

Revision Nutzungsplanung

# BAUREGLEMENT

Fassung für die Bezirksgemeinde und für die  
Volksabstimmung sowie für die Genehmigung

20. April 2026

- 
1. öffentliche Auflage vom 5. April 2024 bis am 6. Mai 2024
  2. öffentliche Auflage vom 6. Dezember 2024 bis am 7. Januar 2025
- 

Von der Bezirksgemeinde an die Urnenabstimmung überwiesen am ...

An der Urnenabstimmung angenommen am ...

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

.....  
Oliver Ebert

.....  
Marc Sinoli

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. ... am ... genehmigt

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....  
Michael Stähli

.....  
Dr. Mathias E. Brun

---

Inkrafttreten: ...

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>4</b>
1.1	Zweck und Geltungsbereich	4
1.2	Grundsätze	4
1.3	Kommunale Planungsinstrumente	4
1.4	Zuständigkeiten	4
1.5	Gestaltungsplanpflicht	5
1.6	Mehrwertabgabe	5
1.7	Zwischennutzungen	5
<b>II.</b>	<b>Zonensystematik</b>	<b>6</b>
2.1	Zonen	6
2.2	Verbindliche Pläne	7
<b>III.</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>7</b>
<b>A</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>7</b>
3.1	Kernzone Ke	7
3.2	Zentrumszone Ze	9
3.3	Wohnzonen W	9
3.4	Wohn- und Gewerbebezonen WG 70, WG 90 und WG 100	9
3.5	Gewerbebezonen G1, G2 und Industriezone I	9
3.6	Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	10
3.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	10
3.8	Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE	10
3.9	Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB	11
3.10	Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp SVG	11
3.11	Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten SVG	11
<b>B</b>	<b>Gebäudedimension in den Bauzonen</b>	<b>12</b>
4.1	Gebäudedimensionen für die Regelbauweise	12
<b>C</b>	<b>Ergänzende Bauzonenvorschriften</b>	<b>13</b>
5.1	Gewerbeanteil	13
5.2	Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung	13
5.3	Förderung von preisgünstigen Wohnungen	13
5.4	Abweichungen bei Gestaltungsplänen	14
5.5	Perimeter für Hochhäuser	14
5.6	Zone öffentlicher Seezugang	14
<b>D</b>	<b>Weitere Bauzonen und Nichtbauzonen</b>	<b>15</b>
6.1	Grünzone Gr	15
6.2	Zone für Camping Ca	15
6.3	Golfzone Go	15
6.4	Erholungszone Seebodenalp Er	15
6.5	Ablagerungszone Ab	16
6.6	Deponiezone De	16
6.7	Landwirtschaftszone Lw	16
6.8	Zone Hafenanlage Ha	16
6.9	Zone Seilbahnkorridor Sb	16
6.10	Verkehrszone und Verkehrsfläche	17
<b>E</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>17</b>
7.1	Zone archäologische Fundstätte aF	17
7.2	Gefahrenzonen	17
7.3	Zone Gewässerraum	17

<b>IV. Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
8.1 Einordnung	18
8.2 Besondere Abstände	18
8.3 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen	18
8.4 Parkierung und Mobilität	18
8.6 Gemeinschaftliche Aussenflächen	19
8.7 Lärmschutz	19
8.8 Umgebungsgestaltung	20
8.9 Dachgestaltung und Fassaden	20
<b>V. Baubegriffe und Messweisen</b>	<b>21</b>
9.1 Ausnützungsziffer	21
9.2 Anrechenbare Landfläche	22
9.3 Ausnützungsziffertransfer	22
9.4 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	22
9.5 Gebäude	23
9.6 Terrassenhäuser	23
9.7 Baubereich	23
9.8 Geschosse	23
9.9 Firsthöhe	23
9.10 Gebäudelänge	23
9.11 Aussenwärmedämmung	24
9.12 Geländer	24
9.13 Minimale Raumgrössen und Belichtung	24
<b>VI. Schlussbestimmung</b>	<b>24</b>
10.1 Gebühren	24
10.2 Übergangsrecht	24
10.3 Aufhebung bisherigen Rechts	24
10.4 Inkrafttreten	24
<b>Anhang</b>	<b>25</b>
1. Erläuterungsskizzen	25
2. Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht	30

Die Bezirksgemeinde Küssnacht beschliesst, gestützt auf § 15 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987, folgendes Baureglement (BauR):

## **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **1.1 Zweck und Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Das Baureglement und der Zonenplan regeln die haushälterische Nutzung des Bodens und das Bauen im Bezirk Küssnacht.

<sup>2</sup> Das Baureglement und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für den gesamten Bezirk. Vorbehalten bleibt das übergeordnete Recht.

### **1.2 Grundsätze**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) definiert die Ziele und Grundsätze der kommunalen Raumentwicklung. Es dient der Bewilligungsbehörde als Grundlage in städtebaulichen Ermessensfragen.

<sup>3</sup> Der Bezirksrat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Richtlinien veröffentlichen.

### **1.3 Kommunale Planungsinstrumente**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Erschliessungsplan legt die Groberschliessung der Bauzonen fest.

<sup>4</sup> Die Sonderregelungen in den Gestaltungsplänen sind grundeigentümerverbindlich.

### **1.4 Zuständigkeiten**

<sup>1</sup> Planungs- und Baubewilligungsbehörde ist der Bezirksrat.

<sup>2</sup> Die Baukommission ist für das vereinfachte Verfahren gemäss § 79 PBG zuständig.

<sup>3</sup> Baubewilligungen im Meldeverfahren gemäss § 75a Abs. 3 und 4 PBG erfolgen durch das Ressort Planung, Umwelt und Verkehr.

<sup>4</sup> Der Bezirksrat kann Spezialkommissionen und Sachverständige beiziehen.

<sup>5</sup> Der Bezirksrat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation sowie die Abläufe im Baubewilligungsverfahren und in der Baukontrolle fest.

## 1.5 Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden.

<sup>2</sup> Folgende Bauvorhaben lösen bei Einhaltung der zonengemässen Gebäudedimensionen keinen Gestaltungsplan 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.

<sup>3</sup> 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.

## 1.6 Mehrwertabgabe

Der Bezirk erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nur von den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht infolge Um- und Aufzonen eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts nach Massgabe der Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) oder der Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997 (PBV, SRSZ 400.111).

## 1.7 Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Bezirksrat zeitlich befristete Abweichungen von den Zonenvorschriften und den Baureglements Vorschriften für maximal 3 Jahre bewilligen. Diese Frist kann auf begründeten Antrag um maximal 2 Jahre verlängert werden.

## II. ZONENSYSTEMATIK

### 2.1 Zonen

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

<b>Bauzonen</b>	Empfindlichkeitsstufe (ES)
Kernzone Ke	III
Zentrumszone Ze	III
Wohnzone W 20	II
Wohnzone W 30	II
Wohnzone W 40	II
Wohnzone W 55	II
Wohnzone W 60	II
Wohnzone W 70	II
Wohn- und Gewerbezone WG 70	III
Wohn- und Gewerbezone WG 90	III
Wohn- und Gewerbezone WG 100	III
Gewerbezone G1	III
Gewerbezone G2	III
Industriezone I	IV
Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	II/III
Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE	II/III
Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB	III
Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp / Baumgarten SVG	III
<b>Weitere Bauzonen</b>	
Grünzone Gr	III
Verkehrszone Ve	-
<b>Zonenüberlagerungen</b>	
Perimeter Innenentwicklung u. Siedlungserneuerung bei Regelbauweise	-
Gestaltungsplanpflichtgebiete GP	-
Perimeter für Hochhäuser	-
Zone öffentlicher Seezugang	-
Zone Seilbahnkorridor Sb	-
Zone Hafenanlage Ha	-
<b>Nichtbauzonen</b>	
Campingzone Ca	II
Golfzone Go	III
Erholungszone Seebodenalp Er	III
Ablagerungszone Ab	III
Deponiezone De	III
Landwirtschaftszone Lw	III
Verkehrsfläche Vf	-
<b>Überlagernde Schutzzone</b>	
Zone archäologische Fundstätten aF	-
Gefahrenzonen	-
Zone Gewässerraum	-

## 2.2 Verbindliche Pläne

<sup>1</sup> Massgebend ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000. Für den genauen Verlauf der Zonen-  
grenzen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentums-  
beschränkungen (ÖREB-Kataster). Ergänzend zum Zonenplan im Massstab 1:5'000 sind fol-  
gende Pläne verbindlich:

- a) Kernzonenpläne Küsnacht, Merlischachen und Immensee im Massstab 1:1'000.
- b) *Gewässerräume und Gefahrenzonen im Massstab 1:5'000.<sup>a</sup>*
- c) *Für die Natur- und Wasserschutzzonen und die geschützten Einzelobjekte gilt der Zonen-  
plan «Landschaft» im Massstab 1:5'000.<sup>b</sup>*

<sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der Baubehörde auf.

## III. ZONENVORSCHRIFTEN

### A Bauzonen

#### 3.1 Kernzone Ke

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der Ortskerne  
und die Stärkung ihrer Zentrumsfunktion. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten ge-  
währleisten. Die Unterschutzstellung von Objekten, die im kantonalen Schutzinventar KSI  
oder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeu-  
tung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet sind, bleibt vorbehalten.

<sup>2</sup> Die Kernzone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und  
Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. Entlang der Strassen Oberdorf und Unterdorf,  
der Bahnhofstrasse und der Chlausjänergasse ist der zur Strasse orientierte Teil der Erdge-  
schosse bzw. Hochparterregeschosse gewerblich zu nutzen.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Bewilligungsbehörde  
in der Regel ein Fachgutachten ein.

<sup>5</sup> 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 Mi-  
nimum zu beschränken.

<sup>6</sup> Dächer sind bezüglich Grösse, Neigung und Firstrichtung schonungsvoll in das bestehende  
Umfeld zu integrieren. Gebäude sind mit einem Schrägdach mit beidseitig gleicher Neigung  
auszubilden. Bei Nebenbauten, Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen können auch  
Flachdächer bewilligt werden.

---

<sup>a</sup> Hinweis: Der Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen sowie die zugehörigen Bestimmungen werden in  
einem separaten Verfahren erlassen.

<sup>b</sup> Hinweis: Der Zonenplan Landschaft sowie die zugehörigen Bestimmungen gemäss separatem Reglement über  
den Schutz der Natur- und Landschaftsobjekte werden in einem separaten Verfahren erlassen. Die Artikel 94  
(Schutzobjekte Golfzone), 98-106 sowie 108-110 (Schutzzonen) mitsamt des Anhang 1 des Baureglements vom 1.  
November 2006 bleiben bis zu diesem Zeitpunkt in Kraft.

<sup>7</sup> In der Kernzone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes ist und dadurch die Verkehrssicherheit und die Werkleitungen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>8</sup> Beim Ersatz der in den Kernzonenplänen braun und grau eingetragenen Gebäude sowie bei Neubauten werden die Grenz- und Gebäudeabstände durch den Bezirksrat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er die bisherige Bebauung auf dem Grundstück, die bestehende oder projektierte Bebauung auf dem Nachbargrundstück sowie die Stellung, Lage und Dimensionen des zu realisierenden Gebäudes für das Gesamtbild des betreffenden Quartiers.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Für die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bauten und Aussenflächen gelten folgende Vorgaben:

- 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. Diese Gebäude dürfen grundsätzlich, ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, nur unter Beibehaltung der bisherigen Stellung sowie des bisherigen Gebäudeprofils und der Dachform umgebaut oder ersetzt werden. Anbauten sowie geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können bewilligt werden, soweit diese nicht gegen die Interessen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit verstossen. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 3.1 Abs. 11 bewilligt werden.
- b) Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen übrigen Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Stellung sowie des bisherigen Gebäudeprofils und der Dachform umgebaut oder ersetzt werden. Bei grösseren Abweichungen von der bisherigen Stellung sowie dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform gelten die Vorschriften für Neubauten.
- c) Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Fassadenstellungen sind für das Ortsbild wichtig. Ersatzbauten haben die bisherige Lage dieser Fassaden zu übernehmen, wobei ein Anordnungsspielraum von 1.0 m gilt. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 3.1 Abs. 11 bewilligt werden.
- 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 Flächen auf den Baugrundstücken bewirken kein Bauverbot.
- e) Für das im Kernzonenplan Küssnacht bezeichnete Gebiet an der Strasse Oberdorf 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.
- f) Für den im Kernzonenplan Merlischachen bezeichneten Bereich gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m und eine Firsthöhe von maximal 11.5 m.

<sup>11</sup> Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Gebäudedimensionen nach Art. 4.1 Abs. 1 Abweichungen von den Kernzonenvorschriften gemäss Art. 3.1 und vom Kernzonenplan bewilligt oder verlangt werden. Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung in einem vom Bezirksrat in Auftrag gegebenen Fachgutachten voraus.

### 3.2 Zentrumszone Ze

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Zentrumszone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt. In der Zentrumszone sind mindestens 20 % der realisierten, an die Ausnützungsziffer anrechenbaren Geschossflächen gewerblich zu nutzen (Gewerbeanteil).

Innerhalb des Gestaltungsplanpflichtperimeters Bahnhof Mitte gilt ein Gewerbeanteil von 40 %. Diese Gewerbeflächen dürfen um die Fläche der preisgünstigen Wohnungen reduziert werden bis auf einen minimalen Gewerbeanteil von 20 %. Im Gestaltungsplanpflichtperimeter Bahnhof Süd ist ein öffentlich zugängliches Parkplatzangebot zu schaffen und zu sichern (wie Park and Rail).

<sup>3</sup> Der Übergang zum öffentlichen Aussenraum ist situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Erdgeschossnutzungen sollen einen erkennbaren Bezug zum öffentlichen Aussenraum besitzen. Erdgeschosse haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.5 m aufzuweisen.

<sup>4</sup> 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 mit einem Rückversatz von mindestens 2.0 m zu staffeln. Überdies ist das fünfte Geschoss entlang der Bahnhofstrasse um mindestens 4.0 m von der strassenbegleitenden Fassadenflucht zurückzusetzen.

### 3.3 Wohnzonen W

Die Wohnzonen W 20, W 30, W 40, W 55, W 60 und W 70 sind für Wohnnutzungen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES II sind zulässig.

### 3.4 Wohn- und Gewerbebezonen WG

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 70, WG 90 und WG 100 sind für Wohnnutzungen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der ES III bestimmt.

<sup>2</sup> Im Gestaltungsplanpflichtperimeter Bahnhof Süd ist ein öffentlich zugängliches Parkplatzangebot zu schaffen und zu sichern (wie Park and Rail).

### 3.5 Gewerbebezonen G und Industriezone I

<sup>1</sup> 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 und Gastronomiebetriebe sowie pro Gebäude eine Wohnung zulässig.

<sup>2</sup> Geeignete Flächen des Aussenraums sind standortgerecht zu begrünen und zu bepflanzen oder für die Versickerung und Retention von Regenwasser auszugestalten.

<sup>3</sup> In der Industriezone beträgt der minimale Grenzabstand 30% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m.

### 3.6 Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF

<sup>1</sup> Die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn hat zum Ziel, die bauliche Verdichtung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern.

<sup>2</sup> Die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn ist für die Ansiedlung mässig und stark störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Hotelnutzungen und Gastronomiebetriebe sind zulässig. Pro Gebäude ist eine betriebsnotwendige Wohnung zulässig.

Für die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn gelten folgende Nutzungsvorgaben:

- a) Verkehrsintensive Einrichtungen wie beispielsweise Einkaufszentren oder Freizeitanlagen wie Multiplexkinos sind nicht zulässig. Die Verkaufsfläche darf 500 m<sup>2</sup> pro Gebäude und 20 % der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Von dieser Flächenbeschränkung sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb ausgenommen, sofern das Mass der Verkaufsfläche in Bezug auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Gesamtbetriebs untergeordnet ist.
- b) Lagernutzungen sind zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit einem Betrieb in der Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn stehen und die Lagernutzung nicht den Betriebszweck darstellt.
- c) Es werden Nutzungen in dichter Bauweise angestrebt. Der Bezirksrat kann im Baubewilligungsverfahren eine haushälterische Grundstücksnutzung verlangen.

<sup>3</sup> In der Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn beträgt der minimale Grenzabstand 30 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m.

<sup>4</sup> Geeignete Flächen des Aussenraums sind standortgerecht zu begrünen, zu bepflanzen oder für die Versickerung und Retention von Regenwasser auszugestalten. Bei Bauvorhaben mit mehr als 60 % Dienstleistungsnutzungen (Büronutzungen) ist eine gute Umgebungsqualität mit gestalteten Aufenthaltsflächen nachzuweisen. Aufenthaltsflächen dürfen auch auf Dachflächen angeordnet werden.

### 3.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung entsteht. Umgebungsflächen sind nach Möglichkeit naturnah zu gestalten.

<sup>3</sup> Die zulässigen Gebäudedimensionen werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

### 3.8 Zone für Sport- und Erholungsanlagen SpE

<sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Erholungsanlagen ist für allgemein zugängliche Flächen bestimmt, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen.

<sup>2</sup> Darauf dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung entsteht.

<sup>3</sup> Die zulässigen Gebäudedimensionen für Bauten werden von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

### **3.9 Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem SVB**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen und gut zu gestalten.

<sup>3</sup> 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.

### **3.10 Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp SVG**

<sup>1</sup> In der Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp sind Hotels, Gaststätten und weitere touristische Einrichtungen zulässig.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsteht.

<sup>3</sup> 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.

### **3.11 Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten SVG**

<sup>1</sup> Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W 30.

<sup>2</sup> Im Rahmen eines Gestaltungsplanes für die gesamte Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten sind Bauten nach den Gebäudedimensionen der Wohnzone W 55 zulässig.

<sup>3</sup> Die Gewährung dieser Gebäudedimensionen setzt nebst dem Nachweis der Vorteile gemäss § 24 Abs. 3 PBG die Erfüllung folgender Bedingungen voraus:

- a) Mindestens 40 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind für touristische Nutzungen zu reservieren (Gastgewerbe im engeren Sinne, Seminareinrichtungen, Sportanlagen usw.);
- b) Schaffung, bzw. Gewährleistung angemessener öffentlich begehbarer Grünflächen;
- c) Gewährleistung des öffentlichen Seezugangs mit den notwendigen Anlagen.

<sup>4</sup> Für die öffentlichen Nutzungen gemäss Abs. 3 Bst. b und c sind mit dem Erlass des Gestaltungsplans zu Gunsten des Bezirks Küssnacht Dienstbarkeiten im Sinne von Art. 781 ZGB zu begründen.

## B Gebäudedimension in den Bauzonen

### 4.1 Gebäudedimensionen für die Regelbauweise

1

Zone	Max. Vollgeschosse	Max. Dach- oder Attikageschosse	Max. Ausnutzungsziffer	Min. Gewerbeanteil	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe bei Flachdach	Max. Firsthöhe bei Schrägdach	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Kernzone Ke	3	1	-	Art. 3.1 Abs. 2	10.0	-	15.0	-	III
Zentrumszone Ze	5	0*	1.20	20% Art. 3.2 Abs. 2	17.0	17.0	19.0	-	III
Wohnzone W 20	2	0*	0.20	-	7.5	7.5	8.5	20.0	II
Wohnzone W 30	2	0*	0.30	-	7.5	7.5	8.5	20.0	II
Wohnzone W 40	2	1	0.40	-	9.0	13.0	13.0	20.0	II
Wohnzone W 55	2	1	0.55	-	9.0	13.0	13.0	30.0	II
Wohnzone W 60	3	0*	0.60	-	12.0	12.0	13.0	30.0	II
Wohnzone W 70	3	1	0.70	-	12.0	16.0	16.0	30.0	II
Wohn- und Gewerbezone WG 70	4	0*	0.70	-	13.5	13.5	14.5	-	III
Wohn- und Gewerbezone WG 90	5	0*	0.90	-	16.5	16.5	17.5	-	III
Wohn- und Gewerbezone WG 100	5	0*	1.00	-	16.5	16.5	17.5	-	III
Gewerbezone G 1	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	15.0	15.0	16.0	-	III
Gewerbezone G 2	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	-	-	-	-	III
Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GIF	-	-	-	Art. 3.6 Abs. 1	-	-	-	-	IV
Industriezone I	-	-	-	Art. 3.5 Abs. 1	30.0	30.0	30.0	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	Art. 3.7								
Zone für Sport und Erholungsanlagen SpE	Art. 3.8								
Zone mit spez. Vorschriften Bethlehem SVB	Art. 3.9								
Zone mit spez. Vorschriften Gast. / tour. Einrichtungen SVG	Art. 3.10 und Art. 3.11								

\*Anstelle eines Vollgeschosses ist ein Dach- oder Attikageschoss zulässig.

<sup>2</sup> Wird in den Zonen W 20, W 30, W60 WG 70, WG 90, WG 100 und Ze das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss, sondern als Dachgeschoss mit einem Schrägdach oder als Attikageschoss ausgebildet, reduziert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäss Tabelle Art. 4.1 Abs. 1 um 3 m.

## **C Ergänzende Bauzonenvorschriften**

### **5.1 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.

### **5.2 Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen gemäss Art. 5.2 Abs. 3 erfüllen, gelten folgende Ausnützungsziffern:

– Zentrumszone Ze:	AZ 1.30
– Wohnzone W 70:	AZ 0.80
– Wohn- und Gewerbezone WG 70:	AZ 0.80
– Wohn- und Gewerbezone WG 90:	AZ 1.00
– Wohn- und Gewerbezone WG 100:	AZ 1.10

<sup>3</sup> 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.
- b) Die Bewohner- und Beschäftigtenparkfelder sind unterirdisch zu organisieren.
- c) Bei der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Aussenraum ist die kommunale Richtlinien Oberdorf/Boden zu beachten.

### **5.3 Förderung von preisgünstigen Wohnungen**

<sup>1</sup> Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauträger in den Zonen W 70, WG 70, WG 90 und WG 100 erhöht sich die zonengemässe Ausnützungsziffer gemäss Art. 4.1 Abs. 1 um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens um 20 %.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Preisgünstige Mietwohnungen, die nach diesen Vorschriften erstellt werden, dürfen nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

## 5.4 Abweichungen bei Gestaltungsplänen

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der Wohnzonen W 20 sowie der Kernzone kann bei Gestaltungsplänen innerhalb des Gestaltungsplangebiets wie folgt von den Bauvorschriften des Kantons und den Vorschriften dieses Baureglements abgewichen werden:

- a) Die in Ziffer 4.1 festgelegte Ausnützungsziffer kann wie folgt erhöht werden:
  - in den Wohnzonen W 30 um höchstens 5 %;
  - in den Wohnzonen W 40 und W 55 um höchstens 10 %;
  - im Gestaltungsplangebiet K36 (Im Boden) auf eine Ausnützungsziffer max. 1.2;
  - in den übrigen Zonen um höchstens 20 %.
- b) Der Ausnützungsziffertransfer zwischen unterschiedlichen Bauzonentypen ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.
- c) Überdies kann von der Regelbauweise und den Gebäudedimensionen (Art. 4.1) insbesondere wie folgt abgewichen werden:
  - Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände, nicht jedoch gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters;
  - Vergrösserung der Gebäudelängen;
  - Die zonengemässe Geschoszahl darf mit Ausnahme der Wohnzone W 30 um max. 1 Vollgeschoss erhöht werden. Die zonengemässe Gebäudehöhe und Firsthöhe erhöht sich dabei um max. 3.5 m.

<sup>2</sup> Abweichungen nach Art. 5.4 Abs. 1 setzen voraus, dass das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wesentliche Vorzüge besitzt und das Ergebnis eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens ist oder die Erarbeitung des Richtprojekts durch einen vom Bezirksrat bestimmten Fachbeirat begleitet wird und die Qualitäten des Richtprojekts im Gestaltungsplan gesichert sind.

## 5.5 Perimeter für Hochhäuser

<sup>1</sup> Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Bei einem Neubau oder einem Ersatzbau eines Hochhauses gilt Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Über die Verträglichkeit eines Hochhausstandorts entscheidet die Bewilligungsbehörde, gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium. Die Bewilligungsbehörde legt die maximalen Gebäudehöhen sowie qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt im Gestaltungsplanverfahren fest.

<sup>3</sup> Der Bezirksrat definiert die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten in einer Richtlinie.

## 5.6 Zone öffentlicher Seezugang

Im bezeichneten Perimeter entlang des Seeufers in Merlischachen ist der öffentliche Seezugang zu gewährleisten. Für die Zone öffentlicher Seezugang im Gebiet Baumgarten (Immensee) gilt Art. 3.11 Abs. 3 Bst. c.

## **D Weitere Bauzonen und Nichtbauzonen**

### **6.1 Grünzone Gr**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Einrichtungen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung der angrenzenden Quartiere dienen, sind zulässig. Zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendige Anlagen sind gestattet.

### **6.2 Zone für Camping Ca**

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.

### **6.3 Golfzone Go**

<sup>1</sup> Die Golfzone dient als Intensiverholungszone dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> In Zeiten gestörter Versorgungslage sind die dazu geeigneten Flächen der Golfzone nach Bedarf der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

### **6.4 Erholungszone Seebodenalp Er**

<sup>1</sup> Die Erholungszone Seebodenalp ist für die Einrichtung und den Betrieb von Bauten und Anlagen 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.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind besonders schonungsvoll in die Landschaft zu integrieren. Geländeveränderungen und versiegelte Flächen sind auf das zwingend erforderliche Mass zu beschränken.

<sup>3</sup> Im Baugesuch für die Erstellung oder Änderung ortsfester oder temporärer Bauten und Anlagen ist ein Umgebungsplan und ein Betriebskonzept für das jeweilige Teilgebiet einzureichen.

## 6.5 Ablagerungszone Ab

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

## 6.6 Deponiezone De

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

## 6.7 Landwirtschaftszone Lw

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den produzierenden Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

<sup>2</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

## 6.8 Zone Hafenanlage Ha

<sup>1</sup> Die Zone Hafenanlage dient dem Schiffsbetrieb und der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet. Zweckgebundene Bauten und Anlagen müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

<sup>2</sup> Die Zone Hafenanlage ist der Wasserfläche überlagert. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung.

## 6.9 Zone Seilbahnkorridor Sb

<sup>1</sup> In der Zone Seilbahnkorridor sind die technisch erforderlichen Bauten und Anlagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung einer Seilbahn nach Massgabe der Anforderungen der Bundesgesetzgebung zulässig.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsteht. Nicht mehr benötigte Anlageteile sind zurückzubauen.

<sup>3</sup> Die Zone Seilbahnkorridor ist den Grundnutzungen überlagert. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Grundnutzung.

## **6.10 Verkehrszone und Verkehrsfläche**

Die Verkehrszone umfasst Land innerhalb der Bauzonen, das für Strassen und Bahnanlagen benötigt wird. Die Verkehrsfläche umfasst Land ausserhalb der Bauzonen, das für Strassen und Bahnanlagen benötigt wird.

# **E SCHUTZZONEN**

## **7.1 Zone archäologische Fundstätte aF**

<sup>1</sup> Die Zone archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und dem Amt für Kultur (Archäologie) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

<sup>3</sup> Die Zone archäologische Fundstätten ist den Grundnutzungen überlagert.

## **7.2 Gefahrenzonen<sup>c</sup>**

## **7.3 Zone Gewässerraum<sup>d</sup>**

---

<sup>c</sup> Hinweis: Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sowie die zugehörigen Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen werden im separaten Verfahren erlassen.

<sup>d</sup> Hinweis: Die Bestimmungen zum Gewässerraum sowie die zugehörigen Festlegungen im Zonenplan Gewässerräume und Gefahrenzonen werden im separaten Verfahren erlassen.

## IV. BAUVORSCHRIFTEN

### 8.1 Einordnung

<sup>1</sup> 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, die Terraingestaltung sowie die Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum.

<sup>2</sup> Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Gebäudelängen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen udgl..

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

### 8.2 Besondere Abstände

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

<sup>2</sup> 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.

### 8.3 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

<sup>1</sup> Erschliessungs- und Parkieranlagen sind flächensparend und rationell auszugestalten.

<sup>2</sup> Ein- und Ausfahrten sind im Sinne der Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung der massgebenden Sichtfelder 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).

<sup>3</sup> Bei Bauvorhaben von 20 und mehr Wohneinheiten ist der Bau von Unterflurcontainern zu prüfen und, sofern technisch möglich, umzusetzen.

### 8.4 Parkierung und Mobilität

<sup>1</sup> Es ist mindestens folgendes Angebot an Parkfeldern zu schaffen:

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 Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) ermittelt.

c) Für die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn kann der Bezirksrat die zulässige Anzahl Pflichtparkfelder in Abstimmung auf die vorhandenen Strassenkapazitäten gesondert festlegen und Massnahmen zur Verkehrsreduktion verlangen.

<sup>2</sup> Für die Anordnung und Geometrie von ober- und unterirdischen Parkfeldern sowie von Ein-/Ausfahrten und von Vorplätzen ist die entsprechende VSS-Norm verbindlich.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 Parkfeldern teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkfeldbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Parkfelder 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.

<sup>5</sup> Es sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die Richtwerte der einschlägigen VSS-Norm. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

<sup>6</sup> 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 Baufreigabe fällig.

## **8.6 Gemeinschaftliche Aussenflächen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Grösse der gemeinschaftlichen Aussenflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Bruttogeschossfläche betragen.

<sup>3</sup> Bei Gestaltungsplänen sind zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Aussenflächen der Lage und Nutzung angepasste Quartierfreiräume in angemessener Grösse zu sichern und attraktiv zu gestalten.

<sup>4</sup> Die Bewilligungsbehörde kann in Kernzonen und Zentrumszonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Abweichungen gestatten.

## **8.7 Lärmschutz**

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV).

## 8.8 Umgebungsgestaltung

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) In den Wohnzonen sind mindestens 40 % und in den Wohn- und Gewerbezonens mindestens 30 % der nicht mit Gebäude bebauten, zur anrechenbaren Landfläche zählenden Grundstücksfläche zu bepflanzen und zu begrünen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen sind tiefere Werte möglich, wenn anderweitige Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Es sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- b) Der Baumbestand ist zu schonen. Der Bezirksrat kann angemessene Ersatzpflanzungen verlangen. Diese dürfen die zonenkonforme Grundstücksnutzung jedoch nicht übermässig erschweren.
- c) Mauern, insbesondere Stützmauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1.5 m sind durch Abstufung oder Abtreppung zu gliedern und zu begrünen.
- d) Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten. Aussenparkplätze sind mit sickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Von versiegelten Flächen ist das Meteorwasser zu retardieren oder, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, versickern zu lassen.
- e) Der Übergang zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Umfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein. Die Materialien sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die landschaftliche Umgebung abzustimmen.

## 8.9 Dachgestaltung und Fassaden

<sup>1</sup> Lukarnen, Schleppegauben 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.

<sup>2</sup> Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um höchstens 1.5 m überragen. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn höhere Aufbauten den Gesamtcharakter der Gebäude nicht stören.

<sup>3</sup> Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente udgl. dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich quartierbildverträglich in die Dachgestaltung einfügen.

<sup>4</sup> Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zumindest extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für die Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

<sup>5</sup> Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden. Sie sollen zudem keine Blendwirkung entfalten.

## V. BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN

### 9.1 Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

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

<sup>2</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

<sup>3</sup> Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind und die Fläche für Belichtung und Belüftung weniger als 10 % der Bodenfläche misst; Heiz- und Tankräume;
- b) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten;
- c) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen; Schutzräume, unterirdische Archiv- und Tresorräume;
- d) ein Reduit / Abstellraum pro Wohnung mit max. 5 m<sup>2</sup> Innengrundfläche und ohne natürliche Belichtung;
- e) der Freizeit dienende und allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume ab 3 Wohnungen bis maximal 2 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, für die im Grundbuch ein Benutzungsrecht zugunsten aller Bewohner angemerkert wird;
- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, in Zwei- und Mehrfamilienhäusern zudem sämtliche wohnungsexternen und allgemein zugänglichen Treppen und Korridore sowie Liftschächte;
- g) Wintergärten ohne heiztechnische Installationen bis zu 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, jedoch maximal 20 m<sup>2</sup> pro Wohnung, sofern diese Räume ausserhalb der wärmegegedämmten Gebäudehülle liegen (die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet);
- h) offene ein- und vorspringende Balkone und Terrassen sowie offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;
- i) in Untergeschossen, die keine anrechenbaren Räume enthalten, die Hauseingangszone mit Treppe und Lift, welche zur Erschliessung der oberen Geschosse dient;
- j) in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
- k) nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosse oder Untergeschosse, sofern das Gebäudevolumen mit Ausnahme der ausreichenden Wärmedämmung 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;
- o) die Querschnittsflächen von Aussenwänden ab einer Konstruktionsstärke inkl. Wärmedämmung von mehr als 35 cm;
- p) bei raumhohen Fenstern, die mindestens 1.50 m breit sind, die Fläche zwischen den Fensterleibungen.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben abweichende kantonale Richtlinien für Bauten ausserhalb der Bauzone.

## 9.2 Anrechenbare Landfläche

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

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

- a) Offene Gewässer (Wasserflächen) und Wald innerhalb der Waldgrenze;
- b) die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen und privaten 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.

<sup>3</sup> Hauszufahrten sind Fahrbahnflächen, die ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

<sup>4</sup> Der einer Bauzone zugewiesene Gewässerraum ist mit Ausnahme der offenen Wasserfläche (Art. 9.2 Abs. 2 Bst. a) anrechenbar. Bei Ausdolungen von Gewässern und bei Renaturierung von korrigierten Gewässern bleibt die dafür beanspruchte Fläche anrechenbar.

<sup>5</sup> 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.

## 9.3 Ausnützungsziffertransfer

<sup>1</sup> Grundeigentümer von benachbarten oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag die noch nicht beanspruchte anrechenbare Landfläche von einem Grundstück auf das andere Grundstück übertragen.

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

## 9.4 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

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

<sup>2</sup> Bei Reihenhäusern, Terrassensiedlungen, Gesamtbebauungen aufgrund eines Gestaltungsplans ist die jeweilige Nutzungsziffer in der Summe aller Grundstücke einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Regelung der Ausnützungsziffer bei Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Abparzellierungen sind meldepflichtig.

## 9.5 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

## 9.6 Terrassenhäuser

Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren talseitige Fassade um mindestens 3 m nach hinten versetzt sind.

## 9.7 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften in einem Gestaltungsplan festgelegt wird.

## 9.8 Geschosse

<sup>1</sup> Die zulässige Anzahl Geschosse für die Regelbauweise wird gemäss Art. 4.1 Abs. 1 bestimmt. Zusätzlich ist ein sichtbares Untergeschoss gemäss Art. 9.8 Abs. 2 erlaubt.

<sup>2</sup> Untergeschosse sind Geschosse, die zu mehr als einem Drittel ihres Volumens unterhalb des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains liegen. Ein Untergeschoss gilt dann als sichtbar, wenn es das gewachsene Terrain an einer Stelle um mehr als 1.0 m überragt.

<sup>3</sup> 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 Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

<sup>4</sup> Attikageschosse sind Geschosse, deren Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebdreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

## 9.9 Firsthöhe

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.

## 9.10 Gebäudelänge

<sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

<sup>2</sup> Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

<sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

### **9.11 Aussenwärmedämmung**

An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke ungeachtet der geltenden Grenzabstände, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.

### **9.12 Geländer**

Glasbrüstungen und Absturzsicherungen (Geländer), die mindestens zu 70 % offen konstruiert sind, zählen nicht zur Gebäude- und Firsthöhe und sind für die Berechnung des Grenzabstandes nicht zu beachten.

### **9.13 Minimale Raumgrössen und Belichtung**

Wohn-, Büro- und Schlafräume haben bei Neu- und Erweiterungsbauten eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Bei Dachzimmern muss mindestens die Hälfte der Bodenfläche die Höhe von wenigstens 2.20 m aufweisen. Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens einen Zehntel der Bodenfläche, bei einzelnen Dachzimmern mindestens einen Fünftel der Bodenfläche, in allen Fällen aber mindestens 0.80 m<sup>2</sup> zu betragen.

## **VI. SCHLUSSBESTIMMUNG**

### **10.1 Gebühren**

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

### **10.2 Übergangsrecht**

Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieses Baureglements vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung. Die Bauherrschaft kann eine Beurteilung nach neuem Recht beantragen.

### **10.3 Aufhebung bisherigen Rechts**

Das Baureglement vom 1. November 2006 sowie die Zonenpläne Siedlung Fänn, Haltikon, Immensee, Merlischachen, Küssnacht und Seebodenalp und die Kernzonenpläne Immensee und Küssnacht mit sämtlichen zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen werden aufgehoben<sup>e</sup>.

### **10.4 Inkrafttreten**

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

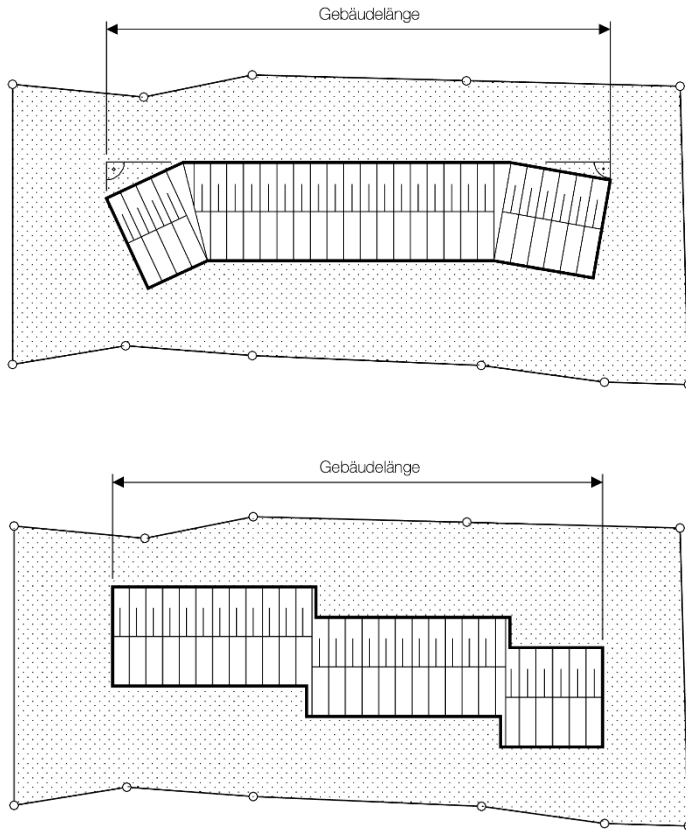
---

<sup>e</sup> Hinweis: Die Zonenpläne Landschaft Nord und Süd und die Artikel 94 (Schutzobjekte Golfzone), 98-106 sowie 108-110 (Schutzzonen) mitsamt des Anhang 1 des Baureglements vom 1. November 2006 werden in einem separaten Verfahren aufgehoben.

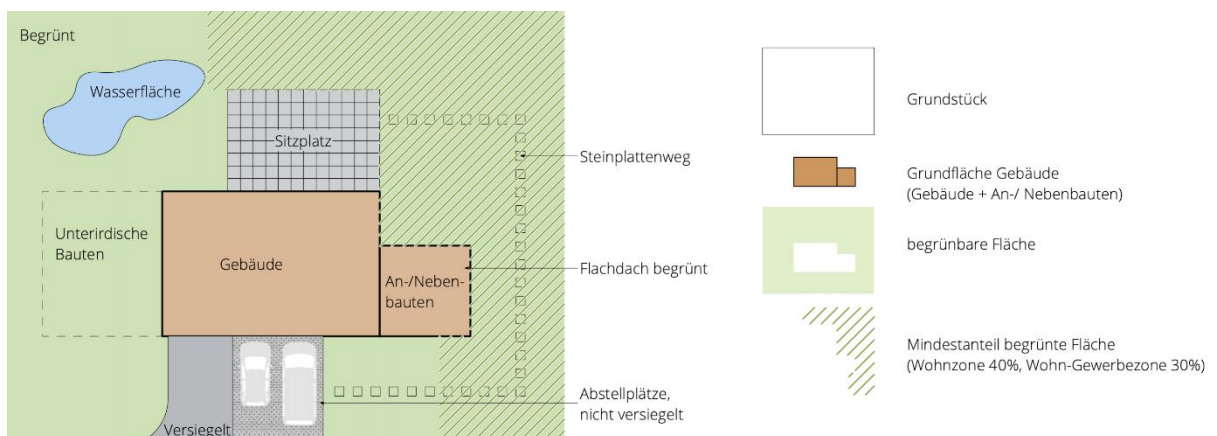
## ANHANG

### 1. Erläuterungsskizzen

#### Gebäudelänge gemäss Art. 4.1 Abs. 1 Baureglement Küssnacht



#### Berechnung Grundstücksbegrünung gemäss Art. 8.8 Bst. a Baureglement Küssnacht

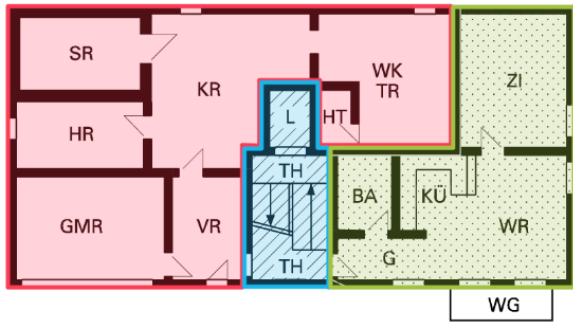


#### Auszug BauR (Ziffer 8.8 Bst. a BauR)

In den Wohnzonen sind mindestens 40 % und in den Wohn- und Gewerbebezonen mindestens 30 % der nicht mit Gebäuden bebauten, zur anrechenbaren Landfläche zählenden Grundstücksfläche zu bepflanzen und zu begrünen. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen sind tiefere Werte möglich, wenn anderweitige Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden. Es sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

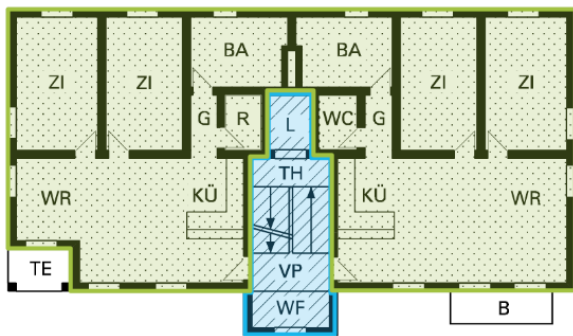
Anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 9.1 Baureglement Küssnacht

Untergeschoss

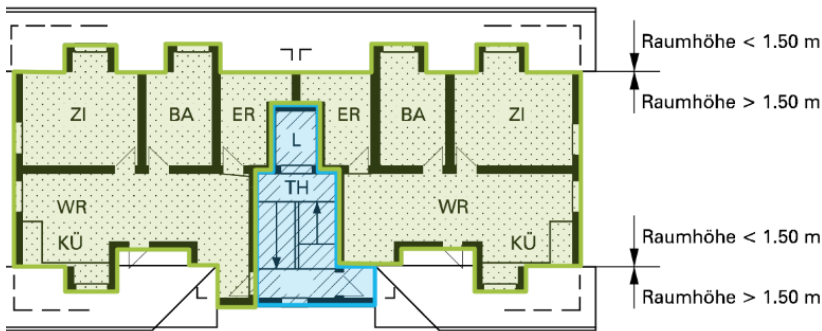


- B Balkon
- BA Bad
- ER Estrichraum
- G Gang
- GMR Gemeinschaftsmehrzweckraum
- HR Heizungsraum / Kohleraum / Tankraum
- HT Hustechnik (Heizung, Lift- und Klimaanlage)
- KÜ Küche
- KR Kellerraum
- L Lift
- R Reduit (bis 5m<sup>2</sup> nicht anzurechnen)
- SR Schutzraum
- TE Terrasse
- TH Treppenhaus
- TR Trockenraum
- VP Vorplatz
- VR Velorum / Kinderwagenraum
- WF Windfang
- WG unbeheizter Wintergarten bis zu max 10% der BGF; max. 20m<sup>2</sup> pro Wohnung
- WK Waschküche
- WR Wohnraum
- ZI Zimmer

Vollgeschoss

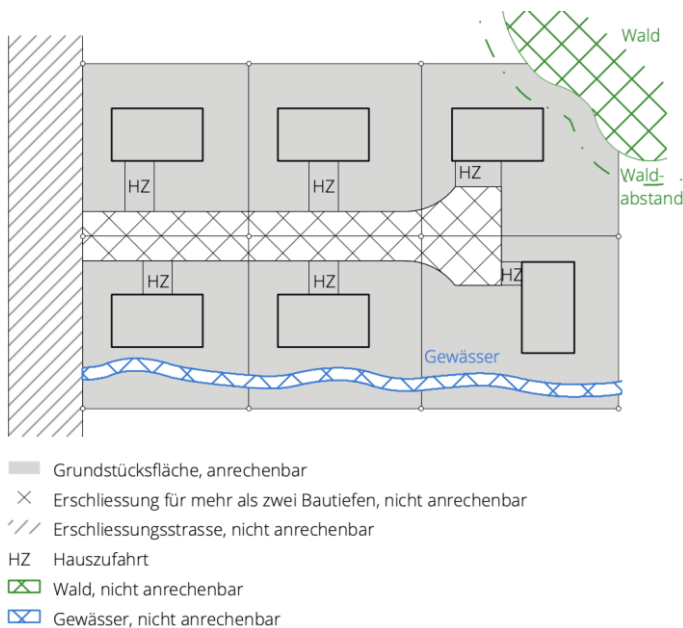


Dachgeschoss



- Anrechenbare Geschossflächen
- Nicht anrechenbare Geschossflächen
- Ab 2 Wohnungen nicht anrechenbare Geschossfläche

## Anrechenbare Landfläche gemäss Art. 9.2 Baureglement Küssnacht



## Auszug BauR (Art. 9.2 BauR)

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

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

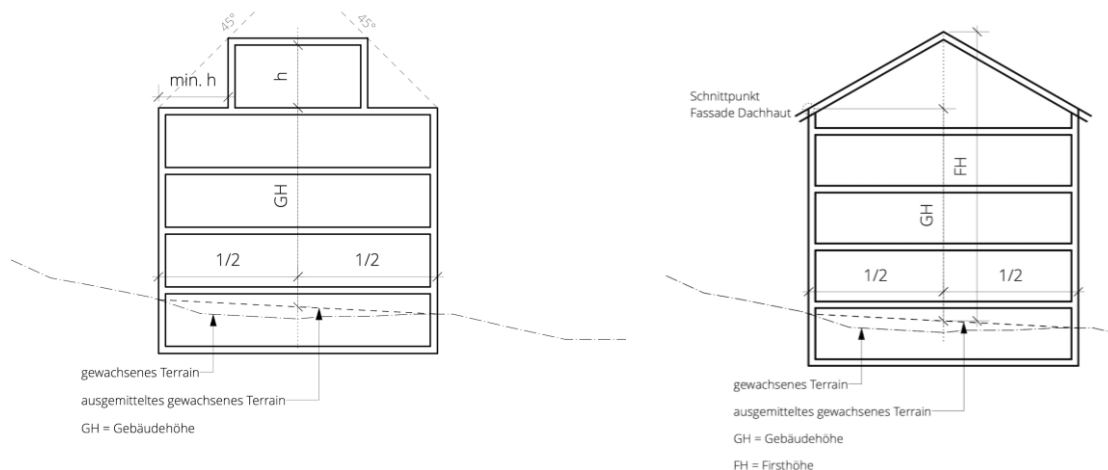
- a) Offene Gewässer (Wasserflächen) und Wald innerhalb der Waldgrenze;
- b) die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen und privaten Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren 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.

<sup>3</sup> Hauszufahrten sind Fahrbahnflächen, die ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

<sup>4</sup> Der einer Bauzone zugewiesene Gewässerraum ist mit Ausnahme der offenen Wasserfläche (Art. 9.2 Abs. 2 Bst. a) anrechenbar. Bei Ausdolungen von Gewässern und bei Renaturierung von korrigierten Gewässern bleibt die dafür beanspruchte Fläche anrechenbar.

<sup>5</sup> 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.

## Gebäudehöhe gemäss § 60 Abs. 2 PBG sowie Firsthöhe im Sinne von § 31 Abs. 2 PBV



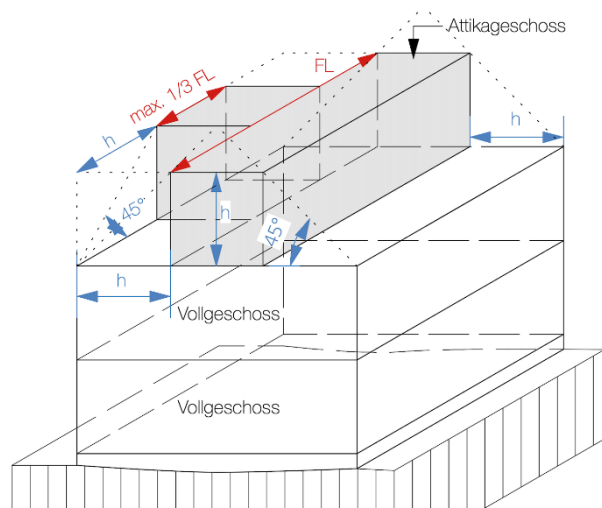
## Auszug PBG (§ 60 Abs. 2 und 3 PBG)

<sup>2</sup> Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabchlusses.

<sup>3</sup> Nicht berücksichtigt werden:

- die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
- Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von  $45^\circ$  liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

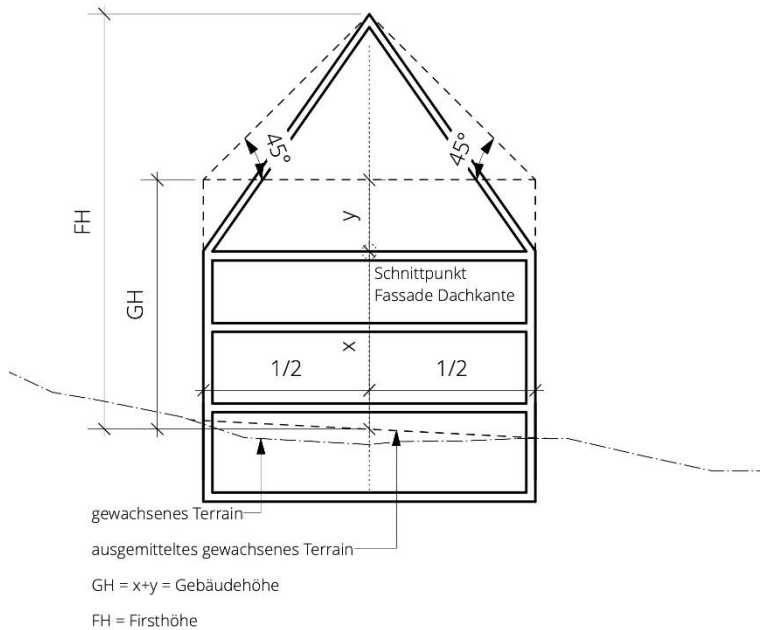
## Attikageschoss gemäss § 60 Abs. 3 Bst. c PBG



## Auszug PBG (§ 60 Abs. 3 Bst. c PBG)

Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von  $45^\circ$  liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind

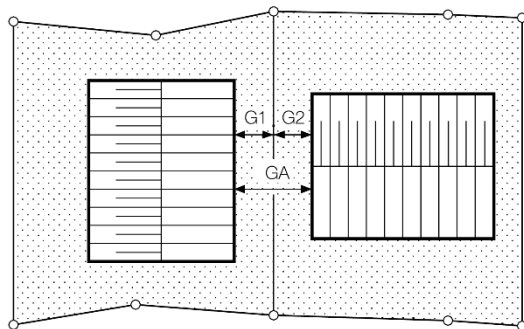
Gebäudehöhe gemäss § 60 Abs. 4 PBG sowie Firsthöhe im Sinne von § 31 Abs. 2 PBV



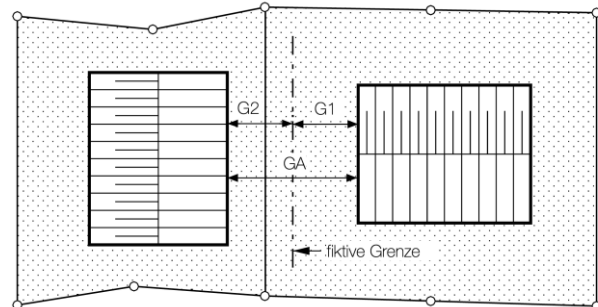
Auszug PBG (§ 60 Abs. 4 PBG)

<sup>4</sup> Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

Gebäudeabstand gemäss § 63 PBG



G1 Grenzabstand  
 G2 Grenzabstand  
 GA Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)



G1 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 1  
 G2 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 2  
 GA Gebäudeabstand = G1 + G2

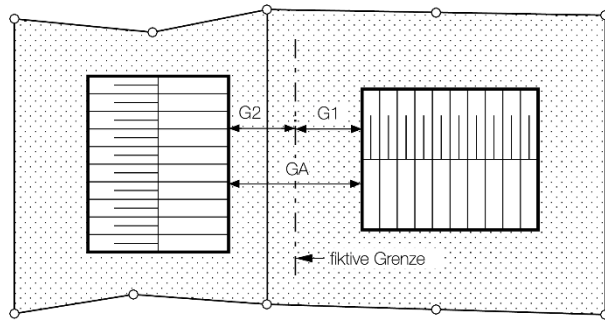
Auszug PBG (§ 63 Abs. 4 PBG)

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff.

<sup>2</sup> Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

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

## Ungleicher Grenzabstand gemäss § 62 PBG



- G1 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 1  
 G2 ordentlicher Grenzabstand Gebäude 2  
 GA Gebäudeabstand =  $G1 + G2$

**Auszug PBG (§ 62 PBG)**

*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 der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.*

**2. Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht**

- Für die Messweise des Grenzabstands gilt § 59 PBG.
- Die Gebäudehöhe und Firsthöhe ist gemäss § 60 PBG zu ermitteln.
- Für Nebenbauten und unterirdische Bauten gilt § 61 PBG.
- Für die ungleiche Verteilung der Grenzabstände gilt § 62 PBG.
- Der Gebäudeabstand wird gemäss § 63 PBG gemessen.
- Der Strassenabstand wird gemäss § 65 PBG gemessen.
- Der Gewässerabstand wird gemäss § 66 PBG gemessen.
- Der Waldabstand wird gemäss § 67 PBG gemessen.
- Andere Abstandsvorschriften sind gemäss § 68 PBG zu ermitteln.