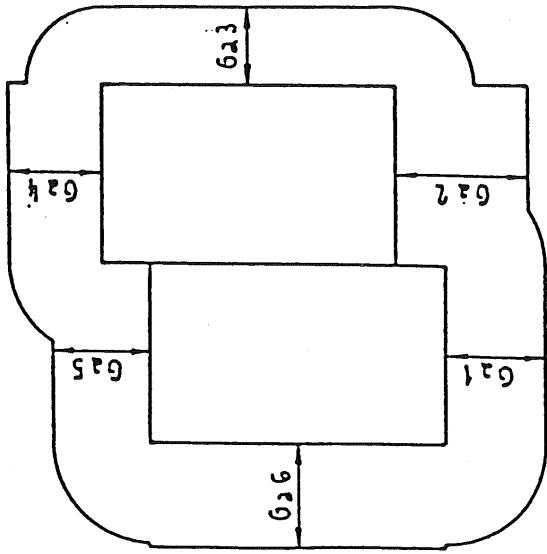
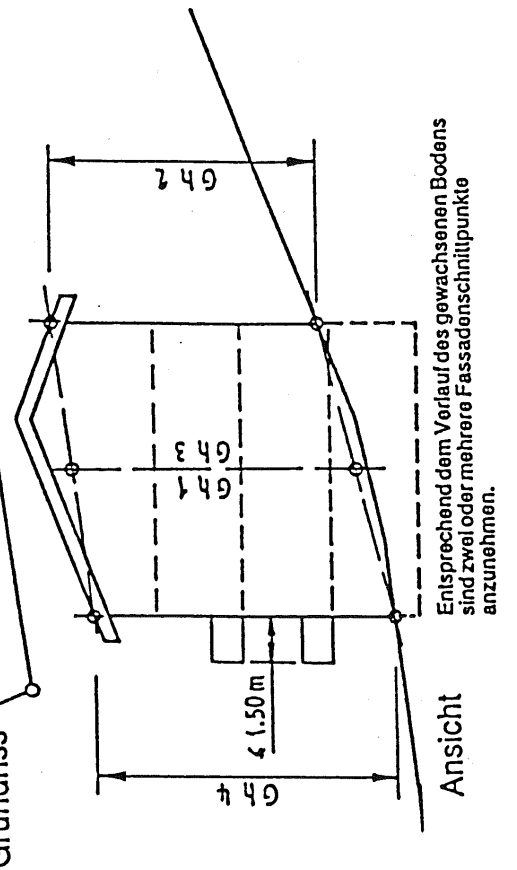
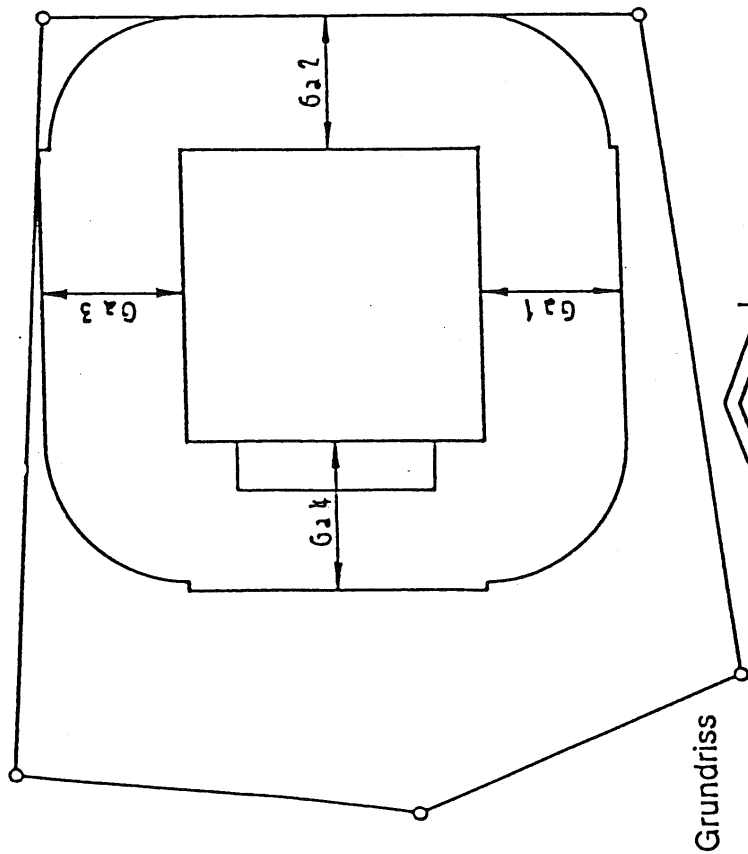
Dr. Mathias E. Brun, Staatsschreiber

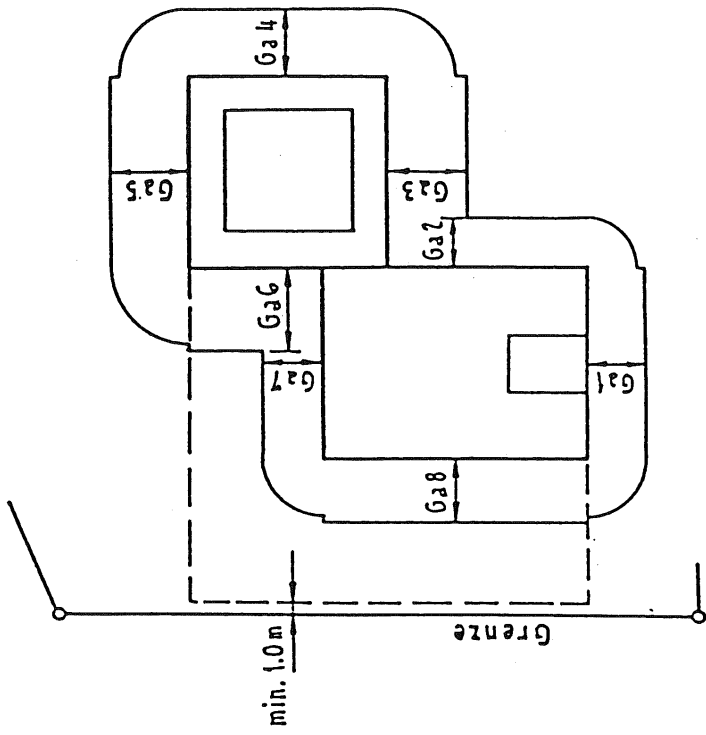
## ANHANG

- Darstellende Erläuterungen zum Baureglement
- Auszug aus dem Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (vom 14. September 1978)
- Auszug aus der Raumplanungsverordnung (RPV) 4. + 5. Abschnitt (Stand 01. November 2012)

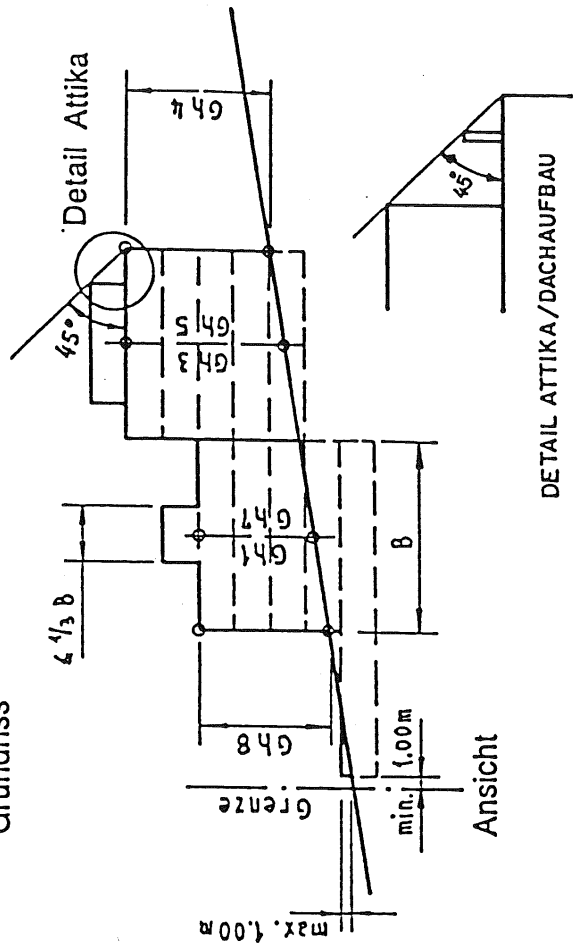
- Liste A1      Liste der **geschützten Natur- und Landschaftsgebiete**, die durch Gemeinde-Beschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten.
- Liste B1      Liste der **geschützten Einzelobjekte des Natur- und Landschaftschutzes**, die durch Gemeinde-Beschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten.
- Liste C1      Liste der **geschützten Natur- und Landschaftsobjekte gemäss Eintrag im kantonalen Richtplan**, die durch Gemeindebeschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten.
- Liste D1      Ergänzende Schutzmassnahmen im Zonenplan, die **gestützt auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz**, ISOS mit Gemeindebeschluss und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten.
- Liste E1      Liste der **geschützten kommunalen Kulturobjekte**, die durch Gemeindebeschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft tritt.
- Liste F1      Liste der **geschützten Fledermausquartiere**, die durch Gemeindebeschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft tritt.
- Liste G        Orientierende Liste der Natur- und Landschaftsobjekte die im nationalen Inventar enthalten sind und im Zonenplan zur Orientierung aufgeführt werden.
- Liste H        Orientierende Liste der Bauten, die gemäss Inventar KIGBO und mit Beschluss des Gemeinderates und des Regierungsrates vom 9. Juni 1980 (RRB 1048) geschützt sind.
- Liste I        Orientierende Liste der schützenswerten Bauten, die im Falle einer Restaurierung vom Regierungsrat ins kantonale Inventar aufgenommen werden.

Gebäudehöhen, Grenzabstände, Gebäudeabstände

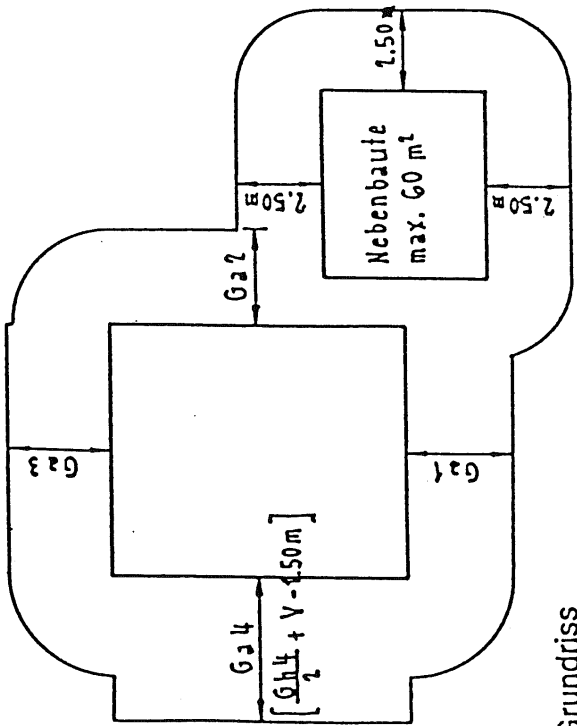




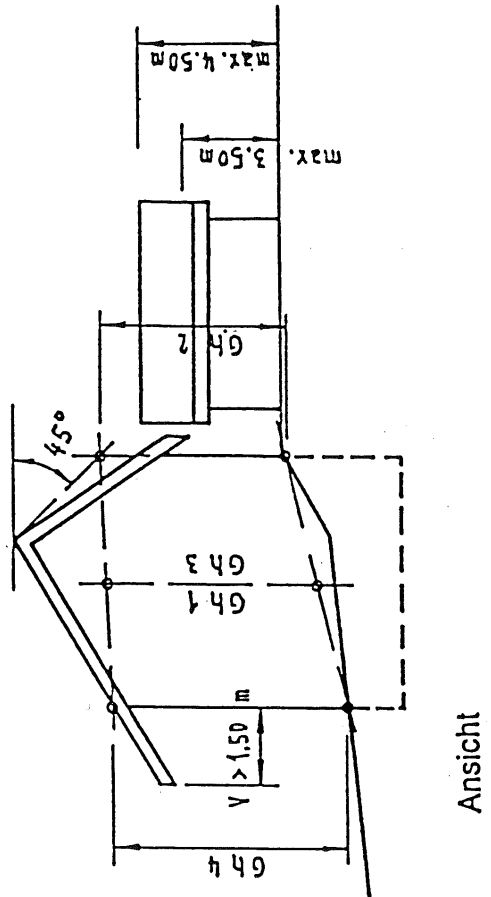
Grundriss



Ansiicht

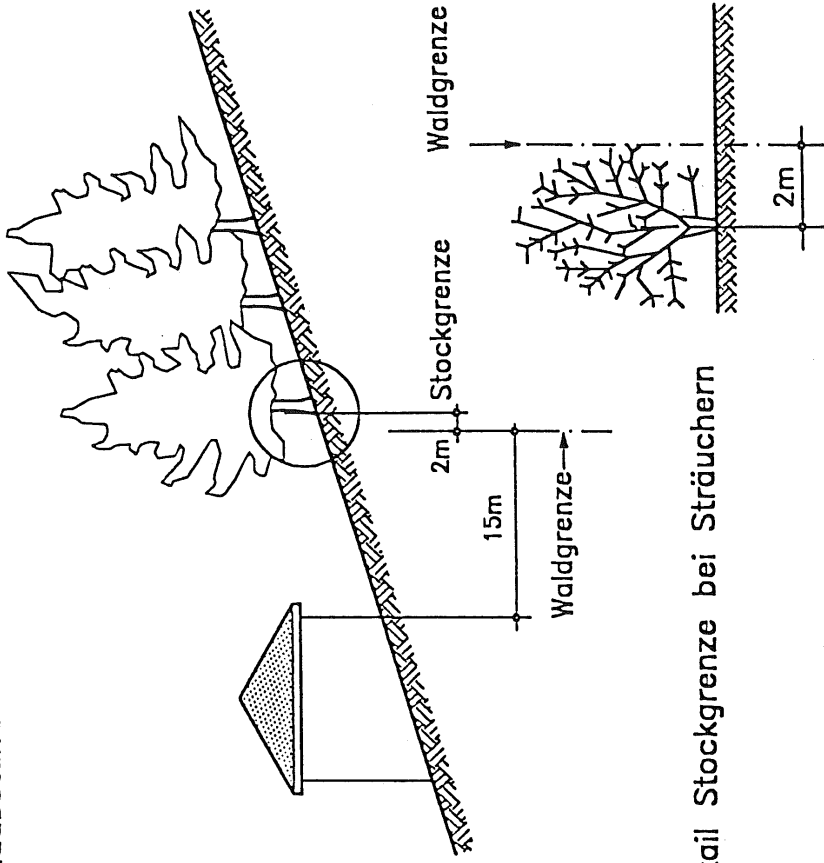


Grundriss



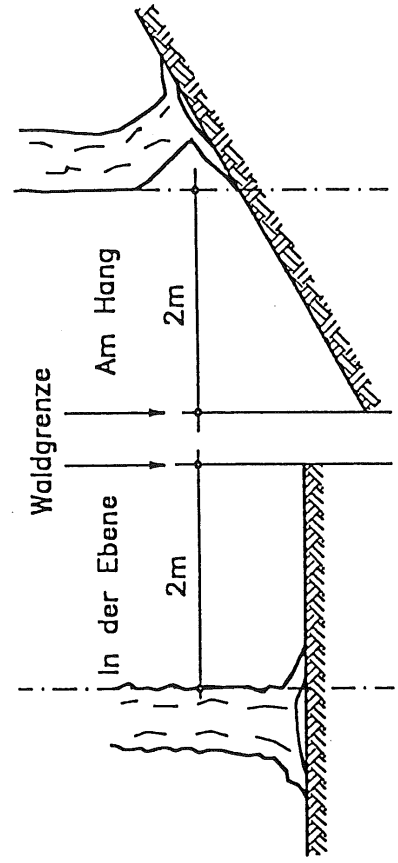
Ansiicht

Waldabstand

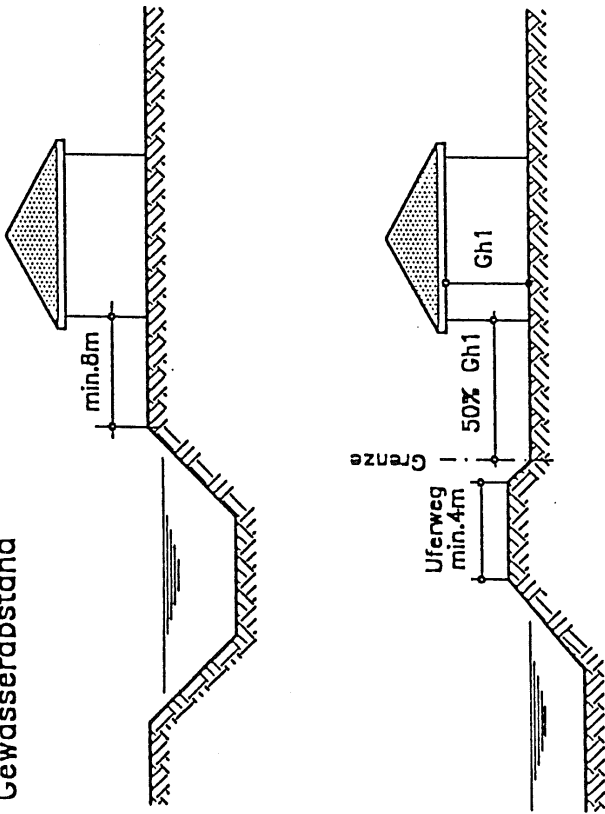


Detail Stockgrenze bei Sträuchern

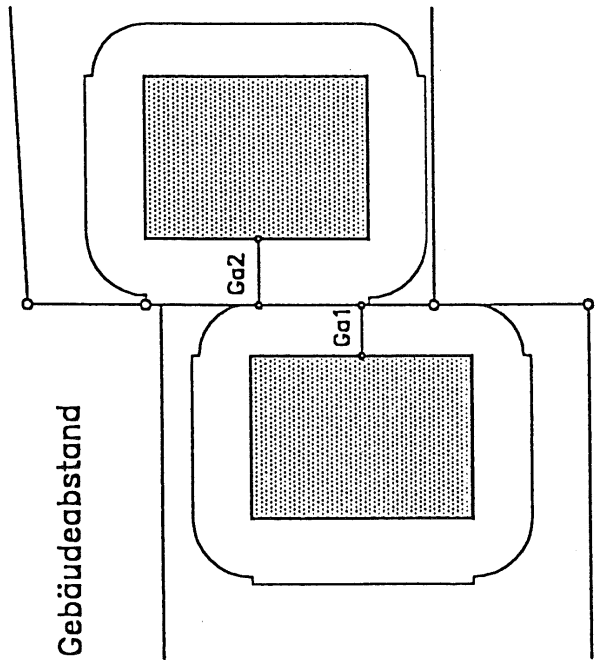
Detail Stockgrenze bei Bäumen



Gewässerabstand



Gebäudeabstand



**EINFÜHRUNGSGESETZ ZUM SCHWEIZERISCHEN ZIVILGESETZBUCH (GS 175)****5. Abschnitt: Sachenrecht****a) Nachbarrecht****I. Geländeänderungen****§ 52**

**Allgemeines** <sup>1</sup> Wer im Bereich der Grenze Geländeänderungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch geeignete Massnahmen zu schützen.

**§ 53**

**Abgrabungen** <sup>1</sup> Bei Abgrabungen beträgt der Grenzabstand mindestens einen halben Meter.  
<sup>2</sup> Bei der Anlage von Gruben zur Gewinnung von Steinen, Kies, Sand und anderen Materialien beträgt der Grenzabstand wenigstens drei Meter.

**§ 54**

**Aufschüttungen** <sup>1</sup> Aufschüttungen von Erdreich, Steinen und dergleichen dürfen mit dem Fusspunkt bis einen halben Meter an die Grenze gesetzt werden.  
<sup>2</sup> Übersteigt die Scheitelhöhe 2.50 m, so beträgt der Grenzabstand einen Viertel dieser Höhe.

**§ 55**

**Stützmauern** <sup>1</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden, wenn sie 1.20 m nicht übersteigt. Höhere Stützmauern bis 2.50 m dürfen bis einen halben Meter an die Grenze gestellt werden.  
<sup>2</sup> Übersteigt die Höhe 2.50 m, so beträgt der Grenzabstand die Hälfte dieser Höhe.

**II. Einfriedungen****§ 56**

**Erstellung und Unterhalt** <sup>1</sup> Wer durch die Art der Benützung seines Grundstückes eine Einfriedung nötig macht, hat sie zu erstellen und zu unterhalten.  
<sup>2</sup> Trifft dies für beide aneinandergrenzenden Grundstücke zu, so haben deren Eigentümer die Einfriedungen (Zäune, Mauern und dergleichen) längs der gemeinsamen Grenze je hälftig zu erstellen und zu unterhalten.  
<sup>3</sup> Grünhecken sind alljährlich zurückzuschneiden.

**§ 57**

**Abstände** <sup>1</sup> Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gestellt werden.  
<sup>2</sup> Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1.20 m bis 2 m dürfen bis einen Meter an die Grenze gestellt werden.  
<sup>3</sup> Für höhere Einfriedungen gilt der Grenzabstand des kantonalen Baugesetzes.

**§ 58**

**Gefährliche Einfriedungen**

Gefährliche Einfriedungen sind verboten.

**III. Bepflanzungen****§ 59**

**Bepflanzungen**

- <sup>1</sup> Der Grenzabstand, gemessen von der Mitte des Baumstammes waagrecht zur Grenze beträgt:
- a) bei hochstämmigen Bäumen, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie bei Nuss- und Kastanienbäumen 5 m;
  - b) bei Hochstamm-Obstbäumen 4 m;
  - c) bei Niederstamm-Obstbäumen 2 m;
  - d) bei Zwergbäumen und Sträuchern bis 3 m Höhe sowie bei Reben einen halben Meter.
- <sup>2</sup> Ist das Nachbargrundstück Wald, beträgt der Grenzabstand 1 m.

**IV. Anspruch des Nachbarn****§ 60**

**Anspruch des Nachbarn**

- <sup>1</sup> Der Nachbar kann die Entfernung von Geländeänderungen, Einfriedungen und Pflanzen verlangen, welche den Mindestabstand von der Grenze nicht einhalten.
- <sup>2</sup> Dieser Anspruch geht innert zwei Jahren, seitdem der Nachbar von der Abstandsverletzung Kenntnis erhalten hat, spätestens jedoch innert zehn Jahren seit Eintritt der Verletzung, unter.

**V. Recht zum Benützen des nachbarlichen Grundstückes****§ 61**

**Recht zum Benützen des nachbarlichen Grundstückes**

- <sup>1</sup> Wer bauliche Vorkehren an der Grenze treffen, Mauern oder Gebäude reinigen oder Grünhecken zurückschneiden will, darf nach vorausgegangener Mitteilung das Grundstück des Nachbarn in möglichst schonender Weise betreten und benützen.
- <sup>2</sup> Ein allfälliger Schaden ist dem Nachbar voll zu ersetzen.



## **Auszug aus der Verordnung über die Raumplanung (RPV); vom 28. Juni 2000 (Stand 01. November 2012)**

### **4. Abschnitt:**

#### **Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

#### **Art. 39 Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten**

<sup>1</sup> In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen:

- a. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden;
- b. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser); der Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.

<sup>2</sup> Die Kantone können die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen, wenn:

- a. Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt wurden;
- b. der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt;
- c. die dauernde Erhaltung der Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann; und
- d. der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist.

<sup>3</sup> Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.

<sup>4</sup> Bewilligungen nach Absatz 2 fallen dahin, wenn die Schutzwürdigkeit der Baute oder, soweit dies im Verantwortungsbereich der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers liegt, der sie umgebenden Landschaft nicht mehr gegeben ist.

<sup>5</sup> Bei rechtswidrigen Veränderungen in Landschaften nach Absatz 2 sorgt eine kantonale Behörde dafür, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügt und vollzogen wird.

#### **Art. 40 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)**

<sup>1</sup> Die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs setzt voraus, dass:

- a. dieser innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt;
- b. dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt;
- c. der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt;
- d. es sich um ein Gewerbe im Sinne von Artikel 5 oder 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht handelt.

<sup>2</sup> Der Nachweis, dass ein Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist (Art. 24b Abs. 1 RPG), ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen.

- <sup>3</sup> Als Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe gelten insbesondere:
- a. Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Heubäder;
  - b. sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.
- <sup>4</sup> Steht für die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs nach Artikel 24b Absatz 1bis RPG in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung, so dürfen Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- <sup>5</sup> Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann.

#### **Art. 41 Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG**

- <sup>1</sup> Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen).
- <sup>2</sup> Er ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

#### **Art. 42 Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.
- <sup>2</sup> Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand.
- <sup>3</sup> Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:
- a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt.
  - b. Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.
  - c. Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen.
- <sup>4</sup> Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an

ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

#### **Art. 42a Änderung neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten**

(Art. 24d Abs. 1 RPG)

<sup>1</sup> Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

<sup>2</sup> ...

<sup>3</sup> Der Wiederaufbau kann nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.

#### **Art. 42b Änderung unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile zwecks hobbymässiger Tierhaltung**

(Art. 24d Abs. 1<sup>bis</sup> RPG)

<sup>1</sup> Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute.

<sup>2</sup> Sie ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Artikel 42 Absatz 3 anzurechnen.

#### **Art. 42c Besonders tierfreundliche Haltung**

(Art. 24d Abs. 1<sup>bis</sup> RPG)

<sup>1</sup> Wo das Bundesrecht über die Tierschutzgesetzgebung hinaus gehende Kriterien für eine besonders tierfreundliche Haltung festlegt, müssen die in bestehende Bauten und Anlagen eingebauten Einrichtungen für die hobbymässige Tierhaltung diese Anforderungen erfüllen.

<sup>2</sup> Wo das Bundesrecht keine solchen Kriterien festlegt, entscheidet die Bewilligungsbehörde im Einzelfall, welche Mindestvoraussetzungen eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten.

#### **Art. 43 Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen**

(Art. 37a RPG)

<sup>1</sup> Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist;
- b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen;
- c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;
- d.-f. ...

<sup>2</sup> Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

<sup>3</sup> Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt

#### **Art. 43a Gemeinsame Bestimmungen**

Bewilligungen nach diesem Abschnitt dürfen nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt;

- b. die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwält werden;
- d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist;
- e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## **5. Abschnitt:**

### **Anmerkung im Grundbuch**

#### **Art. 44**

<sup>1</sup> Die zuständige kantonale Behörde lässt bei Bewilligungen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück anmerken:

- a. die Existenz eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG);
- b. auflösende Bedingungen, unter denen eine Bewilligung erteilt worden ist;
- c. die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

<sup>2</sup> Sie kann weitere Eigentumsbeschränkungen, insbesondere Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, sowie Bedingungen und Auflagen anmerken lassen.

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt löscht eine Anmerkung von Amtes wegen, wenn das Grundstück rechtskräftig in eine Bauzone einbezogen wurde. In den anderen Fällen darf das Grundbuchamt die Anmerkung nur löschen, wenn die zuständige Behörde verfügt hat, dass die Voraussetzungen für die Anmerkung dahingefallen sind.

## Liste A1

Liste der geschützten Natur- und Landschaftsgebiete, die durch Gemeinde-Beschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten.

Objekt Nr.	Ort der im Zonenplan aufgeführte Objekte	Schutzart	Bedeutung		planerische Schutzmassnahmen			
			regional	lokal	Naturschutzzone	Landschaftsschutzzone	zusätzlicher Umgebungsschutz	
					GN	ÜN		
	1	Franzosenschanze, Schlattli		x			x	
	3	Ober Utenberg	x		x		x	
	4	Ober Utenberg	x		x		x	
	6	Brandwald	x			x		
	7	Günteren		x		x		
	8	Mülistuden	x		x			NS,ÜN
	10	Husmatt		x	x			NS,ÜN
	12	Vordere Brügg	x		x			
	13	Trölicher Boden	x		x			
	14	Heizgütsch	x		x			
Nr. 2688	17 N	Grindsblacken	x		x			
	22	Kilisried	x		x			NS,ÜN
	24	Fugglen Balm	x		x			NS,ÜN
	25	Schlichenden Brünnen	x		x		x	NS,ÜN
	26	Balm	x		x			NS,ÜN
	32	Ahöreli		x	x			
Nr. 2701	+ 36 N	Ober Saum/Chalbertal	x		x		x	
Nr. 2702	37	Riedblätz	x		x			
Nr. 2682	38 N	Hinter Seeberg	x		x		x	
Nr. 2682	39 N	Hinter Seeberg	x		x			
Nr. 1703	42 N	Chlöntal	x		x		x	
	47	Gampeleggen	x		x		x	
Nr. 1726	48 N	Unter Gampel	x		x		x	
	50	Flöschen		x	x		x	
	51	Roggenstöckli	x		x		x	
Nr. 2700	52 N	Äbnematt	x		x		x	
	53	Tor	x		x		x	
	54	Äbnemattstöckli		x	x		x	
Nr. 2707	56 N	Glattalp Böden	x		x			
Nr. 2708	57 N	Glattalp SAC	x		x			
Nr. 2703	58 N	Milchbüelen	x		x			
Nr. 2705	61 N	Glattalp - Seeboden	x		x		x	
Nr. 2697	62 N	Läng Boden	x		x		x	

NS = Naturschutzzone

GN = Grundnutzung

ÜN = überlagerte Nutzung

N = Objekte, die auch im nationalen Inventar erfasst sind

## Liste B1

Liste der geschützten Einzelobjekte des Natur- und Landschaftschutzes, die durch Gemeinde-Beschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten.

Objekt Nr.	Ort der im Zonenplan aufgeführten Objekte	Schutzart	Bedeutung			planerische Schutzmassnahmen NO = Naturobjekt LS = Landschaftsschutzzone NS = Naturschutzzone
			national	regional	lokal	
100	Lauiloch	Höhle			x	NO
101	Blackerli - Siteli	Quellaufstösse			x	NO, LS
104	Unter Stutz - Egg	alter Hohlweg			x	NO, LS
105	Märenbrunnen	Felsquelle			x	NO
106	Grünenwaldsee	Ufer/Bachgehölz			x	NO
107	Grünenwald	Ufer/Bachgehölz			x	NO
109	Hesigen/Selgis	Ufer/Bachgehölz			x	NO
110	Hesigen/Stöck	Ufer/Bachgehölz			x	NO
111	Mühlestuden/Stöck	Ufer/Bachgehölz			x	NO
112	Blackerli	Ufer/Bachgehölz			x	NO
113	Kirche Ried	Einzelbäume			x	NO
114	Bettbach	Ufer/Bachgehölz			x	LS, NO
115	Chappelmatt	Ufer/Bachgehölz			x	NO
116	Sand/Vorderbrücke	Ufer/Bachgehölz			x	NO
117	Laupferts	Trockensteinmauer			x	NO
118	Bächtenmatt	Trockensteinmauer			x	NO
119	Bächtenmatt	Trockensteinmauer			x	NO
120	Oberstein, Föllmis	Feldgehölz			x	NO
121	Sand/Vorderbrücke	Ufer/Bachgehölz			x	NO
122	Föllmis	Ufer/Bachgehölz			x	NO
123	Föllmis	Hecken			x	NO
124	Rambach	Ufer/Bachgehölz			x	NO
125	Schwarzmatli	Trockensteinmauer			x	NO
126	Günteren	Hecken			x	NO
127	Büöl	Hecken			x	NO
128	Brand	Trockenst.m./Hecken			x	NO
129	Eu/Boden	Hecken			x	NO
130	Tristel	Trockensteinmauer			x	NO
131	Tristel	Hecken			x	NO
132	Chälenberg, Stoos	Trockensteinmauer			x	LS
133	Unter Utenberg, Unterstoos	Trockensteinmauer			x	LS
134	Figglern - Huebli	Trockensteinmauer			x	NO
135	Figglern	Trockensteinmauer			x	NO
136	Obermatli	Trockensteinmauer			x	NO
137	von Ehrlen bis Änzenen	Trockensteinmauer			x	NO
138	Plattenbach	Trockensteinmauer			x	NO
139	zw. Plattenbach und Figglern	Trockensteinmauer			x	NO
140	s' Hansis, ob Hofrog	Trockensteinmauer			x	NO
141	Hundschöpfli	Trockensteinmauer			x	NO
142	Ehrlen	Trockenst.m./Hecken			x	NO
143	Ehrlen - Krümpis	Hecken			x	NO
144	oberhalb Mählbaum	Trockensteinmauer			x	NO
145	Mählbaum/Otten	Hecken			x	NO
146	Starzlen	Ufer/Bachgehölz			x	NO
147	Guggenhürli - Richtung Rest. Sonne	Ufer/Bachgehölz			x	NO
148	Höchmauer bis Guggenhürli	Ufer/Bachgehölz			x	NO
149	Hüribachtobel	Schlucht			x	NO

## Liste C1

Liste der geschützten Natur- und Landschaftsobjekte gemäss Eintrag im kantonalen Richtplan, die durch Gemeindebeschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten.

Verzeichnis und Ort der im Zonenplan aufgeführten Objekte	Bedeutung	planerische Schutzmassnahmen der Gemeinde im Zonenplan
	regional	ÜN = überlagerte Nutzung GN = Grundnutzung
Waldreservat Bödmeren erweitert durch das Gebiet Fureneggen	x	Naturschutzzone der Grundnutzung und überlagert von der Landschaftschutzzone (A)
Pflanzenschutzgebiet Gross Chilchberg - Höch Turm	x	ÜN Naturschutzzone, Landschaftschutzzone
Heubrig - Bergen - Saas	x	Landschaftschutzzone

## Liste D1

Ergänzende Schutzmassnahmen im Zonenplan, die gestützt auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS mit Gemeindebeschluss und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft treten.

Aufzählung der wertvollsten Objekte, soweit diese nicht schon im KIGBO enthalten sind.	Schutzmassnahmen im Baureglement und Zonenplan
G4 Wil, alter Dorfkern am Hang mit Pfarrkirche.  Objekt von nationaler Bedeutung.	Kennzeichnung aller geschützten Bauten; Dorfzone, Freihaltezonen als Umgebungsschutz und eine das ganze Baugebiet umfassende Ortsbildschutzzone mit Bauberatung.
G2 Schachen, Dorferweiterung des 19./20. Jh. auf der Talsohle. Als Hauptcharakteristikum des inneren Dorfbildes ist eine dichte Abfolge von giebelständigen Häusern (First zur Strasse hin gerichtet). Objekt von nationaler Bedeutung.	Kernzone ohne Ausnützungsziffer; stark reduzierte Gebäudeabstände; Ortsbildschutzzone analog Gebietszuweisung ISOS; Bauberatung.

### Liste E1

Liste der geschützten kommunalen Kulturobjekte, die durch Gemeindebeschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft tritt.

Objekt Nr.	Verzeichnis der im Zonenplan aufgeführten Objekte	Bedeutung	Schutzmassnahmen in der Zonenplanung
100	Franzosenschanze (Inventarblatt Objekt 1 der kommunalen, flächenhaften Natur- und Landschaftsobjekte)	lokal	Landwirtschaftszone, Wald, Landschaftschutzzone
101	Fliegerdenkmal	lokal	Freihaltezone
102	St. Klara Kapelle, Frauenkloster	lokal	Landwirtschaftszone, Landschaftschutzzone, Ortsbildschutzzone
103	Lourdes Grotte	lokal	Landschaftschutzzone
104	Alpsiedlung Lippisbüöl	lokal	Kulturobjekt und geschützte Gebäudegruppe im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPV (siehe Anhang)

### Liste F1

Liste der geschützten Fledermausquartiere, die durch Gemeindebeschluss zu dieser Ortsplanungsrevision und mit Genehmigung der Regierung in Rechtskraft tritt.

Objekt oder Reg. Nr.	Verzeichnis der im Zonenplan aufgeführten Objekte	Schutzkategorie gemäss kantonalem Fledermausinventar	Bedeutung		Bemerkung
			regional	lokal	
1133	Haus Hauptstr. 96	3		x	Wochenstube
42	Höhle Lauiloch	3		x	Winterquartier
43	Kirche Ried	3		x	Sommerquartier
1805	St. Klara Kapelle, Frauenkloster	2	x		Sommerquartier



## Liste G

**Orientierende Liste der kantonalen Natur- und Landschaftsobjekte die im nationalen Inventar enthalten sind und im Zonenplan zur Orientierung aufgeführt werden.**

Verzeichnis und Ort der im Zonenplan aufgeführten Objekte	national
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) • Silberer (Karstlandschaft) Nr. 1601	x
Inventar der Auengebiete • Auenwald Tristel Nr. 104	x
Inventar der Flachmoore • Prigel Nord Nr. 1731 • Gross Boden Nr. 2706 • Schaffärch Nr. 2709 • Gütschen Nr. 2710 • Guetentalboden Nr. 2684 • Goldplangg Nr. 2689 • Chrüzgütsch Nr. 2690 • Charetalp Nr. 2698	x x x x x x x x
• Bettbach, Wasserfall 102 N • Hölloch - Stalden Höhlensystem 103 N	x x

## Liste H

**Orientierende Liste der Bauten, die gemäss Inventar KIGBO und mit Beschluss des Gemeinderates und des Regierungsrates vom 9. Juni 1980 (RRB 1048) geschützt sind.**

Ko-Nr.	Bezeichnung der im Zonenplan aufgeführten Objekte D = Dorfzone F = Freihaltezone OS = Ortsbildschutzzone LS = Landschaftschutzzone	Bedeutung		KTN
		lokal	regional	
04.001	Pfarrkirche, Muotathal		x	708/709
2	Kerchel, Wil		x	713
3	Pfarrhaus, Wil 27		x	716
4	Pfarrhelferhaus, Wil 31	x		712
5	Gasthaus Hirschen, Wil 35		x	715
6	Sigristenhaus, Wil 29	x		713
7	Haus Betschart, Wil 37		x	706
8	Haus Betschart, Wil 41	x		1284
9	Haus Lustnau 2	x		770
10	Haus Tristel 2	x		871
11	Haus Tristel 4	x		1679
12	Haus Boden 1, Ried		x	1433/1468
13	Haus Husmattli	x		929
14	Kirche Johannes d.T., Ried	x		907
15	Kaplanenhaus, Ried	x		925
16	Haus Kleinhaus, Ried		x	1820
17	Haus ober Gwerd 3, Ried	x		979
18	Haus unter Gwerd 1, Ried	x		978
19	Haus Müli, Mühlestuden 29, Ried	x		976
20	Haus Büöl 2, Ried	x		969
21	Haus Büöl 1, Ried	x		2139
22	altes Schulhaus, Wil	x		696
23	Kleiderbügelfabrik, Hauptstr. 7	x		619
24	Haus Oberschachen, Hauptstr. 74 / 76	x		688
25	Haus Oberschachen, Hauptstr. 78	x		694
26	Haus Oberschachen, Hauptstr. 90	x		518
27	Frauenkloster St. Josef		x	12
28	Haus Hoftrog 1		x	3
29	Haus Hoftrog 7 / 9	x		7
30	Haus Hoftrog 5	x		6
31	Haus Obermattli	x		180
32	Kapelle St. Maria, Wil	x		36
33	Haus Huob	x		31
34	Haus Gigeren	x		236
35	Haus Kleinotteli, Stalden 17	x		228
36	Haus Hostet, Stalden 19	x		227
37	Haus Stalden 23	x		226
38	Kapelle Herrgottstutz, Bisisthal	x		
39	Herz-Jesu-Kirche, Bisisthal	x		345
40	Kapelle Maria Immerhilf	x		358
41	Haus Wil 33	x		711
42	Haus Aport 4	x		18
52	Haus Tristel 6	x		872
54	Haus Maienen 4, Ried	x		1693
63	Haus Bödeli, Hauptstr. 150	x		535
65	Haus Hauptstr. 190	x		50
77	Alphütte Oberes Roggenloch	x		954
78	Alphütte Roggenloch	x		944

## Liste I

**Orientierende Liste der schützenswerten Bauten, die im Falle einer Restaurierung vom Regierungsrat ins kantonale Inventar aufgenommen werden.**

Ko-Nr.	Bezeichnung der im Zonenplan aufgeführten Objekte	Bedeutung		KTN
		lokal	regional	
	D = Dorfzone K = Kernzone F = Freihaltezone OS = Ortsbildschutzzone LS = Landschaftschutzzone			
04.043	Haus Wil 6	x		1431
44	Restaurant Schützenhaus	x		718
45	Haus Büchsenen	x		782
46	Haus Lustnau 10	x		773
47	Haus Lustnau 6	x		772
48	Haus Bi der v. Brügg 5	x		835
49	Haus Bi der v. Brügg 7	x		834
50	Haus Bi der v. Brügg 9	x		833
51	Stall Laupferts	x		899/900
52	Haus Tristel 6	x		872
56	Haus Oberried, Ried	x		2137
57	Haus Nühus, Ried	x		908
58	Haus Hauptstr. 34	x		665
59	Haus Brämis 1	x		651
60	Haus Hinterschachen (Schlosshaus)	x		2026
61	Haus Hauptstr. 68	x		656
62	Haus Hauptstr. 86	x		517
67	Haus Hoftrog 3	x		4
68	Haus Obermatt	x		30
70	Haus Hinterer Seeberg 5, Bisisthal	x		351
71	Alphütte Mittlist - Weid	x		397
72	Alphütte Mittenwald	x		404
73	Haus Unter Saum	x		412
74	Haus Hilträteren, Bisisthal	x		463
75	Alphütte Äbnematt, Wasserberg	x		438