



Bezirk Küssnacht

BAUREGLEMENT

vom 1. November 2006

~~⁶Der Fortbestand der 400-kV-Hochspannungsleitung Amsteg-Mettlen der Aare-Tessin AG und der 400-kV-Hochspannungsleitung Göschenen-Mettlen der Centralschweizerischen Kraftwerke sowie der 110 kV Hochspannungsleitung Küssnacht-Dierikon der Centralschweizerischen Kraftwerke ist gewährleistet. Allfällige spätere Aus- und Umbauten sind von dieser Vorschrift nicht betroffen. Alle baulichen Massnahmen im Bereich der Leitungen (Terrainveränderungen, Spielbahnen, Gebäude) müssen den Vorschriften der Starkstromverordnung entsprechen und bedürfen einer Bewilligung durch das eidgenössische Starkstrominspektorat.~~

Art. 94
(alt Art. 97)

b) Schutzobjekte

¹Die Schutzobjekte dienen der Erhaltung und Förderung einer reichhaltigen Tier- und Pflanzenwelt, des vertrauten Landschaftsbildes sowie von geologisch bedeutsamen Zeugnissen der Landschaftsentstehung als Anschauungsobjekte.

²Die Hecken sind traditionsgemäss zu unterhalten und regelmässig zu pflegen. Wenn ein Eigentümer eine Hecke versetzen möchte, muss er beim Bezirksrat ein Gesuch einreichen. Eine allfällige Bewilligung muss mit der Auflage für eine Neupflanzung verbunden werden. Die Neupflanzung muss mindestens die gleiche Anzahl Pflanzenarten wie die zu ersetzende aufweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzarten bestehen.

³Der Bezirksrat kann für den Heckenschutz Beiträge ausrichten.

Art. 95
(alt Art. 98)

~~13. Zone Missionshaus Bethlehem~~

~~¹Die Zone Missionshaus Bethlehem ist ausschliesslich für Bauten des Missionshauses bestimmt.~~

~~²Neubauten haben sich bezüglich Gebäudehöhe und Volumen gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Insbesondere ist auf die angrenzende Schutzzone historischer und kultureller Stätten Rücksicht zu nehmen.~~

~~³Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.~~

Art. 96
(alt Art. 99)

~~14. Grünzone~~

~~¹Die Grünzone bezweckt die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten und zwischen Siedlungsräumen, insbesondere entlang der natürlichen Grünelemente wie Bachläufe und Waldränder.~~

~~²Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Nebenbauten und Einrichtungen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung der angren-~~

~~zenden Wohnquartiere dienen, sind zulässig. Zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendige Anlagen sind gestattet.~~

B. Landwirtschaftszone

Art. 97 **Landwirtschaftszone**

~~(alt Art. 100)~~

~~Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Rechts.~~

C. Schutzzonen und geschützte Objekte

Art. 98 **1. Allgemeines**

~~(alt Art. 101)~~

a) Schutzzonen und geschützte Objekte

¹Die besonders schützenswerten Objekte werden einer Schutzzone zugewiesen oder als geschützte Einzelobjekte ausgeschieden. Die geschützten Objekte dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Schutzvorschriften sowie die gestützt darauf vom Bezirksrat einzelfallweise angeordneten Unterhalts- und Pflegemassnahmen.

²Der Bezirksrat sorgt, unter Beachtung der nachstehenden allgemeinen Schutzvorschriften sowie der vorhandenen Bestandesaufnahmen, für den angemessenen Schutz der übrigen schützenswerten Objekte sowie für den ökologischen Ausgleich. Soweit erforderlich, trifft er Schutzmassnahmen.

Art. 99

~~(alt Art. 102)~~

b) Unterhaltspflicht

Die geschützten Objekte sind im Rahmen der nachstehenden Schutzvorschriften und der vom Bezirksrat angeordneten Massnahmen zu unterhalten und zu pflegen. Der Bezirksrat ist befugt, im Unterlassungsfall die erforderlichen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen auf Kosten des Bewirtschafters oder Grundeigentümers ersatzweise durchführen zu lassen.

Art. 100

~~(alt Art 103)~~

c) Bewilligungs- und Schadenersatzpflicht

¹Eingriffe in Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte bedürfen der Bewilligung des Bezirkrates. Diese kann erteilt werden, wenn der Eingriff für den Erhalt des geschützten Objektes notwendig ist oder ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird und das Schutzobjekt dadurch nicht nachhaltig und unwiederbringlich geschmälert wird. Vorbe-

halten bleiben die Ausnahmebestimmungen des Art. 103 f. und 109 f. Der Verursacher hat für Massnahmen zum bestmöglichen Schutz des Lebensraumes, für Wiederherstellung oder für angemessenen Ersatz zu sorgen.

²Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, kann unabhängig von einem Strafverfahren verpflichtet werden:

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

Art. 101 **2. Ökologischer Ausgleich**

(alt Art. 104)

¹Der Bezirksrat sorgt mit Bewirtschaftungs-, Pflege-, Gestaltungs- und Bepflanzungsmassnahmen sowie anderen Schutzmassnahmen gemäss Art. 98 Abs. 2 für die Anlegung, den Erhalt und die Erneuerung ökologischer Ausgleichsflächen inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes.

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

³Der Bezirksrat kann Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Dienstbarkeitsverträge ab.

Art. 102 **3. Generelle Schutzvorschriften**

(alt Art. 105)

a) Bachläufe

¹Fliessgewässer dürfen nicht überdeckt oder eingedolt werden. Die Erteilung von Ausnahmen sowie die Bewilligung von Veränderungen der Bachufer durch die nach kantonalem Recht zuständige Behörde richten sich nach Art. 37 f. des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz. Als Fliessgewässer gelten sämtliche Wasserläufe gemäss Bachverzeichnis des Bezirkes Küssnacht.

²Bachbestockungen sind zu erhalten und zu pflegen (vgl. Art. 104 Abs. 1 und 108 Abs. 1).

³Bauten und Anlagen haben den Abstand gemäss Art. 45 Abs. 2 einzuhalten.

Art. 103

(alt Art. 106)

b) Seeufer

¹Die Seeufer sind geschützt und, soweit erforderlich, vom Grundeigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Der natur-

nahe Zustand ist zu erhalten, bzw. nach Möglichkeit wiederherzustellen.

²Veränderungen der Seeufer sind untersagt. Ausnahmen können mit Auflagen erteilt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird oder die Voraussetzungen des § 73 Abs. 1 PBG erfüllt sind.

³Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen zur Wasserschutzzone (Art. 106).

Art. 104 c) Hecken, Feldgehölze, Bachbestockungen,
(alt Art. 107) Halbtrockenrasen, Blumenwiesen

¹Hecken, Feldgehölze, Feldobstbäume, Bachbestockungen, Halbtrockenrasen und Blumenwiesen sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach Möglichkeit ungeschmälert zu erhalten.

²Der Bezirksrat trifft, soweit erforderlich, in Anwendung von Art. 98 Abs. 2 Schutzmassnahmen. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Schutzvorschriften für die Schutzzonen und geschützten Einzelobjekte.

³Der Bezirksrat kann für den Erhalt und die Erneuerung der in Abs. 1 genannten Objekte Beiträge ausrichten. Er schliesst zu diesem Zweck Dienstbarkeitsverträge ab.

Art. 105 4. **Schutzvorschriften für Schutzzonen und geschützte Einzelobjekte**
(alt Art. 108) a) Naturschutzzone

¹Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung, Förderung und Pflege eines Gebietes als Lebensraum einer typischen und möglichst vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Zudem soll das bestehende Landschaftsbild in seiner Eigenart bewahrt werden. Nutzungen, welche Flora und Fauna beeinträchtigen könnten, sind untersagt.

Es gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- a) Verbot von Meliorationen, Nutzungsänderungen und -intensivierungen,
- b) Verbot von Bauten und Anlagen,
- c) Weideverbot,
- d) Verbot des Ausgrabens und Pflückens von Pflanzen und Pilzen;
- e) Verbot des Feuerns, Campierens und Lagerns.

²Betreten und Befahren sind zur Nutzung und Pflege gestattet. Im übrigen ist der Zugang nur auf den markierten Wegen erlaubt. Weitergehende privatrechtliche Beschränkungen bleiben vorbehalten.

³Die Naturschutzgebiete sind, soweit erforderlich, extensiv zu bewirtschaften. Die Feuchtgebiete (Riedwiesen) und die

Magerwiesen sind einmal jährlich zu schneiden. Als Termine gelten:

Feuchtgebiete: anfangs September bis 15. März

Magerwiesen: nicht vor dem 15. Juni.

⁴Für die Erschwernisse und die Ertragseinbusse bei naturschutzgerechter Pflege und Nutzung der Naturschutzgebiete sind Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen auszurichten. Vorhandene kantonale Ansätze und Richtlinien sind für die Festsetzung der Höhe verbindlich. Beiträge nach Bundesrecht sind auf die kommunalen Beiträge anzurechnen und abzuziehen. Die Ausrichtung von Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträgen setzt in der Regel den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages voraus.

⁵Sofern es der Schutzzweck erfordert, sind die Grenzen der Schutzgebiete zu markieren.

Art. 106

(alt Art. 109)

b) Wasserschutzzone

¹Die Wasserschutzzone bezweckt die Erhaltung und die Verbesserung eines natürlichen Seeuferzustandes sowie den Schutz der Seeufer- und Flachwasservegetation (Schilfgürtel, Seerosen, Wasserpflanzen etc.) und deren Tierwelt.

²In dieser Zone sind ausserhalb von Schilfbeständen das Baden und das An- und Ablegen mit Wassersportgeräten (Windsurfer etc.) gestattet. Verboten ist das Stationieren sowie das Längsfahren zum Ufer mit Wasserfahrzeugen und -sportgeräten aller Art. Von diesem Verbot sind die Berufsfischerei, die Seepolizei, die Fischereiaufsicht und die Inhaber privater Fischereirechte ausgenommen.

³Vorbehalten bleiben das Wassern, Anlegen und Stationieren von Schiffen gemäss kantonalem Recht.

⁴Sofern erforderlich, trifft der Bezirksrat zum Schutz der Schilfgürtel landseitige Schutzmassnahmen.

Art. 107

(alt Art. 110)

~~c) Schutzzone historischer und kultureller Stätten~~

~~¹Die Schutzzone historischer und kultureller Stätten bezweckt die Wahrung schützenswerter historischer und kultureller Stätten.~~

~~²Jede Änderung an bestehenden Bauten und Anlagen sowie jeder Neubau hat erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.~~

~~³Bauten und Anlagen in benachbarten Zonen haben auf das Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen.~~

~~⁴Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.~~

Art. 108
(alt Art. 111)

d) Hecken, Bachbestockungen, Natursteinmauern

¹Die geschützten Hecken und Bachbestockungen sind traditionsgemäss zu unterhalten und zu pflegen. Im gleichen Jahr darf in der Regel höchstens ein Drittel der Gesamtlänge eines Heckenbestandes auf den Stock gesetzt werden. Das Versetzen von geschützten Hecken erfordert eine Bewilligung des Bezirksrates, welche eine Ausnahmesituation im Sinne von § 73 PBG voraussetzt und mit der Auflage für eine Ersatzpflanzung zu verbinden ist. Die neue Hecke hat mindestens die Ausdehnung der zu ersetzenden aufzuweisen und darf nur aus einheimischen Gehölzarten bestehen.

²Natursteinmauern dürfen nicht entfernt werden. Allfällige Reparaturen sind mit angepassten Materialien vorzunehmen.

³Die Ausrichtung von finanziellen Leistungen richtet sich nach Art. 104 Abs. 3.

Art. 109
(alt Art. 112)

e) Baumgruppen und Einzelbäume

¹Die geschützten Baumgruppen und Einzelbäume sind sachgemäss zu pflegen. Sie dürfen nur mit Bewilligung des Bezirksrates gefällt werden, was eine Ausnahmesituation im Sinne von § 73 Abs. 1 PBG voraussetzt. Als Ausnahmegründe gelten zudem drohende Gefahren sowie Krankheitsbefall.

²Die Bewilligung ist mit der Verpflichtung zu einer einheimischen Ersatzpflanzung zu verbinden.

Art. 110
(alt Art. 113)

f) Geologische Objekte

Die geschützten geologischen Objekte dürfen nicht verändert werden. Dolinen und Gletschermühlen dürfen nicht aufgefüllt werden und Findlinge sind an ihrem heutigen Standort zu belassen.

D. Übrige Zonen

Art. 111
(alt Art. 114)

1. Übriges Gemeindegebiet

~~¹Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.~~

~~²Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.~~

~~³Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung. Der Bezirksrat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.~~

ANHANG 1: SCHUTZZONEN UND GESCHÜTZTE OBJEKTE

Naturschutzzonen (Art. 105)

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Riedwiese mit Hecke	Chüelochtobel	1.01	L
Riedwiese	Hinter Tannbüel	1.02	L
Hochstaudenflur/Hecke	Riedmatt	1.05	L
Schilfröhricht	Seematt	1.06	R
Magerwiese	Allmig	1.07	L
Riedwiese	Sumpf	1.09	R
Riedwiese	Hinterstadtwald	1.11	R
Riedwiese	Hergisbüel	1.12	R
Riedwiese	Chappel matt	1.13	R
Hochstaudenflur	Chiemen	1.15	L
Riedwiese	Chiemerrüti	1.16	L
Riedwiese	Linden	1.23	R
Hochstaudenflur/Hecke	Grüenhalden	1.24	L
Ried-/Magerwiese	Volgisried	1.25	R
Riedwiese	Chürschweid	1.26	R
Magerwiese/Hecke	Hinterberg	1.28	L
Riedwiese	Hinterberg	1.29	R
Riedwiese	Vorder Bannwald	1.33	R
Hochstaudenflur	Gross Breitfeld	1.34	L
Riedwiese	Gross Breitfeld	1.35	L
Magerwiese	Schiteri	1.36	R
Riedwiese	Hinter Seeboden	1.37	R
Riedwiese	Hinter Seeboden	1.38	R

Geschützte Hecken, Bachbestockungen und Mauern (Art. 94, 108)

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Hecke	Brüschhalden	2.07	L
Hecke	St. Martin	2.08	L
Hecke	Gadmenhof	2.11	L
Hecke	Nühus	2.14	L
Hecken (2)	Kusterhof	2.15	L

L = Lokal
R = Regional

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Hecke	Riedmatt	2.16	L
Hecke	Schindelweid	2.17	L
Hecke	Moosrüthi	2.18	L
Hecke	Linden	2.20	L
Hecke	Bischofswil	2.24	L
Bachbestockung	Fäderehof	2.29	L
Hecken (2)	Fäderehof	2.30	L
Hecken (2)	Rundum	2.31	L
Hecken (3)	Ober Chiemerweid	2.32	L
Hecke	Fischerweid	2.33	L
Bachbestockung	Unter Rütlimatt	2.34	L
Hecke	Hohle Gasse	2.36	L
Hecke	Staldenmatt	2.37	L
Hecke	Luterbach	2.38	L
Hecke	Luterbach	2.39	L
Hecke	Tälleren	2.40	L
Hecke	Spitzlermatt	2.42	L
Hecke	Riedappel	2.43	L
Hecke	Schürmatt	2.44	L
Hecke	Gassenmatt	2.45	L
Hecke und Einzelbaum	Vorder Langegg	2.46	L
Hecke	Vorder Langegg	2.47	L
Hecke	Ghürsch	2.49	L
Hecke	Oberdorf-Höfli	2.50	L
Hecke	Fischchratten	2.51	L
Bachbestockung	Färestatt	2.53	L
Bachbestockung	Gschweighus	2.54	L
Hecke	Schicker	2.57	L
Hecke	Gross Breitfeld	2.59	L
Hecke	Schluchen	2.60	L
Hecke	In der Flue	2.61	L
Hecken (3)	In der Flue	2.62	L
Mauer	Ober Chiemenweid	3.02	L
Mauern (2)	Mattli	3.03	L
Mauer	Nüheim	3.04	L
Mauer	Sunnehof	3.05	L
Mauer	Sunnehof	3.06	L
Mauern mit Hecke	Sonnhalde	3.07	L
Mauer	Rütlimatt	3.08	L

L = Lokal
R = Regional

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Mauer	Rossallmig	3.09	L
Mauern (2)	Oberimmenseer Allmend	3.10	L
Mauer	Gassenmatt	3.11	L
Mauer mit Hecke	Gisibüel	3.12	L
Mauern (2) mit Hecken	Gisibüel	3.13	L
Mauer mit Hecke	Cheschtenenbäumen	3.14	L
Mauer	Oberdorf-Höfli	3.15	L
Mauer	Vorder Langegg	3.16	L
Mauer	Vorder Langegg	3.17	L
Mauer mit Hecke	Volgisried	3.18	L
Mauern mit Hecken	Sigisrüti	3.19	L
Mauer	Alpenhof	3.20	L
Mauer	Rischberg	3.21	L
Mauer	Alpenhof	3.22	L
Mauer	Rossweid	3.23	L
Mauern	Landschi	3.24	L
Mauer	Breitfeld	3.25	L
Mauer	Rigacher	3.26	L
Mauer	Rotenhof	3.27	L

Bäume (Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume; Art. 109)

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Feldgehölz	Müllihalden	2.01	L
Feldgehölz	Lippertschwil	2.02	L
Feldgehölz	Lippertschwil	2.03	L
Feldgehölz	Lippertschwil	2.05	L
Feldgehölz	Talweid	2.13	L
Feldgehölz	Steinbruch	2.19	L
Feldgehölz	Gütsch	2.26	L
Feldgehölz	Ober Ribitschi	2.41	L
Feldgehölz	Ghürsch	2.48	L
Feldgehölz	Sigisrüti	2.52	L
Einzelbäume	Dangelsberg	4.02	L
Einzelbäume	Vorder Chiemen	4.04	L

L = Lokal
R = Regional

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Baumreihe	Zaienried	4.05	L
Einzelbäume (4)	Ghürschbach	4.06	L
Baumgruppe	Fischchratten	4.07	L
Einzelbäume	Honegg	4.08	L
Baumreihe	Chrüzegg	4.09	L
Baumreihe	Seeheim	4.10	L
Baumreihe	Eichholteren	4.12	L
Einzelbäume	Mülimannsegg	4.13	L
Einzelbäume	Schluchegg	4.14	L
Einzelbäume	Schluchegg	4.15	L
Einzelbäume (2)	Färbersegg	4.16	L

Geologische Objekte (Art. 110)

Objekt	Flurname	Nr.	Bedeutung
Geologischer Aufschluss	Ellbögli	5.01	L
Geologischer Aufschluss	Obere Grampelen	5.03	L
Gletschermühle	Gloriweid	5.04	L
Findling	Chrüzegg	5.07	R
Doline	Stock	5.08	L

L = Lokal
R = Regional