



# Gemeinde Ingenbohl

## Baureglement

### Genehmigungsexemplar

**R+K**

Die Raumplaner.

R+K

Raumplanung AG

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 27. Januar 2023 bis am 27. Februar 2023

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am  
18. Dezember 2023

An der Urnenabstimmung vom 03. März 2024 angenommen.

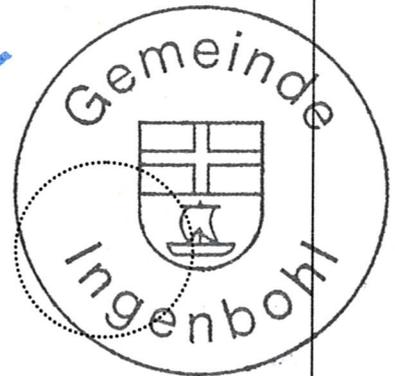
Der Gemeindepräsidentin Der Gemeindegemeinschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 729

genehmigt am 24.09.2024.

Der Landammann

Der Staatsschreiber



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Seite</b>		<b>Artikel</b>
<b><u>I. Zweck</u></b>		
5	Zweck und Geltungsbereich	1
5	Richt- und Nutzungspläne	2
<b><u>II. Planungsmittel</u></b>		
6	Ergänzende Reglemente, Richtlinien, Vollzugshilfen	3
6	Zonenplan	4
6	Gestaltungsplan	5
<b><u>III. Allgemeine Bauvorschriften</u></b>		
<b><u>A) Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</u></b>		
7	Grundsatz	6
7	Besondere Gestaltungsvorschriften für die Gebiete Grossmatt und Wylen	7
7 f.	Fachberatung in Gestaltungsfragen	8
8	Gestaltung von An-, Um- und Neben- bauten	9
8	Hausantennen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie	10
8	Mobilfunkantennen	11
<b><u>B) Konstruktion und Hygiene</u></b>		
9	Belichtung	12
9	Umgebungsgestaltung, Bepflanzung	13
10	Erholungsflächen	14
10	Abstellflächen	15
<b><u>C) Emissionen und Immissionen</u></b>		
11	Baulärm, Lichtemissionen	16
<b><u>D) Verkehrssicherheit</u></b>		
11 f.	Motorfahrzeugabstellplätze	17
12	Abstellplätze in der Kernzone	18
12	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstell- plätze	19
12	Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze	20
13	Benennung von Strassen	21
13	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	22

	<u>E) Dimension der Bauten</u>	
13	Ausnutzungsziffer, Begriff	23
13 f.	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)	24
14	Überbauungsziffer	25
14	Anrechenbare Landfläche	26
15	Ausnutzungsübertrag	27
15	Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	28
15 f.	Geschosszahl	29
16	Grenzabstand: Mass	30
16	Grenzabstand: Terrassenhäuser	31
16	Grenzabstand: Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen	32
16	Gewässerabstand	33
16 f.	Firsthöhe und Gebäudehöhen, Hanganlagen	34

#### **IV. Zonenvorschriften**

18	Zoneneinteilung	35
18 f.	Kernzonen	36
22	Zentrumszone (Seeklinik)	37
22 f.	Wohnzonen, W	38
23	Wohn- und Gewerbezone, WG2, WG3 und WG4	39
23	Gewerbezone, G	40
23 f.	Gewerbesonderzone Gütschtunnel	41
24	Industriezone, I	42
25	Intensiverholungszone, INH	43
25	Institutszone, InstZ	44
26	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ÖBA	45
26 f.	Schutzzone alte Sust	46
27	Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz, ZSch, ZSchR	47
27 f.	Uferzone (Uferpromenade, Sport und Tourismus), Uf	48
28	Steinbruchareal Schönenbuch, I, ARZ, REAZ	49
28	Gartenzone und Freihaltezone GA, F	50
29 f.	Tabelle der Grundmasse	51
30	Verkehrsfläche, VF	51a
30	Landwirtschaftszone, LWZ	52
30	Übriges Gemeindegebiet, UeG	53

## **V. Schutzvorschriften**

	<b><u>1. Naturschutz</u></b>	
31	Geschützte Naturobjekte: Allgemeine Bestimmungen	54
31	Geschützte Einzelobjekte (Hecken, Bach-Bestockungen und Feldgehölze)	55
31 f.	Naturschutzzonen	56
32	Bewilligungs- und Schadenersatzpflicht	56bis
32 f.	Übrige Naturobjekte	57
33	Wildwechsel	57bis
33	Ökologischer Ausgleich	58
33	Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge	59
	<b><u>2. Baulicher Denkmalschutz</u></b>	
33	Geschützte Bauten und Objekte	60
	<b><u>3. Landschaftsschutzzone</u></b>	
34	Landschaftsschutzzone	61
	<b><u>4. Gefahrenzonen</u></b>	
34 f.	Gefahrenzonen	62
	<b><u>5. Gewässerraumzone</u></b>	
35	Gewässerraumzone	63

## **VI. Gestaltungsplan**

36	Voraussetzungen	64
36 f.	Abweichungen von der Grundordnung	65
37	Inhalt	66

## **VII. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle**

38	Zuständigkeit und Verfahren	67
38	Baubewilligungspflicht	68
39	Ausnahmebewilligung	69
39 f.	Baugesuch	70
40	Baukontrolle	71
40	Gebühren	72

## **VIII. Schlussbestimmungen**

41	Aufhebung von Gestaltungsplänen	73
41	Inkrafttreten	74

**Anhang I**

Liste der geschützten Naturobjekte und Baudenkmäler

- 41 f. Naturobjekte
- 44 f. Baulicher Denkmalschutz: Geschützte  
Bauten und Objekte

**Die Gemeindeversammlung erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. Mai 1987, folgendes**

**BAUREGLEMENT**

**I. ZWECK**

**Art. 1 Zweck und Geltungsbereich**

<sup>1</sup>Das Baureglement (BauR) und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schutzwürdiger Gebiete;
- b) den Schutz und Erhalt von Baudenkmalern und bedeutenden Naturobjekten;
- c) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- d) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- e) die Sicherstellung von guten Umweltbedingungen;
- f) die Erhöhung der Wohnqualität;
- g) die Förderung des Tourismus;
- h) die Förderung der Gemeinde als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort.

<sup>2</sup>Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Ingenbohl.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

**Art. 2 Richt- und Nutzungspläne**

<sup>1</sup>Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen (Nutzungspläne) mit den zugehörigen Vorschriften. Überdies kann sie nach § 13 PBG Richtpläne erlassen.

<sup>2</sup>Das Verfahren und die Zuständigkeit für den Erlass der Planungsmittel richten sich nach kantonalem Recht.

## **II. PLANUNGSMITTEL**

### **Art. 3            Ergänzende Reglemente, Richtlinien, Vollzugshilfen**

<sup>1</sup>Zur Präzisierung der Baureglements-Bestimmungen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien und Vollzugshilfen erlassen.

<sup>2</sup>Es sind dies insbesondere:

- a) Richtlinien für Gestaltungspläne;
- b) Richtlinien über die Gestaltung und Dimensionierung von Verkehrsanlagen wie Strassen, Wege und Plätze;
- c) Richtlinien für das Bauen in der Kern- und Zentrumszone;
- d) Richtlinien über die Gestaltung des öffentlichen Raums;
- e) Richtlinien über Ort, Lage, Grösse, Gestaltung und Bewilligungsverfahren von Reklameanlagen.

### **Art. 4            Zonenplan**

<sup>1</sup>Die Abgrenzungen der Zonen wie auch die Anordnung innerhalb dieser Zonen sind im regierungsrätlich genehmigten Zonenplan rechtsverbindlich festgelegt.

<sup>2</sup>Für besondere Gebiete, wie namentlich Kernzonen und Schutzgebiete, können Teilzonenpläne erlassen werden.

### **Art. 5            Gestaltungsplan**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann nach den Bestimmungen von § 24 und §§ 30 ff. PBG Gestaltungspläne erlassen.

<sup>2</sup>Die minimal erforderliche Arealfläche richtet sich nach der Tabelle der Grundmasse.

### **III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **A) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**

##### **Art. 6 Grundsatz**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung, Bepflanzung) gut in das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einordnen.

<sup>2</sup>Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) und allfällige weitere vom Gemeinderat erlassene Richtlinien sind bei der Behandlung der Baugesuche beizuziehen.

##### **Art. 7 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Gebiete Grossmatt und Wylen**

Bei Neu- und Umbauten innerhalb des Perimeters der mit der Zonenplanrevision 2020 aufgehobenen Gestaltungspläne Grossmatt und Wylen ist darauf zu achten, dass der bisherige Quartiercharakter gewahrt wird, insbesondere bez. der Gestaltung der Dachlandschaften und im ehemaligen Gestaltungsplanperimeter Wylen zusätzlich bez. der Stellung der Bauten (Parallelität zum Hang). Bei den Hauptbauten sind bestehende Schrägdächer zu erhalten.

##### **Art. 8 Fachberatung in Gestaltungsfragen**

<sup>1</sup>Die Hochbaukommission und/oder der Baupräsident kann für Gestaltungsfragen externe Berater beiziehen, dies in Form eines oder mehrerer ständiger Berater im festen Mandatsverhältnis oder fallweise beizogener Fachleute.

<sup>2</sup>Die externen Berater formulieren Empfehlungen zu Handen der Bewilligungsbehörde und der Bauherren, insbesondere in folgenden Fällen:

- a) bei Bauten und Anlagen in der Kernzone sowie in der Zentrumszone;
- b) für die Beurteilung von Gestaltungsplänen;
- c) nach Bedarf bei Bauten und Anlagen in Hanglagen, bei baulichen Massnahmen im öffentlichen Raum und an zentralen Lagen mit Publikumsverkehr, im Bereich von Denkmalschutzobjekten, für die Beurteilung der Quartierverträglichkeit sowie bei Erteilung von Ausnahmegewilligungen aus gestalterischen Gründen.

<sup>3</sup>In den vorerwähnten Gebieten und Bereichen wird den Bauherrschaf-ten und Architekten eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Bauver-waltung empfohlen. Die für Gestaltungsfragen zur Verfügung gestellten Fachpersonen beraten im Sinne von Voranfragen. Die Kosten für die Erstberatung übernimmt die Gemeinde.

#### **Art. 9 Gestaltung von An-, Um- und Nebenbauten**

An- und Nebenbauten müssen mit dem Hauptgebäude zusammen eine gute Gesamtwirkung ergeben. Umbauten sind so auszuführen, dass sie zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ge-bäudes führen.

#### **Art. 10 Hausantennen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

<sup>1</sup>Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aus-senantennen, inkl. Parabolspiegel, sind meldepflichtig. In der Kernzone besteht für Parabolspiegel von mehr als 60 cm Durchmesser überdies eine Bewilligungspflicht. Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die An-liegen des Ortsbildschutzes gewährleistet werden. In den übrigen Gebieten verfügt die Bewilligungsbehörde, soweit erforderlich, Aufla-gen zur Gewährleistung der Einordnung.

<sup>2</sup>Die Bewilligung von Solaranlagen richtet sich nach Art. 18a Raumpla-nungsgesetz. Es besteht mindestens eine Meldepflicht nach § 75 Abs. 5 PBG und Art. 67 Abs. 4 dieses Reglements.

#### **Art. 11 Mobilfunkantennen**

<sup>1</sup>Für die Erstellung von Mobilfunkanlagen gilt neben den anwendbaren baurechtlichen Bestimmungen das Dialogmodell. Der Gemeinderat schliesst eine Vereinbarung über das Dialogmodell mit den betroffenen Mobilfunkanbietern ab.

<sup>2</sup>Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. Für die Behandlung von Baugesuchen ist der „Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte“ (<http://www.bafu.admin.ch>) zu beachten.

## **B) KONSTRUKTION UND HYGIENE**

### **Art. 12 Belichtung**

<sup>1</sup>Wohn-, arbeits- und gewerblichen Zwecken dienende Räume müssen durch Fenster genügend belichtet und belüftet werden.

<sup>2</sup>Eine Ausnahme kann bei Nachweis ausreichender künstlicher Einrichtungen für Küchen, Arbeits- und gewerblich genutzte Räume bewilligt werden.

### **Art. 13 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung**

<sup>1</sup>Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere innerhalb der Bauzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzenteilen von Pflanzen, die auf der von der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen ([www.cps-skew.ch](http://www.cps-skew.ch)) herausgegebenen schwarzen Liste aufgeführt sind, ist im gesamten Gemeindegebiet nicht gestattet.

<sup>2</sup>Auf vorhandene Alleen, Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher ist Rücksicht zu nehmen. Diese sind zu erhalten. Die Anordnung von Massnahmen des ökologischen Ausgleiches sowie die Schutzbestimmungen (Art. 54 ff.) bleiben vorbehalten.

<sup>3</sup>Das grossflächige Versiegeln von Plätzen und Verkehrsflächen ist zu vermeiden. Der natürliche und langsame Abfluss des Regenwassers ist zu erleichtern. Platzflächen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen. Grossflächige Asphaltbeläge sind unerwünscht. Eine multifunktionale, auch für die Entfaltung von Ruderalvegetation geeignete Gestaltung sowie eine grundstückübergreifende, siedlungsinterne ökologische Vernetzung sind überall anzustreben.

<sup>4</sup>Grundeigentümer von Grundstücken in der Bauzone sind verpflichtet, der Verbuschung und Verwilderung durch regelmässige Pflege (z.B. Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern) und Grasmahd vorzubeugen. Im Unterlassungsfall ist die Gemeinde auf Kosten des Pflichtigen zur Ersatzvornahme befugt.

<sup>5</sup>Der Gemeinderat überprüft nebst der stichprobenweisen Kontrolle periodisch den Zustand der Schutz- und Inventarobjekte (mindestens alle zehn Jahre). Er macht den Bericht darüber öffentlich.

**Art. 14 Erholungsflächen**

<sup>1</sup>Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

<sup>2</sup>Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten. Ihre Fläche hat wenigstens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.

<sup>3</sup>Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Zentrumszonen, die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen, so hat die Bauträgerschaft eine Ersatzabgabe zu leisten. Diese beträgt CHF 100.00 pro fehlendem m<sup>2</sup> Fläche und ist zweckgebunden zur Anlegung öffentlicher Erholungsflächen zu verwenden. Die Ersatzabgaben unterliegen der gleichen Fälligkeit und Indexierung wie die Ersatzabgaben für Motorfahrzeugabstellplätze.

**Art. 15 Abstellflächen**

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.

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

## **C) EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**

### **Art. 16 Baulärm, Lichtemissionen**

<sup>1</sup>Bauarbeiten haben auf die Anliegen und Bedürfnisse des Tourismus und der Anwohnerschaft Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup>Die Bewilligungsbehörde ist befugt, die Arbeitszeiten aus Rücksicht auf die Nachbarschaft sowie im Interesse des Tourismus zu beschränken.

<sup>3</sup>Die Baulärm-Richtlinien des Bundes sind als Mindestvorschriften zu beachten.

<sup>4</sup>Betreffend Beleuchtung des Aussenraums sind die kantonalen Empfehlungen (Merkblatt, bzw. die nationalen Vollzugsempfehlungen) zur Vermeidung von Lichtemissionen zu beachten.

## **D) VERKEHRSSICHERHEIT**

### **Art. 17 Motorfahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup>Nach den Grundsätzen von § 58 PBG ist minimal die folgende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nachzuweisen:

- a) Bei Einfamilienhäusern:  
Ein Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung und mindestens 2 Abstellplätze pro Haus. Der Garagenvorplatz ist anrechenbar. Für Besucher sind keine zusätzlichen Abstellplätze zu schaffen.
- b) Bei Mehrfamilienhäusern:  
Ein Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, jedoch mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung. Zusätzlich sind, ausgehend von der Anzahl Pflicht-Abstellplätze, 10 % Besucherplätze zu erstellen, welche als solche zu bezeichnen sind.
- c) Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie Geschäfts- und Gastgewerbebauten:  
Für motorisiertes Personal und Besucher legt die Bewilligungsbehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest. Die VSS-Norm SN 640 281 gilt als Richtlinie.

<sup>2</sup>Wo Güterumschlag zu erwarten ist, sind die erforderlichen Umschlagsflächen vorzusehen.

<sup>3</sup>Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Abstellplätze nicht eingerechnet werden. Vorbehalten bleibt Abs. 1 Bst. a betr. Einfamilienhäuser.

<sup>4</sup>Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleich viele Abstellplätze vorzusehen wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.

#### **Art. 18            Abstellplätze in der Kernzone**

<sup>1</sup>Die Bewilligungsbehörde kann, im Interesse der Verkehrsberuhigung, der Ortsplanung oder der Lufthygiene, in der Kernzone die Anzahl Pflichtabstellplätze fallweise tiefer ansetzen und/oder die Gesamtzahl der Abstellplätze begrenzen. Die von der Bewilligungsbehörde angeordnete Reduktion der Pflichtabstellplätze entbindet nicht von der Bezahlung der Ersatzabgabe gemäss Art. 19.

<sup>2</sup>Die Bewilligungsbehörde kann vorschreiben, dass die Pflichtabstellplätze, sofern dies wirtschaftlich tragbar ist, in einer Gemeinschaftsanlage nachgewiesen werden.

#### **Art. 19            Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup>Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt CHF 5'500.00 und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und wird jeweils auf alle zwei Jahre auf den 1. Januar angepasst.

<sup>2</sup>Erfolgt innert 10 Jahren nach rechtskräftiger Verfügung der Ersatzabgabe eine Erstellung, wird die je Abstellplatz bezahlte Ersatzabgabe zinslos zurückerstattet.

#### **Art. 20            Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze**

<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 3 m vor dem strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 5 % Gefälle zu reduzieren.

<sup>3</sup>Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

#### **Art. 21            Benennung der Strassen**

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

## Art. 22 **Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden**

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

## E) DIMENSION DER BAUTEN

### Art. 23 **Ausnützungsziffer, Begriff**

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

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

### Art. 24 **Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)**

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

<sup>2</sup>Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind; Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- b) Räume (inkl. Sanitärräume und Verkehrsflächen) ohne Tageslicht in Untergeschossen;
- c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift und Klimaanlage;
- d) im Erdgeschoss gelegene, allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Lagerräume;
- e) nicht für gewerbliche Zwecke bestimmte Einstellräume für Motorfahrzeuge;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen, die ausschliesslich nicht-anrechenbare Räume erschliessen; Lifte (Lichtraum);
- g) Wintergärten, verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des gesamten Gebäudes; die Mehrfläche wird ausnutzungsmässig angerechnet;
- h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;

- i) eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten (Garagen, Gartenhäuschen, Kleintierställe, Pergolas, Schuppen etc.) von max. 3.50 m Gebäudehöhe, max. 4.50 m Firsthöhe und max. 60 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche;
- j) gewerbliche Räume in Untergeschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen;
- k) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten, die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände;
- l) ein Abstell- oder Bastelraum pro Wohnung, der weniger als 5 m<sup>2</sup> Innengrundfläche aufweist

<sup>3</sup>In abgeschrägten Räumen sind nur die Flächen anzurechnen, deren lichte Höhe, gemessen ab OK Fertigboden bis UK Sparren, mehr als 1.80 m beträgt.

#### Art. 25 **Überbauungsziffer**

<sup>1</sup>Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Landfläche (aL).

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} \quad \ddot{U}Z = \frac{aGbF}{aL}$$

<sup>2</sup>Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

#### Art. 26 **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.

<sup>2</sup>Nicht angerechnet werden:

- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald innerhalb der Waldgrenze;
- b) die für die Groberschliessung notwendigen Fahrbahnflächen; Feinerschliessungsstrassen sind nicht abzugspflichtig.

<sup>3</sup>Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem ermässigten Preis abgetreten, verbleibt die abgetretene Fläche als ausnützbare und damit anrechenbare Landfläche beim Stammgrundstück (Restparzelle). Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer von Bauvorhaben auf der Restparzelle wird sie aber nur so weit berücksichtigt, als sie 10 % der auf der Restparzelle insgesamt vorhandenen anrechenbaren Landfläche nicht übersteigt.

**Art. 27 Ausnützungsübertrag**

<sup>1</sup>Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken können durch Dienstbarkeitsverträge die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen. Nutzungsübertragungen über Strassen hinweg sind unzulässig. Der für Gestaltungspläne gewährte Ausnützungsbonus kann nicht extern umgelagert werden.

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

**Art. 28 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken**

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

<sup>2</sup>Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen oder Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer über die gesamte Überbauung einzuhalten.

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

**Art. 29 Geschosszahl**

<sup>1</sup>Der Berechnung der Geschosszahl wird die Anzahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.

<sup>2</sup>Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, unabhängig der Nutzungsart, das über dem gewachsenen Terrain liegt.

<sup>3</sup>Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, soweit die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.80 m liegende Grundfläche, gemessen von OK Fertigboden bis UK Sparren, mehr als 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

<sup>4</sup>Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 40 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.50 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis max. 5 m Breite sind ohne Anrechnung gestattet. An Hanglagen darf bei Einhaltung der gemäss Art. 34 Abs. 3 erlaubten Gebäude- und Firsthöhen talseits zusätzlich zu der zulässigen Vollgeschosszahl ein Untergeschoss sichtbar sein. Oberkant Boden des untersten Vollgeschosses darf in jedem Fall bis maximal 50 cm höher als die von der Baubehörde bezeichnete Erschliessungsstrasse liegen.

<sup>5</sup>Entstehen zwischen benachbarten Grundstücken aufgrund von Abs. 3 gegenüber dem gewachsenen Terrain störende Höhendifferenzen, so kann der Gemeinderat eine ausgleichende Niveaulinie festsetzen, die für die Festlegung des untersten Vollgeschosses und der Grenzabstände massgebend ist. Die ausgleichende Niveaulinie ist im gleichen Verfahren festzulegen wie eine Baubewilligung.

**Art. 30 Grenzabstand: Mass**

Die Grenzabstände richten sich nach kantonalem Recht. In der eng überbauten Kernzone sowie in der Gewerbe- und Industriezone gelten besondere Masse (Art.36 und Art. 51).

**Art. 31 Grenzabstand: Terrassenhäuser**

Bei Terrassenhäusern werden die Gebäudehöhe und der Grenzabstand für jeden Baukörper gesondert bestimmt.

**Art. 32 Grenzabstand: Stützmauern, Einfriedungen, Böschungen, Aufschüttungen**

Es gelten die Grenzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (§§ 53 ff.). Diese sind nicht zwingender Natur und können durch nachbarliche Vereinbarung geändert werden. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Strassengesetzgebung sowie Höhenbeschränkungen zum Schutz des Orts- und Quartierbildes.

**Art. 33 Gewässerabstand**

Der Gewässerabstand richtet sich nach kantonalem Recht. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen zur Gewässerraumzone (Art. 63).

**Art. 34 Firsthöhe und Gebäudehöhen; Hanglagen**

<sup>1</sup>Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassade mitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

<sup>2</sup>Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt. Dasselbe gilt auch bei Terrassenhäusern.

<sup>3</sup>Die Definition der Gebäudehöhe richtet sich nach kantonalem Recht. Für Wohnbauten an Hanglagen (Hangneigung des gewachsenen Bodens, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe mit Ausnahme der bergseitigen Fassade folgende Zuschläge gewährt:

a)	ab 15% Hangneigung	0.5 m
b)	ab 20% Hangneigung	1.0 m
c)	ab 25% Hangneigung	1.5 m
d)	ab 30% Hangneigung	2.0 m

<sup>4</sup>Bei Gestaltungsplänen kann der Hangzuschlag für First- und Gebäudehöhen sowie Geschosszahl nicht zusätzlich zu den Abweichungen gemäss Art. 65 beansprucht werden.

#### **IV. ZONENVORSCHRIFTEN**

##### **Art. 35 Zoneneinteilung**

###### Bauzonen

Kernzone 1	K1
Kernzone 2	K2
Kernzone 3	K3
Zentrumszone (Seeklinik)	Z
Wohnzone 5 Geschosse	W5
Wohnzone 4 Geschosse	W4/W4b
Wohnzone 3 Geschosse	W3
Wohnzone 2 Geschosse	W2
Wohn- und Gewerbezone	WG
Gewerbezone	G
Industriezone	I
Intensiverholungszone	INH
Institutszone	InstZ
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
Schutzzone alte Sust	
Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz	ZSch, ZSchR
Uferzone	UZ
Abbau- und Rekultivierungszone	ARZ
Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone	RAEZ
Gartenzone	GA
Freihaltezone	F

###### Nichtbauzonen

Verkehrsfläche	VF
Landwirtschaftszone	LWZ
Naturschutzzone	NSZ
Landschaftsschutzzone	LSZ
Gefahrenzone	GFZ
Wasserschutzzone	WSZ
Übriges Gemeindegebiet	UeG
Geschützte Einzelobjekte	

##### **Art. 36 Kernzonen: Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup>Die Kernzonen K1 und K2 bezwecken den Erhalt sowie die Pflege und Weiterentwicklung des Dorfkerns mit seinen ortbildprägenden Strukturen, Bauten und Ensembles. Die Kernzonen sind für Wohnbauten, touristische sowie kulturelle Bauten und Anlagen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsbauten bestimmt.

<sup>2</sup>Die Kernzone K3 bezweckt funktional und baulich die Erweiterung des Dorfkerns. Die Bauten sind so zu gestalten, dass sich ein städtebaulich guter Übergang zum Dorfkern ergibt.

<sup>3</sup>Neu- und Umbauten haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie sind bezüglich Grösse, Anordnung und Stellung, Fassadengestaltung, Form, Farbwahl, Materialien und Umgebungsgestaltung gut ins Quartier- und Strassenbild einzufügen.

<sup>4</sup>Die Dächer sind bezüglich Form, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen.

<sup>5</sup>Die Bewilligungsbehörde kann für die Festsetzung der Erschliessung, Nutzungsart und –intensität sowie der städtebaulichen Gestaltung in Übereinstimmung mit der Ortsbaulichen Gesamtwirkung und Umgebung ein qualifiziertes Planungsverfahren und/oder einen Gestaltungsplan verlangen.

<sup>6</sup>Die zu Basiserschliessungsstrassen (Bahnhofstrasse, Axenstrasse sowie Gersauerstrasse bis Hafenstrasse/Des Alpes) oder zu wichtigen Plätzen und Aussenräumen zugewandten Teile der Erdgeschosse sind kleinbetrieblicher, vorab publikumswirksamer Nutzungen vorbehalten. Auf die vorerwähnten Basiserschliessungsstrassen-Bereiche sowie auf öffentliche Plätze und Aussenräume orientierte Wohnungen im Erdgeschoss sind unzulässig.

<sup>7</sup>Im Kernzonenplan 1:1'000 sind ergänzend zum Zonenplan weitere Inhalte festgesetzt.

<sup>8</sup>Die Bewilligungsbehörde kann Fachexpertinnen und Fachexperten für die Beurteilung und Begleitung beziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben das erfordert. Die Bauherrschaft ist vorher anzuhören. Die Kosten der externen Fachleute sind durch die Bauherrschaft zu tragen (ausser Erstberatung).

Art. 36a            **Kernzonenplan: Festsetzungen**

<sup>1</sup>Für die im Kernzonenplan bezeichneten Bauten gelten folgende Bestimmungen:

- a)    Bautyp A: Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessung, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches) saniert und umgebaut werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt bei KSI-Objekten das Ergebnis der Beurteilung von Umbauprojekten durch die kantonale Denkmalpflege.

- b) Bautyp B: Bauten der Klassierung B sind erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind nur möglich, wenn aus Gründen einer fehlenden bauhistorischen Relevanz oder einer mangelhaften Bausubstanz oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist. Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild (z. B. Stellung der Bauten, Volumen, Gassenbildung, Fassadengestaltung, Materialisierung, Dachform und Aussenraum) die Qualitäten beibehalten oder verbessern.
- c) Um- und Neubauten der nicht speziell bezeichneten Gebäude sowie Neubauten auf den nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen. Um- und Neubauten sind in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und der Beachtung der Bauweise (Art. 36b, 36c, 36e) zu realisieren.
- d) Obligatorische Bauflucht: Die wesentlichen Teile der Gebäudefassade sind auf der festgelegten obligatorischen Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen. Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstandsbestimmungen vor.
- e) Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Plätze und Aussenräume sind zu erhalten. Nebenbauten und Anlagen sind zulässig, sofern ein wesentliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann. Der Gemeinderat kann für eine gastgewerbliche Nutzung andere Lösungen bewilligen, sofern kein wesentliches öffentliches Interesse entgegensteht.

**Art. 36b Kernzone 1: Besondere Vorschriften**

<sup>1</sup>Es sind je nach Eignung des Baugrundstücks max. 3 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung auf maximal 5 Vollgeschosse kann bewilligt werden, wenn im Rahmen der Planungsverfahren nach Art. 36d die Ortsbildverträglichkeit und eine gute Gesamtlösung aufgezeigt werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach den übrigen Bestimmungen des Baureglementes gestattet.

<sup>2</sup>Das im Kernzonenplan bezeichnete Gebiet der reduzierten Höhenentwicklung kann die Anzahl Vollgeschosse auch mit einem qualifizierten Planungsverfahren und/oder mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.

<sup>3</sup>Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachaufbauten sind auf max. ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt.

<sup>4</sup>Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber angrenzenden Grundstücken werden, in Beachtung von Abs. 5, durch die Bewilligungsbehörde im Einzelfall festgelegt, wobei die kantonalen Mindestabstandsvorschriften unterschritten werden können. Dabei berücksichtigt sie die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf den Nachbargrundstücken sowie Stellung, Lage und Volumen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des betr. Quartiers. Die unmittelbar an benachbarte Zonen angrenzenden Fassaden haben die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.

<sup>5</sup>Der minimale Grenzabstand beträgt 3.00 m, ausgenommen bei geschlossener oder annähernd geschlossener Bauweise. Eine Ausnahmebewilligung nach § 73 PBG ist nicht erforderlich.

<sup>6</sup>Innerhalb des im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereichs Gütsch gelten die ordentlichen Grenzabstände des kantonalen Rechts. Dasselbe gilt für diejenigen Fassaden in der übrigen Kernzone 1, die unmittelbar an den Baubereich Gütsch angrenzen.

#### Art. 36c **Kernzone 2: Besondere Vorschriften**

<sup>1</sup>Es sind je nach Eignung des Baugrundstücks max. 3 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung auf maximal 5 Vollgeschosse kann bewilligt werden, wenn im Rahmen der Planungsverfahren nach Art. 36d die Ortsbildverträglichkeit und eine gute Gesamtlösung aufgezeigt werden. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach den übrigen Bestimmungen des Baureglementes gestattet.

<sup>2</sup>Es gilt, unter Einhaltung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände, die offene Bauweise, ausgenommen bei bestehender oder annähernd geschlossener Bauweise. Werden auf solchen Grundstücken Bestandesbauten durch grössere Bauten ersetzt und/oder aufgestockt, bleibt die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 73 PBG vorbehalten.

<sup>3</sup>Für die strassenzugewandten Fassaden der Hauptbauten gilt eine maximale Gebäudelänge oder -breite von 18 m. Maximal 2-geschossige Zwischenbauten sind in der Form von mindestens um 3 m zurückversetzten Verbindungsbauten gestattet.

#### Art. 36d **Kernzonen 1 und 2: Abweichungen**

<sup>1</sup>Abweichungen gegenüber den Festsetzungen im Kernzonenplan und im Baureglement können bewilligt werden, sofern eine bessere Gesamtlösung in Bezug auf das Ortsbild, Stellung der Bauten, Fassadengestaltung, Dachform und Aussenräume nachgewiesen wird.

<sup>2</sup>Für die Beurteilung der Abweichungen sind folgende Planungsverfahren durchzuführen:

- a) Bei zusammenhängenden Grundstücken bis 1'500 m<sup>2</sup> ein qualifiziertes Planungsverfahren und
- b) bei zusammenhängenden Grundstücken ab 1'500 m<sup>2</sup> zusätzlich ein nachträglicher Gestaltungsplan, um die wesentlichen Festlegungen rechtlich zu sichern.

<sup>3</sup>Unter qualifiziertem Planungsverfahren wird ein Projektwettbewerb (SIA 142) oder ein Studienauftrag (SIA 143) verstanden mit mindestens 3 Projektvorschlägen. Alternativ kann ein Workshopverfahren mit einem Projektverfasser und einem Beurteilungsgremium durchgeführt werden. Die Bewilligungsbehörde bestimmt zusammen mit den Bauherrschaften das jeweilige Verfahren, das Beurteilungsgremium und die Beurteilungskriterien. Das Verfahren wird durch Vertreter der Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege begleitet. Die Vertreter der Gemeinde dürfen nicht dem Gemeinderat angehören.

#### Art. 36e **Kernzone 3: Besondere Vorschriften**

<sup>1</sup>Es gelten die ordentlichen Abstandsvorschriften. Die Grundmasse richten sich nach Art. 51.

<sup>2</sup>Es gilt die offene Bauweise, ausgenommen bei bestehender oder annähernd geschlossener Bauweise. Werden auf solchen Grundstücken Bestandesbauten durch grössere Bauten ersetzt und/oder aufgestockt, bleibt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG vorbehalten.

<sup>3</sup>Für die strassenzugewandten Fassaden der Hauptbauten gilt eine maximale Gebäudelänge oder -breite von 18 m. Maximal 2-geschossige Zwischenbauten sind in der Form von mindestens um 3 m zurückversetzten Verbindungsbauten gestattet.

#### Art. 37 **Zentrumszone (Seeklinik)**

<sup>1</sup>Die Zentrumszone (Seeklinik) umfasst das Areal der Seeklinik. Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gestaltungsplangebietes ist der Kernbestand der Parkanlage (bestehender Teich und dazugehörige Baumgruppe, im Gesamtumfang von ca. 2500 m<sup>2</sup>) zu erhalten. Diese Freihaltefläche gilt bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als anrechenbare Landfläche.

#### Art. 38 **Wohnzonen, W**

<sup>1</sup>Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

<sup>2</sup>Nichtstörende Betriebe sind gestattet.

<sup>3</sup>In den Wohn- bzw. Wohngewerbebezonen 3, 4 und 5 sind neue Einfamilienhäuser nicht gestattet. Vorbehalten bleibt deren Erstellung im Rahmen eines Gestaltungsplans.

<sup>4</sup>Im Gestaltungsplangebiet Gumi sind ausschliesslich Einzelbauten gestattet. Terrassenhäuser und Abweichungen gegenüber der Normalbauweise (Art. 65 Abs. 1) sind unzulässig, ausgenommen gestaltungsplaninterne Strassenabstandsunterschreitungen.

#### Art. 39 **Wohn- und Gewerbezone, WG2, WG3 und WG4**

Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten und für gewerbliche Bauten mit höchstens mässigen Immissionen bestimmt. Vorbehalten bleiben die besonderen Vorschriften für die WG3 Hetschgen (Art. 64 Abs. 2).

#### Art. 40 **Gewerbezone, G**

<sup>1</sup>Die Gewerbezone ist in erster Linie für Gewerbebetriebe bestimmt.

<sup>2</sup>Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

<sup>3</sup>Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen gestattet, wobei die anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen max. 50 % der gewerblich genutzten Flächen betragen dürfen.

<sup>4</sup>Zur Gewährleistung einer angemessenen Weiterentwicklung bestehender Betriebe kann der Gemeinderat in bereits weitgehend überbauten Gewerbebezonen von der Einhaltung der maximal zulässigen Überbauungsziffer dispensieren. Eine Ausnahmebewilligung gemäss § 73 PBG ist nicht erforderlich.

#### Art. 41 **Gewerbesonderzone Gütschtunnel**

<sup>1</sup>Die Gewerbesonderzone Gütschtunnel ist für die gewerbliche Nutzung bestimmt. Umbauten innerhalb des bestehenden Tunnelvolumens aus betrieblichen Gründen sind zulässig. Die Nutzungen über Terrain werden durch die Gewerbesonderzone Gütschtunnel nicht beeinflusst.

<sup>2</sup>Die Emissionen sind so weit zu begrenzen, als dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Dies gilt namentlich für Geruchs-, Luft- und Lärmemissionen, Erschütterungen und Abwasser. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind namentlich betreffend Stromversorgung, Beleuchtung, Belüftung, Geruchsemissionen, sanitäre Einrichtung

tungen, Störfälle (Markierung von Fluchtwegen, Erste Hilfe etc.) die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

**Art. 42            Industriezone, I**

<sup>1</sup>Die Industriezone ist für höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt.

<sup>2</sup>Es sind nur betrieblich an den Standort gebundene Wohnungen gestattet. Sie müssen sich möglichst im obersten Geschoss der Bauten befinden. In der Industriezone Schönenbuch sind keine Wohnungen gestattet.

<sup>3</sup>Für technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile (wie Kamine, Liftbauten, Silos usw.) kann die Bewilligungsbehörde gegenüber der Tabelle der Grundmasse abweichende Masse gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup>Im Bereich der im Zonenplan festgelegten Baubeschränkung bleiben die Vorschriften der Eidgenössischen Starkstromverordnung und der gestützt darauf erlassenen Auflagen des Eidg. Starkstrominspektorates vorbehalten.

<sup>5</sup>Baugesuche innerhalb des AlpTransit-Perimeters bedürfen der Genehmigung der SBB (Art. 18b Eisenbahngesetz). Vorbehalten bleiben ferner für die im Zonenplan dargestellte Grundwasserschutzzone "Stegmatt" die diesbezüglich geltenden Schutzvorschriften.

Art. 43            **Intensiverholungszone, INH**

**Campingplätze**

<sup>1</sup>Die Campingplätze sind für den Betrieb von öffentlichen Campingplätzen bestimmt. Gestattet sind das zeitlich befristete Aufstellen von Zelten, Wohnwagen und dergleichen sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen inkl. einer einfachen Gaststätte. Wohnbauten sind nur für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen.

<sup>2</sup>Die kantonalen Vorschriften über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze sowie die gestützt darauf erforderliche kantonale Betriebsbewilligung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Bewilligungsbehörde kann zusätzliche Auflagen erlassen, insbesondere solche zur Sicherstellung des Zonenzwecks.

**Sport- und Tennisplätze**

<sup>3</sup>Die Sport- und Tennisplätze sind für die Anlage von Spiel- und Sportfeldern bestimmt. Zusätzlich gestattet sind die betriebsnotwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen.

**Pferdehaltungszone**

<sup>4</sup>Die Pferdehaltungszone ist bestimmt für die Erstellung von Bauten und Anlagen zur Ausübung des Pferdesports. Es ist die Erstellung maximal einer Reithalle gestattet. Als maximal zulässige Baumasse gelten diejenigen in der Gewerbezone.

**Wylen**

<sup>5</sup>Zweck der Intensiverholungszone Wylen ist der Betrieb nicht lärmintensiver Schiessanlagen (z. B. Kleinkaliber-Langwaffen, Laserfunkt-schiessen, Pfeilbogen). Gestattet sind die zugehörigen Infrastrukturbauten, insbesondere ein Clubhaus. Ständig bewohnbare Bauten sind nicht erlaubt. Die Erschliessung geht vollständig zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 44            **Institutszone, InstZ**

In der Institutszone sind Bauten und Anlagen zulässig, welche den Betriebs- und/oder Wohnbedürfnissen des Institutes Ingenbohl Mutterprovinz Schweiz oder diesen nahestehenden Personen dienen. Nebenbenutzungen durch Dritte zu Wohn- und/oder Gewerbe- und/oder öffentlichen Zwecken sind innerhalb des am Klosterhügel gelegenen Zonenteils zulässig.

**Art. 45 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ÖBA**

**Allgemein**

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten bestimmt, die öffentlichen Zwecken dienen, ohne Rücksicht darauf, ob das Grundstück einem Gemeinwesen gehört.

<sup>2</sup>Die Bauten haben sich in ihrer Grösse (Höhe, Ausnützung) der angrenzenden Überbauung anzupassen.

<sup>3</sup>Das Erstellen von Neubauten, die dem Charakter dieser Zone widersprechen, ist untersagt. Die Bewilligungsbehörde kann in Ergänzung der öffentlichen Bauten andere Nutzungen wie Wohnen oder Gewerbe zulassen, wenn diese die öffentlichen Nutzungen nicht beeinträchtigen und aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine gemischte Nutzung zweckmässig ist.

**Unterwerk CKW**

<sup>4</sup>Im Werkgelände der Centralschweizerischen Kraftwerke sind zur besseren Einfügung der Anlage in die Landschaft durch die Werkeigentümerin der Zonengrenze entlang standortheimische Bäume, Sträucher oder Hecken zu pflanzen.

**Föhhafen**

<sup>5</sup>Der Föhhafen ist als Hafenanlage für die öffentliche und private Schifffahrt bestimmt. Gestattet sind die betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen.

**Fallenbach**

<sup>6</sup>Der Hafen Fallenbach ist als Hafenanlage für die private Freizeit-Schifffahrt (Segel- und Motorboote) bestimmt. Gestattet sind die dem üblichen Stand entsprechenden infrastrukturellen Anlagen für die Stationierung, die Wartung (z. B. Werft), die Ver- und Entsorgung von Schiffen sowie die dazugehörenden Nebenanlagen.

**Art. 46 Schutzzone alte Sust**

<sup>1</sup>Die der W2 überlagerte Schutzzone alte Sust bezweckt die Erhaltung und den Schutz des historischen Gebäudes "alte Sust" sowie des entsprechenden Garten- und Umgebungsbereichs.

<sup>2</sup>Soweit das bestehende Gebäude (alte Sust) nach den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege umgebaut und umgenutzt wird, sind dessen Bruttogeschossflächen bei der Ausnützungsziffer nicht anzurechnen. Die Nutzung kann auf die angrenzenden Flächen der Wohnzone W2 umgelagert werden.

**Art. 47            Zone Schiller und Zone Schiller-Residenz, ZSch, ZSchR**

<sup>1</sup>Die Zone Schiller ist für maximal 2-geschossige Wohnbauten bestimmt.

<sup>2</sup>Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan sind mindestens folgende zusätzliche Anforderungen zu erfüllen:

- Optimale Einordnung der kubischen Gestaltung in das Landschaftsbild;
- Anpassung der kubischen Gestaltung an die charakteristischen Landschaftselemente, die nicht verändert werden dürfen, innerhalb der Zone;
- Die Ausnützungsziffer von 0.30 wird über das ganze Gestaltungsplangebiet gerechnet. Der Bonus für den Gestaltungsplan ist darin inbegriffen. Eine Umlagerung und Differenzierung der Ausnützungsziffer innerhalb der Überbauung ist anzustreben.

<sup>3</sup>Die Zone Schiller-Residenz, südlich der Kantonsstrasse, ist für eine Wohnanlage mit naturnaher Umgebungsgestaltung im Seeuferbereich bestimmt. Mit Ausnahme geringfügiger Anpassungen darf das im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Reglements auf Grund rechtskräftiger Baubewilligungen realisierte Gebäudevolumen nicht vergrössert werden.

<sup>4</sup>In der Zone Schiller-Residenz ist der öffentliche Zugang zum Seeufer zu gewährleisten und dessen Begehung zu erleichtern.

**Art. 48            Uferzone (Uferpromenade, Sport und Tourismus), Uf**

<sup>1</sup>Die Uferzone dient der Gestaltung der Uferpromenade. Gestattet sind Anlagen für Sport, Erholung und Tourismus, die der Allgemeinheit oder der touristischen Entwicklung dienen. Es sind nur max. eingeschossige Hochbauten zugelassen. Die Bewilligungsbehörde legt Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen nach einheitlichem Konzept fest.

<sup>2</sup>Der Auslandschweizerplatz Wehrhaggen ist eine multifunktionale Begegnungs- und Veranstaltungsstätte und kann als solche mit temporären Bauten und Anlagen genutzt werden. Dauerbauten und -anlagen sind gestattet, sofern sie

- die Multifunktionalität des Platzes nicht beeinträchtigen;
- der Begrünung des Platzes Rechnung tragen;
- die Anforderungen des Landschaftsschutzes erfüllen und sich in die Uferzone einfügen.

**Art. 49 Steinbruchareal Schönenbuch, I, ARZ, REAZ**

<sup>1</sup>Das Steinbruchareal Schönenbuch wird unterteilt in:

- Industriezone (I);
- Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone (alter Steinbruch und Umgebung, REAZ);
- Abbau- und Rekultivierungszone (Hettis/Dieggis ARZ).

<sup>2</sup>Die Industriezone dient der Schotter-, Kies- und Zementrohmaterialaufbereitung. Hierfür sowie für Nutzungsänderungen gelten die Zonenvorschriften für die Industriezone (Art. 42).

<sup>3</sup>Die Rekultivierungs-, Ablagerungs- und Erschliessungszone ist für die landschaftsgerechte Rekultivierung mit unverschmutztem Aushub und Abraummaterial sowie die Erschliessung der Abbauzone bestimmt. Die Zufuhr von Fremdmaterial, insbesondere von Tunnel- und Stollenausbruchmaterial, ist gestattet. Der Biotopschutz ist zu gewährleisten.

<sup>4</sup>Die Abbau- und Rekultivierungszone dient dem landschaftsschonenden Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden.

<sup>5</sup>In sämtlichen Zonen ist, im Rahmen des Zonenzweckes, die Erstellung von Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>6</sup>Bei Baugesuchen innerhalb des Sachplan AlpTransit-Perimeters ist das Bundesamt für Verkehr anzuhören.

<sup>7</sup>Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Art. 50 Gartenzone und Freihaltezone, GA, F**

<sup>1</sup>Die Gartenzone bezweckt die Anlage und Gestaltung von Gärten. Gestattet sind Terrainveränderungen und unbewohnte Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG.

<sup>2</sup>Die Freihaltezonen Grossmatt und Rubisacher dienen dem Quartier Grossmatt bzw. Rubisacher als Grün-, Erholungs- und Spielfläche.

Art. 51 **Tabelle der Grundmasse**

Zone	K1	K2	K3	Z	W2	W3	W4	W5	WG2	WG3	WG4	G	I
Max. Vollgeschos- zahl VG (mit Planungsverfah- ren Art. 48)	3 (5) [*1]	3 (5) (16.5)	4	4	2	3	4 [*2]	5	2	3	4	-	-
Gebäudehöhe in m (mit Planungsverfah- ren Art. 48)	10.5 (16.5)	10.5 (16.5)	13.5	13	7.50	10.5	13.5	16.5	7.50	10.5	13.5	13.5	
Firsthöhe in m (mit Planungsverfah- ren Art. 48)	14 (20)	14 (20)	17	17 [*3]	11	14	17	20	11	14	17	17	20
Gebäuelänge [*4]					30 m	40 m	40 m	40 m	30 m	40 m	40 m		
Grenzabstand [*5]	nach kantonalem Recht												
Ausnutzungsziffer [*6]	-	-	1.0	1.0	0.5	0.75	0.90	1.0	0.5	0.75	0.90	-	-
Überbauungsziffer [*7]	-			-	-	-	-	-	-	-	-	50 %	
Mehrausnutzung bei Gestaltungsplan	-		10%	10%	10%	10%	10%	10%	-	10%	10%	-	-
Minimale Arealfläche bei Gestaltungsplan	1500	1500	1500	1500	3000	3000	3000	3000	-	3000	3000	3000	-

\*1 = Beim im Kernzonenplan bezeichneten Gebiet der reduzierten Höhenentwicklung kann die Anzahl der Vollgeschosse auch mit einem qualifizierten Planungsverfahren und/oder mit einem Gestaltungsplan nicht erhöht werden.

\*2 = Für den Gestaltungsplanbonus in der W4b bleiben die Einschränkungen nach Art. 65 Abs. 2 vorbehalten.

\*3 = Im Gestaltungsplangebiet Seeklinik dürfen die im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sondervorschriften vom 20.6.1990 vorgesehenen maximalen Firsthöhen nicht überschritten werden.

\*4 = Als Gebäuelänge gilt das Mass der längsten oberirdischen Fassade in der senkrechten Projektion, ohne Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG. In der Kernzone 2 und 3 gilt für die strassenzugewandten Fassaden der Hauptbauten eine maximale Gebäuelänge oder -breite von 18 m.

\*5 = Werden weder öffentliche noch private Interessen verletzt, kann die Bewilligungsbehörde in der Gewerbe- und Industriezone von der Einhaltung der kantonalen Mindestgrenzabstände dispensieren. Sofern der ordentliche Grenzabstand gemäss § 60 Abs. 1 PBG überschritten wird, beträgt der Minimalabstand in der Gewerbezone 3.00 m und in der Industriezone 5.00 m. Die Abstandsvorschriften für die Kernzonen K1 bis K3 sind in Art. 36b, 36c und 36e geregelt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 73

PBG ist, ausgenommen in der Kernzone Gütsch (Art. 36b Abs. 6), nicht erforderlich. Gegenüber angrenzenden Zonen sind in der Industrie-, Gewerbe und Kernzone die ordentlichen Grenzabstände gemäss §§ 60 ff. PBG einzuhalten.

\*6 = Die Ausnützungsziffer von 1.0 in der Zentrumszone (Seeklinik) und der Kernzone K3, bzw. von 0.5 in der WG2 bzw. von 0.75 in der WG3, bzw. von 0.9 in der WG4 gilt für reine Wohnbauten; bei reinen gewerblichen Bauten bzw. bei gemischten Bauten wird die gewerbliche Bruttogeschossfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nur zu 2/3 angerechnet. Dienstleistungsbetriebe werden wie Gewerbebetriebe behandelt. Ein Zweckänderungsverbot kann als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

\*7 = Die Überbauungsziffer kann überschritten werden, wenn der Nachweis einer genügenden Erschliessung und Parkierung auf privatem Grund erbracht wird oder die Voraussetzungen von Art. 40 Abs. 4 erfüllt sind.

#### Art. 51a **Verkehrsfläche, VF<sup>1</sup>**

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Basis- und Groberschliessungsanlagen des Strassen- und Schienennetzes zulässig. Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zonenzweck entsprechen. Namentlich sind Verkehrsanlagen und die dazu nötigen Infrastrukturen (z.B. Werkleitungen, Einrichtungen für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr) zonenkonform.

#### Art. 52 **Landwirtschaftszone, LWZ**

Die Nutzungsvorschriften bestimmen sich nach kantonalem Recht.

#### Art. 53 **Übriges Gemeindegebiet, UeG**

<sup>1</sup>Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen oder dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

<sup>2</sup>Neubauten und Änderungen von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen des Bundes und des Kantons über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

---

<sup>1</sup> Neuer Artikel vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 729/2024 am 24. September 2024 genehmigt.

## **V. SCHUTZVORSCHRIFTEN**

### **1. NATURSCHUTZ**

#### **Art. 54            Geschützte Naturobjekte: Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup>Die im Anhang aufgeführten geschützten Einzelobjekte und Schutz-zonen sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Ausgehend vom Schutzzweck schliesst der Gemeinderat mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern Verträge ab. Kommt kein Vertrag zustande, legt der Gemeinderat die zu treffenden Unterhalts- und Pflegemassnahmen mittels Verfügung fest.

<sup>2</sup>Wird die erforderliche Bewirtschaftung und Pflege unterlassen, lässt diese der Gemeinderat ersatzweise durchführen.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat überprüft nebst der stichprobenweisen Kontrolle periodisch den Zustand der Schutz- und Inventarobjekte (mindestens alle zehn Jahre). Er macht den Bericht darüber öffentlich.

<sup>4</sup>Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, kann unabhängig von einem Strafverfahren verpflichtet werden;

- a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
- b) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist;
- c) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

#### **Art. 55            Geschützte Einzelobjekte (Hecken, Bachbestockungen und Feldgehölze)**

Die geschützten Hecken, Bachbestockungen und Feldgehölze (Objekt-Nrn. 2.01.1 bis 2.46.2) sind traditionsgemäss zu unterhalten und regelmässig zu pflegen. Im gleichen Jahr darf höchstens 1/3 der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen einer Hecke erfordert eine Bewilligung des Gemeinderates, welche das Vorliegen einer Ausnahmesituation voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzen bestehen.

#### **Art. 56            Naturschutzzonen**

<sup>1</sup>In den Naturschutzzonen gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- a) Verbot von Meliorationen, Nutzungsänderungen und -intensivierungen;

- b) Verbot von Bauten und Anlagen;
- c) Weideverbot;
- d) Verbot des Ausgrabens und Pflückens von Pflanzen und Pilzen;
- e) Verbot der Verwendung von Düngemitteln und Giftstoffen;
- f) Verbot des Betretens ausserhalb der markierten Wege mit Ausnahme von Pflege- und Unterhaltmassnahmen.

<sup>2</sup>Die Feuchtgebiete (Objekt-Nrn. 1.13.1, 1.14.1, 1.15.1, 1.18.1, 1.20.1) und die Halbtrockenrasen (Objekt-Nrn. 1.01.1 bis 1.10.1) sind einmal jährlich zu schneiden. Als Termine gelten:

Feuchtgebiete: anfangs September bis 15. März

Halbtrockenrasen: Schnittzeitpunkte extensiv genutzte Wiesen gemäss (Direktzahlungsverordnung, DZV) vom 7. Dezember 1998

<sup>3</sup>Sofern dies der Schutzzweck erfordert, sind die Grenzen der Naturschutzzonen zu markieren.

#### Art. 56bis **Bewilligungs- und Schadensersatzpflicht**

<sup>1</sup>Eingriffe in Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Diese kann erteilt werden, wenn der Eingriff für den Erhalt der Objekte notwendig ist oder ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird und das Objekt dadurch nicht nachhaltig und unwiederbringlich geschmälert wird. Der Versacher hat für Massnahmen zum bestmöglichen Schutz des Lebensraumes, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen.

<sup>2</sup>Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, kann unabhängig von einem Strafverfahren verpflichtet werden;

- a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
- b) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist;
- c) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

#### Art. 57 **Übrige Naturobjekte**

<sup>1</sup>Im Zonenplan nicht unter Schutz gestellte Hecken, Feldgehölze, Feldobstbäume, markante Einzelbäume und Baumgruppen inkl. Alleen mit besonderem Situationswert, Natursteinmauern, Findlinge, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen und Blumenwiesen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt, den Wildwechsel und das Landschaftsbild zu erhalten.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat trifft Schutzmassnahmen. Er kann Schutzverfügungen erlassen.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann für den Erhalt und die Erneuerung der in Abs.1 genannten Objekte Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Verträge ab.

**Art. 57bis Wildwechsel**

Innerhalb des Wildtierkorridors SZ 6 von überregionaler Bedeutung sind Vernetzungselemente zu sichern. Wegleitend hierfür sind die Vorschläge des von Kanton und Gemeinde beigezogenen Fachberaters. Die Vernetzungselemente sind vertraglich zu sichern.

**Art. 58 Ökologischer Ausgleich**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat sorgt mit Bewirtschaftungs-, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen sowie anderen Schutzmassnahmen für die Anlegung, den Erhalt und die Erneuerung ökologischer Ausgleichsflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes.

<sup>2</sup>Als ökologische Ausgleichsflächen gelten Landschaftselemente und Lebensräume mit naturnaher und standortgemässer Vegetation wie beispielsweise Bachläufe, Kleingewässer, Uferbestockungen, Waldränder, Hecken, Natursteinmauern, Feldgehölze, Feldobstbäume, Auen, extensiv und wenig intensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie andere seltene oder bedrohte Lebensgemeinschaften.

**Art. 59 Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge**

Die Gemeinde richtet nach den Grundsätzen des kantonalen Rechts für geschützte Naturobjekte und Massnahmen des ökologischen Ausgleichs Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge aus. Für die übrigen Objekte sind fakultative Beiträge möglich (Art. 57 Abs. 3).

**2. BAULICHER DENKMALSCHUTZ**

**Art. 60 Geschützte Bauten und Objekte**

Die im Anhang aufgeführten schützenswerten Bauten und Objekte sind dem Schutzzweck entsprechend zu unterhalten und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden. Der Gemeinderat bestimmt in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege die konkreten Schutzmassnahmen durch Vereinbarung oder durch Verfügung sowie durch den Erlass von Auflagen in Baubewilligungsverfahren.

### 3. LANDSCHAFTSSCHUTZZONE

#### Art. 61                    **Landschaftsschutzzone**

<sup>1</sup>Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente. Die topographischen, geologischen und natürlichen Elemente, wie insbesondere Hecken, Feldgehölze, Moränen und Findlinge, dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen haben sich in Gestaltung, Material- und Farbwahl der Landschaft unterzuordnen.

<sup>3</sup>Die Anordnung von Pflegemassnahmen und die Erteilung von Ausnahmebewilligungen richtet sich nach Art. 69.

<sup>4</sup>In der Landschaftsschutzzone am Klosterhang sind keine Hochbauten zugelassen.

### 4. GEFAHRENZONEN

#### Art. 62                    **Gefahrenzonen**

<sup>1</sup>Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung).

<sup>2</sup>In der Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat qualifiziert standortgebundene Bauten bewilligen, wenn zuvor der Nachweis erbracht wird, dass sich die Schadenrisiken durch bauliche Vorkehrungen ohne Nachteil für andere Gebiete auf ein Minimum reduzieren lassen.

<sup>3</sup>In der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

<sup>4</sup>In der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert.

<sup>5</sup>Bei Baugesuchen innerhalb der Gefahrenzone "rot" und "blau" sind zwingend die Nachweise für wirksame Schutzmassnahmen in verständlicher und nachvollziehbarer Form darzulegen. Im "gelben" Gefahrenbereich sind Schutzmassnahmen fakultativ. Ausgelöst durch ein Bauvorhaben bzw. durch Objektschutzmassnahmen darf keine über-

mässige Mehrgefährdung von Drittgrundstücken erfolgen (Verbot der Gefahrenverlagerung).

<sup>6</sup>Im Überflutungsbereich des Vierwaldstättersees müssen neue Bauten bis zu einer Hochwasserkote von 435.05 m.ü.M. mit einer wasserdichten Gebäudehülle und verschliessbaren Öffnungen erstellt werden. Heizöltanks sind gegen Auftrieb zu sichern und Kanalisationen sind mit Rückstauklappen zu versehen. Gebäudeöffnungen unterhalb der Hochwasserkote müssen bei bestehenden Bauten wasserdicht verschliessbar sein.

## **5. GEWÄSSERRAUMZONE**

### **Art. 63 Gewässerraumzone**

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

<sup>2</sup>In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen richtet sich nach Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung (GSchV).

<sup>3</sup>Der Abstand gegenüber dem Vierwaldstättersee richtet sich nach kantonalem Recht.

## **VI. GESTALTUNGSPLAN**

### **Art. 64 Voraussetzungen**

<sup>1</sup>Die Anforderungen richten sich nach kantonalem Recht. In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne zudem eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanzen sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

<sup>2</sup>Für das im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet "Hetschgen" ist ein die gesamte Fläche umfassender Gestaltungsplan zu erlassen. Dieser hat zusätzlich zu Abs. 1 folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:

- a) Vorlage eines Erschliessungskonzeptes, die Verkehrsführung hat auf die bestehenden Wohnbauten grösstmögliche Rücksicht zu nehmen;
- b) Lärmschutznachweis für Wohnbauten gegenüber Immissionen der N4 und der Gätzlistrasse;
- c) Schutz der Wohnbauten am Blumenweg vor übermässigen Immissionen; unmittelbar angrenzend an die bestehenden reinen Wohnbauten sind nur nicht störende Betriebe zugelassen.

<sup>3</sup>Die Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewähren, sofern im Sinne von § 24 Abs. 2 und 3 PBG Vorteile nachgewiesen werden.

<sup>4</sup>Für die Gewährung von Ausnahmen kann die Bewilligungsbehörde auf die Empfehlungen der Hochbaukommission und von ihr beigezogener Fachleute abstellen (Art. 8).

<sup>5</sup>Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass geeignete Plätze für die Kompostierung sowie für zentrale Kehrachtsammelstellen ausgeschieden werden, die zweckmässig einzurichten sind.

### **Art. 65 Abweichungen von der Grundordnung**

<sup>1</sup>Nach Massgabe der Vorteile, die aus dem Gestaltungsplan resultieren, können namentlich folgende Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewährt werden.

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 % und der Geschosshöhe um ein Geschoss;
- b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;

- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
- d) Nutzungsdurchmischung.

<sup>2</sup>In der W4b ist eine Erhöhung der Geschosshöhen sowie der Gebäude- und Firsthöhen unzulässig.

**Art. 66            Inhalt**

<sup>1</sup>Die Gestaltungspläne haben einen Plan (Situationsplan im Massstab von mindestens 1:500 auf Grundbuchplan mit Höhenkurven) mit rechtsverbindlichem und orientierendem Planinhalt sowie Sonderbauvorschriften zu enthalten.

<sup>2</sup>Im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften sind verbindlich und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum zu regeln:

- a) Baubereiche mit horizontalen und vertikalen Massen;
- b) Erschliessung;
- c) Frei- und Spielflächen;
- d) Gestaltungsvorschriften.

<sup>3</sup>Die Hochbaukommission kann, soweit dies für die Beurteilung eines Projektes oder zur Sicherung des Gesamtkonzeptes zweckmässig ist, weitere Unterlagen und Bestandteile zum Gestaltungsplan verlangen, insbesondere ein Richtprojekt, bei Bedarf mit Modell.

## **VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE**

### **Art. 67            Zuständigkeit und Verfahren**

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

<sup>2</sup>Für Baugesuche im ordentlichen Verfahren ist der Gemeinderat zuständig. Dieser wählt eine Hochbaukommission, die ihm für Baugesuche im ordentlichen Verfahren Antrag stellt. Die administrative Durchführung des Baubewilligungsverfahrens obliegt dem Bauamt.

<sup>3</sup>Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG ist die Hochbaukommission.

<sup>4</sup>Bei geringfügigen Bauvorhaben (§ 75 Abs. 6 PBG) teilt das Bauamt dem Bauherrn innert längstens 20 Tagen mit, ob die Meldepflicht genügt oder eine Überweisung ins vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich ist.

### **Art. 68            Baubewilligungspflicht**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup>Als Anlagen gelten nebst den im kantonalen Recht aufgeführten Objekten Reklameeinrichtungen sowie die in Art. 32 aufgeführten Anlagen ab einer Höhe von mehr als 1.20 m, ab gewachsenem Terrain oder gestaltetem Terrain. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

<sup>3</sup>Reklamen sind untersagt, wenn sie infolge Grösse, Ausführung und Wirkung das Orts- oder Landschaftsbild oder den besonderen Charakter eines Gebäudes stören.

<sup>4</sup>Unzulässig sind Plakate, die Personen aufgrund ihrer Herkunft, Rasse, Geschlecht usw. diskriminieren oder verunglimpfen.

<sup>5</sup>Provisorische Wohnunterkünfte während der Ausführung von Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.

<sup>6</sup>Temporäre Bauten und Anlagen sind dann bewilligungspflichtig, wenn sie länger als drei Monate stehen gelassen werden.

**Art. 69            Ausnahmegewilligung**

<sup>1</sup>Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sowie die Zustimmungspflicht richten sich nach kantonalem Recht. Eine Ausnahmegewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.

<sup>2</sup>Es darf keine höhere als die zonengemässe Ausnützung zugelassen werden.

<sup>3</sup>Für Abstandsunterschreitungen zu gemeindeeigenen Grundstücken wird zusätzlich zur Baugewilligungsgebühr je m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Geschoss im Unterabstand ein Vorteilsausgleich von CHF 50.00 erhoben. Die Höhe der Abgabe basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) und wird jeweils alle zwei Jahre auf den 1. Januar angepasst.

**Art. 70            Baugesuch**

<sup>1</sup>Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular in 3-facher Ausfertigung mit folgenden Beilagen bei der Bewilligungsbehörde einzureichen:

- a) Nachweis der Bauberechtigung;
- b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- e) Kanalisations-, 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 muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;
- g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
- h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

<sup>2</sup>Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.

<sup>3</sup>Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich einen Grundbuchauszug, ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellung, Angaben und Anschlusspartien benachbarter Fassaden, eine Visualisierung des Bauvorhabens sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig erscheint. Bei geringfügigen Bauvorhaben sind nur die für die Prüfung des Baugesuches notwendigen Unterlagen einzureichen. Der Umfang wird durch das Bauamt festgelegt.

<sup>4</sup>Das Bauvorhaben und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Unvollständige Baugesuche werden unter Androhung eines Nichteintretensentscheides zur Verbesserung an den Bauherrn zurückgewiesen.

#### **Art. 71            Baukontrolle**

<sup>1</sup>Die Bewilligungsbehörde überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Zusätzlich zu den kantonal vorgeschriebenen Kontrollen überprüft sie:

- a) Die Anschlüsse an die öffentlichen Kanalisationsleitungen und -anlagen vor dem Eindecken;
- b) die Errichtung des Rohbaus.

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

<sup>3</sup>Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

#### **Art. 72            Gebühren**

Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung. Diese ist auf die Homepage der Gemeinde aufzuschalten.

## VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 73 **Aufhebung von Gestaltungsplänen**

Folgende altrechtliche Quartiergestaltungspläne werden aufgehoben:

- Wylen (genehmigt vom Justizdepartement am 24. Oktober 1974)
- Grossmatt (genehmigt mit RRB Nr. 1502 vom 7. September 1982)

### Art. 74 **Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten, der Genehmigung durch den Regierungsrat und der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Beschwerden in Kraft. Der Zeitpunkt wird durch den Gemeinderat bestimmt und vorgängig im Amtsblatt veröffentlicht.

<sup>2</sup>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens vor dem Gemeinderat hängigen Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.

**ANHANG I**

Naturschutzzonen und geschützte Einzelobjekte

**LISTE  
DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE UND BAUDENKMÄLER**

**Naturobjekte**

<b>Nr.</b>	<b>Objekttyp</b>	<b>Flurname</b>
1.01.1	Pfeifengraswiese, Blumenwiese	Schwyzlerplangge
1.01.2	Pfeifengraswiese, Blumenwiese	Schwyzlerplangge
1.01.3	Pfeifengraswiese, Blumenwiese	Schwyzlerplangge
1.04.1	Halbtrockenwiese	Langmatt
1.04.2	Halbtrockenwiese	Langmatt
1.04.3	Halbtrockenwiese	Fallenbach
1.04.4	Halbtrockenwiese	Fallenbach
1.05.1	Halbtrockenwiese, Pfeifengraswiese	Rüti / Dörfli
1.05.2	Halbtrockenwiese	Rüti / Dörfli
1.05.3	Halbtrockenwiese	Rüti / Dörfli
1.05.4	Halbtrockenwiese, Blumenwiese	Rüti / Dörfli
1.05.5	Blumenwiese	Rüti / Dörfli
1.05.6	Halbtrockenwiese, Blumenwiese	Rüti / Dörfli
1.06.1	Blumenwiese	Struss / Chräjen
1.06.2	Blumenwiese	Struss / Chräjen
1.06.3	Blumenwiese	Struss / Chräjen
1.06.4	Halbtrockenwiese, Blumenwiese	Dörfli
1.07.1	Halbtrockenwiese	Stöcken
1.07.3	Halbtrockenwiese	Stöcken
1.07.4	Halbtrockenwiese, Blumenwiese	Timpel
1.07.5	Blumenwiese	Timpel
1.07.6	Halbtrockenwiese	Stöcken
1.08.1	Halbtrockenwiese, Pfeifengraswiese	Brunniberg
1.08.2	Halbtrockenwiese, Pfeifengraswiese	Brunniberg
1.09.1	Blumenwiese	Wiler
1.10.1	Halbtrockenwiese	Gütsch
1.13.1	Schilfgebiet	Schiller
1.14.1	Feuchtwiese	Wyden
1.15.1	Feuchtwiese	Rotacher
1.17	<i>Klosterried (kantonales Schutzgebiet)</i>	
1.18.1	Riedwiese	Wyden
1.20.1	Feuchtgebiet	Grüt
1.22.1	Bahnböschung	Wyden
2.01.1	Hecke	Rüti
2.03.1	Hecke	Rüti
2.04.1	Hecke	Halten

## Baureglement der Gemeinde Ingenbohl

---

2.06.1	Hecke	Struss
2.06.2	Hecke	Struss
2.07.1	Hecke	Struss
2.08.1	Hecke	Struss
2.08.2	Hecke	Struss
2.09.1	Hecke	Struss
2.11.1	Hecke	Husmatt
2.12.1	Hecke	Hof
2.12.2	Hecke	Hof
2.12.3	Hecke	Hof
2.12.4	Hecke	Hof
2.13.1	Hecke	Chrüz matt
2.13.2	Hecke	Schränggigen
2.14.1	Hecke	Schränggigen
2.14.2	Hecke	Schränggigen
2.14.3	Hecke	Schränggigen
2.16.1	Hecke	Wiiligs
2.16.2	Hecke	Wiiligs
2.17.1	Hecke	Föhneneich
2.19.1	Hecke	Gätzli
2.19.2	Hecke	Gätzli
2.20.1	Hecke	Schopf
2.21.1	Hecke	Wil
2.22.1	Hecke	Niderz
2.22.2	Hecke	Niderz
2.22.3	Hecke	Niderz
2.23.1	Hecke	Stockli
2.23.2	Hecke	Stockli
2.23.3	Hecke	Stockli
2.23.4	Hecke	Stockli
2.23.5	Hecke	Stockli
2.23.6	Hecke	Stockli
2.23.7	Hecke	Stockli
2.27.1	Hecke	Dieggis
2.30.1	Hecke	Schweigacher
2.31.1	Hecke	Laimi
2.31.2	Hecke	Laimi
2.34.1	Hecke	Bifang
2.34.2	Hecke	Bifang
2.36.1	Bachbestockung	Rotacher
2.36.2	Bachbestockung	Rotacher
2.40.1	Bachbestockung	Laimi
2.41.1	Bachbestockung	Laimi
2.45.1	Feldgehölze	Niderz
2.45.2	Hecke	Niderz
2.45.3	Hecke	Niderz
2.46.1	Hecke	Eggeli
2.46.2	Hecke	Eggeli
3.01.10	Natursteinmauer	Stockli

**Baulicher Denkmalschutz:**  
**Geschützte Bauten und Objekte**  
**[Gemäss kantonalem Schutzinventar (KSI)]**

<b>Nr.</b>	<b>Objekt</b>
03.001	Haus Grand Palais
03.002	Haus Axenstrasse 4
03.004	Haus Gütschweg 8 (Villa Schoeck)
03.005	Haus Gütschweg 6 (ehemaliges Hotel Belvedere)
03.006	Haus Axenstrasse 5 (Hotel Schmid)
03.008	Haus Waldstätterquai 2 (Alte Post)
03.009	Haus Waldstätterquai 6 (Hotel Waldstätterhof)
03.010	Haus Eisengasse 3
03.011	Haus Gersauerstrasse 4
03.012	Haus Gersauerstrasse 8 (ehemaliges Park Hotel)
03.013	Haus Gersauerstrasse 12
03.014	Haus Gersauerstrasse 14
03.015	Haus Hafenstrasse 8 (Restaurant Viktoria)
03.016	Haus Schillerweg 5
03.017	Dorfkapelle Brunnen
03.018	Haus Bahnhofstrasse 1
03.019	Haus Bahnhofstrasse 4 (Gasthaus zur Taube)
03.020	Haus Bahnhofstrasse 6 (Restaurant Poststübli)
03.021	Haus Bahnhofstrasse 8 (Hotel Weisses Rössli)
03.022	Haus Bahnhofstrasse 10 (Hotel Rütli)
03.023	Haus Bahnhofstrasse 12
03.024	Haus Bahnhofstrasse 5
03.025	Haus Bahnhofstrasse 9 (Hotel Löwen)
03.026	Haus Bahnhofstrasse 14
03.027	Haus Bahnhofstrasse 18 (Gasthaus Ochsen)
03.028	Kapelle 14 Nothelfer
03.029	Haus Suststrasse 3
03.030	Haus Bahnhofstrasse 22
03.031	Haus Bahnhofstrasse 32
03.032	Haus Bahnhofstrasse 31
03.034	Haus Bahnhofstrasse 41 (Bahnhof)
03.035	reformierte Kirche, alte Kantonsstrasse 8
03.036	Schulhaus
03.037	Haus Klosterstrasse 14 (Theresianum)
03.038	Haus Kirchweg 5 (zur Mühle)

03.039	Pfarrkirche St. Leonhard
03.040	Beinhaus
03.041	Pfarrhaus, Klosterstrasse 6
03.042	Sigristenhaus, am Karren 5
03.044	Haus Klosterstrasse 7
03.045	Haus Mettlenweg 1 (Altes Bürgerheim)
03.046	Kapelle St. Wendelin
03.047	Haus Gätzlistrasse 50 (Grabachern)
03.049	Haus Unterschönenbuch 22/24
03.050	Haus Unterschönenbuch 11
03.051	Haus Unterschönenbuch 14/16
03.052	Haus Unterschönenbuch 9
03.053	Kapelle St. Apollonia (Zahnwehkapelle)
03.054	Haus Feldweg 21
03.055	Haus Feldweg 15
03.056	Haus Breitenweg 15
03.057	Haus Wylenstrasse 11
03.058	Wylerbücke
03.059	Kapelle St. Laurentius, Wylen
03.060	Haus Schränggigenstrasse 29
03.061	Haus Schränggigenstrasse

