Bezirk
Küssnacht

Kanton Schwyz

Revision Nutzungsplanung

BAUREGLEMENT

Entwurf für die informelle Mitwirkung
und die 1. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31110 – 13.1.2023

Links:	Rechts:
Entwurf neues Baureglement	*Marginalie* Bemerkungen / Hinweise

1. ALLGEMEINES 6
1.1 Zweck und Geltungsbereich 6
1.2 Grundsätze 6
1.3 Kommunale Planungsinstrumente 6
1.4 Zuständigkeiten 7
1.5 Gestaltungsplanpflicht 7
1.6 Mehrwertabgabe 7
1.7 Zwischennutzungen 7

2. ZONENSYSTEMATIK 8
2.1 Zonen 8
2.2 Verbindliche Pläne 9

3. ZONENVORSCHRIFTEN 10

A BAUZONEN 10
3.A1 Kernzone Ke 10
3.A2 Zentrumszone Ze 12
3.A3 Wohnzonen W 12
3.A4 Wohn- und Gewerbezonen WG 70 und WG 90 12
3.A5 Gewerbezonen G1, G2 und Industriezone I 13
3.A6 Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GEF 13
3.A7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA 13
3.A8 Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE 14
3.A9 Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB 14
3.A10 Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen SVG 14

B GEBÄUDEDIMENSION IN DEN BAUZONEN 15
3.B1 Gebäudedimensionen für die Regelbauweise 15

C ERGÄNZENDE BAUZONENVORSCHRIFTEN 16
3.C1 Gewerbeanteil 16
3.C2 Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung bei Regelbauweise 16
3.C3 Förderung von preisgünstigen Wohnungen 16
3.C4 Abweichungen bei Gestaltungsplänen 17
3.C5 Perimeter für Hochhäuser 17
3.C6 Zone öffentlicher Seezugang 17

D WEITERE ZONEN 18
3.D1 Zone für Camping C 18
3.D2 Golfzone GoGP 18
3.D3 Erholungszone Seebodenalp E 18
3.D4 Grünzone Gr 19

3.D5 Ablagerungszone Ab 19
3.D6 Deponiezone De 19
3.D7 Landwirtschaftszone LW 20
3.D8 Verkehrszone 20

E SCHUTZZONEN 20

3.E1 Schutzzone historischer und kultureller Stätten HKS 20
3.E2 Gefahrenzonen 20
3.E3 Zone Gewässerraum 21

4. BAUVORSCHRIFTEN 22

4.1 Einordnung 22
4.2 Besondere Abstände 22
4.3 Grundstückserschliessung und Abfallentsorgungsanlagen 22
4.4 Parkierung und Mobilität 23
4.5 Hindernisfreies Bauen 24
4.6 Gemeinschaftliche Aussenraumflächen 24
4.7 Lärmschutz 25
4.8 Ökologische Ausgestaltung / ökologischer Ausgleich 25
4.9 Dachgestaltung und Fassaden 26
4.10 Terrainveränderungen 26

5. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN 27

5.1 Ausnützungsziffer 27
5.2 Anrechenbare Landfläche 28
5.3 Nutzungsübertragung 28
5.4 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken 29
5.5 Gebäude 29
5.6 Terrassenhäuser 29
5.7 Baubereich 29
5.8 Geschosse 30
5.9 Firsthöhe 30
5.10 Gebäudelänge 30
5.11 Gewachsenes Terrain 31
5.12 Grünflächenziffer 31
5.13 Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht 31

6. SCHLUSSBESTIMMUNG 32

6.1 Gebühren 32
6.2 Übergangsrecht 32
6.3 Aufhebung bisherigen Rechts 32
6.4 Inkrafttreten 32

ANHANG **33**

1 Erläuterungen und Erläuterungsskizzen 33

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
Die Bezirksgemeinde Küssnacht am Rigi beschliesst gestützt auf § 15 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 folgendes Baureglement (BauR):	
1. ALLGEMEINES	
1.1 Zweck und Geltungsbereich	
[1] Das Baureglement und der Zonenplan regeln die haushälterische Nutzung des Bodens und das Bauen im Bezirk Küssnacht am Rigi.	Sinngemäss Art 1 und Art. 2 a BR
[2] Das Baureglement und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für den gesamten Bezirk. Vorbehalten bleibt das übergeordnete Recht.	Vorbehalten bleibt die Spezialgesetzgebung (z.B. RPG für Landwirtschaftszonen)
1.2 Grundsätze	Neuer Artikel
[1] Die Eigenart und Identität der Orte und der Kultur- und Naturlandschaft des Bezirks sind zu wahren. In den Bauzonen wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbilds und der quartierspezifischen Merkmale sowie der Grundsätze der Nachhaltigkeit angestrebt.	
[2] Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) definiert die Ziele und Grundsätze der kommunalen Raumentwicklung. Es dient der Bewilligungsbehörde als Grundlage in städtebaulichen Ermessensfragen.	
[3] Der Bezirksrat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Vollzugsrichtlinien veröffentlichen.	
1.3 Kommunale Planungsinstrumente	
[1] Der kommunale Teilrichtplan "Verkehr" legt die kommunalen Netze für den Fuss- und Veloverkehr, das Erschliessungsnetz für den motorisierten Verkehr und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs fest. Der kommunale Teilrichtplan "Verkehr" ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für Projekte des Bezirks.	Sinngemäss Art. 5 a BR Zu Abs. 2: Siehe kommunale Energieplanung. Zu Abs. 3: Sinngemäss Art. 7 a BR Zu Abs. 4: Sinngemäss Art. 8 a BR
[2] Der Teilrichtplan "Wärme" legt die Grundsätze einer nachhaltigen Energienutzung im Gebäudebereich fest und bezeichnet die Versorgungsgebiete. Der Teilrichtplan "Wärme" ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für Projekte und Beratungsangebote des Bezirks.	
[3] Der Erschliessungsplan legt die Groberschliessung der Bauzonen fest.	
[4] Die Sonderregelungen in den Gestaltungsplänen sind grundeigentümerverbindlich.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
1.4 Zuständigkeiten	Sinngemäss Art. 3 a BR
[1] Planungs- und Baubewilligungsbehörde ist der Bezirksrat. [2] Die Baukommission ist für das vereinfachte Verfahren gemäss § 79 PBG zuständig. [3] Baubewilligungen im Meldeverfahren gemäss § 75 Abs. 6 PBG erfolgen durch das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr. [4] Der Bezirksrat kann Spezialkommissionen und Sachverständige beiziehen. [5] Der Bezirksrat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation sowie die Abläufe im Baubewilligungsverfahren und in der Baukontrolle fest.	
1.5 Gestaltungsplanpflicht	Neue Bestimmung
[1] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden.	
[2] Folgende Bauvorhaben lösen bei Einhaltung der zonengemässen Gebäudedimensionen keine Gestaltungsplanpflicht aus: - Untergeordnete bauliche Erweiterungen, Umbauten und Anbauten bis 10 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Grundstück bestehenden anrechenbaren Geschossfläche - Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bauten	Neue Bestimmung
[3] Der Bezirksrat kann: - die Anforderungen zur Erfüllung der wesentlichen Vorteile gemäss § 24 Abs. 3 PBG in einem Vorentscheid ortsspezifisch konkretisieren; - zur Sicherstellung der besonders guten städtebaulichen und aussenräumlichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein Konkurrenzverfahren oder eine fundierte städtebauliche Analyse und eine Volumenstudie in Varianten verlangen.	Neue Bestimmung Hinweis: Anforderungen an die Gestaltungspläne (Art 120 a BR) sind in der kantonalen Ausführungshilfe umschrieben. Allenfalls ist ein ergänzendes Merkblatt nötig.
1.6 Mehrwertabgabe	Politischer Grundsatzentscheid pendent
Der Bezirk erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrwerts nach Massgabe der Bestimmungen des PBG und der V PBG.	
1.7 Zwischennutzungen	Neue Bestimmung
Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Bezirksrat zeitlich befristete Abweichungen von den Zonenvorschriften und den Baureglementsvorschriften für maximal 3 Jahre bewilligen. Diese Frist kann auf begründeten Antrag um maximal 2 Jahre verlängert werden.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht		*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise

2. ZONENSYSTEMATIK

2.1 Zonen

Sinngemäss Art. 52 a BR

[1] Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Bauzonen	Empfindlichkeitsstufe (ES)	
Kernzone Ke	III	
Zentrumszone Ze	III	
Wohnzone W 20	II	Ehemals WLB
Wohnzone W 30	II	Ehemals WL
Wohnzone W 40	II	Ehemals W2a
Wohnzone W 55	II	Ehemals W2b
Wohnzone W 60	II	Ehemals WE1
Wohnzone W 70	II	Ehemals W3
Wohn- und Gewerbezone WG 70	III	Ehemals WG3
Wohn- und Gewerbezone WG 90	III	Ehemals WG4
Gewerbezone G1	III	Gilt für Luzernerstrasse und Haltikon
Gewerbezone G2	III	Gilt für alle
Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GEF	III	Ehemals Industriezone Fänn / ESP Fänn
Industriezone I	IV	Gilt für Haltikon
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	II/III	Zuweisung Empfindlichkeitsstufen siehe Zonenplan
Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE	II/III	Zuweisung Empfindlichkeitsstufen siehe Zonenplan
Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB	III	
Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen SVG	III	Ehemals Kurzone
Bauzonenüberlagerungen		
Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung bei Regelbauweise	-	
Gestaltungsplanpflichtgebiete GP	-	
Perimeter für Hochhäuser	-	
Zone öffentlicher Seezugang	-	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht		*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
Weitere Zonen		
Campingzone C	II	
Golfzone GoGP	III	
Erholungszone Seebodenalp E	-	
Grünzone Gr	II/III	
Ablagerungszone Ab	III	
Deponiezone De	III	
Landwirtschaftszone LW	III	
Verkehrszone Ve	-	
Schutzzonen		
Schutzzone historischer und kultureller Stätten HKS	-	
Gefahrenzonen	-	Neue Zone (Erlass in einem separaten Verfahren)
Zone Gewässerraum	-	Neue Zone (Erlass in einem separaten Verfahren)

2.2 Verbindliche Pläne

[1] Massgebend ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000. Für den genauen Verlauf der Zonengrenzen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Ergänzend zum Zonenplan im Massstab 1:5'000 sind folgende Pläne verbindlich:

Sinngemäss Art. 6 a BR

a) Kernzonenpläne Küssnacht, Merlischachen und Immensee im Massstab 1:1'000.

b) Gewässerräume und Gefahrenzonen im Massstab 1:5'000.

c) Für die Schutzzonen und Einzelschutzobjekte gilt der Zonenplan "Landschaft" im Massstab 1:5'000 mit dem dazugehörenden Reglement.

Zu c): Der Zonenplan "Landschaft" (§ 6 LSG) mit dem dazugehörenden Reglement wird als Teilprojekt der Nutzungsplanungsrevision gleichzeitig mit dem Zonenplan und dem Baureglement erlassen.

[2] Die rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der Baubehörde auf.

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
3. ZONENVORSCHRIFTEN	
A BAUZONEN	
3.A1 Kernzone Ke	
[1] Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der Ortskerne und die Stärkung ihrer Zentrumsfunktion. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	*Zweck* / Sinngemäss Art 54 a BR
[2] Die Kernzone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. Entlang der Oberdorf-, Unterdorf-, Bahnhofstrasse und Chlausjägergasse sind im Erdgeschoss bzw. im Hochparterre Gewerbenutzungen vorzusehen. Die Bewilligungsbehörde kann in Innenräumen ohne Bezug zu diesen Strassen auch andere Nutzungen gestatten.	*Nutzweise* Sinngemäss Art. 65 a BR für die KII
[3] An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung gut in das Ortsbild einzufügen.	*Gestaltung* / Sinngemäss Art. 56 BR
[4] Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Bewilligungsbehörde in der Regel ein Gutachten einer qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Sie kann Visualisierungen, ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen.	*Beurteilung /* Sinngemäss Art. 53 a BR
[5] Die Aussenflächen sind situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Elemente wie Vorgärten, Zäune udgl. sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen. Änderungen am massgebenden Terrainverlauf sind auf ein Minimum zu beschränken.	*Aussenraumgestaltung* / Neue Bestimmung
[6] Dächer sind bezüglich Grösse, Neigung und Firstrichtung schonungsvoll in das bestehende Umfeld zu integrieren. Gebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Bei Nebenbauten, Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen können auch Flachdächer bewilligt werden.	*Dachformen /* Sinngemäss Art. 55 a BR
[7] In der Kernzone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch die Verkehrssicherheit und die Werkleitungen nicht beeinträchtigt werden.	*Strassenabstände* / Neue Bestimmung
[8] Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Aussenraumgestaltung ist bewilligungspflichtig. Der Abbruch kann bewilligt werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus sichergestellt ist.	*Abbrüche* / Sinngemäss Art. 54 a BR

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	***Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise**
[9] Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bauten und Aussenflächen gelten folgende Vorgaben:	*Kernzonenpläne*
a) Die in den Kernzonenplänen braun eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Situierung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild der Ortskerne besonders wichtig. Die Gestaltung von Ersatzbauten muss über eine städtebauliche Analyse hergeleitet werden und eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben. Die Bauten dürfen grundsätzlich, ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Anbauten sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform sind zulässig, soweit diese nicht gegen die Interessen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit verstossen. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 3.A1 Abs. 10 bewilligt werden.	Sinngemäss Art. 57 a BR
b) Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen übrigen Gebäude dürfen, ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarschaftlicher Interessen gestattet werden. Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Vorschriften für Neubauten.	Sinngemäss Art. 58 a BR
c) Um- und Ersatzbauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen. Es gilt ein Anordnungsspielraum von 1.0 m. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 3.A1 Abs. 10 bewilligt werden.	Sinngemäss Art. 57 Abs. 3 und Art. 68 a BR
d) Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen, Platz- und Übergangsbereiche sind als Bestandteil des Ortsbilds in ihrem Charakter zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken bewirken kein Bauverbot.	Neue Bestimmung
e) Für das im Kernzonenplan Küssnacht bezeichnete Gebiet an der Oberdorfstrasse gilt die offene Bebauungsstruktur gemäss der bestehenden Bebauung. Maximal 2-geschossige, von der strassenbegleitenden Fassade um mindestens 1 m zurückversetzte Zwischenbauten sind zulässig. In den übrigen Gebieten sind zusammengebaute Gebäude erlaubt.	Sinngemäss Art. 66 a BR
f) Für den im Kernzonenplan Merlischachen bezeichneten Bereich gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m und eine Firsthöhe von maximal 11.5 m.	Neue Bestimmung, ehemals Zone Schlosshotel
[10] Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Gebäudedimensionen nach Art. 3.B1 Abs. 1 Abweichungen von den Kernzonenvorschriften gemäss Art. 3.A1 und vom Kernzonenplan bewilligt oder verlangt werden. Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung einer vom Bezirksrat bestimmten, städtebaulich qualifizierten Fachperson voraus.	Neue Bestimmung

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
3.A2 Zentrumszone Ze	
[1] Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Küssnacht in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.	*Zweck* / Sinngemäss Art. 69 a BR
[2] Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. Innerhalb des Gestaltungsplanpflichtperimeters beim Bahnhof sind mindestens 40 % der realisierten, an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Geschossfläche gewerblich zu nutzen. In den übrigen Gebieten gilt ein Gewerbeanteil von mindestens 20 %.	*Nutzweise* / Sinngemäss Art. 70 a BR
[3] Der Übergang zum öffentlichen Aussenraum ist aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Erdgeschossnutzungen sollen einen erkennbaren Bezug zum öffentlichen Aussenraum besitzen. Erdgeschosse haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.5 m aufzuweisen.	*Erdgeschosse* / Neue Bestimmung
[4] Innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichs dürfen die näher an der Bahnhofstrasse liegenden strassenbegleitenden Fassadenabschnitte eine Länge von 15.0 m nicht überschreiten. Längere Fassaden sind zu gliedern und in der Tiefe um mindestens 2.0 m zu staffeln. Überdies ist das fünfte Geschoss entlang der Bahnhofstrasse um mindestens um 4.0 m von der strassenbegleitenden Fassadenflucht zurückzuversetzen.	*Vorgaben für die Bahnhofstrasse* / Sinngemäss Art. 66 a BR
3.A3 Wohnzonen W	
Die Wohnzonen W 20, W 30, W 40, W 55, W 60 und W 70 sind für Wohnnutzungen, dem Wohnen vergleichbare Nutzungen sowie familienergänzende Betreuung bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES II sind zulässig.	
3.A4 Wohn- und Gewerbezonen WG 70 und WG 90	
Die Wohn- und Gewerbezonen WG 70 und WG 90 sind für Wohnnutzungen, dem Wohnen vergleichbare Nutzungen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. Mindestens 20 % der zulässigen, an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind gewerblich zu nutzen. Der Gewerbeanteil darf in Etappen umgesetzt oder auf Grundstücke in der näheren Umgebung verlagert werden, wenn die spätere Realisierung räumlich und zeitlich sichergestellt ist.	Sinngemäss Art. 70 a BR

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
3.A5 Gewerbezonen G1, G2 und Industriezone I	
[1] Die Gewerbe- und Industriezone sind für die Ansiedlung höchstens mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. In der Industriezone sind stark störende Betriebe der ES IV zulässig. In der Gewerbezone G1 und G2 sind Hotelnutzungen sowie pro Gebäude maximal eine Wohnung zulässig.	Sinngemäss Art. 81 a BR
[2] Geeignete Flächen des Aussenraums sind standortgerecht zu begrünen und zu bepflanzen.	Sinngemäss Art. 83 Abs. 2 a BR
[3] Bauten und Anlagen in der Gewerbezone G1 haben sich bezüglich Gebäudevolumen, Farbgebung und Aussenraumgestaltung schonungsvoll in das landschaftliche Umfeld zu integrieren. Der Übergang zu den Nichtbauzonen ist standortgerecht zu bepflanzen und zu begrünen. Die Bewilligungsbehörde legt die diesbezüglichen Anforderungen in der Baubewilligung fest.	Sinngemäss Art. 82 Abs. 3 a BR
3.A6 Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GEF	
[1] Die Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn hat zum Ziel, die bauliche Verdichtung und Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben zu fördern.	Neue Bestimmung
[2] Die Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn ist für die Ansiedlung höchstens mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. Hotelnutzungen sind zulässig. Pro Gebäude ist maximal eine betriebsnotwendige Wohnung zulässig.	Neue Bestimmung
Für die Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn gelten folgende Nutzungsvorgaben:	
a) Verkehrsintensive Einrichtungen wie beispielsweise Einkaufszentren oder Freizeitanlagen wie Multiplexkinos sind nicht zulässig. Die Verkaufsfläche darf 500 m^2 pro Gebäude und 20 % der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Von dieser Flächenbeschränkung sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb (Fabrikladen usw.) ausgenommen, sofern das Mass der Verkaufsfläche in Bezug auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Gesamtbetriebs untergeordnet ist.	Neue Bestimmung
b) Lagernutzungen sind zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit einem Betrieb in der Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn stehen und die Lagernutzung nicht den Betriebszweck darstellt.	
[3] Geeignete Flächen des Aussenraums sind standortgerecht zu begrünen und zu bepflanzen.	Sinngemäss Art. 83 Abs. 2 a BR
3.A7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	Sinngemäss Art. 91 a BR
[1] Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.	
[2] Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Ortsbild einzuordnen und gut zu gestalten. Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen.	*Der Bezirksrat übernimmt in Bezug auf die nachhaltige Energienutzung eine Vorbildfunktion.*

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
[3] Die zulässigen Gebäudedimensionen werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.	
3.A8 Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE	Sinngemäss Art. 92 a BR
[1] Die Zone für Sport- und Erholungsanlagen ist für allgemein zugängliche Flächen bestimmt, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen. [2] Darauf dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Erholungsnutzung erforderlich sind. Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Ortsbild einzuordnen und gut zu gestalten. [3] Die zulässigen Gebäudedimensionen für Bauten werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.	
3.A9 Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB	Sinngemäss Art. 95 a BR
[1] Die Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem bezweckt die bauliche Entwicklung in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet mit historisch wertvollen Gebäuden und Anlagen. Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Wohnen und höchstens mässig störende Betriebe der Empfindlichkeitsstufe ES III. [2] Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und gut zu gestalten. [3] Neubauten und bauliche Erweiterungen dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die zulässigen Gebäudedimensionen werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall im Gestaltungsplan festgelegt.	
3.A10 Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen SVG	Sinngemäss Art. 87 bis Art. 90 a BR, ehemals Kurzonen
[1] In der Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen sind Hotels, Gaststätten und weitere touristische Einrichtungen zulässig. [2] Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in die Landschaft einzuordnen und gut zu gestalten. [3] Neubauten dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die Gebäudedimensionen für Bauten werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall im Gestaltungsplan festgelegt.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht | ***Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise**

B GEBÄUDEDIMENSION IN DEN BAUZONEN

3.B1 Gebäudedimensionen für die Regelbauweise

Neue Übersicht zu den Grundmassen

1

Zone	Max. Vollgeschosse	Max. Dachgeschosse	Max. Ausnützungsziffer	Min. Gewerbeanteil	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe bei Flachdach	Max. Firsthöhe bei Schrägdach	Min. Grünflächenziffer	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	
Kernzone Ke	3	1	-	Art. 3.A1 Abs. 2	10	-	15	-	-	III	ehemals K1 und K2
Zentrumszone Ze	5	0	1.2	20 % Art 3.A2 Abs. 2	16	16	17	20 %	-	III	
Wohnzone W 20	2	0	0.20	-	7.5	7.5	8.5	40 %	20	II	ehemals WLB
Wohnzone W 30	2	0	0.30	-	7.5	7.5	8.5	40 %	20	II	ehemals WL
Wohnzone W 40	3	0	0.40	-	10.5	10.5	11.5	40 %	20	II	ehemals W2a
Wohnzone W 55	3	0	0.55	-	10.5	10.5	11.5	40 %	30	II	ehemals W2b
Wohnzone W 60	3	0	0.60	-	10.5	10.5	11.5	40 %	30	II	ehemals WE1
Wohnzone W 70	4	0	0.70	-	13	13	14	40 %	30	II	ehemals W3
Wohn- und Gewerbezone WG 70	4	0	0.70	20 % Art. 3.A4	13	13	14	40 %	- *	III	ehemals WA3
Wohn- und Gewerbezone WG 90	5	0	0.90	20 % Art. 3.A4	16	16	17	40 %	- *	III	ehemals WA4
Gewerbezone G1	-	-	-	Art. 3.A5 Abs. 1	15	15	16	30 %	- *	III	
Gewerbezone G2	-	-	-	Art. 3.A5 Abs. 1	-	-	-	20 %	-	III	
Industriezone I	-	-	-	Art. 3.A5 Abs. 1	30	30	30	20 %	-	IV	
Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GEF	-	-	-	Art. 3.A6 Abs. 2	-	-	-	20 %	-	III	ehemals I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	Art 3.A7 Abs. 3									II/III	
Zone für Sport und Erholungsanlagen SpE	Art 3.A8 Abs. 3									II/III	
Zone mit spez. Vorschriften Bethlehem SVB	Art 3.A9 Abs. 3									II	
Zone mit spez. Vorschriften Gast./tour. SVG	Art. 3.A10 Abs. 3									III	

* In den bezeichneten Zonen sind Gebäude mit mehr als 30 m zulässig. Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass Fassaden von Gebäuden mit mehr als 30 m Gebäudelänge zu gliedern und nach hinten um mindestens 2 m zu staffeln sind.

2 Bei besonderen betrieblichen oder örtlichen Verhältnissen sowie bei Umbauten und Anbauten kann eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn die Grundstücksnutzung ansonsten erschwert wird und qualitative Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

Neue Bestimmung / Qualitative Massnahmen sind bspw. standortgerechte Baumpflanzungen und ökologische Ausgleichsflächen.

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise

C ERGÄNZENDE BAUZONENVORSCHRIFTEN

3.C1 Gewerbeanteil

Der Gewerbeanteil bezeichnet in Prozenten jenen Teil der Gebäudenutzfläche, der für Büros, Verkaufslokale, Werkstätten, gewerbliche Einstell- und Lagerräume, Gaststätten, Räume für Unterricht, Unterhaltung oder ähnliche Zwecke gegen Entgelt, im Minimum verwendet wird.

Gemäss Art. 81 a BR

3.C2 Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung bei Regelbauweise

Neue Bestimmung

[1] Die Vorschrift bezweckt, innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Perimeters die quartierbildverträgliche Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestands zu ermöglichen und attraktive Freiräume zu fördern. Überdies bezweckt sie, die etappenweise Erneuerung bestehender Siedlungen zu erleichtern.

[2] Für Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen gemäss Art. 3.C2 Abs. 3 erfüllen, gelten bei Regelbauweise folgende Gebäudedimensionen:

Zone	Zentrumszone Z	W 55	W 70 / WG 70	WG 90
Ausnützungsziffer	1.3	0.60	0.80	1.0

[3] Bauvorhaben haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

a) Es sind aufenthaltsfreundlich gestaltete und mehrheitlich öffentlich zugängliche Aussenflächen in der Grösse von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zu schaffen.

Sinngemäss Art. 18 a BR

b) Die Bewohner- und Beschäftigtenparkfelder sind unterirdisch zu organisieren.

c) Bei der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Aussenraum ist die kommunale Vollzugsrichtlinie Oberdorf/Boden zu beachten.

Die Vollzugsrichtlinie wird nach Abschluss des informellen Mitwirkungsverfahrens erstellt.

3.C3 Förderung von preisgünstigen Wohnungen

[1] Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauträger in den Zonen W 70, WG 70 und WG 90 erhöht sich die zonengemässe Ausnützungsziffer gemäss Art. 3.B1 Abs. 1 um das Mass der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens um 20 %. Die zusätzliche Ausnützungsziffer für preisgünstige Wohnungen ist nicht kumulierbar mit der zusätzlichen Ausnützungsziffer bei Gestaltungsplänen gemäss Art. 3.C4.

Sinngemäss Art. 113 a BR. Es handelt sich jedoch um einen Nutzungszuschlag, der ausschliesslich den Bauträgern des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusteht.

[2] Der Bezirksrat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
3.C4 Abweichungen bei Gestaltungsplänen	
Mit Ausnahme der Wohnzonen W 20 und W 30 sowie der Kernzone kann bei Gestaltungsplänen innerhalb des Gestaltungsplangebiets wie folgt von den Bauvorschriften des Kantons und den Vorschriften dieses Baureglements abgewichen werden:	Sinngemäss Art. 115 a BR / Die Anforderungen an Gestaltungspläne sind in § 24 Abs. 3 PBG geregelt.
a) Die in Art. 3.B1 Abs. 1 festgelegte Ausnützungsziffer kann in den Wohnzonen W 40 und W 55 um höchstens 10 %, in den übrigen Zonen um höchstens 20 % erhöht werden.	Basis für die Berechnung des Ausnützungsbonus bildet die Ausnützungsziffer gemäss Ziffer 3b.1.
b) Nutzungsverlagerungen zwischen unterschiedlichen Bauzonen sind zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.	
c) Die Grenz- und Gebäudeabstände können innerhalb des Gestaltungsplanperimeters reduziert werden.	
d) Mit Ausnahme der Wohnzonen W 40 und W 55 können in Gestaltungsplänen weitergehende Abweichungen von der Geschosszahl, den Gebäude- und Firsthöhen sowie den Gebäudelängen sowie im Gestaltungsplangebiet K36 eine maximale Ausnützungsziffer von 1.2 ermöglicht werden. Solche Abweichungen setzen voraus, dass das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt das Ergebnis eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens ist und die Qualitäten des Richtprojekts im Gestaltungsplan gesichert sind.	Die SIA definiert die Anforderungen an Projektwettbewerbe und Studienaufträge. Die Bebauung im Gestaltungsplangebiet K36 ist heute übernutzt. Ziffer 3c.4 lit. d) ermöglicht die bauliche Erneuerung der Überbauung mit einem neuen Gestaltungsplan.
3.C5 Perimeter für Hochhäuser	Neue Bestimmung
[1] Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimeter zulässig. Hochhäuser bedingen einen Gestaltungsplan.	Hochhäuser sind Gebäude mit mehr als 30 m Gebäudehöhe (§ 69 PBG).
[2] Über die Verträglichkeit eines Hochhaustandorts entscheidet die Bewilligungsbehörde gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium. Die Bewilligungsbehörde legt die maximalen Gebäudehöhen sowie qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt im Gestaltungsplanverfahren fest.	
[3] Der Bezirksrat definiert die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten in einer Vollzugsrichtlinie.	
3.C6 Zone öffentlicher Seezugang	
Im bezeichneten Perimeter entlang des Seeufers in Merlischachen und in Immensee (Baumgarten) ist der öffentliche Seezugang zu gewährleisten.	Sinngemäss Art. 86 Abs. 2 und Art. 88 Abs. 4 a BR

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
D WEITERE ZONEN	
3.D1 Zone für Camping C	
Die Zone für Camping ist für die Einrichtung und den Betrieb eines Campingplatzes bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Campingplatz erforderlichen Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.	Sinngemäss Art. 86 ab BR
3.D2 Golfzone GoGP	
[1] Die Golfzone dient als Intensiverholungszone dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt.	Sinngemäss Art. 93 ab BR
[2] Bauten und Anlagen dürfen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans realisiert werden. Die zulässige Nutzweise und das Mass an Bauten, die schonungsvolle Integration der Bauten und Anlagen in die Landschaft, die Bepflanzung, die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sowie die Erschliessung werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Gestaltungsplan festgelegt.	
[3] In Zeiten gestörter Versorgungslage sind die dazu geeigneten Flächen der Golfzone nach Bedarf der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.	
3.D3 Erholungszone Seebodenalp E	Neue Bestimmung
[1] Die Erholungszone Seebodenalp ist für die Einrichtung und den Betrieb von Anlagen und Ausstattungen im Zusammenhang mit dem Ausflugsziel Seebodenalp bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete gelten folgende Nutzungsvorgaben: - Das Teilgebiet A dient der Erschliessung und Parkierung; - Im Teilbereich B ist ein Informationspavillon mit Ausstattungen für den Freizeitsport wie WC, Umkleidekabine, Dusche udgl. erlaubt - In den Teilgebieten C1 und C2 sind temporäre Freizeiteinrichtungen für Sportanlässe udgl. erlaubt. Das Teilgebiet C1 darf bei Grossanlässen als temporärer Parkplatz genutzt werden.	
[2] Anlagen und Ausstattungen sind besonders schonungsvoll in die Landschaft zu integrieren. Geländeveränderungen und versiegelte Flächen sind auf das zwingend erforderliche Mass zu beschränken.	
[3] Im Baugesuch für die Erstellung oder Änderung ortsfester oder temporärer Bauten und Anlagen ist ein Umgebungsplan und ein Betriebskonzept für das jeweilige Teilgebiet einzureichen.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
3.D4 Grünzone Gr	
[1] Die Grünzone bezweckt die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten und zwischen Siedlungsräumen, insbesondere entlang der Siedlungsränder und den natürlichen Grünelementen wie Bachläufen und Waldrändern. [2] Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Einrichtungen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung der angrenzenden Wohnquartiere dienen, sind zulässig. Zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendige Anlagen sind gestattet.	Sinngemäss Art. 96 a BR
3.D5 Ablagerungszone Ab	
[1] Die Ablagerungszone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub und für die Erstellung der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen. Vorschriften von Bund und Kanton, insbesondere das Gewässerschutz- und das Umweltschutzgesetz, bleiben vorbehalten. [2] Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Rekultivierung gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.	Sinngemäss Art. 84 a BR
3.D6 Deponiezone De	
[1] Die Deponiezone ist bestimmt für: a) Die Zwischen- und Endlagerung von auf Deponien und Kompartimenten des Typs A und Typs B zugelassenen Abfälle gemäss Ziffer 1 und 2 des Anhangs 5 zur eidgenössischen Abfallverordnung (VVEA). b) Die Trennung der gemäss Bst. a zulässigen Abfälle; die einzelnen Bestandteile können gelagert werden, soweit die Grenzwerte gemäss Anhang 3 zur VVEA eingehalten sind. c) Die Behandlung der gemäss Bst. a zulässigen Abfälle. Als Behandlung gilt die Verwertung, Unschädlichmachung oder Beseitigung. d) Die Erstellung der zum Betrieb erforderlichen Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen kantonalen Errichtungs- und Betriebsbewilligung. [2] Solange die erforderlichen Bewilligungen nicht vorliegen und nach Abschluss der Deponien gelten die Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone. Nach Abschluss sind die zum Schutz der Umwelt und Landschaft erforderlichen Massnahmen zu gewährleisten. Der Bezirksrat kann hierfür eine finanzielle Sicherstellung verlangen	Sinngemäss Art. 85 a BR

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
3.D7 Landwirtschaftszone LW	
[1] Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll. [2] Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.	Hinweis: Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan ist im Zonenplan neu als Informationsinhalt bezeichnen (Schraffur).
3.D8 Verkehrszone	Die Groberschliessungsstrassen gemäss Richtplan Verkehr sowie die Bahnalgen werden der Verkehrszone zugeteilt.
Die Verkehrszone umfasst Land, das für Strassen und Bahnanlagen benötigt wird.	
E SCHUTZZONEN	
3.E1 Schutzzone historischer und kultureller Stätten HKS	
[1] Die Schutzzone historischer und kultureller Stätten bezweckt die Wahrung schützenswerter historischer und kultureller Stätten. [2] Jede Änderung an bestehenden Bauten und Anlagen sowie jeder Neubau hat erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.	Sinngemäss Art. 107 a BR
3.E2 Gefahrenzonen	
[1] Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung). *[2] In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Lawinen, Rüfen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff. zu beachten.* *[3] Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch eines Bauvorhabens, welches sich innerhalb der Gefahrenzonen rot, blau oder gelb (nur bei sensiblen Objekten) befindet, beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Die Gefährdung von Nachbargrundstücken darf nicht wesentlich erhöht werden, was ebenfalls aus dem Nachweis hervorgehen muss. Der Nachweis ist von einem Naturgefahrensachverständigen beizubringen.* *[4] In der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Ausgenommen davon sind standortgebundene Bauten, bei denen das Personen- und Sachschadenrisiko auf ein Minimum reduziert wurde oder bei unbedeutenden Schadenpotenzialen. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:*	*Hinweis: Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sowie die zugehörenden Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen werden im separaten Verfahren erlassen.*

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Bezirksrat. *b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung.* *c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.*	
[5] In der Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.	
[5] In der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen. Der Schutz liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.	
[6] Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone rot, blau und gelb sowie innerhalb des Gefahrenhinweisbereichs sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.	
3.E3 Zone Gewässerraum	
[1] Die Gewässerraumzone ist anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.	*Hinweis: Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sowie die zugehörenden Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen werden im separaten Verfahren erlassen.*
[2] In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.	
[3] Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise

4. BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Einordnung

[1] Bauten, Anlagen und Freiräume müssen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für die Farbgebung und die Materialien sowie die Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum.

Sinngemäss Art. 12 a BR

[2] Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Gebäudelängen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen udgl..

[3] Für Bauvorhaben in den Kernzonen, in Gestaltungsplangebieten, entlang von Seeufern, an exponierten Hanglagen und im Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

Sinngemäss Art. 13 a BR

[4] Gebäude und Anlagen sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum beschränkt werden.

4.2 Besondere Abstände

[1] Zu öffentlichen und privaten Strassen gelten die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes bzw. des Strassengesetzes. Die Bewilligungsbehörde kann in den Kernzonen und Zentrumszonen sowie in den übrigen Zonen für Nebenbauten und unterirdische Bauten unter Beachtung der Verkehrssicherheit geringere Abstände zulassen.

Sinngemäss Art. 44 a BR

[2] Der Bezirksrat kann innerhalb des Strassenabstands auf privaten Grundstücken Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Begründete Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen

Sinngemäss Art. 27 a BR

4.3 Grundstückserschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

[1] Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind flächensparend und rationell auszugestalten.

Neue Bestimmung gemäss geltender Praxis

[2] Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Als Richtlinie gelten insbesondere die VSS-Normen sowie die Vorgaben der Grundstücksentwässerung des Verbands der Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA).

[3] Bei Bauvorhaben von 20 und mehr Wohneinheiten ist der Bau von Unterflurcontainern zu prüfen und, sofern technisch möglich, umzusetzen.

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	***Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise**

4.4 Parkierung und Mobilität

[1] Es ist mindestens folgendes Parkplatzangebot zu schaffen:

Sinngemäss Art. 28 bis Art. 30 a BR

a) Bei Wohnnutzungen:
   - 1 Parkfeld bei Wohnungen mit maximal 2.5 Zimmern
   - 1.5 Parkfelder bei Wohnungen mit mehr als 2.5 Zimmern
   - Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohneinheiten zusätzlich mindestens 1 Besucherparkfeld zu erstellen und zu signalisieren.

b) Für andere Nutzungsarten wird der massgebliche Bedarf nach Vorgabe der entsprechenden VSS-Norm ermittelt

[2] Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkfeldern ist die entsprechende VSS-Norm verbindlich.

[3] Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder im Hinblick auf die Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

[4] In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte B aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Violett: ÖV Güteklassen B (admin.ch)

[5] Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen/Räume für Velos bereitzustellen. Pro Zimmer ist in der Regel ein Abstellplatz für Zweiräder zu erstellen.

[6] Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf privatem Grund und Boden nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat die Grundeigentümerschaft eine Ersatzabgabe an den Bezirk zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 7'000.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
4.5 Hindernisfreies Bauen	
[1] Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.	Neue Bestimmung
[2] Unter Beachtung des übergeordneten Rechts können bei besonderen örtlichen Verhältnissen Erleichterungen gestattet werden.	
4.6 Gemeinschaftliche Aussenraumflächen	Sinngemäss Art. 18 a BR
[1] Bei Bauten mit fünf und mehr Wohnungen und bei Gestaltungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Aussenflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.	
[2] Die Grösse der gemeinschaftlichen Aussenflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Bruttogeschossfläche betragen.	
[3] Bei Gestaltungsplänen sind zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Aussenflächen der Lage und Nutzung angepasste Quartierfreiräume in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten.	
[4] Die Bewilligungsbehörde kann in Kernzonen und Zentrumszonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Abweichungen gestatten.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
4.7 Lärmschutz	
In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.	
4.8 Ökologische Ausgestaltung / ökologischer Ausgleich	Neue Bestimmung
Zusammen mit dem Baugesuch für Neu- oder Ersatzbauten ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die Umgebung ist bei Ersatzbauten und Neubauvorhaben nach den folgenden Grundsätzen zu gestalten:	
a) Der Baumbestand ist zu schonen. Der Bezirksrat kann angemessene Ersatzpflanzungen verlangen. Diese dürfen die zonenkonforme Grundstücksnutzung jedoch nicht übermässig erschweren.	
b) Der Strassenabstandsbereich ist vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden.	
c) Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser versickern zu lassen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen.	
d) Der Übergang zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Umfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein und es sind Durchlässe für Kleintiere vorzusehen. Die Materialien sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die landschaftliche Umgebung abzustimmen.	
e) Die Aussenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise

4.9 Dachgestaltung und Fassaden

[1] Dachlukarnen, Schleppgauben oder Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in den Kernzonen einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

[2] Technische notwendige Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nur im technisch erforderlichen Mass überragen. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn höhere Aufbauten gut gestaltet werden und den Gesamtcharakter der Gebäude nicht stören.

[3] Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente udgl. dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen.

[4] Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

[5] Die oberste Dachfläche darf nicht als Terrasse genutzt werden.

[6] Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

4.10 Terrainveränderungen

[1] Abgrabungen gegenüber dem massgebenden Terrain sind bis maximal 1 m Höhe, auf der Länge des halben horizontalen Gebäudeumfangs erlaubt. Bei Tiefgaragenzufahrten und Hauszugängen sind höhere Abgrabungen erlaubt, bei Tiefgaragenzufahrten jedoch höchstens auf einer Länge von insgesamt 6 m. Der Bezirksrat kann bei Umbauten und Ersatzbauten Abweichungen bewilligen.

[2] In den Wohnzonen W 20, W 30, W 40 und W 55 sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dadurch die zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe sichtbar wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen.

[3] Das gestaltete Terrain (Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen udgl.) darf das massgebende Terrain um höchstens 1.50 m, im Lot gemessen, überragen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind davon ausgenommen. Liegen besondere Umstände vor, kann die Bewilligungsbehörde Abweichungen bewilligen.

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise

5. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

5.1 Ausnützungsziffer

[1] Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Gemäss Art. 31 a BR

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

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

Gemäss Art. 32 a BR

[3] Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind; Heiz- und Tankräume,
b) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlagen,
c) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Tresorräume,
d) der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m^2 erreichen und bei einem grösseren Ausmass 2 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen und für die im Grundbuch ein Benutzungsrecht zugunsten aller Bewohner angemerkt wird,
e) in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
f) Wintergärten, verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, jedoch maximal 20 m^2 pro Wohnung, sofern diese Räume ausserhalb der wärmegedämmten Gebäudehülle liegen (die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet),
g) offene ein- und vorspringende Balkone sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen,
h) in Untergeschossen, die keine anrechenbaren Räume enthalten, die Hauseingangszone mit Treppe und Lift, welche zur Erschliessung der oberen Geschosse dient,
i) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt,
k) nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse oder Untergeschosse, sofern das Gebäudevolumen nicht vergrössert wird und das Gebäude vor Inkrafttreten des Baureglements vom 13. Januar 1997 erstellt wurde,
l) gewerblich genutzte Lagerräume in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen,
m) vorschulische Einrichtungen in Gestaltungsplangebieten, sofern diese mit Dienstbarkeitsvertrag der Öffentlichkeit gewidmet werden. Die Dienstbarkeit darf nur mit Zustimmung des Bezirksrats im Grundbuch gelöscht werden,
n) bei bestehenden, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützten Bauten die für eine ausreichende Wärmedämmung notwendige zusätzliche Konstruktionsstärke der Aussenwände.

[4] Vorbehalten bleiben abweichende kantonale Richtlinien für Bauten ausserhalb der Bauzone.

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
5.2 Anrechenbare Landfläche	
[1] Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.	Gemäss Art. 34 a BR
[2] Nicht angerechnet werden: a) Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald innerhalb der Waldgrenze, b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt, c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist. Ausgenommen sind höchstens 5 % der von der Baueingabe erfassten Fläche, wenn das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau der genannten Verkehrsanlagen einen Teil des Baugrundstücks beansprucht.	
[3] Hauszufahrten sind Fahrbahnflächen, welche ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.	
[4] Der Gewässerraum ist unter Vorbehalt von Art. 5.2 Abs. 2 Bst. a) anrechenbar. Bei Ausdolungen von Gewässern und bei Renaturierung von korrigierten Gewässern bleibt die dafür beanspruchte Fläche anrechenbar.	
[5] Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem gegenüber dem Verkehrswert ermässigten Preis abgetreten, so kann der Bezirksrat diesen vertraglich dem Abtretenden unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ganz oder teilweise als anrechenbare Landfläche belassen.	
5.3 Nutzungsübertragung	
[1] Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag die noch nicht beanspruchte Ausnützungsziffer von einem Grundstück auf das andere Grundstück übertragen.	Gemäss Art. 35 a BR
[2] Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Bezirksrats gelöscht werden.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
5.4 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	
[1] Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstücks oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die zulässige Ausnützung der ursprünglichen bzw. neuen Parzelle nicht überschritten werden. [2] Bei Reihenhäusern, Terrassensiedlungen, Gesamtbebauungen aufgrund eines Gestaltungsplans ist die jeweilige Nutzungsziffer in der Summe aller Grundstücke einzuhalten. [3] Die Regelung der Ausnützungsziffer bei Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken ist im Grundbuch anzumerken. [4] Abparzellierungen sind meldepflichtig.	Gemäss Art. 36 a BR
5.5 Gebäude	
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.	Gemäss IVHB
5.6 Terrassenhäuser	
Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren talseitige Fassade um mindestens 3 m nach hinten versetzt sind.	Sinngemäss IVHB
5.7 Baubereich	
[1] Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften in einem Gestaltungsplan festgelegt wird. [2] Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens auf einer Länge von einem Drittel der betreffenden Fassade um höchstens 1.50 m über den Baubereich hinausragen.	Gemäss IVHB

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
5.8 Geschosse	
[1] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante (OK) des fertigen Bodens im Mittel höchstens 1 m über das gewachsene Terrain hinausragt. Untergeschoss dürfen talseitig maximal 1.5 m über das massgebliche Terrain ragen.	Gemäss IVHB
[2] Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.	Gemäss IVHB
[3] Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen die folgenden Masse nicht überschreiten:	Gemäss IVHB
a) Die Kniestockhöhe (Mass b) darf nicht mehr als 1.20 m betragen. b) Bei einem asymmetrischen Dach darf die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 4.0 m betragen. Die Firsthöhe eines asymmetrischen Dachs darf die Firsthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen.	
5.9 Firsthöhe	
[1] Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Terrain in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt des Dachs bzw. des Attikageschosses. Die Firsthöhe wird für jede Fassade einzeln bestimmt.	Gemäss Art. 48 a BR
[2]Der First darf die oberste Vollgeschossdecke um nicht mehr als 4 m überragen.	
5.10 Gebäudelänge	*Hinweis: ehemals Art. 49 BR*
[1] Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.	Gemäss Art. 49a BR
[2] Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.	
[3] Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise
5.11 Gewachsenes Terrain	
[1] Als gewachsenes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.	Sinngemäss IVHB (Zug)
[2] Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.	
[3] Lässt sich auch der natürliche Geländeverlauf in der Umgebung nicht mehr ermitteln, so ist das Terrain, wie es seit mehr als 15 Jahren besteht, massgebend.	
[4] Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden, namentlich aus Gründen des Hochwasserschutzes, zur Gewährleistung einer Erschliessung mit angemessenen Steigungen, zur Minderung von Immissionen oder zur besseren Einordnung in das Ortsbild.	
5.12 Grünflächenziffer	
Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.	Gemäss IVHB
5.13 Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht	*Hinweis: ehemals Art. 37 BR*
[1] Für die Messweise des Grenzabstands gilt § 59 PBG.	
[2] Die Gebäudehöhe ist gemäss § 60 PBG zu ermitteln.	
[3] Für Nebenbauten und unterirdische Bauten gilt § 61 PBG.	
[4] Für die ungleiche Verteilung der Grenzabstände gilt § 62 PBG.	
[5] Der Gebäudeabstand wird gemäss § 63 PBG gemessen.	
[6] Der Strassenabstand wird gemäss § 65 PBG gemessen.	
[7] Der Gewässerabstand wird gemäss § 66 PBG gemessen.	
[8] Der Waldabstand wird gemäss § 67 PBG gemessen.	
[9] Andere Abstandsvorschriften sind gemäss § 68 PBG zu ermitteln.	

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise

6. SCHLUSSBESTIMMUNG

6.1 Gebühren

Die Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen werden durch den Bezirksrat in der Gebührenordnung geregelt.

Sinngemäss Art. 131 a BR

6.2 Übergangsrecht

[1] Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieses Baureglements vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Rechts günstiger.

6.3 Aufhebung bisherigen Rechts

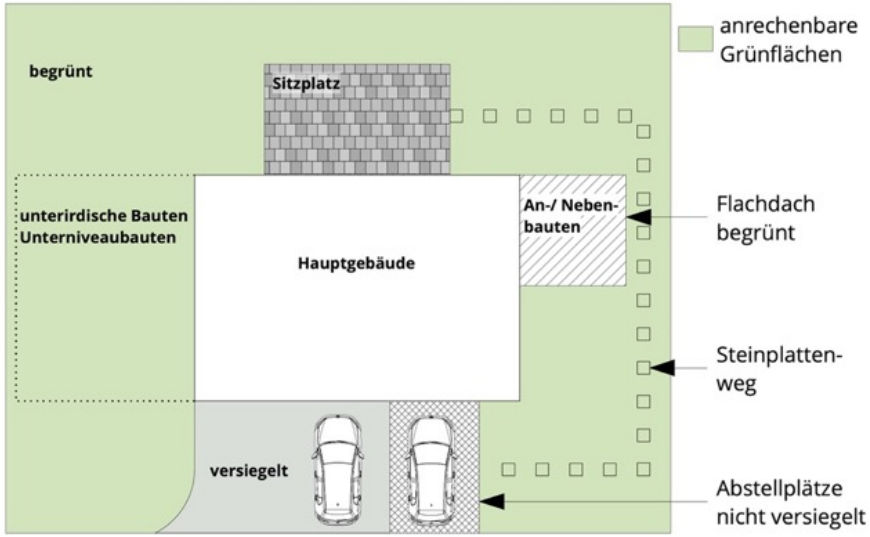
Das Baureglement vom ..... sowie der Zonenplan vom ..... werden aufgehoben.

6.4 Inkrafttreten

Dieses Baureglement und der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Neue Fassung Baureglement Küssnacht	*Marginalie* / Bemerkungen / Hinweise

ANHANG

1 Erläuterungen und Erläuterungsskizzen

1.1 Grünflächenziffer