

# Baureglement

---

Ausgabe Dezember 2001

## Inhaltsverzeichnis

### I. Zweck und Geltungsbereich

- Art. 1 1. Zweck
- Art. 2 2. Geltungsbereich
  - a) Örtlich
  - b) Sachlich
- Art. 3
- Art. 4 3. Vorbehalt des übrigen Rechts

### II. Planungsmittel

- Art. 5 1. Planungspflicht
- Art. 6 2. Baureglement
- Art. 7 3. Richtpläne
  - a) Inhalt
  - Art. 8 b) Verfahren
  - Art. 9 c) Wirkungen
- Art. 10 4. Nutzungspläne
  - a) Zonenplan
  - Art. 11 b) Erschliessungsplan
  - Art. 12 c) Gestaltungsplan
  - Art. 13 d) Erlass und Änderung von Nutzungsplänen
- Art. 14 5. Planungszone
- Art. 15 6. Bausperre

### III. Allgemeine Bauvorschriften

#### A. Erschliessung

- Art. 16 1. Groberschliessung
- Art. 17 2. Feinerschliessung
- Art. 18 3. Beiträge an Verkehrsanlagen
- Art. 19 4. Beiträge und Gebühren für andere Erschliessungsanlagen
- Art. 20 5. Baureife

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

- Art. 21 1. Grundsatz
- Art. 22 2. Erhöhte Anforderungen
- Art. 23 3. Dachgestaltung
- Art. 24 4. Hausantennen

### **C. Konstruktion und Hygiene**

- Art. 25 1. Sicherheit und Gesundheit
- Art. 26 2. Umgebungsgestaltung
- Art. 27 3. Erholungsflächen/Kinderspielplätze
- Art. 28 4. Abstellräume und -flächen

### **D. Emissionen und Immissionen**

- Art. 29 1. Emissionen
- Art. 30 2. Immissionen

### **E. Verkehrssicherheit**

- Art. 31 1. Ausfahrten und Garagenvorplätze
- Art. 32 2. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder
- Art. 33 3. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze
- Art. 34 4. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger
- Art. 35 5. Benennung der Strassen und Numerierung
- Art. 36 6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden
- Art. 37 7. Storen und Aushängeschilder

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

- Art. 38 1. Offene und geschlossene Bauweise
- Art. 39 2. Verdichtete Bauweise
- Art. 40 3. Überbauungsziffer
  - a) Begriff
  - b) Gebäudegrundfläche
  - c) Anrechenbare Grundstücksfläche
- Art. 41 d) Nutzungsübertragung
- Art. 42
- Art. 43 4. Freiflächenziffer
  - a) Begriff
  - b) Definition
- Art. 43 a
- Art. 44 5. Abstände

- Art. 45 a) Grenzabstände
- Art. 46 aa) Begriff und Messweise
- Art. 47 bb) Mass
- Art. 48 cc) Ermittlung Gebäudehöhe
- Art. 49 dd) Nebenbauten, unterirdische Bauten
- ee) Mehrlängenzuschlag
- ff) Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes
- Art. 50 b) Gebäudeabstand
- Art. 51 c) Strassenabstände
- Art. 52 d) Einfriedungen
- Art. 53 e) Gewässerabstand
- Art. 54 f) Waldabstand
- Art. 55 g) Andere Abstandsvorschriften

Art. 56 6. Firsthöhe

Art. 57 7. Gebäudelänge

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

Art. 58 1. Ausnahmen innerhalb der Bauzone

Art. 59 2. Bestehende Bauten und Anlagen

### **IV. Zonenvorschriften**

#### **A. Allgemeines**

Art. 60 Grundsatz

#### **B. Nutzungen innerhalb der Bauzone**

- Art. 61 1. Zonenarten
  - a) Unterteilung und Empfindlichkeitsstufen
  - Art. 62 b) Masse
  - Art. 63 c) Dorfkernzone
  - Art. 64 d) Wohnzonen
  - Art. 66 f) Wohn- und Gewerbezone
  - Art. 67 g) Gewerbe- und Industriezone
  - Art. 69 i) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
  - Art. 70 k) Zone für Sport- und Freizeitanlagen
  - Art. 71 l) Campingzone
  - Art. 71 a m) Intensiverholungszone

- Art. 72 2. Weitere Bestimmungen
  - a) Öffentliche Bauten und Anlagen
  - Art. 73 b) Etappierung und Bauzonen
  - Art. 74 c) Reservegebiete
  - Art. 75 d) Sonderbauvorschriften Schwyzerbrugg

#### **C. Nutzungen ausserhalb der Bauzone**

- Art. 76 1. Zoneneinteilung
  - Art. 77 a) Landwirtschaftszone
  - Art. 78 b) Zonen und Objekte des Natur- und Land-

- Art. 79 schaftsschutzes
- Art. 80 bb) Schutzverordnung
- Art. 81 c) Zonen mit überlagerter Nutzung
  - aa) Grund- und Quellwasser, Schutzzonen
  - bb) Gefahrenschutzzone
- d) Materialabbau- und Ablagerungszone

## **V. Gestaltungsplan und Leitbild**

- Art. 83 1. Gestaltungsplan
  - a) Voraussetzungen und Verfahren
  - Art. 84 b) Abweichung gegenüber der Grundordnung
  - Art. 85 c) Inhalt
  - Art. 86 d) Änderung und Aufhebung
  - Art. 87 e) Kosten
  - Art. 88 f) Rechtsnachfolge
- Art. 89 2. Leitbild

## **VI. Baubewilligungsverfahren**

- Art. 90 1. Bewilligungspflicht und Zuständigkeit
- Art. 91 2. Meldepflicht
- Art. 92 3. Ausnahmen
- Art. 93 4. Verfahren
  - a) Baugesuch
  - Art. 94 b) Auflage und Publikation
  - Art. 95 c) Vereinfachtes Verfahren
  - Art. 96 d) Einsprache
  - Art. 97 e) Entscheide
  - Art. 98 f) Beschwerde
- Art. 99 5. Schadenersatz bei missbräuchlichen Einsprachen und Rechtsmittel
- Art. 100 6. Vorentscheide
- Art. 101 7. Bauausführung
  - a) Baubeginn
  - Art. 102 b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Fristenstillstand
  - Art. 103 c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederinstandstellung
- Art. 104 8. Baukontrolle
- Art. 105 9. Gebühren

## **VII. Schluss-, Straf- und Übergangsbestimmungen**

- Art. 106 1. Strafbestimmungen
- Art. 107 2. Übergangsbestimmungen

- |          |    |                           |
|----------|----|---------------------------|
| Art. 108 | 3. | Aufhebung früheren Rechts |
| Art. 109 | 4. | Inkrafttreten             |

**Anhang I (zu Art. 75)**

Bauvorschriften für die Sonderbauzone  
Schwyzerbrugg

**Anhang II (zu Art. 78)**

Schutzverordnung für den Bezirk Einsiedeln

**Anhang III**

Skizzen, Technische Erläuterungen

**Anhang IV**

Sachregister



## II. Planungsmittel

### Art. 5

1. Planungspflicht § 15 I
- 1 *Der Bezirk erfüllt seine Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen samt den zugehörigen Vorschriften (Baureglement).*
- 2 Er kann auch Richtpläne, Gestaltungspläne und Planungszonen erlassen.
- 3 Der Bezirksrat informiert die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Ablauf der Planung. Er nimmt Vorschläge der Bevölkerung entgegen und sorgt dafür, dass diese in geeigneter Weise bei der Planung mitwirken kann. Über den Stand der Planung ist periodisch zu informieren.

### Art. 6

2. Baureglement § 21 I
- 1 *Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 genannten Pläne näher umschreiben.*
- 2 Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Baubewilligungsverfahren.

### Art. 7

3. Richtpläne § 13 I
- a) *Inhalt*
- 1 *Der Bezirksrat kann Richtpläne erlassen.*
- 2 Sie zeigen die anzustrebenden Entwicklungen auf, namentlich in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Versorgung. Sie können Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.
- 3 Kommunale Richtpläne berücksichtigen die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden.

### Art. 8

- b) *Verfahren*
- 1 Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
- 2 Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Bezirksrat äussern. Der Bezirksrat hat vor dem Erlass der Richtpläne zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.
- 3 *Nach dem Erlass durch den Bezirksrat sind die Richtpläne durch den Regierungsrat zu genehmigen.* § 13 II

### Art. 9

- c) *Wirkungen*
- 1 *Die Richtpläne sind für alle Behörden und die vom Bezirk konzessionierten Versorgungswerke im Bezirk verbindlich.* § 3 II
- 2 *Sie können von jedermann eingesehen werden.* § 3 III
- 3 Bei erheblich geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben sind die Richtpläne anzupassen.

## Art. 10

4. Nutzungs-  
pläne  
a) Zonenplan

*Die Bezirksgemeinde erlässt einen Zonenplan, der das Bezirksgebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt. Das Baureglement enthält die näheren Bestimmungen zu den einzelnen Zonen.*

§§ 15

§ 21

## Art. 11

b) Erschlies-  
sungsplan

1 Der Erschliessungsplan legt die Groberschliessung der Bauzonen gesamthaft oder für Teile davon fest. Er bezeichnet dafür die Etappen, das Ausbauprogramm und die Kosten für die einzelnen Etappen.

§ 22

2 Nach Bedarf enthält er namentlich:

- a) die Bezeichnung der grob zu erschliessenden Baugebiete mit den Anschlussstellen der Groberschliessungsstrassen an das übergeordnete Strassennetz;
- b) die Linienführung von Groberschliessungen sowie die Lage öffentlicher Plätze (Verkehrsanlagen); dafür können auch Baulinien festgelegt werden;
- c) Baulinien für den Ausbau von Verkehrsanlagen und die Änderung der Erschliessungsfunktion bestehender Verkehrsanlagen;
- d) Die Linienführung der Leitungen und anderer Anlagen für die Versorgung mit Wasser und Energie und für die Abwasserbeseitigung;
- e) Gleisanschlüsse und die Anschlussstellen der Fein- mit der Groberschliessung

3 Sollen gleichzeitig mit der Genehmigung die Ausgabe einzelner Etappen als bewilligt gelten, so sind diese Etappen zu bezeichnen und die dafür notwendigen Ausgaben anzugeben.

4 Die Bezirksgemeinde bewilligt die notwendigen Ausgaben der weiteren Etappen.

## Art. 12

c) Gestal-  
tungsplan

1 Der Bezirksrat erlässt auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m<sup>2</sup>, in der Dorfkernzone von mindestens 1500 m<sup>2</sup>, Gestaltungspläne. Besteht eine Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört.

*2 Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und des Bezirkes abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normalbauweise erreicht wird.*

## Art. 13

d) Erlass und  
Änderung  
von Nut-  
zungsplänen

1 Der Bezirksrat informiert die Öffentlichkeit über die Zielsetzungen seiner Planungen und nimmt dazu Einwendungen und Vorschläge entgegen. Nach Prüfung dieser Eingaben arbeitet er den Entwurf für Zonen- und Erschliessungspläne sowie für die zugehörigen Vorschriften aus und unterbreitet ihn dem zuständigen Departement.

2 Die Entwürfe von Nutzungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

3 Einsprachebefugnis, Beschwerderecht und Beschlussfassung bestimmen sich nach kantonalem Recht.

4 Von der Bezirksgemeinde beschlossene Nutzungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates. Sie sind für jedermann verbindlich.

#### Art. 14

5. Planungszonen

1 Bis zum Erlass oder während der Änderung von kommunalen Nutzungsplänen kann der Bezirksrat für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festlegen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

2 Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre bestimmt werden. Die Geltungsdauer kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

3 Die Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage für jedermann verbindlich. Die Auflage ist den Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen, wenn ihre Adressen bekannt sind. Das weitere Vorgehen richtet sich nach kantonalem Recht.

#### Art. 15

6. Bausperre

1 *Der Bezirksrat kann nach Eröffnung des Auflageverfahrens für Zonen- und Erschliessungspläne Bauvorhaben allgemein oder im Einzelfall entschädigungslos verbieten, wenn sie den im Entwurf vorliegenden Plänen oder Vorschriften widersprechen.*

§ 36

2 *Eine solche Bausperre gilt für die Dauer eines Jahres. Sie kann in begründeten Fällen um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.*

### III. Allgemeine Bauvorschriften

#### A. Erschliessung

#### Art. 16

1. Groberschliessung

1 Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen. Sie wird vom Bezirk, seinen Anstalten oder den Versorgungswerken nach Ausbauprogramm und baulicher Entwicklung durchgeführt.

2 Der Bezirksrat kann mit bauwilligen Grundeigentümern die vorzeitige Erschliessung vereinbaren. Die Erstellung der Erschliessungsanlagen erfolgt diesfalls durch den Bezirk oder unter seiner Aufsicht.

3 Erschliesst der Bezirk die Bauzonen nicht fristgerecht, so können die Grundeigentümer die Erschliessung nach den durch den Bezirk genehmigten Plänen selbst vornehmen oder bevorschussen. Der Bezirk hat den Grundeigentümern die geleisteten Vorschüsse innert fünf Jahren nach Erstellung der Erschliessung zurückzuerstatten. Mit der Rückerstattung geht die Erschliessungsanlage ins Eigentum des Bezirkes über.

4 Die Mitbenützung und der Ausbau bestehender privater Groberschliessungsanlagen durch Dritte bestimmt sich sinngemäss nach § 41.

5 Das Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen der Groberschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des PBG und nach diesem Baureglement.

## Art. 17

2. Feinerschliessung
- 1 Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung.* § 37 V
- 2 Sie ist Sache der Grundeigentümer, soweit sie nicht vom Bezirk oder den Versorgungswerken vorgenommen wird. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des PBG und nach diesem Baureglement.*
- 3 Die Grundeigentümer können Erstellung und Unterhalt von Erschliessungsanlagen, die mehreren Grundstücken dienen, vertraglich regeln oder zu diesem Zweck eine öffentlichrechtliche Flurgenossenschaft im Sinne von § 68 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch gründen.* § 40 III
- 4 Der Bezirksrat kann Eigentümer bestehender privater Erschliessungsanlagen verpflichten, die Mitbenützung 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  
§ 42

## Art. 18

3. Beiträge an Verkehrsanlagen
- 1 Die Kosten für die Erstellung oder den Ausbau von Groberschliessungsanlagen werden durch einen Beitrag des Bezirkes und Beiträge der Grundeigentümer, denen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, finanziert.* § 44  
§ 45
- 2 Der Kostenanteil des Bezirkes bestimmt sich nach dem Nutzen für den Gemeingebrauch und wird im Erschliessungsplan festgelegt.*
- 3 Die Beiträge der aus der Erschliessung direkt oder indirekt Nutzen ziehenden Grundeigentümer oder Dritten bestimmen sich nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile und unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile. Die Anteile werden in einem Beitragsplan festgesetzt. Die Verteilungsgrundsätze und das Verfahren der Festsetzung und des Bezuges der Beiträge bestimmen sich nach kantonalem Recht.*

## Art. 19

4. Beiträge und Gebühren für andere Erschliessungsanlagen
- 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

## Art. 20

5. Baureife
- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.* § 53
- 2 Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.* § 37 I
- 3 Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch 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 III

4 Hinterliegenden Parzellen ist der Anschluss zur Erschliessung zu gewährleisten, wenn keine anderen zumutbaren und zweckmässigen Erschliessungsmöglichkeiten bestehen.

## B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

### Art. 21

1. Grundsatz            *1 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.* § 56

*2 Die besonderen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten.*

*3 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Bezirksrat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als Richtlinie.*

### Art. 22

2. Erhöhte Anforderungen            In folgenden Fällen sind die Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und ist alles vorzukehren, um eine in ästhetischer Hinsicht befriedigende Wirkung zu erzielen:

- a) in der Dorfkernzone;
- b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen (vgl. Art. 87 Abs. 1);
- c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen;
- d) an exponierten Hanglagen.

### Art. 23

3. Dachgestaltung            In der Regel sind bei Häusern mit Giebeldächern angemessene Dachvorsprünge vorzusehen. Giebeldächer müssen eine ortsübliche Neigung, im Minimum 20° (alter Teilung) aufweisen (vgl. Art. 56 Abs. 3).

### Art. 24

4. Hausantennen            Antennen und Richtstrahlanlagen aller Art sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse, Farbe und Anordnung das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Für Grossüberbauungen sind Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung und des Bundesrechtes.

## C. Konstruktion und Hygiene

### Art. 25

1. Sicherheit und Gesundheit            *1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.* § 54 I

2 Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen. Die Geschosshöhen bei Neubauten müssen im Licht mindestens 2.30 m betragen. Bei Umbauten kann bei begründeten Ausnahmen vom Mindestmass der lichten Höhe abgewichen werden, wenn die Anforderungen des Gesundheitsschutzes nicht tangiert werden.

3 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.

4 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 Vorkehrungen für Behinderte ganz oder teilweise verzichtet werden.

#### Art. 26

2. Umgebungs-  
gestaltung

Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche aufweisen.

#### Art. 27

3. Erholungs-  
flächen /  
Kinderspiel-  
plätze

1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen oder entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind möglichst besonnte Erholungsflächen/Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

2 Der Bauherr kann sich von der Erstellungspflicht insoweit befreien, als er sich an einer in der Nähe liegenden gemeinschaftlichen Anlage beteiligt.

3 Die Fläche hat in der Regel wenigstens 8 % sämtlicher oberirdischer Geschossflächen zu entsprechen.

#### Art. 28

4. Abstell-  
räume und -  
flächen

1 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung genügend Abstellraum (Estrich, Keller) vorzusehen.

2 Bei mehr als drei Wohnungen sind wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrbehälter zu erstellen.

### D. Emissionen und Immissionen

#### Art. 29

1. Emissio-  
nen

*Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie so wenig Lärm, Rauch, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.*

§ 55 I

## Art. 30

2. Immissionen

*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 II

## E. Verkehrssicherheit

### Art. 31

1. Ausfahrten und Garagenvorplätze

1 Die Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen und Wege sind nach den Weisungen der Aufsichtsbehörde übersichtlich zu erstellen. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene, ausreichende Sicht darf durch Bauten, Mauern, Einfriedungen und andere Anlagen oder Pflanzen nicht behindert werden.

2 Nicht überdachte und ungeschützte Garagenausfahrten dürfen höchstens 10% Gefälle aufweisen. In jedem Fall ist 3 m vor dem Strassenrand das Gefälle auf 3% zu reduzieren.

3 Autogaragen sind in der Regel mindestens 6.50 m vom bestehenden oder künftigen Strassenrand zurückzusetzen. Die ungehinderte Einfahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

4 Das von Privatgrund anfallende Wasser darf nicht auf die Strasse fliesen.

### Art. 32

2. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

*1 Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.*

§ 58 I

*2 Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.*

3 Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzuhalten:

- a) für Wohnbauten ist bei Neu-, An-, Auf- und zweckverändernden Umbauten ausserhalb des Strassenbereiches auf privatem Grund pro 100 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung ein Autoabstellplatz zu schaffen. Mindestens 50 % der vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind als Garagen, Einstellhallen oder Unterstände zu erstellen. Zusätzlich sind 20 % der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- b) Bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten und Anlagen setzt der Bezirksrat, sofern keine kantonale Amtsstelle zuständig ist, die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.

4 Neue Parkplätze in der Dorfkernzone sind nur zu gestatten, wenn sie dringend notwendig sind, um eine angemessene Weiterentwicklung der Wohnnutzung, die Anlieferung für das Gewerbe sowie in beschränktem Ausmass das Angebot an öffentlich zugänglichen Kurzparkiergelegenheiten zu gewährleisten.

5 Die einmal verfügbaren Abstellplätze dürfen ohne Bewilligung ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

6 Sofern besondere Gründe dies rechtfertigen, kann die Bewilligungsbehörde im Einzelfall eine grössere Anzahl Autoabstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

7 Sicherstellung von Autoabstellplätzen:

- a) Der Bestand von Abstellplätzen auf fremden Boden ist grundbuchlich auf Dauer sicherzustellen.
- b) Bei Stockwerkeigentum sind die dazugehörigen Abstellplätze im Grundbuch sicherzustellen.

8 Für Fahrräder, Kleinmotorräder und Motorfahräder sind bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten genügend Abstellplätze vorzusehen.

### Art. 33

3. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

*1 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an den Bezirk zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist.*

§ 58 II

2 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5'000.-- und ist vor Inangriffnahme der Bauarbeiten fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 1989 und wird jährlich auf den 1. Januar angepasst.

3 Die geleistete Ersatzabgabe wird dem Bauherrn zurückerstattet, sofern dieser innerhalb von fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der Baubewilligung nachweist, dass dem Baugrundstück in der Nähe eine entsprechende Anzahl grundbuchlich sichergestellter Motorfahrzeugabstellplätze zur Verfügung steht.

4 Die Rückerstattung der Ersatzabgabe erfolgt auf Antrag anteilmässig im Umfang der neu erstellten Parkplätze ohne Aufrechnung einer Teuerung oder Verzinsung, sobald die Rücklagen dafür vorhanden sind.

### Art. 34

4. Dachrinnen Ablaufrohre Schneefänger

1 An Strassen und Wegen stehende Gebäude sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Dieses Abwasser ist in geschlossenen Leitungen fortzuführen.

2 Wird Schnee von den Dächern geräumt, hat der betreffende Eigentümer oder Mieter diesen auf eigene Kosten sofort von der Strasse wegzuschaffen. Säumige sind zum Ersatz der Wegräumungskosten verpflichtet. Auf Schrägdächern, die nicht wenigstens 5.00 m vom Rand der Strassen, Trottoirs oder Plätze abstehen, müssen solide Schneefänger oder gleichwertige Schutzvorrichtungen angebracht werden.

### Art. 35

5. Benennung der Strassen und Numerierung

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Numerierung der Gebäude ist Sache des Bezirksrates. Vor der definitiven Benennung der Strassen und Plätze werden die betroffenen Anstösser angehört.

#### Art. 36

6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatböden Der Bezirk kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen bzw. aufstellen. Berechnete Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

#### Art. 37

7. Storen und Aushängeschilder Storen und Aushängeschilder dürfen den Fussgängerverkehr nicht behindern und müssen überall eine lichte Höhe von mindestens 2.20 m aufweisen.

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

#### Art. 38

1. Offene und geschlossene Bauweise Die offene Bauweise ist die Regel.

2 Die geschlossene Bauweise ist in der Dorfkernzone erlaubt, wo zusammenhängende Häuserreihen bestehen. Dies gilt auch für Bauvorhaben ohne Gestaltungsplan. Bei der geschlossenen Bauweise muss an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden. Auf der Grenze stehende Mauern sind, solange nicht angebaut wird, in ästhetisch gutem Zustand zu erhalten.

§ 64 II

#### Art. 39

2. Verdichtete Bauweise 1 Die individuelle, verdichtete Bauweise ist mit Gestaltungsplan zulässig.

2 Sie bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit wohnlichen Siedlungen. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch das Schaffen von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr.

#### Art. 40

3. Überbauungsziffer Die Überbauungsziffer bestimmt das Verhältnis der jeweiligen Gebäudegrundfläche (Haupt- resp. Nebenbauten) und der anrechenbaren Grundstückfläche.

a) Begriff

Üz = 
$$\frac{\text{Gebäudegrundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

#### Art. 41

b) Gebäudegrundfläche

Als Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf das Grundstück.

Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.50 m Ausladung (Nebenbauten 1.00 m)
- Offene Balkone bis zu 1.50 m Ausladung
- Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl. Bei Ausladungen, welche die vorgenannte Masse überschreiten, kommt nur das Mehrmass für die Gebäudegrundfläche zur Anrechnung.

#### Art. 42

c) Anrechenbare Grundstücksfläche

1 Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile innerhalb der Bauzone.

2 Nicht angerechnet werden:

- a) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnlflächen, soweit es sich nicht um Hauszufahrten handelt;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
- c) übrige nicht den Bauzonen zugewiesene Grundstückteile;

3 Landfläche, die für den Ausbau einer öffentlichen Strasse im Sinne der kant. Strassenverordnung abgetreten werden muss, ist weiterhin anrechenbar. Diese Regelung gilt rückwirkend für alle Landabtretungen ab 1. Januar 1989.

#### Art. 43

d) Nutzungsübertragung

1 Die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes kann mittels Dienstbarkeit auf ein angrenzendes Grundstück derselben Zone übertragen werden.

2 Die Dienstbarkeit ist vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen, verbunden mit der Anmerkung, dass sie nur mit Zustimmung des Bezirksrates gelöscht werden darf.

#### Art. 43 a

4. Freiflächenziffer

1 Die Freiflächenziffer (FFZ) bestimmt das Verhältnis der jeweiligen anrechenbaren Freifläche zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

a) Begriff

$$\text{FFZ} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

b) Definitionen

2 Als anrechenbare Freifläche gilt diejenige Fläche eines Grundstückes, auf der keine Bauten erstellt sind. Die anrechenbare Grundstücksfläche entspricht der Fläche gemäss der Definition in Art. 42 des Baureglementes.

#### Art. 44

5. Abstände  
a) Grenzabstände  
aa) Begriff und Messweise

1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade.

§ 59

2 Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

3 Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge und Balkone, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

#### Art. 45

bb) *Mass*

1 Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.

2 In den Wohnzonen W1, W2 und W3 sowie in der Wohn- und Gewerbezone sind mindestens die Grenzabstände gemäss Art. 62 einzuhalten.

3 In der Gewerbe- und Industriezone beträgt der Grenzabstand bis zu 12 m Gebäudehöhe mindestens 2 m. Ab 12 m Gebäudehöhe ist ein zusätzlicher Grenzabstand von 50 % der Mehrhöhe einzuhalten.

#### Art. 46

cc) *Ermittlung  
Gebäudehöhe*

1 Als Gebäudehöhe gilt das Mass von ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses

§ 60

2 Nicht berücksichtigt werden:

- a) die Höhe des Giebeldreieckes bei Giebelfassaden;
- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
- c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.

3 Bei Dachneigungen über 45° wird das Mehrmass, das sich bei einem 45° geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

4 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

#### Art. 47

dd) *Nebenbauten,  
unterirdische  
Bauten*

1 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

§ 61

2 Unterirdische Bauten, die im Grenzbereich das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an diese Grenze heranreichen.

3 Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Bezirksrat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

#### Art. 48

ee) *Mehrlängenzuschlag*

1 In den Wohnzonen, in der Wohn- und Gewerbezone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 30 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um 10% der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen.

2 Zwischengeschaltete Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag analog der Messweise gemäss Art. 57 Abs. 2 mitgerechnet.

3 Bei Gewerbe- und Industriezonen sowie bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt der Mehrlängenzuschlag nur gegenüber den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen sowie gegenüber den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

#### Art. 49

ff) Ungleiche  
Verteilung  
des Grenz-  
abstandes

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 Bezirksrates gelöscht werden.

§ 62

#### Art. 50

b) Gebäude-  
abstand

1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.

§ 63

2 Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

3 Der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück wird gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

4 Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglementes auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

#### Art. 51

c) Strassen-  
abstände

1 Wo durch Baulinien keine anderen Masse vorgesehen sind, gelten folgende Strassenabstände:

- a) für Gebäude und ähnlich wirkende Anlagen:
  - 6.00 m an Hauptstrassen und an Basiserschliessungsstrassen;
  - 4.00 m an Verbindungsstrassen, an Groberschliessungsstrassen nach § 23 PBG sowie an verkehrsorientierten Strassen nach dem Verkehrsrichtplan;
  - 3.00 m an Nebenstrassen und an Privatstrassen;
- b) für Bäume: 2.50 m;
- c) für Sträucher und Lebhäge: 50% der Höhe, mindestens aber 1.00 m;
- d) für sonstige Einfriedigungen, Abschlussmauern und Böschungen: 50% der Höhe, mindestens aber 0.50 m.

2 Bauten, die einen Vorplatz bedingen (Scheunen, Remisen, Verladerampen usw.), haben ab Strassen- bzw. Trottoirrand einen Abstand von mindestens 6.50 m zu wahren. Gebäude für Treibstoffservicestationen, Lagerhäuser sowie Bauten mit grossem Werkverkehr müssen einen Abstand von wenigstens 10 m aufweisen. Wo die baureglementsgemässen Abstände grösser sind, sind diese einzuhalten.

3 Der Bezirksrat ist berechtigt, entlang der Grundstücksgrenze von Strassenabschlüssen an Bezirksstrassen Auflagen in die Bewilligung aufzunehmen.

#### Art. 52

d) Einfriedungen

Wo Grundstücke gegen öffentliche Strassen, Wege und Plätze eingefriedet werden, gelten die massgebenden öffentlichrechtlichen kantonalen Vorschriften.

#### Art. 53

e) Gewässerabstand

1 Als Gewässer gelten grundsätzlich die jeweils in der neuesten Auflage der Landeskarte 1:50'000 eingezeichneten Gewässer.

2 Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Sihlsee einen Mindestabstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone gemäss § 2 der Verordnung zum Schutz der Seeufer im Kanton Schwyz einzuhalten.

§ 66 I

3 Gegenüber der Alp, Biber, Minster und Sihl beträgt der Abstand 8 m. Bei den übrigen Gewässern ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben andere Abstände, die sich durch Baulinien oder übergeordnete Erlasse ergeben.

4 Der Gewässerabstand bei fliessenden Gewässern ist die kürzeste Verbindung von der oberen Böschungskante bis zum äussersten Gebäudeteil.

#### Art. 54

f) Waldabstand

1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 17 m ab Stockgrenze einzuhalten.

§ 67

2 Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

#### Art. 55

g) Andere Abstandsvorschriften

1 Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.

§ 68 II

2 Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar.

#### Art. 56

6. Firsthöhe

1 Als Firsthöhe gilt das Mass ab Oberkant Firstbalken, vom Firstende senkrecht projiziert auf das gewachsene Terrain. Horizontale Dachvorsprünge bis 1.50 m werden nicht berücksichtigt.

2 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

3 Zwischen 20° und 45° Dachneigung kann die Firsthöhe pro zusätzlichem Grad Dachneigung um jeweils 5 cm erhöht werden.

#### Art. 57

7. Gebäudelänge

1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine gerade Linie.

2 Nebenbauten gemäss Art. 47 werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt. Bei zwischengeschalteten Nebenbauten ist jedoch die maximale Gebäudelänge bezogen auf die äussersten Fassaden der Hauptgebäude einzuhalten.

## G. Ausnahmen und bestehende Bauten

### Art. 58

1. Ausnahmen innerhalb der Bauzone

*1 Der Bezirksrat kann innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und des Bezirkes bewilligen, wenn und soweit besondere Verhältnisse vorliegen, die Ausnahmebewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist und keine wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden.*

§ 73

*Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn*

- a) *sonst eine unzumutbare Härte einträte;*
- b) *dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann;*
- c) *Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen*

*oder*

- d) *dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann.*

*3 Eine Ausnahmebewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.*

*4 Eine Ausnahme von den Abstandsvorschriften des kantonalen Rechts bedarf der vorgängigen Zustimmung des zuständigen kantonalen Amtes.*

### Art. 59

2. Bestehende Bauten und Anlagen

*1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert.*

§ 72

*2 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.*

*3 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.*

*4 Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Überbauungsziffer um jenes Mass unter- resp. überschreiten, das für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.*

## IV. Zonenvorschriften

### A. Allgemeines

#### Art. 60

Grundsatz

1 Die Zonenvorschriften regeln die Bodennutzung des ganzen Bezirksgebietes. Der Bauzonenplan, Mst. 1:2000, regelt die Nutzungen innerhalb der Bauzonen. Der Landwirtschafts- und Schutzzonenplan, Mst. 1:5000, regelt die Nutzungen ausserhalb der Bauzonen.

2 Der Bauzonenplan sowie der Landwirtschafts- und Schutzzonenplan ordnen die zulässige Nutzung des Bodens. Sie liegen auf der Bezirksverwaltung zur Einsicht auf. Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

### B. Nutzungen innerhalb der Bauzonen

#### Art. 61

	Bauzone	Abkürzung	grundsätzliche Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
1. Zonenarten a) Unterteilung und Empfindlichkeitsstufen	1 Dorfkernzone	D	III
	Wohnzone 4	W4	II
	Wohnzone 3	W3	II
	Wohnzone 2	W2	II
	Wohnzone 1	W1	II
	Wohn- und Gewerbezone	WG	III
	Gewerbe- und Industriezone	GI	III
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	II
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	III
	Campingzone	CZ	III
	Intensiverholungszone	IE	III

2 Teile von Bauzonen der Empfindlichkeitsstufe II werden der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet (Aufstufung), sofern sie mit Lärm vorbelastet sind. Massgebend sind die tatsächlichen Festlegungen im "Lärmempfindlichkeitsstufenplan".

## Art. 62

b) Masse

Zonenarten 1)	D 2)	W 4	W 3	W 2	W 1	WG
Überbauungsziffer	-	20 %	24 %	28 %	20 %	24 %
Überbauungsziffer bei Gestaltungsplan	-	25 %	28 %	31 %	25 %	31 %
Überbauungsziffer für Nebenbauten 3)	-	8 %	8 %	8 %	8 %	8 %
Grenzabstand (m) 5)	PBG	PBG	5	4	4	5 4)
Grosser Grenzabstand (m) 5) 6)	-	-	8	8	8	8 4)
Gebäudehöhe (m) Schrägdach (m)	15 + 0.7	12 + 0.7	9 + 0.7	6 + 0.7	6 + 0.7	10 + 0.7
Firsthöhe (m)	18	15	12	9	8	13
Maximale Gebäudelänge (m)	-	-	40	30	30	-

1) Bei den Zonen GI, ÖBA, SF und CZ gilt das PBG, soweit dieses Baureglement keine weitergehenden Bestimmungen enthält.

2) Abweichende Masse bei Gebieten mit Leitbild (Art. 63 Abs. 7+8 und 89)

3) Jedenfalls zulässig: 50 m<sup>2</sup>

4) Für ausschliesslich gewerblichgenutzte, eingeschossige Gebäudeteile bis 5.00 m Gebäudehöhe gilt der Grenzabstand gemäss § 60 Abs. 1 PBG, für diese kann eine zusätzliche Überbauungsnutzung von 4 % (d.h. ÜZ =28 % statt 24 %, resp. 35 % statt 31 %) beansprucht werden.

5) Die Grenzabstandsvorschriften von §§ 59 ff. PBG sind, ausser in den Fällen von Art. 63 Abs. 7+8 sowie Art. 67 Abs.3, in jedem Fall einzuhalten. Vorbehalten bleibt zudem Art. 48 (Mehrlängenzuschlag).

6) Ab 25 m Gebäudelänge gilt der grosse Grenzabstand auf einer Längsseite, bei Gebäudelängen unter 25 m auf einer beliebigen Seite.

## Art. 63

c) *Dorfkernzone*

1 Die Dorfkernezone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Gestaltung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. In der Dorfkernezone sollen Wohnen und Arbeiten (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) gewährleistet sein. Die bisherige Nutzung ist zulässig, soweit dadurch keine übermässigen Immissionen verursacht werden.

2 Die Gestaltung der Gebäude und der Freiräume hat auf die überlieferte ortsübliche Bauweise in Material, Form und Farbe Rücksicht zu nehmen.

3 Beim Neu- und Wiederaufbau von Gebäuden soll eine sich mit der typischen Struktur des Dorfkerns auseinandersetzen Lösung angestrebt werden, die eine harmonische Gesamtwirkung mit der bestehenden Bausubstanz erzielt.

4 Bei Um- und Neubauten in der Dorfkernezone ist der Baubewilligungsbehörde auf Verlangen ein Modell einzureichen, aus welchem neben dem eigentlichen Bauprojekt auch die Nachbarbauten ersichtlich sind.

5 Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für eine Neuüberbauung vorliegt, oder wenn bei der Beurteilung des Abbruchgesuches festgestellt werden kann, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

6 Für die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete erlässt der Bezirksrat verbindliche Leitbilder.

7 Bei Um- und Aufbauten sowie beim Abbruch- und Wiederaufbau von Gebäuden innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Leitbildperimeter (Dorfzone mit speziellen Auflagen I-IV) ist die bisherige Gebäude- und Firsthöhe grundsätzlich zu übernehmen. Der Bezirksrat kann geringfügige Abweichungen bewilligen oder anordnen, sofern damit eine Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder eine bessere Einordnung in das Quartierbild ermöglicht wird. Insbesondere darf die Geschosshöhe bei Einhaltung der zonengemässen Gebäude- und Firsthöhe gemäss Art. 25 Abs. 2 bis auf 2.30 m im Licht erhöht werden.

8 Bei Neu- und Umbauten in den Leitbildperimetern "Dorfzone mit speziellen Auflagen II, III und IV" beträgt der minimale Grenzabstand 1.50 m. Voraussetzung ist jedoch eine gute Einpassung der Baute in die Bausubstanz der bestehenden Nachbargebäude sowie die Einhaltung einer Freiflächenziffer von mindestens:

- a) 25% in den Leitbild-Perimetern "Hauptstrasse-Ost, Sternenplatz, Hauptstrasse-West, Unterdorf" (Dorfzone mit speziellen Auflagen II);
- b) 45% im Leitbild-Perimeter "Oberdorf-Süd" (Dorfzone mit speziellen Auflagen III);
- c) 55% im Leitbild-Perimeter "Langrüti-Nord/Süd" (Dorfzone mit speziellen Auflagen IV).

Ansonsten gelten die Grenzabstandsbestimmungen des PBG.

#### Art. 64

d) Wohnzonen

1 In den Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse gewährleistet sein. Störende Betriebe sind nicht zulässig. Der Bezirksrat kann bestehenden, mässig störenden Betrieben eine angemessene Erweiterung unter folgenden Bedingungen gestatten:

- a) die Auswirkungen auf das Wohnen dürfen nicht über das bisherige Mass hinausgehen, und es sind unter Einhaltung der Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung technische Vorkehrungen zur Verminderung der Immissionen zu treffen;
- b) Baumasse und Gestaltung haben sich der Umgebung anzupassen;
- c) die verkehrstechnischen Anforderungen sind zu erfüllen.

2 In den Wohnzonen W1 sind Ein- und Zweifamilienhäuser gestattet.

3 In den Wohnzonen W2, W3 und W4 sind Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

#### Art. 65

Zur Zeit nicht belegt (RRB Nr. 555 vom 29. März 1994)

#### Art. 66

f) Wohn- und Gewerbezone

1 In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohn- und Gewerbebenutzungen zulässig.

2 Die gemischte Wohn- und Gewerbebenutzung sowie die ausschliessliche Wohn- oder Gewerbebenutzung ist zulässig.

3 Mässig störendes Gewerbe ist unter Einhaltung der Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung zulässig.

#### Art. 67

g) Gewerbe- und Industriezone

1 Die Gewerbe- und Industriezone ist bestimmt für höchstens mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe.

2 Betriebsnotwendige Wohnungen sind zugelassen.

3 Die Grenzabstände haben im Minimum 2.0 m und die Gebäudeabstände im Minimum 4.0 m zu betragen. Vorbehalten bleiben der Sicherheit dienende grössere Abstände (Brandschutz, Flucht- und Rettungswege etc.). Gegenüber den Nachbarzonen sind deren Grenzabstände einzuhalten.

#### Art. 68

Zur Zeit nicht belegt (RRB Nr.555 vom 29. März 1994)

#### Art. 69

i) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, wie kirchliche Bauten, Schul- und Verwaltungsbauten, Altersheime, Spiel- und Sportanlagen, Frei- und Hallenbäder, Abwasserreinigungsanlagen, Schiessanlagen.

2 Gegenüber den Nachbarzonen sind deren Grenzabstände einzuhalten.

3 Die Gebäudehöhe ist von Fall zu Fall festzulegen, wobei auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist.

#### Art. 70

k) Zone für Sport- und Freizeitanlagen

1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die Tourismus-, Sport- und Erholungszwecken dienen.

2 Die Erschliessung obliegt dem Grundeigentümer.

#### Art. 71

l) Campingzone

1 Die Campingzone ist bestimmt für den Betrieb von Campingplätzen. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Errichtung der für den Campingbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.

2 Ausdrücklich vorbehalten bleiben die kantonalen Vorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutz der Seeufer im Kanton Schwyz, die Verordnung über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze, sowie aufgrund dieser Vorschriften erteilte Betriebsbewilligungen des Polizeidepartementes.

#### Art. 71 a

Intensiverholungszone

1 Die Intensiverholungszone dient vorwiegend dem Bau und Betrieb von Skisprungschanzen. Es sind auch andere ruhige, geeignete Sportanlagen wie zum Beispiel Rodelbahn erlaubt. Öffentliche Nutzungen sind in Verbindung mit der zonengemässen Nutzung zulässig.

2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarf, insbesondere:

- Bauten für Start, Anlauf, Absprunztisch, Auslauf für Skispringer;
- Offene Zuschauertribüne;
- Kampfrichtertürme;
- Rodelbahn;
- Rückbringerlift;

3 Die Gestaltung und die Stellung der Hochbauten wie Schanzen und Kampfrichtertürme sind im Rahmen der sportlichen Richtlinien so zu wählen, dass ihre landschaftliche Exposition möglichst klein gehalten wird.

4 Die Umgebung der Schanzenanlagen und der Zonenrand sind durch Bepflanzung mit Hecken und Feldgehölzen zu durchgrünen. Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

#### Art. 72

2. Weitere Bestimmungen.  
a) Öffentliche Bauten und Anlagen

In sämtlichen Bauzonen sind im Rahmen der entsprechenden Zonenvorschriften Bauten im öffentlichen Interesse gemäss Art. 69 Abs. 1 zulässig.

#### Art. 73

b) Etappierung von Bauzonen

1 Die Bauzonen werden durch den Bauzonenplan ausgedehnt und unterteilt in

- a) Bauzonen 1. Etappe;
- b) Bauzonen 2. Etappe.

2 In den Bauzonen der 1. Etappe kann im Rahmen des Baureglementes gebaut werden, wenn das Grundstück im Sinne von Art. 20 baureif ist und den hinterliegenden Parzellen eine hinreichende Erschliessung nicht verunmöglicht wird.

3 In den Bauzonen der 2. Etappe können Baubewilligungen erteilt werden wenn

- a) für das ganze umliegende Planungsgebiet die Bedingungen gemäss Abs. 2 erfüllt sind, und
- b) der Bezirksrat die Umwandlung von der 2. in die 1. Etappe beschlossen hat.

4 Der Bezirksrat bestimmt unter Berücksichtigung der Richtpläne den Umfang der einzelnen Planungsgebiete gemäss Absatz 3 lit. a.

#### Art. 74

c) *Reservegebiete*

1 Reservegebiete sind keine Bauzonen. Sie haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.

2 Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung primär in diesen Gebieten vorzunehmen.

#### Art. 75

d) *Sonderbauvorschriften Schwyzerbrugg*

Für die im Bauzonenplan Bennau speziell bezeichneten Bauzonen in der Schwyzerbrugg gelten die im Anhang I aufgeführten baulichen Sonderbestimmungen.

### C. Nutzungen ausserhalb der Bauzonen

#### Art. 76

1. *Zonenarten Unterteilung*

Ausserhalb der Bauzonen wird das Bezirksgebiet in folgende Zonen eingeteilt:

- a) Landwirtschaftszone
- b) Zonen und Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes
- c) Zonen mit überlagerter Nutzung
- d) Materialabbau- und Ablagerungszone

#### Art. 77

a) *Landwirtschaftszone*

1 Die Landwirtschaftszone dient der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung .

2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 24 RPV.

3 Bauten und Anlagen haben sich der Umgebung anzupassen und sich in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen.

4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

5 Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Bezirksrat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

## Art. 78

*b) Zonen und Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes* 1 Naturschutz-, Alpschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzzonen sowie Naturschutzobjekte dienen dem Schutz und der Erhaltung wertvoller Lebensräume sowie des Orts- und Landschaftsbilds gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG.

*aa) Zweckbestimmung*

*bb) Schutzverordnung*

2 Die Vorschriften zu den Zonen und Objekten des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Abs. 1 sind im beiliegenden Anhang II (Schutzverordnung) enthalten und im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan des Bezirks Einsiedeln dargestellt.

## Art. 79

*c) Zonen mit überlagerter Nutzung*

*aa) Grund- und Quellwasser-Schutz-zonen*

1 Die Grund- und Quellwasser-Schutzzone schützt bestehende oder vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung. Sie kann sowohl innerhalb wie ausserhalb der Bauzone ausgeschrieben werden.

2 Der Bezirksrat erlässt gestützt auf § 24 der kantonalen VV zum GSchG (SRSZ 712.110) Grund- und Quellwasser-Schutz-zonen und zugehörige Reglemente. Die Grund- und Quellwasser-Schutz-zonen werden im Landwirtschafts- und Schutz-zonenplan als Hinweis aufgeführt.

3 Bis zum Erlass dieser Pläne und Reglemente dürfen in den im Zonenplan ausgeschriebenem Quell- und Grundwasserschutzbereichen wie auch im Bereich noch nicht erfasster Quellaufstösse weder Bauten und Anlagen noch Materialentnahmen oder Ablagerungen bewilligt werden. Im Bereich von Quelfassungen ist der Weidegang verboten und ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

## Art. 80

*bb) Gefahrenschutzzone*

1 Die Gefahrenschutzzone dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren. Sie kann sowohl innerhalb wie ausserhalb der Bauzone ausgeschrieben werden.

2 In der Gefahrenschutzzone bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) besonderer baulicher Schutzmassnahmen, welche die Gefährdung beheben oder wesentlich einschränken. Die entsprechenden Anordnungen sind durch den Bezirksrat im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

3 Bei drohender Gefahr ist der Bezirksrat befugt, in der Gefahrenschutzzone die notwendigen Sicherungsmassnahmen zu veranlassen (Sicherung des Geländes, Evakuierung usw.).

## Art. 81

*d) Materialabbau und Ablagerungszone*

1 Die Materialabbau- und Ablagerungszone ist bestimmt für den Abbau von Rohmaterialien sowie für Aushubdeponien.

2 Materialabbau- und Aushubdeponien sowie die dazu gehörenden betriebsnotwendigen Einrichtungen sind jedenfalls bewilligungspflichtig. Abbau- und Deponiegesuche haben einen Abbau- bzw. Deponieplan sowie einen Rekultivierungsplan zu enthalten. Diese Pläne sind mit allfälligen Änderungen in die Bewilligung zu integrieren. Vorbehalten bleiben zusätzlich notwendige kantonale Bewilligungen.

3 Gebiete, die noch nicht abgebaut oder aufgefüllt werden oder die für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den allgemeinen Bestimmungen für Nutzungen ausserhalb der Bauzonen.

4 Landwirtschaftliche Bodenverbesserungen und projektbezogene kleinere Materialentnahmen für den land- und forstwirtschaftlichen Strassenbau gelten nicht als Materialabbaustellen bzw. Aushubdeponien im Sinne von Abs. 2.

5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV

#### Art. 82

Zur Zeit nicht belegt (RRB Nr. 555 vom 29. März 1994)

### V. Gestaltungsplan und Leitbild

#### Art. 83

1. Gestaltungsplan  
a) Voraussetzungen und Verfahren

1 Ein Gestaltungsplan ist vom Bezirksrat zu erlassen, wenn dies die Grundeigentümer im Sinne von Art. 12 Abs. 1 von sich aus oder gestützt auf eine Gestaltungsplanpflicht beantragen, oder wenn der Bezirksrat selber einen Gestaltungsplan vorgeschlagen hat und sämtliche Grundeigentümer damit einverstanden sind.

2 Eine Gestaltungsplanpflicht besteht, wenn sie im Zonenplan für ein bestimmtes Gebiet angemerkt ist, oder wenn der Bezirksrat sie im Einzelfall aufgrund eines besonderen öffentlichen Interesses anordnet, insbesondere bei grösseren Bauten und Anlagen.

3 Die Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass der Bezirksrat eine Baubewilligung grundsätzlich vom vorgängigen rechtskräftigen Erlass eines Gestaltungsplans abhängig zu machen hat.

4 Der Bezirksrat kann für einen privaten Überbauungsplan oder ein einzelnes Baugesuch von der Gestaltungsplanpflicht dispensieren, wenn keine Ausnahmen im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG beansprucht werden und in bezug auf übriges pflichtiges Gebiet keine nachteilige präjudizierende Wirkung entsteht.

5 Bauliche Ergänzungen oder Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sowie das Schliessen einzelner Baulücken sind ohne vorgängige Dispens gestattet, soweit dadurch ein zukünftiger Gestaltungsplan nicht nachteilig präjudiziert wird.

6 Das Erlassverfahren richtet sich nach § 30 PBG.

#### Art. 84

b) Abweichungen gegenüber der Grundordnung

Sofern der Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften festgelegt werden. Ferner kann die Durchmischung der Nutzung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

## Art. 85

### c) Inhalt

- 1 Der Gestaltungsplan beinhaltet in der Regel;
  - a) den nachgeführten Katasterplan im Mst. 1:500;
  - b) Bau- und Niveaulinien;
  - c) Fusswege und Zufahrten;
  - d) Angaben über die Erschliessung mit Werkleitungen (Wasser, elektrische Energie und Abwasser);
  - e) öffentliche Plätze und Grünanlagen;
  - f) öffentliche Bauten und Anlagen;
  - g) Parzelleneinteilung;
  - h) Vorschriften über Abstände, Höhenbegrenzungen und Geschosshöhen der Bauten;
  - i) allgemeine Bestimmungen, durch welche eine einheitliche, den erhöhten Ansprüchen entsprechende Gestaltung der Überbauung im Sinne von § 24 Abs. 2 und 3 PBG erreicht werden kann;
  - k) Angaben über den kubischen Aufbau und die zulässigen Gebäudegrundflächen;
  - l) Angaben über die Umgebungsgestaltung;
  - m) generelle Angaben über die Grundrisse;
  - n) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gegenüber der Normalbauweise nachgewiesen und die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.

2 Die Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorzugsweise zusammenzufassen, unterirdisch zu erstellen und die Überdeckung zugänglich zu machen.

3 Für die Begleitung und Begutachtung des Gestaltungsplanes kann der Bezirksrat, unter Kostenfolge zulasten des Gesuchstellers, einen Fachmann als Berater beiziehen. Der Gesuchsteller ist vorgängig anzuhören.

## Art. 86

### d) Änderung und Aufhebung

1 Ein Gestaltungsplan kann auf Antrag einzelner Grundeigentümer aufgehoben werden, wenn bereits erstellte Bauten und Anlagen dem geltenden Planungs- und Baurecht entsprechen und berechtigtes Vertrauen in den Plan nicht verletzt wird.

2 Das Gesuch um Aufhebung ist gemäss § 30 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen. Die Aufhebung bedarf der Genehmigung des Regierungsrates.

*3 Die Bezirksgemeinde kann beim Erlass oder bei der Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.*

## Art. 87

### e) Kosten

Die Kosten eines Gestaltungsplanes tragen die Grundeigentümer.

## Art. 88

f) Rechtsnachfolge

Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

## Art. 89

2. Leitbild

1 Über die im Bauzonenplan für den Dorfkern speziell bezeichneten Gebiete erlässt der Bezirksrat verbindliche Leitbilder.

In der übrigen Dorfkernzone, namentlich bei Bauten, die das Strassen- und Ortsbild wesentlich beeinflussen und wo öffentliche Interessen dies erfordern oder auf Verlangen eines Grundeigentümers, kann der Bezirksrat eine Baubewilligung vom vorgängigen rechtskräftigen Erlass eines Leitbildes abhängig machen.

2 Mit dem Leitbild werden generelle Grundlagen für die Planung und die bauliche Entwicklung im Perimeterbereich festgelegt, soweit dafür Abweichungen von den allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften oder Ergänzungen dazu erforderlich sind. Es orientiert sich an der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt die künftig anzustrebende öffentliche und private Bauentwicklung.

3 Der Bezirksrat bezeichnet die Abgrenzungen der verschiedenen Leitbildperimeter und gibt nach Bedarf den Auftrag zur Ausarbeitung der einzelnen Leitbilder. Die Grundeigentümer sind berechtigt, dem Bezirksrat im Rahmen der Leitbilderstellung Vorschläge zu unterbreiten.

4 Leitbilder beinhalten in der Regel folgende Angaben:

- a) Umfang des Leitbildperimeters, dargestellt in einem nachgeführten Katasterplan im Mst. 1:500;
- b) Bestandesaufnahme und Beurteilung der bestehenden Gebäude, der Freiräume sowie der städtebaulichen Struktur;
- c) Festhalten von schützenswerten Objekten und Anlagen;
- d) Festhalten der anzustrebenden baulichen Entwicklung bezüglich
  - Baulinien
  - Überbauungsstruktur
  - Strassenzüge, Fusswege, Plätze und Gärten
  - Parkierung
  - Gestaltung der Baukuben sowie der Freiräume
  - Verwendung von Materialien und Farben
  - Nutzung
  - Gestaltungsplanpflicht, sofern erforderlich

5 Bei der Ausarbeitung der Leitbilder ist das Ortsbildinventar Einsiedeln als Beurteilungsgrundlage beizuziehen.

6 Der Erlass der Leitbilder richtet sich sinngemäss nach § 84 PBG.

7 Die Grundeigentümer haben sich an den Kosten des Leitbildes zu beteiligen, soweit ihnen dadurch ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

## VI. Baubewilligungsverfahren

### Art. 90

1. Bewilligungspflicht

1 Bauten, Anlagen und Reklameanlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder abgeändert werden.

2 Für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone ist der Bezirksrat Bewilligungsbehörde, wenn:

- kommunale oder kantonale Ausnahmegewilligungen erforderlich sind, oder
- ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist.

In allen übrigen Fällen ist in der Regel die Baubehörde Bewilligungsbehörde.

3 Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist die Baubehörde in der Regel in allen Fällen Baubewilligungsbehörde.

4 Baueinstellungen gemäss § 87 Abs. 1 PBG sowie die Anordnung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens sind durch die Baubehörde zu verfügen.

#### Art. 91

2. Meldepflicht

1 Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht. Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit bestätigtem Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.

2 Die Meldepflicht besteht für geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden.

3 Der Meldung sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen. Die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Das Bauamt prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

4 Dem Gesuchsteller wird innert 30 Tagen mitgeteilt, ob die Meldung für das geplante Bauvorhaben genügt, oder ob es in das vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren zu verweisen ist.

#### Art. 92

3. Ausnahmen

Weder melde- noch bewilligungspflichtig nach diesem Baureglement sind:

- a) *Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Baubewilligungsverfahren vorsehen;* § 75 IV
- b) *provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden.* § 75 V

#### Art. 93

4. Verfahren  
a) Baugesuch

1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je zweifacher Ausfertigung an das Bauamt einzureichen:

- a) ein vom Geometer unterzeichneter und als aktuell gültig erklärter Katasterplan oder einen analogen, rechtsgültig beglaubigten EDV-Ausdruck, mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen, mit mindestens einem Fixpunkt und mit der Darstellung der anschliessenden Grundstücke;
- b) Grundrisspläne aller Geschosse in der Regel im Mst. 1:100 mit Bezeichnung der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;

- c) Schnitt- und Fassadenpläne in der Regel im Mst. 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- d) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie der Kinderspielplätze;
- e) detaillierte Berechnung der Gebäudegrundflächen, soweit eine solche erforderlich ist und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Gebäudegrundflächen muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;
- f) schriftliches Einverständnis der Nachbarn bei grenzabstandsunterschreitenden Nebenbauten;
- g) die notwendigen Angaben gemäss der Umweltschutzgesetzgebung;
- h) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

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

#### Art. 94

b) Auflagen  
und Publi-  
kationen

1 Der Bezirksrat legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Er gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.

§ 78

2 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.

3 Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches stehengelassen werden. Wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt, kann die Baubehörde die vorzeitige Beseitigung gestatten.

#### Art. 95

c) Vereinfachtes  
Verfahren

1 Der Bezirksrat bewilligt geringfügige 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 ohne öffentliche Auflage und Publikation.

§ 79

2 In diesen und andern begründeten Fällen dispensiert der Bezirksrat von der Erstellung eines Baugespanns. Er kann auch die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.

3 Mit der schriftlichen Anzeige wird eine Frist von 20 Tagen angesetzt mit dem Hinweis, dass innert dieser Frist Einsprache im Sinne von § 80 Abs. 2 PBG erhoben werden kann.

#### Art. 96

d) Einsprache

1 Während der Auflagefrist kann gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden.

§ 80

2 Öffentlichrechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege beim Bezirksrat, privatrechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim Einzelrichter des Bezirkes Einsiedeln einzureichen.

3 Die Bewilligungsbehörde beurteilt öffentlichrechtliche, der Einzelrichter im beschleunigten Verfahren privatrechtliche Einsprachen. Beide Verfahren sind in der Regel unabhängig voneinander und ohne Verzug zu Ende zu führen.

4 Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehren aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.

#### Art. 97

e) *Entscheide* 1 Die Bewilligungsbehörde und die Amtsstellen sorgen für eine beförderliche und koordinierte Behandlung der Baugesuche.

2 Über Baugesuch und allfällige öffentlichrechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die Baubewilligungsverfügung ist zusammen mit dem Einspracheentscheid allen Parteien gleichzeitig zuzustellen.

#### Art. 98

f) *Be-schwerde* *Gegen Baubewilligungsverfügungen und Einspracheentscheide kann nach den Vorschriften der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde erhoben werden. Das zulässige Rechtsmittel ist den Parteien anzuzeigen.* § 82

#### Art. 99

5. *Scha-denersatz bei miss-bräuch-lichen Ein-spra-chen und Rechts-mitteln* *Wer offensichtlich unbegründete, böswillige oder trölerische Einsprachen oder Rechtsmittel gegen ein Bauvorhaben erhebt, hat dem Bauherrn nach den Vorschriften des Bundeszivilrechts (Art. 41 ff. OR) Schadenersatz zu leisten. Über Schadenersatzbegehren entscheidet der Zivilrichter.* § 83

#### Art. 100

6. *Vorent-scheide* 1 Die Bewilligungsbehörde berät auf Anfrage den Gesuchsteller unverbindlich über die Anforderungen an ein Projekt und das zu beachtende Verfahren. § 84

2 Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann der Bewilligungsbehörde das Gesuch um einen Vorentscheid unterbreitet werden.

3 Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung.

#### Art. 101

7. *Bauaus-führung a) Bau-beginn* 1 *Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die Entscheide über öffentlich- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind.* § 85

#### Art. 102

b) Geltungsdauer der Baubewilligung  
Friststillstand

1 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.

2 Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses still.

#### Art. 103

c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederinstandstellung

1 Die Bewilligungsbehörde verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Baubewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. In seiner Verfügung kann er einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung entziehen.

§ 87

2 Die Bewilligungsbehörde verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist.

#### Art. 104

8. Baukontrolle

1 Der Bezirksrat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:

- a) das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte;
- b) die fertiggestellten Kanalisationsleitungen und -anlagen vor dem Eindecken;
- c) die fertiggestellte Baute oder Anlage.

2 Die erwähnten Baustadien sind durch den Bauherrn oder durch die Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.

3 Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen.

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

#### Art. 105

9. Gebühren

1 Der Bezirksrat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, die Baukontrolle und Einspracheentscheide Gebühren.

§ 89

2 Er erlässt hierzu eine Gebührenordnung.

## VII. Schluss-, Straf- und Übergangsbestimmungen

### Art. 106

1. Strafbestimmungen

1 Widerhandlungen gegen dieses Baureglement und das PBG sowie die gestützt darauf erlassenen weiteren Vorschriften werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Haft oder Busse bis zu Fr. 50'000.-- bestraft. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen.

2 Die Strafverfolgung verjährt nach drei Jahren seit der Feststellung der Widerhandlung. Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein.

3 Anstiftung und Helferschaft sind strafbar.

### Art. 107

2. Übergangsbestimmungen

1 Dieses Baureglement findet auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten bewilligt werden.

2 Die rechtskräftigen Überbauungs- und Quartiergestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

### Art. 108

3. Aufhebung früheren Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden der Zonenplan vom 8. Dezember 1974 mit den seitherigen Änderungen und das Baureglement vom 31. Oktober 1974, mit Teilrevision vom 3. August 1978, aufgehoben.

### Art. 109

4. Inkrafttreten

Dieses Reglement wird der Urnenabstimmung unterbreitet und tritt nach Annahme durch die Bezirksgemeinde und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BEZIRKSRAT EINSIEDELN

Der Bezirksammann: Alois Gmür

Der Landschreiber: Walter Kälin

Angenommen an den Volksabstimmungen vom 26. September 1993, vom 7. Juni 1998 und vom 10. Juni 2001

Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte mit den folgenden Beschlüssen:

- RRB Nr. 555 vom 29. März 1994
- RRB Nr. 2324 vom 20. Dezember 1994
- RRB Nr. 1976 vom 10. November 1998
- RRB Nr. 1452 vom 20. November 2001

## **Anhang I**

(zu Art. 75)

### **Bauvorschriften für die Sonderbauzone Schwyzerbrugg**

#### **1. Allgemeines**

##### **Art. 1**

Die nachstehenden Bauvorschriften gelten für die im Bauzonenplan Bennaun festgelegte "Sonderbauzone Schwyzerbrugg". Sie beinhalten die Überführung der vom Bezirksrat erlassenen "Planungszone Schwyzerbrugg" in das ordentliche Recht.

Wirkungs-  
bereich

Bestandteil dieser Bauvorschriften bilden die dem Erlass der Planungszone zugrunde gelegten Unterlagen, nämlich:

- Erläuterungsplan/Bepflanzungsprojekt (Plan-Nr. 112/101, Datum: 1. Mai 1992)
- Berichte und Pläne
- Bebauung, Profile-Isometrie, möglicher Ausbau (Plan-Nr.112/102, Datum:1. Mai 1992)
- Kostenvoranschlag, Pflanzenliste mit Pflanz- und Pflegehinweisen (Datum: 1. Mai 1992)

##### **Art. 2**

Soweit die nachfolgenden Bauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln über die Gewerbe- und Industriezone resp. die Wohn- und Gewerbezone.

Stellung zur  
Grund-  
ordnung

##### **Art. 3**

Der Erläuterungsplan /das Bepflanzungsprojekt, Plan-Nr. 112/101, Datum 1. Mai 1992,/ dient der Erläuterung der einschränkenden Bestimmungen. Das Bepflanzungsprojekt zeigt den verbindlichen Umfang der Bepflanzung.

Erläute-  
rungsplan

#### **2. Begriffe**

##### **Art. 4**

Als Baubereich wird jene Grundstücksfläche bezeichnet, wo jeweils die gleichen einschränkenden Bestimmungen gelten. Die einzelnen Baubereiche werden im Erläuterungsplan bezeichnet.

Baubereich

##### **Art. 5**

Als Baufeld wird die effektiv überbaubare Grundstücksfläche bezeichnet (nach Abzug von Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Zonenabständen).

Baufeld

### 3. Bau- und Gestaltungsvorschriften

#### 3.1 Allgemeines

##### Art. 6

1 Sämtliche Bauten und Anlagen inkl. Dachaufbauten haben sich in ihrer Form, Materialwahl und Farbgebung in die Landschaft einzugliedern. Auffällige und reflektierende Farben und Materialien sowie Leuchtreklamen sind nicht gestattet.

Architekt-  
tonische  
Gestaltung

2 Bei der Überbauung ist darauf zu achten, dass Gebäude, die aus betrieblichen Gründen weniger Bauhöhe benötigen, wenn möglich gegen Süden ausgerichtet werden.

3 Die nachfolgenden Bau- und Gestaltungsvorschriften haben auch Geltung bei wesentlichen An-, Um- und Ausbauten der bestehenden Gebäude im Baubereich D.

##### Art. 7

Flachdächer sind unter Vorbehalt von Art. 13 gestattet. Diese sind jedoch als Kiestdächer auszubilden oder zu begrünen.

Dach-  
gestaltung

##### Art. 8

1 Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Dachauf-  
bauten

2 Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden sind gestattet, sofern sie architektonisch mit den Gebäude verbunden werden und ein einheitliches Gesamtbild aufweisen.

##### Art. 9

Offene Parkieranlagen mit mehr als 8 Parkplätzen sind mit standortgerechten Hochstammbäumen zu bepflanzen

Parkierung

##### Art. 10

1 Als Grünbereiche werden die Grenz- und Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Baubereichen sowie teilweise der südliche Anschluss der Allmigstrasse bezeichnet.

Grün-  
bereiche

2 In den Grünbereichen sind keine versiegelten Flächen gestattet. An den im Erläuterungsplan/Bepflanzungsprojekt bezeichneten Orten sind einheimische Straucharten zu pflanzen.

## Art. 11

1 Terrainveränderungen im Uferschutzbereich (gem. Art. 15 Abs. 2) sind nicht gestattet. Davon ausgenommen ist der Unterhalt bestehender Anlagen. Gegen die Allmigstrasse muss ein fliessender Übergang zur offenen Landschaft gewährleistet werden.

Terrainveränderungen

2 Abgrabungen zwischen den Bauten sowie Mauern und dgl. unterstehen den Bestimmungen des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln.

## Art. 12

1 Innerhalb der Baubereiche B bis D ist zwischen den Gebäuden ein eingeschossiger Zusammenbau gestattet. Die maximale Gebäudehöhe dieser Zwischenbereiche ist in Art. 13 bestimmt.

Zusammenbau

2 Das durch den Zusammenbau entstehende Gebäude darf gegen Süden nicht in Erscheinung treten und ist auf seiner Dachfläche zu begrünen. Dachaufbauten in diesen Zwischenbereichen sind keine erlaubt.

3 Das „Schlänggli-Bächli“ ist als offenes Gewässer zu erhalten. Eine Verbindung von maximal 5 m Breite zwischen den Parzellen 4024 und 4725 ist gestattet, sofern die offene Führung des "Schlänggli-Bächlis" gewährleistet bleibt.

## 3.2 Baupolizeiliche Bestimmungen

### Art 13

Baubereiche	A	B	C	D
Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43, 44 Lärmschutzverordnung)	III	III	III	III
Nutzung	Gewerbe- und Industriezone 1)	Gewerbe- und Industriezone	Gewerbe- und Industriezone	Gewerbe- und Industriezone
Strassenabstände: - Schwyzerstrasse - Industriestrasse (Baulinie) - Allmigstrasse	6.50 m - 5.00 m	- 5.00 m -	- 5.00 m 5.00 m	- 5.00 m 5.00 m

Baubereiche	A	B	C	D
Gewässerabstände: - Biber (Baulinie) <sup>2)</sup> - Schlänggli-Bächli <sup>3)</sup>	20.00 m -	20.00 m -	- 5.00 m	20.00 m 5.00 m

südlicher Grenzabstand	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m
Firsthöhe/ Bauhöhe Fixpunkt = Polygonpunkt 2042	12.00 m / 9.00 m ab gewachsenem Terrain	846.50 m.ü.M.	846.50 m.ü.M.	846.90 m.ü.M.
Bauhöhe Zwischenbereiche (Art. 12)	-	838.60 m.ü.M.	840.60 m.ü.M	841.00 m.ü.M.
max. Gebäudebreite 4)	28.00 m	30.00 m 5)	30.00 m 5)	30.00 m 5)
max. Gebäudelänge 6)	28.00 m	keine Beschränkung	keine Beschränkung	keine Beschränkung
Bauzonenabstände	-	-	-	2.00 m
Dachgestaltung	frei 7)	frei	frei	Flachdach begrünt
Erschliessung	Von Schwyzer- und von Allmigstrasse	von Industriestrasse	von Industriestrasse	von Industriestrasse
<p>1) Es ist nur mässig störendes Gewerbe mit geringem Verkehrsaufkommen zulässig.</p> <p>2) Ab der im Grundbuchplan festgelegten Uferlinie</p> <p>3) Ab Bachachse (Im Plan bezeichnet)</p> <p>4) Als Gebäudebreite gilt die schmalere Seite der Gebäude, in den Baubereichen B bis D ist die Nord- oder Südfassade massgebend.</p> <p>5) Im Erdgeschossbereich kann diese Breite gemäss Art. 12 überschritten werden. Bei gestaffelten Bauten wird die gesamte Gebäudebreite gemessen.</p> <p>6) Als Gebäudelänge gilt die jeweils längere Seite der Gebäude. In den Baubereichen B bis D ist die Ost- oder Westfassade massgebend.</p> <p>7) Flachdächer sind nur bei Anbauten gestattet, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.</p>				
Die Gebäudehöhen sind ab dem im Plan bezeichneten Fixpunkt gerechnet.				

#### Art. 14

1 Im Baufeld 2 ist eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes bis auf die angegebene maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe gestattet.

Baufeld 2

2 Bei Neubauten sind die Abstände gemäss Art. 13 einzuhalten.

## 4. Umgebung

### 4.1 Uferschutzbereich

#### Art. 15

1 Im Uferschutzbereich ist die Lagerung jeglichen Materials sowie von Abfällen, Aushubmaterial und dgl. (auch vorübergehend) nicht gestattet.

2 Als Uferschutzbereich werden folgende Gebiete bezeichnet:

- a) Südlich der Biber gemäss Erläuterungsplan
- b) Entlang des "Schlänggli-Bächlis" von Baulinie zu Baulinie

### 4.2 Bepflanzung

#### Art. 16

1 Die gesamte Bepflanzung ist im Umfang des Bepflanzungsprojektes gemäss Art. 3 auszuführen.

Ausführung

2 Die Bepflanzung ist durch einen dafür fachlich ausgewiesenen Gärtner oder in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Forstwart auszuführen.

3 Die Bepflanzung südlich der Allmigstrasse ist vorgängig mit der kantonalen Fachstelle für Naturschutz abzusprechen.

#### Art. 17

1 Die Grundeigentümer sind für die Ausführung der Bepflanzung auf ihren Parzellen sowie für den entsprechenden Unterhalt verpflichtet.

Zuständig-  
keiten

2 Wird die Bepflanzung nicht fristgemäss durch die Landeigentümer getätigt, wird diese durch den Bezirk, zu Lasten der Grundeigentümer, in Auftrag gegeben.

3 Wird der Unterhaltungspflicht nicht nachgekommen, kann der Bezirk den Unterhalt zu Lasten des säumigen Grundeigentümers in Auftrag geben.

#### Art. 18

Die gesamten Pflanzkosten sind von den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Planungszone gemäss dem intern zu vereinbarenden Verteilschlüssel zu tragen.

Kosten-  
träger

### 4.3 Fusswegführung

#### Art. 19

Im Baubereich B ist eine öffentliche, mit einem Kiesbelag versehene Fussgängerverbindung zwischen Industrie- und Allmigstrasse zu gewährleisten.

Gewährleistung

#### Art. 20

Die Kosten für die Fusswegerstellung werden gemäss internem Kostenverteiler den Grundeigentümern belastet.

Kosten-träger

#### Art. 21

Die durch das Bepflanzungs- und Fusswegprojekt tangierten Grundeigentümer haben ihre Grundstücke entschädigungsfrei zur Verfügung zu stellen.

Entschädigungen

#### Art. 22

Die Bezahlung der gesamten Pflanz- und Fusswegkosten wird von der Genossame Bennau garantiert.

Investitionskosten

## **Anhang II**

(zu Art. 78 BauR)

Die Bezirksgemeinde Einsiedeln erlässt, gestützt auf Art. 17 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (vom 22. Juni 1979, RPG), Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (vom 1. Juli 1966, NHG), § 20 des Planungs- und Baugesetzes (vom 14. Mai 1987, PBG), § 3 der Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Alertümern und Kunstdenkmälern (vom 29. November 1927, NHV), § 6 der Verordnung über den Biotopschutz und den ökologischen Ausgleich (vom 24. September 1992, Biotopschutzverordnung) sowie auf Art. 78 des Baureglements (vom 25. September 1997) die nachstehende

### **Schutzverordnung**

für den Bezirk Einsiedeln.

#### **I Zweck und Geltungsbereich**

##### **Art. 1**

Die Schutzverordnung bezweckt die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, die Erhaltung, die Förderung und den Schutz der Natur- und Landschaftsschutzzonen, des Sihlseeufers, der Naturschutzobjekte sowie der offenen Bäche.

1. Zweck

##### **Art. 2**

1 Diese Schutzverordnung gilt für die:

- a) Naturschutzzonen;
- b) Alpschutzzonen;
- b) Landschaftsschutzzonen;
- c) Wasserschutzzonen;
- d) geschützten Hecken und Feldgehölze sowie Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen (Naturschutzobjekte);
- e) Bachläufe und Ufergehölze;
- f) Funde

2. Geltungsbereich

2 Die genaue Bezeichnung, Lage und Abgrenzung dieser Gebiete, Zonen und Einzelobjekte ist im gültigen Landwirtschafts- und Schutzzonenplan M. 1 : 10'000 enthalten, welcher als Bestandteil dieser Verordnung gilt.

## II Allgemeine Bestimmungen

### Art. 3

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sowie die Jagd und Fischerei bleiben gewährleistet, soweit nicht durch übergeordnete Erlasse oder für eng umgrenzte Gebiete im Rahmen dieser Verordnung weitergehende Vorschriften bestehen.

1. Nutzungseinschränkung

### Art. 4

Die Bestimmungen dieser Verordnung ergänzen diejenigen des Baureglements.

2. Vorbehalt

### Art. 5

Alle baulichen Änderungen sowie Nutzungsänderungen im Geltungsbereich dieser Verordnung sind bewilligungspflichtig.

3. Bewilligungspflicht

## III Besondere Bestimmungen

### A Naturschutzzonen

#### Art. 6

1 Die Naturschutzzonen sind mit ihrer typischen Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Eigenart zu erhalten und zu fördern. Sie dürfen flächenmässig nicht verkleinert werden.

1. Naturschutzzonen

2 Die Naturschutzzonen werden gemäss Verzeichnis im Anhang in die Nutzungsbereiche I bis VI eingeteilt:

- a) Der Nutzungsbereich I umfasst Magerwiesen mit überwiegender Heunutzung.
- b) Der Nutzungsbereich II umfasst Riedflächen mit Streunutzung, Landröhricht und Entwässerungsgräben mit Wasserpflanzen.
- c) Der Nutzungsbereich III umfasst naturnahe Ufergebiete am Sihlsee.
- d) Der Nutzungsbereich IV umfasst Weiher mit ihrer natürlichen Ufervegetation.
- e) Der Nutzungsbereich V umfasst artenreiche Weidegebiete.
- f) Der Nutzungsbereich VI umfasst wenig intensiv genutzte Wiesen, welche die Nutzungsbereiche II, III und IV ergänzen und gegen das intensiv genutzte Kulturland abschirmen.

3 Der Bezirksrat kann mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern in den Naturschutzzonen Bewirtschaftungsverträge abschliessen. Die Bewirtschaftungsmassnahmen werden im Bewirtschaftungsvertrag geregelt. Die Bewirtschaftung in den verschiedenen Nutzungsbereichen richtet sich nach den Grundsätzen in Art. 7, Ziffer 3. Ihre genaue Abgrenzung wird in den Bewirtschaftungsverträgen festgelegt.

4 Tätigkeiten und Massnahmen, die der Erhaltung der Naturschutzzonen widersprechen, sind untersagt.

Insbesondere sind verboten:

- das Errichten von Bauten und Anlagen aller Art;
- Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art;
- das Entwässern, sowie das Einleiten von Abwässern;
- das Verwenden von Giftstoffen;
- das Ausbringen von stickstoffhaltigem Mineraldünger, Klärschlamm und Gülle;
- jegliche Düngung in den Nutzungsbereichen I, II, III und IV;
- andere Nutzung als zum Schutz nötig;
- das Betreten und Befahren von Nutzungsbereich III und IV, ausgenommen für Aufsichts- und Pflegearbeiten.
- das Weiden in den Nutzungsbereichen II, III und IV;
- das Aufforsten oder Anlegen von Baumbeständen ausserhalb des Waldes;
- das Beseitigen von ausgewachsenen Hecken, Sträuchern und Baumgruppen ausserhalb des Waldes;
- das Ansiedeln von standortfremden Tieren und Pflanzen;
- das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen;
- das Töten, Verletzen, Fangen oder Stören von wildlebenden Tieren, ausgenommen im Rahmen der bewilligten Jagd und Fischerei;
- das Anfachen von Feuer, das Baden, Lagern, Zelten, Kampieren, sowie das Überlassen von Standplätzen dafür;
- das Fahren und Reiten abseits von Strassen und Wegen, ausgenommen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

## Art. 7

1 Die Naturschutzzonen sind fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Sämtliche Unterhalts- und Pflegearbeiten haben sich nach dem Schutzziel zu richten. Die dafür erforderlichen Massnahmen sind von den Verboten, gemäss Art. 6, Ziffer 4, ausgenommen. Sie werden, soweit erforderlich, in einem Pflegeplan und in den Bewirtschaftungsverträgen festgelegt.

2. Unterhalt

2 Wird die zur Pflege notwendige landwirtschaftliche Nutzung unterlassen, so kann der Bezirksrat diese auf Kosten des Bezirks selber oder durch Dritte ausführen lassen. Die Grundeigentümer sind vorher schriftlich zu benachrichtigen.

3 Grundsätzlich sind folgende Unterhaltsarbeiten auszuführen:

- a) Einzelbüsche und Gebüschgruppen sind in mehrjährigen Abständen auszulichten. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
- b) Nutzungsbereich I: Die Magerwiesen sind in der Regel einmal pro Jahr zu mähen; der Schnitt erfolgt möglichst spät und das Schnittgut ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode wegzuführen.
- c) Nutzungsbereich II: Riedwiesen sind in der Regel als Streuland zu mähen. Die Streu ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode wegzubringen oder auf Tristen zu lagern.
- d) Nutzungsbereich III: Im Uferbereich (Röhricht) ist ein Schnitt nur soweit zulässig, als damit das Aufkommen von Gehölzen verhindert wird. Ansonsten gelten die Vorschriften von Nutzungsbereich II.

- e) Nutzungsbereich IV: Im Uferbereich ist ein Schnitt nur soweit zulässig, als damit das Aufkommen von Gehölzen verhindert wird. Bei starker Verlandung kann eine schonende, abschnittsweise Ausbaggerung des Weihers vorgenommen werden.
- f) Nutzungsbereich V: Die Weideflächen sind schonend zu beweiden, die Bestossung hat sich nach dem Futterangebot zu richten.
- g) Nutzungsbereich VI: Die wenig intensiv genutzten Wiesen werden ein- bis mehrmals pro Jahr gemäht; der erste Schnitt erfolgt möglichst spät. Das Schnittgut ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode wegzuführen.

## B Alpschutzzonen

### Art. 8

1 Die Alpschutzzonen liegen im Alpgebiet und zeichnen sich durch eine hohe Dichte artenreicher und wertvoller Pflanzengesellschaften aus. Sie bezwecken deren Schutz und Erhaltung durch eine angepasste und nachhaltige alpwirtschaftliche Nutzung.

1. Alpschutz-  
zonen

2 In Anlehnung an die Bedingungen des Bundes für den Bezug von Sömmerungsbeiträgen (VO Bewirtschaftungsbeiträge vom 26. Januar 1994, Änderung vom 15. Februar 1995) und an die Empfehlungen des Schweizerischen Alpwirtschaftlichen Verbands (SAV) gelten für die Alpschutzzonen folgende Nutzungsvorschriften:

2. Nutzung

- Die Bestossung muss dem Standort und der Ertragsfähigkeit der Weideflächen angepasst sein. Die Weidefläche pro rauhfutterverzehrende Grossvieheinheit (RGVE) muss mindestens 50 Aren betragen. Es dürfen höchstens gleich viele Schweine wie Melkkühe gehalten werden.
- Die Düngung der Weideflächen muss auf eine dem Standort angepasste, abgestufte Nutzungsintensität ausgerichtet sein, welche die Erhaltung der alptypischen Pflanzenbestände und die jeweilige Eigenart des Alpschutzgebiets garantiert.
- Die Güllebereitung muss der Ausdehnung der gülleverträglichen Weideflächen angepasst werden. Im Regelfall dürfen nur alpeigene Dünger verwendet werden. Stickstoffhaltige Mineraldünger, flüssiger Klärschlamm und alpfernde organische Dünger sind verboten.
- Alpferndes Futter darf nur in begründeten Ausnahmefällen verwendet werden.
- Herbizide dürfen nur ausnahmsweise bei Einzelstockbehandlung eingesetzt werden. Ihre Anwendung in Feuchtgebieten ist verboten.

3 Sämtliche Meliorationen in den Alpschutzzonen haben sich nach den in Abs. 1 und 2 genannten Grundsätzen auszurichten. Entwässerungen sind nur erlaubt, sofern es sich um die Ableitung einzelner Quellaufstösse handelt und dabei keine Feuchtgebiete beeinträchtigt werden.

3. Melio-  
rationen,  
Alpwirtschaft-  
liche Nut-  
zungs-  
planung

Vor der Ausführung wesentlicher Meliorationsmassnahmen (insbesondere Bau von Erschliessungsstrassen, Neubau oder umfassende Sanierung von Alpbäuden) ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Meliorationsamt eine alpwirtschaftliche Nutzungsplanung durchzuführen. Diese hat zumindest eine Vegetationskartierung und eine Nutzungseignungskarte zu umfassen; sie macht Aussagen zur Düngerverträglichkeit der Weiden und gibt Empfehlungen zum geeigneten Hofdüngersystem.

## C Landschaftsschutzzonen

### Art. 9

1 Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete mit besonderem Schönheitswert oder die Umgebung schützenswerter Bauten oder Baugruppen. Sie bezwecken die Erhaltung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes und der typischen Bepflanzung. Damit sollen beeinträchtigende Einwirkungen verhindert werden.

1. Landschaftsschutzzonen

2 Die Landschaftsschutzzonen sind grundsätzlich mit einem Bauverbot belegt. Der Neubau landwirtschaftlicher Nutzbauten kann gestattet werden. Die Erweiterung und der Umbau bestehender Bauten ist nach Massgabe der kantonalen Vorschriften erlaubt, doch ist der Einordnung ins Landschaftsbild durch Stellung, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung besondere Beachtung zu schenken; dies gilt auch für landwirtschaftliche Nutzbauten.

## D Wasserschutzzonen und Röhrichte am Sihlsee

### Art. 10

1 Die Wasserschutzzone bezweckt die Erhaltung und Verbesserung besonders wertvoller Uferabschnitte des Sihlsees sowie den Schutz der Seeufervegetation und deren Tierwelt.

1. Wasserschutzzonen

2 In der Wasserschutzzone sind sämtliche Erholungs- und Sportaktivitäten verboten, ebenso das Längsfahren zum Ufer mit Wasserfahrzeugen und -sportgeräten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die Fischereiaufsicht und die Seepolizei.

3 Folgende Aktivitäten der Seeanstösser bleiben gestattet: Schwimmen ausserhalb des Schilfgürtels; Durchfahren der Wasserschutzzone mit Booten auf kürzester Strecke von rechtmässig erstellten Bootsanlagen aus.

### Art. 11

1 Die Ufervegetation des Sihlsees (Schilfbestände und andere natürliche pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

2. Röhricht

2 Der Betrieb und Unterhalt des Sihlsees wird im Rahmen der Konzessionsbestimmungen und unter Berücksichtigung der Schutzziele gestattet.

3. Betrieb und Unterhalt des Sihlsees

## E Geschützte Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen

### Art. 12

1 Hecken und Feldgehölze sind landschaftsgestalterisch und ökologisch von grosser Bedeutung und deshalb zu schützen.

1. Geschützte Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen

2 Markante Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen mit hohem Situationswert prägen Landschaft und Ortsbild; sie sind als Landschaftselemente zu erhalten.

3 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen (Naturschutzobjekte) sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie sind bei Abgang durch Pflanzungen mit gleichartigen Gehölzarten zu ersetzen.

4 Pflegerische Eingriffe und der periodische Schnitt der Hecken sind gestattet.

## F Fliessgewässer

### Art. 13

1 Im gesamten Gebiet des Bezirks Einsiedeln sind die Fliessgewässer mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung zu erhalten; insbesondere ist es nicht zulässig, Bäche zu begradigen oder einzudolen.

1. Bachläufe, Uferbestockungen

- Massgeblich für den Standort und natürlichen Verlauf der offen fliessenden Bäche ist insbesondere die Landeskarte 1:25'000.

2 Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind möglichst naturnah auszuführen.

## G Funde

### Art. 14

Wenn bei Grabungen oder Abbrüchen alte Mauer- und Strassenzüge, Brandschichten, Einzelfundamente, Baufragmente usw. gefunden werden, ist die Bauarbeit unverzüglich einzustellen und dem Bezirksrat Mitteilung zu machen. Die Arbeiten dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde weitergeführt werden.

1. Funde

## IV Beiträge und Abgeltungen

### Art. 15

1 Zusätzliche Leistungen für Pflegemassnahmen in den Schutzzonen aufgrund von Nutzungsbeschränkungen dieser Schutzverordnung und landwirtschaftliche Ertragsausfälle sind zu entschädigen. Die Höhe der entsprechenden Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen ist abhängig von der Bewirtschaftungsschwernis bzw. vom tatsächlichen Ertragsausfall.

1. Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen

Der Bezirk richtet an die Berechtigten die gleichen Beiträge und Abgeltungen aus, wie die kantonale Verordnung über den Biotopschutz und ökologischen Ausgleich vorsieht.

2 Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen werden, gestützt auf die Biotopschutzverordnung, Art. 18, nur dort ganz oder teilweise gewährt, wo diese nicht bereits aufgrund einer anderen Gesetzgebung mit gleichen oder ähnlichen Zielen ausgerichtet werden.

## V Schlussbestimmungen

### Art. 16

Zuständig für Bewilligungen im Rahmen dieser Verordnung ist der Bezirksrat, der auch die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften ausübt. Er kann die kantonalen Fachstellen als beratende Instanzen beziehen.

1. Bewilligungsinstanz

### Art. 17

Der Bezirksrat kennzeichnet die schützenswerten kommunalen Natur- schutzobjekte und Naturschutzzonen und bringt, wo nötig und sinnvoll, die erforderlichen Markierungen und Hinweisschilder an.

2. Markierung

### Art. 18

Der Bezirksrat kann Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Schutz- verordnung erteilen, wenn dadurch der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird und wenn Gründe des Gefahrenschutzes oder wesentliche öffentliche Interessen dies erfordern.

3. Aus- nahmere- gelung

### Art. 19

Kommt eine Massnahme aufgrund dieser Verordnung in ihrer Wirkung einer Enteignung gleich, hat der betroffene Grundeigentümer Anspruch auf Entschädigung. Entschädigungspflichtig ist der Bezirk Einsiedeln, soweit nicht der Kanton zuständig ist. Für das Verfahren ist das kantonale Expro- priationsgesetz massgebend.

4. Materielle Enteignung

### Art. 20

Verfügungen, die in Anwendung dieser Bestimmungen erlassen werden, können nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Juni 1974 angefochten werden.

5. Rechts- mittel

### Art. 21

Zuwiderhandlungen gegen diese Verordnung werden gemäss Art. 24 ff NHG und der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz vom 28. August 1974 geahndet.

6. Straf- bestim- mungen

### Art. 22

Der Bezirksrat wird mit dem Vollzug dieser Verordnung beauftragt.

7. Vollzug

Art. 23

Diese Verordnung tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

8. Inkraft-  
treten

**Verzeichnis der im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan festgelegten Schutzzonen und Naturschutzobjekte**

Nr. im LSZP	Plan	Name	Typ / Bedeutung	Zonentyp <sup>1)</sup>	Nutzungs- bereiche (nur NSZ)
1.028		Steinbach	Blumenreiche Wiese / regional	NSZ	I
7.004	BauZ	Grotzenmüli	Weiher / lokal	NSZ	IV
7.021		Kloster Südost	Weiher / regional	NSZ	IV, VI
7.023		Glattlimatt	Weiher / lokal	NSZ	IV, VI
7.024		Kloster Au	Weiher / lokal	NSZ	I, IV, VI
8.200		Roblosen	See/Röhricht / regional	NSZ	III, VI
8.203		Schlagbrig / Schafhüttli	See/Röhricht / regional	NSZ	II, III
8.204		Blüemenen / Strandbad	See/Röhricht / regional	NSZ	II, ev. III, VI
8.213		Stöfeli	See/Röhricht / lokal	NSZ	II, III
8.220		Steinau	See/Röhricht / regional	NSZ	II, III, VI
9.023		Brunneren	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.031		Lauenen	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II, IV, VI
9.034		Müserberg	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I, II
9.037		Müser	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I, II
9.038		Wäniberg	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.041		Rotmoos	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II, VI
9.043		Moos	Feuchtgebiet / regional	NSZ	ev. I, II, V, ev. VI
9.050		Forenboden	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.052		Blüemenen	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.056		Amslen	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.060		Gschwand	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.066		Chli Schrä	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.102		Nüschür	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II, IV
9.113		Früeboden	Feuchtgebiet / regional	NSZ	V
9.115		Chnodenwald N	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I und/oder II, V
9.118		Chnodenwald	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I und/oder II
9.161		Büeliriet/Sihleren	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I, V
3.021		Altberg/Haltli	Hecke / lokal	NSO	

<sup>1)</sup> NSZ: Naturschutzzone; NSO: Naturschutzobjekt; LSZ: Landschaftsschutzzone; WSZ: Wasserschutzzone; ASZ: Alpenschutzzone

Nr. im LSZP	Plan	Name	Typ / Bedeutung	Zonentyp <sup>1)</sup>	Nutzungs - bereiche (nur NSZ)
3.023		Altberg	Hecke / lokal	NSO	
3.026		Gadenstatt Süd	Hecke / lokal	NSO	
3.029		Leimloch	Hecke / lokal	NSO	
3.030		Nüboden	Hecke / lokal	NSO	
3.034		Schnabelsberg	Hecke / lokal	NSO	
3.037		Duli Ost	Hecke / lokal	NSO	
3.038		Duli Ost	Hecke / lokal	NSO	
3.039		Blatten	Feldgehölz / lokal	NSO	
3.040		Horgenberg / Blatten	Hecke / lokal	NSO	
3.041		Brunneren	Feldgehölz / lokal	NSO	
3.042		Chatzenstrick	Hecke / lokal	NSO	
3.043		Schafhalden	Hecke / lokal	NSO	
3.044		Wasserstutz/ Chatzenstrick	Hecke / regional	NSO	
3.045		Tristel	Hecke / regional	NSO	
3.046		Armbüel	Hecke / lokal	NSO	
3.047		Wasserstutz / Chatzenstrick	Feldgehölz / regional	NSO	
3.051		Birchli/Vogelherd	Hecke / lokal	NSO	
3.052		Birchli / Nussmatten	Hecke / lokal	NSO	
3.054		Eselweid	Hecke / lokal	NSO	
3.057		Gross/Rombüel	Hecke / lokal	NSO	
3.058		Wäniweid	Hecke / regional	NSO	
3.059		Müserberg	Hecke / lokal	NSO	
3.060		Müserberg	Hecke / regional	NSO	
3.061		Müserberg	Hecke / regional	NSO	
3.062		Raimattli	Hecke / lokal	NSO	
3.063		Schweig	Hecke / regional	NSO	
3.064		Vogelhalden	Hecke, Bachbestockung / regional	NSO	
3.067		Fleugenberg	Hecke / lokal	NSO	
3.068		Dick	Feldgehölz / lokal	NSO	
3.070		Widen	Hecke / lokal	NSO	
3.073		Steinbach	Hecke / lokal	NSO	
3.074		Chnollen	Hecke / lokal	NSO	
3.075		Chnollen	Feldgehölz / lokal	NSO	

<sup>1)</sup> NSZ: Naturschutzzone; NSO: Naturschutzobjekt; LSZ: Landschaftsschutzzone; WSZ: Wasser-  
schutzzone; ASZ: Alpschutzzone

<b>Nr. im LSZP</b>	<b>Plan</b>	<b>Name</b>	<b>Typ / Bedeutung</b>	<b>Zonentyp<sup>1)</sup></b>	<b>Nutzungs - bereiche (nur NSZ)</b>
3.076		Rossweid	Feldgehölz / lokal	NSO	
3.077		Rossweid	Hecke / lokal	NSO	
3.079		Schweig	Hecke / lokal	NSO	
3.082		Geissmatt	Hecke / lokal	NSO	
3.084		Chatzenstrick	Hecke / lokal	NSO	
3.102		Egg	Hecke / lokal	NSO	
3.103		Cholirain	Hecke / lokal	NSO	
3.104		Rindermatte	Hecke / lokal	NSO	
3.105		Schweig	Hecke / lokal	NSO	
3.106		Schweig/Grund	Hecke / lokal	NSO	
3.108		Nüschür	Hecke / lokal	NSO	
3.109		Schönboden	Hecke / lokal	NSO	
3.110		Eggli	Hecke / lokal	NSO	
3.112		Stofel Süd	Hecke / lokal	NSO	
3.113		Habbach	Hecke / regional	NSO	
3.119		Schlagburg	Hecke / lokal	NSO	
3.121		Studenweidli	Hecke / lokal	NSO	
3.122		Heller	Hecke / lokal	NSO	
3.123		Bannholz Süd	Hecke / lokal	NSO	
3.126		Allmig	Hecke / lokal	NSO	
3.128		Weidli	Hecke / lokal	NSO	
3.129		Lisen Süd	Hecke / lokal	NSO	
3.134		Hintere Ängi	Hecke / lokal	NSO	
3.200		Sunnberg	See/Feldgehölz / lokal	NSO	
4.001	BauZ	Scheidweg	Allee / lokal	NSO	
4.002	BauZ	Gerbestrasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.003	BauZ	Schulhaus Brüel	Baumreihe / lokal	NSO	
4.005	BauZ	Etzelstrasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.006	BauZ	Birchlistrasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.008	BauZ	An der Alp	Baumreihe / lokal	NSO	
4.009	BauZ	Fabrikstrasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.010	BauZ	Kloster	Baumreihe / lokal	NSO	
4.011	BauZ	Amaliengasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.021		Altberg	Allee / lokal	NSO	

<sup>1)</sup> NSZ: Naturschutzzone; NSO: Naturschutzobjekt; LSZ: Landschaftsschutzzone; WSZ: Wasserschutzzone; ASZ: Alpschutzzone

Nr. im LSZP	Plan	Name	Typ / Bedeutung	Zonentyp <sup>1)</sup>	Nutzungs- bereiche (nur NSZ)
4.022		Altberg	Baumreihe / lokal	NSO	
4.023		Boden	Baumreihe / lokal	NSO	
4.024		Burgeren	Baumreihe / lokal	NSO	
4.025		Unter-Günzlis	Baumreihe / lokal	NSO	
4.200		Mösli	See/Baumreihe / lokal	NSO	
4.201		Hermanneren	See/Baumreihe / lokal	NSO	
4.202		Sunnberg/Rain	See/Baumreihe / lokal	NSO	
4.203		Birchli	See/Baumreihe / lokal	NSO	
5.005	BauZ	Birchlistrasse / "Grosser Herr- gott"	Baumgruppe / lokal	NSO	
5.009	BauZ	Klostereinfahrt	Einzelbaum / lokal	NSO	
5.014	BauZ	Hintere Luegeten	Baumgruppe / lokal	NSO	
5.032		Horgenberg- gütsch	Einzelbaum / lokal	NSO	
5.041		Vogelherd	Einzelbaum	NSO	
5.042		St. Benedikt	Einzelbaum	NSO	
5.043		St. Benedikt	Einzelbaum	NSO	
5.052		Müser	Einzelbaum	NSO	
5.059		Trachslauer Moos	Einzelbaum	NSO	
5.109		Galgenchappeli	Einzelbaum	NSO	
10.021		Günzlis	Bemerkenswerte Landschaft / lokal	LSZ	
13.001		Gross / Ebenau	Seeufer/Röhricht / regional	WSZ	
14.001		Chli Amslen	Feuchtgebiet / regional	ASZ	
14.002		Amselgschwänd	Feuchtgebiete / regional	ASZ	
14.003		Ober Gschwänd	Feuchtgebiete / regional	ASZ	
14.004		Heitligeer - Wisstannen - Duli	Feuchtgebiete / regional	ASZ	

<sup>1)</sup> NSZ: Naturschutzzone; NSO: Naturschutzobjekt; LSZ: Landschaftsschutzzone; WSZ: Wasserschutzzone; ASZ: Alpschutzzone

## **Anhang III**

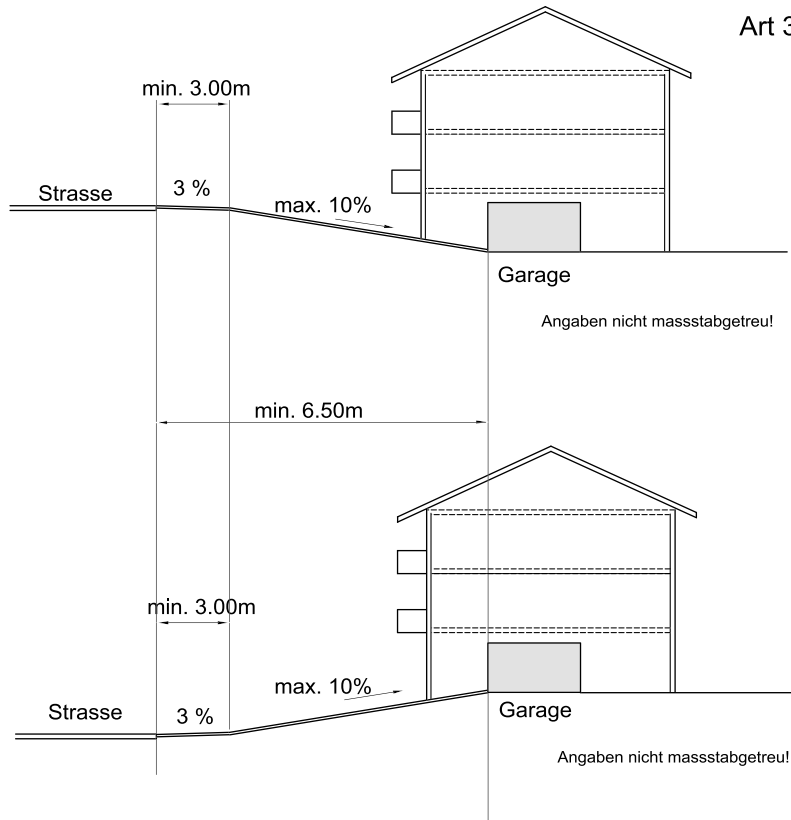
### **Skizzen, Technische Erläuterungen**

Nachstehende Abbildungen bilden nicht Bestandteil des Reglementes. Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu!

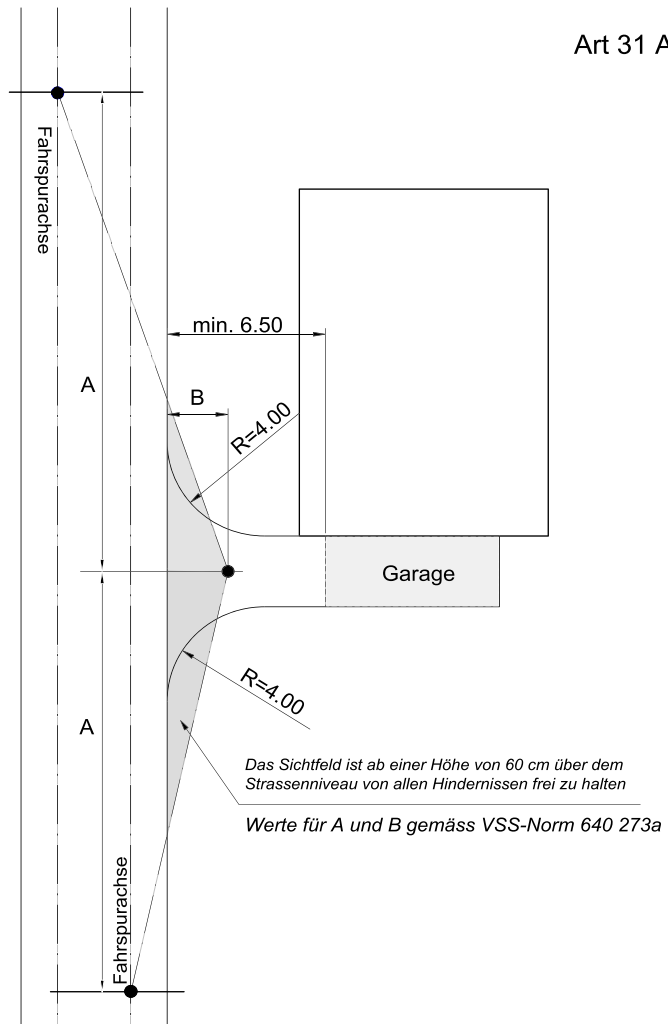
- Ausfahrten und Garagenvorplätze
- Gewässerabstand
- Firsthöhe

# Ausfahrten und Garagenvorplätze

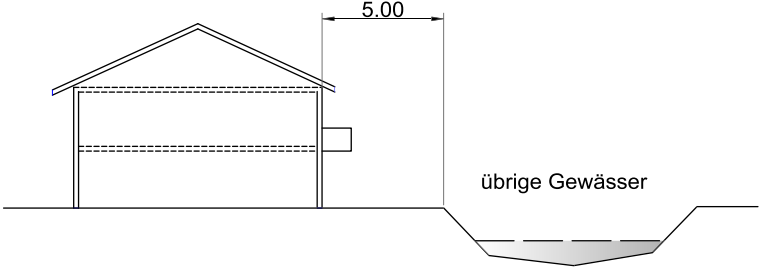
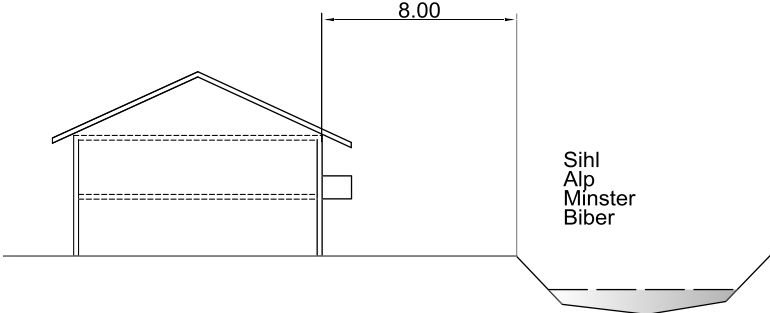
Art 31 Absatz 2 BauR



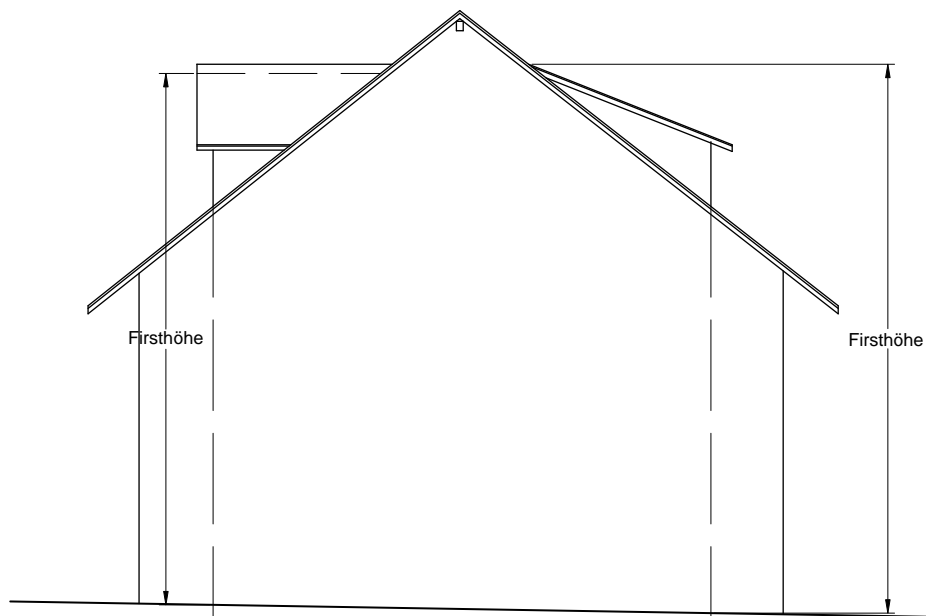
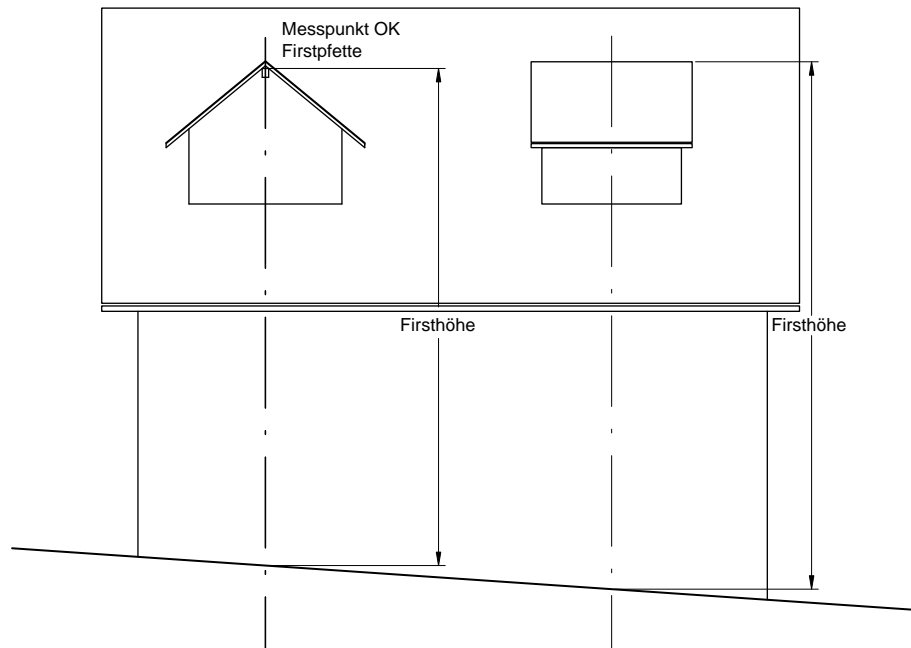
Art 31 Absatz 1 + 3 BauR



Gewässerabstand Art.  
53 Abs. 3ff (BauR)

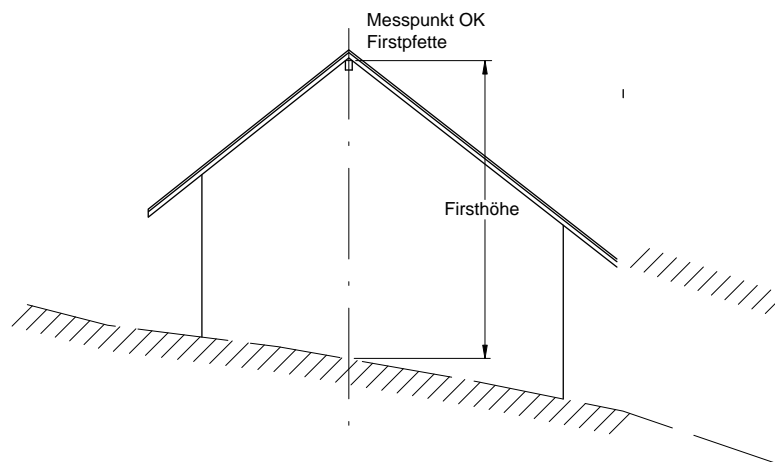
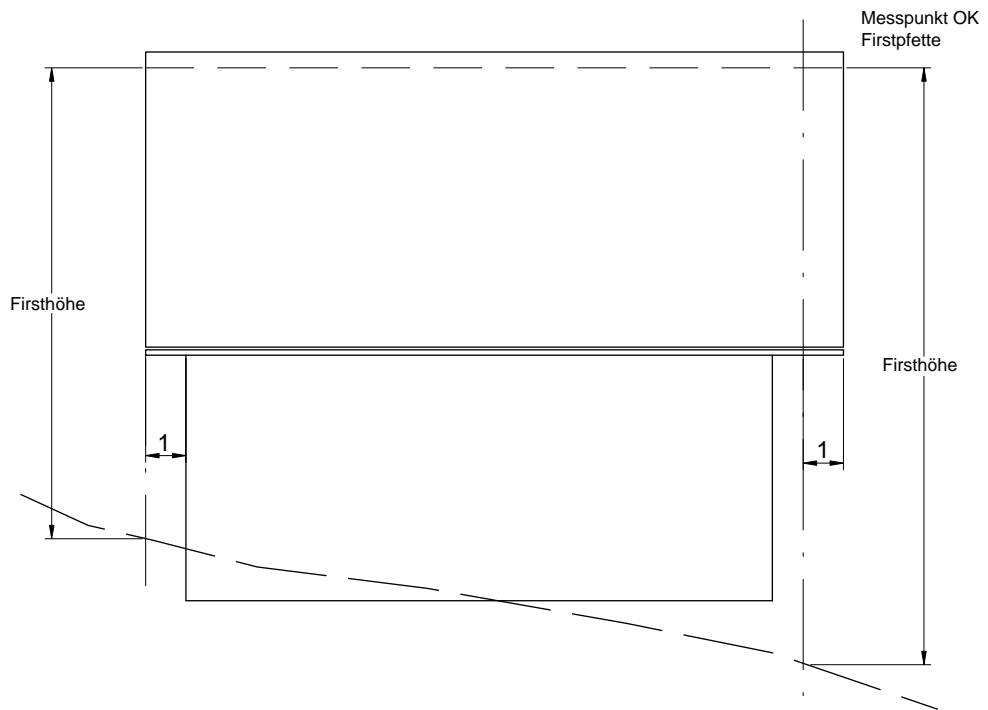


# Messweise der Firsthöhe (Art. 56 Abs. 1 BauR)



Wenn die Dachbauten einzeln oder zusammen  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge überschreiten.

# Messweise der Firsthöhe (Art. 56 Abs. 1 BauR)



## Anhang IV Sachregister

<b>A</b>	<b>Art.</b>
Abbruch von Gebäuden	63
Ablagerungszone	76
Ablaufrohre	34
Abstände	44
– Baulinien	53/55
– Einfriedungen	52
– Gebäudeabstand	50
– Gewässerabstand	53
– Grenzabstand	44/45/47/48/49/50/62/66/ 69/93
– Grenzbaurecht	47/49
– Nachbargrundstück	69
– Nebenbauten	41/47/51/57/62
– Strassenabstand	51
– Waldabstand	54
Ablagerungszone	76/81
Abstandsvorschriften	41/44/47/49/50/51/52/53/ 54/55/57/62
Abstellflächen	28/32
Abstellraum	28
Abweichungen Grundordnung	84
Alp	53
Änderungen	3/86/95
Anlage	94
anrechenbare Grundstückfläche	42
Antennen	24
Attikageschoss	46
Aufbauten	46
Aufhebung von Gestaltungsplänen	86
Aufhebung früheren Rechts	108
Auflage	94
Auflagefrist	8/96
Ausfahrten	31
Ausführungspläne	104
Aushängeschilder	37
Aushubdeponien	81
Ausnahmebewilligung	58
Ausnahmen	58/59/92
– ausserhalb Bauzonen (PBG)	58/59
– innerhalb Bauzonen	58/59
– Genehmigung	PBG
Aussenisolation	59
ausserhalb der Bauzonen	60/76
Autogaragen	31
<b>B</b>	
Balkone	44
Baubeginn	101
Baubewilligungsbehörde	90
Baubewilligungsverfahren	90 - 105
Baubewilligungsverfügung	97
Baugespann	91/94
Baugesuch	93/94
Bauhöhe	44/45/46/47/62
Baukommission	90

Baukontrolle	104
Baukörper	46
Baulinien	53/55
Baulücken	83
Baureife	20
Bausperre	15
Bauten im öffentlichen Interesse	72
Bauten mit grossem Werkverkehr	51
Bauzone	61
Bauzonen 1. Etappe	73
Bauzonen 2. Etappe	73
Bauzonenplan	60
Behinderte	25
Beiträge	19
– für Feinerschliessung	17
– für Groberschliessung	18
Beiträge an Verkehrsanlagen	18
Benennung der Strasse	35
Beschwerde	98
Bestehende Bauten und Anlagen	59
Besucherparkplätze	32
Betriebsnotwendige Wohnungen	67
Bewilligung	90
Bewilligungspflicht	90
Bezirksstrassen	51
Biber	53
Bodenverbesserung	81
<b>C</b>	
Campingzone	71
<b>D</b>	
Dachabschluss	46
Dachbrüstung	46
Dachgestaltung	23
– Dachaufbauten	46
Dachhaut	46
Dachneigung	56/46
Dachrinnen	34
Dachvorsprünge	44
Deponiegesuche	81
Dienstbarkeit	43
Dienstbarkeitsvertrag	49
Dorfbild	63
Dorfkernzone	22/32/38/63
Durchmischung der Nutzung	84
<b>E</b>	
EDV-Ausdruck	93
Einfahrt	31
Einfamilienhäuser	64
Einfriedungen	52
Einhaltung der Bauvorschriften	104
Einhaltung kantonalen Bewilligungen	104
Einsprache	96/97
Einspracheentscheid	97
Einstellräume	28
Einstellung von Bauarbeiten	103
Einwendungen	8
Einwirkungen	30
Emissionen	29
Entscheide	97

Erhöhte Anforderungen	22
Erholungsflächen	27
Erker	44
Ermittlung der Gebäudehöhe	46
Ersatzabgabe	33
Erschliessung	70
– Baureife	20
– Begriff	16/17
– Beiträge	18/19
– Grundeigentümerbeiträge	18/19
– Mitbenützung	17
– Vorzeitige	16
Erschliessungsanlagen	16/17
Erschliessungsplan	11
– Erlass	13
– Inhalt	11
Erschliessungsstrassen	54
Estrich	28
Etappierung von Bauzonen	73
exponierte Hanglage	22

## F

Fahrbahnflächen	42
Fahrräder	28/32
Fassade	46
Fassadenlänge	44
Fassadenmitte	46
Feinerschliessung	17
– Mitbenützung	20
– Pflicht	17
Firsthöhe	62
– Messweise	56
Flachdächer	46
Forststrassen	54
Freiflächenziffer	43a
Frist für Baubeginn	102
Fussgängerverkehr	37

## G

Garageausfahrten	31
Gebäudeabstand	50
Gebäudegrundfläche	41
Gebäudehöhe	45/46/62/69
– allgemein	62
– für Dorfkernzone	62
– im Gestaltungsplan	84
Gebäudekanten	57
Gebäuelänge	57
– im Gestaltungsplan	84
Gebäudenummerierung	35
Gebäudeumfassung	41
Gebühren	105
Gefahrenschutzzone	80
gegliederten Fassaden	57
Geltungsbereich	2
Geltungsdauer für Baubewilligung	102
Gemeinschaftsanlagen	24
geringfügige Bauvorhaben	91/95
geschlossene Bauweise	38
Geschosshöhen	25
gestaffelte Bauten	56/46
Gestaltungsplan	12/62/83/84/85/86/87/88

Gesundheitsschutz	25
Gewässer	53
Gewässerabstand	53
Gewerbezone	66/67
Giebeldächern	23
Giebelfassaden	46
Grenzabstand	44/45/48/62/69
– Begriff, Messweise	44
– bei Hochhäusern	PBG
– für Dorfkernzone	PBG
– Mass, Ermittlung	45/46/48
– für Nachbargrundstücke	69
– für Nebenbauten	47
– Sonderbauvorschriften Schwy- zerbrugg	75 63/89
– in Spezialzonen	49
– ungleiche Verteilung	47
– für unterirdische Bauten	69/72
– für Zone öffentliche Bauten und Anlagen	84 89
– im Gestaltungsplan	
– im Leitbild	
Groberschliessung	16
– Beiträge	18
– Pflicht	16
– durch Versorgungswerk	19
grosser Grenzabstand	62
Grossüberbauungen	24
Grünbereiche	26
Grundeigentümer	83
Grundstückfläche	42
Güterstrassen	54
<b>H</b>	
Hanglage	22
Hauptbaute	41
Hausantennen	24
Hinterliegende Parzellen	20
Hochbauten	45
Höhe	46
Höhenfixpunkte	104
höhere Gewalt	59
Hydranten	36
<b>I</b>	
Immissionen	30
Industriezone	67
Inkrafttreten	109
Intensiverholungszone	61/71a
<b>K</b>	
Kanalisationsleitung	104
Kantonsstrasse	51
Kehrichtbehälter	28
Keller	28
Kinderspielplätze	27
Kinderwagen	28
Kleinmotorräder	32
Kleinwohnung	64
Kosten für Gestaltungsplan	87

künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Stätte	22
<b>L</b>	
Lagerhäuser	51
Land- und forstwirtschaftlicher Strassenbau	81
Landabtretungen	42
Landschaftsbild	21/222
Landwirtschaftliche Bodenverbesserungen	81
Landwirtschafts- und Schutzzonenplan	78
Landwirtschaftszone	76/77
Lärmempfindlichkeitsstufen	61/77
Leitbild	63/89
<b>M</b>	
Mass	45
Materialabbauzone	76/81
maximale Gebäudelänge	62
Mehrfamilienhäuser	64
Mehrlängenzuschlag	48
Meldepflicht	91
Meldung	91
Minster	53
Modell	63
Motorfahräder	32
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)	32
<b>N</b>	
Nachbargrundstücke	69
Natur- und Heimatschutz	21
Natur- und Landschaftsschutz	76/78
Nebenbauten	41/47/50/57/62
– Begriff	47
– Gebäudeabstand	50
– Grenzabstand	47
– Überbauungsziffer	41/62
Numerierung der Gebäude	35
Nutzungspläne	10/13
– Änderung	13
– Begriff	10/11/12
– Erlass	13
Nutzungsübertragung	43
<b>O</b>	
offene Bauweise	38
öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	36
öffentliche rechtliche Einsprache	96
Ortsbildinventar	21
Ortsbild	21
<b>P</b>	
Parkierungsanlagen	33
Parkplätze	32
Planungspflicht	5
Planungszonen	14
Platzbild	22
privatrechtliche Einsprache	96

Privatstrasse	51
– Abstand	51
– Mitbenützung	17
Publikation	94
<b>Q</b>	
Quartierbild	21
Quartiergestaltungspläne	107
<b>R</b>	
Reservegebiete	74
Richtpläne	7/8/9
– Begriff, Inhalt, Verfahren	7/8
– Erlass	8
– Wirkung	9
– kommunale	7
Richtplanentwürfe	8
Richtstrahlanlagen	24
Rückerstattung	33
<b>S</b>	
Schadenersatz	99
Schilder	36
Schlussabnahme	104
Schneefänger	34
Schnurgerüst	104
Schrägdach	62
schriftliche Anzeige	95
Schutzverordnung	78
Schutzvorrichtungen	34
Seitenmauer	38
Sicherheit und Gesundheit	25
Sihl	53
Sihlsee	53
Sonderbauvorschriften	12
Sonderbauvorschriften Schwyzer- brugg	75
Spielgeräte	28
Stockwerkeigentum	32
Storen	37
Strafbestimmung	106
Strasse	
– Abschlüsse	51
– Abstände	51/55
– Ausfahrten auf	31
– Benennung	34
– Baulinien	55
– Beitragspflicht	18
– Einfriedungen	52
– Zufahrt	20
Strassenabschlüsse	51
Strassenabstände	51
Strassenbeleuchtung	36
Strassenbild	22/21
<b>T</b>	
Terrainveränderungen	94
Tourismuszwecke	70
Treibstoffservicestationen	51
Treppen	44

<b>U</b>	
Überbauungsplan	83/107
Überbauungsziffer	40/62
Übergangsbestimmung	107
Überschwemmungen	25
übrige Gewässer	53
Umgebungsgestaltung	26
Umwandlung	73
Umweltschutzgesetzgebung	66
ungleiche Verteilung des Grenzab- standes	49
unterirdische Bauten	47
Unterlagen	93/95
<b>V</b>	
verdichtete Bauweise	39
vereinfachtes Verfahren	95
Verfahren	8
– Baubewilligung	93
– Richtplanung	8
– komm. Nutzungsplanung	13
– vereinfachtes	95
Verfahren Baugesuch	93/95
Verkehrssicherheit	31
verkehrstechnische Anforderungen	64
Verkehrszeichen	36
Versorgungswerke	11
Vorbauten	44
Vorbehalt	4
Vorentscheid	100
vorzeitige Erschliessung	16
<b>W</b>	
Waldabstand	54
Wärmedämmung	59
Wärmeverlust	59
Wasserzone	53
Widerhandlung	106
widerrechtlichen Bauten	103
wieder aufbauen	59
Wiederinstandstellung	103
Wirkungen von Richtplänen	9
Wohn- und Gewerbezone	45
Wohnzone	64/66
Wohnzone W1	64
Wohnzone W2	64
Wohnzone W3	64
Wohnzone W4	64
<b>Z</b>	
Zivilprozesse	102
Zivilprozessordnung	96
Zone für öffentliche Bauten und An- lagen	69
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	70
Zonen mit überlagerter Nutzung	76
Zonenarten	61/62/76
Zonenplan	10/11
– Erlassverfahren	13
– Inhalt	10
Zonen und Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes	76/78

Zonenvorschriften	60
Zufahrt	20
Zuständigkeit	90
Zutritt zur Baustelle	104
Zweck	1