Bezirk Küssnacht

Baureglementsergänzungen

Festlegung Gewässerräume und Gefahrenzonen

2. öffentliche Auflage

30 Tage öffentlich aufgelegt vom …… bis ……
Von der Bezirksgemeinde an die Urnenabstimmung überwiesen
am ……

An der Urnenabstimmung vom …… angenommen.

Der Bezirksammann	Der Landschreiber
.....	.....

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

Der Landammann	Der Staatsschreiber
.....	.....

R+K
Die Raumplaner.

R+K
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

390-86
25. März 2026

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement rot dargestellt.
Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage sind blau dargestellt.

Ergänzungen des Baureglements

Ergänzung Art. 52 **Zoneneinteilung**

Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

A) Bauzonen

Kernzonen	KI, KII
Zentrumszonen	ZI, ZII
Landhauszonen	WL, WLB
Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W2A
Wohnzone mit mittlerer Ausnützung	W2B
Wohnzone mit drei Geschossen	W3
Wohnzone mit vier Geschossen	W4
Wohnzonen mit Etappierungspflicht	WE1
Wohn- und Gewerbezonen	WG3, WG4
Gewerbezone	G
Gewerbezone BAER-LGK	GB/LGK
Industriezone	I
Ablagerungszone	AZ
Deponiezone	DZ
Campingzone Unterbärgiswil	C
Kurzonen	K
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Zone für Sport- und Erholungsanlagen	SpZ
Grünzone	GZ
Golfzone	GPZ
Zone Missionshaus Bethlehem	ZMB

B) Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone	LW

C) Schutzzonen und geschützte Objekte

Naturschutzzone	NS
Wasserschutzzone	WZ
Schutzobjekte	SO
Schutzzone historischer und kultureller Stätten	HK

D) Übrige Zonen

übriges Gemeindegebiet	UeG
Reservegebiet	R
Gewässerraumzone (überlagert)	*GWÜ*
Gefahrenzonen	*GZ*

Art. 45

Gewässerabstand

~~d) Gewässerabstand~~

~~[1]Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Vierwaldstätter- und Zugersee einen Abstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone gemäss § 34 VVzPBG einzuhalten.~~

~~[2]Gegenüber Bächen ist vom äussersten Gebäudeteil bis zur oberen Böschungs-kante ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.~~

~~[3]Gegenüber eingedolten Gewässern beträgt der Abstand 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung.~~

Neuer Art. 112a

Gewässerraumzone

4.Gewässerraumzone (überlagert)

[1]Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

[2]In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.

[3]Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

Neuer Art. 112b

Gefahrenzonen

5.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, 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:

- ***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.

[6]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.

[7]Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzone «rot», «blau» und «gelb» sowie innerhalb des Gefahrenhinweisbereichs sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.