



Baureglement 2006

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Zweck und Geltungsbereich	4
1. Zweck	4
2. Geltungsbereich und Vorbehalt	4
II. Planungsmittel	4
1. Zonenplan	4
2. Richtpläne	5
a) Inhalt	5
b) Verfahren	5
3. Erschliessungsplan	5
4. Gestaltungsplan	5
III. Allgemeine Bauvorschriften	5
A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	5
1. Grundsatz	5
2. Erhöhte Anforderungen	6
3. Dachgestaltung	6
4. Aussenantennen	6
B. Konstruktion und Hygiene	6
1. Wohnhygiene und behindertengerechtes Bauen	6
2. Umgebungsgestaltung	7
a) Terrainveränderungen	7
3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze	7
4. Abstellflächen	7
C. Emissionen und Immissionen	8
1. Lärm	8
2. Luft	8
D. Verkehrssicherheit	8
1. Strassennetz	8
2. Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze	9
3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	9
a) Grundsatz	9
b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	9
4. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger	9
Benennung der Strassen	10
6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	10
E. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten	10
1. Offene und geschlossene Bauweise	10
2. Verdichtete Bauweise	10
3. Ausnutzungsziffer	10
a) Begriff	10
b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche	10
c) Anrechenbare Landfläche	11
d) Ausnutzungsübertragung	12
4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	12
5. Geschosszahl	12

6. Abstände	12
a) Grosser Grenzabstand	12
b) Mehrlängenzuschlag.....	12
c) Gewässerabstand	13
7. Gebäude- und Firsthöhe	13
8. Gebäudelänge	13
F. Wohnbauten in Hanglagen	13
1. Grundsatz	13
2. Anforderungen.....	13
IV. Zonenvorschriften	14
Zoneneinteilung	14
Bauzonen	15
Nichtbauzonen.....	15
A. Vorschriften für die Bauzonen	15
1. Kernzone KA	15
2. Kernzone KB	16
3. Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG2	16
4. Wohnzonen W3, W2 und E2	17
5. Gewerbezone Gw	18
6. Industriezone Id	18
7. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	18
a) Spezialzone Entsorgungsplatz	18
8. Spezialzonen Feusisgarten, Biberbrugg und Panorama	19
9. Intensiverholungszone	19
B. Zonenvorschriften für Nichtbauzonen	19
1. Grünzone Gr.....	19
2. Naturschutzzone Ns	19
3. Landschaftsschutzzone	19
a) Reservegebiete.....	19
V. Gestaltungsplan	20
1. Abweichungen gegenüber der Grundordnung	20
2. Inhalt.....	20
3. Änderung und Aufhebung.....	20
VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	21
1. Ausnahme von der Bewilligungspflicht	21
2. Meldepflicht	21
3. Baugesuch	21
4. Baukontrolle	22
VII. Schlussbestimmungen	23
1. Verfahren und Zuständigkeit	23
2. Inkrafttreten.....	23
3. Aufhebung früheren Rechts	23
4. Übergangsbestimmung	23

VIII. Anhang	25
1. Tabelle der Grundmasse	25
2. Dachgestaltung.....	26
3. Ein- und Ausfahrten	28
4. Anrechenbare Bruttogeschossfläche.....	29
5. Anrechenbare Landfläche	30
6. Geschosszahl	31
7. Grenzabstand	33
8. Mehrlängenzuschlag	36
9. Gewässerabstand.....	37
10. Gebäude- und Firsthöhe	38
11. Gebäudelänge	39
12. Terrassenbauten	40
13. Vorbauten.....	41
IX. Sachregister	42

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Feusisberg, gestützt auf die §§ 13 und folgende des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, PBG, vom 14. Mai 1987

beschliesst:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

1. Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) die haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;
- b) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde und ihrer beiden Ortsteile Feusisberg und Schindellegi;
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart von Orts- und Landschaftsbild;
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen;
- e) die Erhöhung der Wohnqualität.

Art. 2

2. Geltungsbereich und Vorbehalt

- 1 Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Feusisberg.
- 2 Vorbehalten bleiben die übrigen Bestimmungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 2a

2a Planungsmittel und Planungspflicht

- 1 Planungsmittel sind:
 - a) Richtpläne
 - b) Nutzungspläne
 - c) Sondernutzungspläne
- 2 Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen-, Landwirtschafts- und Schutzzonen- sowie Erschliessungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften.
- 3 Sie kann auch Richt- und Gestaltungspläne mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften sowie Planungszonen erlassen.

II. Planungsmittel

Art. 3

1. Zonenplan

- 1 Als Nutzungsplan ist der Zonenplan im Massstab 1 : 5000 Bestandteil dieses Baureglementes.
- 2 Er ist für das Grundeigentum unmittelbar verbindlich.
- 3 Für besondere Gebiete, wie Kernzonen, Schutzgebiete usw. können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

Art. 4

- 1 Die Richtpläne zeigen die anzustrebende Entwicklung vor allem in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und Entsorgung auf. 2. Richtpläne
a) Inhalt
- 2 Sie können Angaben über wirtschaftliche, soziale usw. Auswirkungen von einzelnen Vorhaben und die Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.

Art. 5

- 1 Richtplanentwürfe liegen während 30 Tagen öffentlich auf. b) Verfahren
- 2 Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich äussern. Der Gemeinderat beantwortet solche Eingaben schriftlich oder mündlich.
- 3 Der Gemeinderat beschliesst über den Richtplan.
- 4 Der Gemeinderat passt die Richtpläne bei geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben der Gemeinde an.

Art. 6

- 1 Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan; als Nutzungsplan ist er verbindlich und auf den Zonenplan abgestimmt. 3. Erschliessungsplan
- 2 Im Erschliessungsplan ist die Groberschliessung von Bauzonen darzustellen; sie ist bei Bedarf und zeitgerecht, in der Regel etappenweise auszuführen.

Art. 7

- 1 In den Dorfkernzonen können Gestaltungspläne bereits ab einer Fläche von 1500 m² erlassen werden. 4 Gestaltungsplan
- 2 Für die im Zonenplan besonders gekennzeichneten Flächen muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.
- 3 Die Gestaltungsplanpflicht besteht ausserdem dort, wo für Bauten und Anlagen eine Bauzonenfläche von mehr als 10'000 m² beansprucht wird, sofern diese eine erhebliche Verkehrsbelastung erwarten lassen oder andere öffentliche Interessen dies erfordern.
- 4 Wo eine Verpflichtung zum Erlass eines Gestaltungsplanes besteht, kann der Gemeinderat dazu die nötigen Leitlinien erlassen.
- 5 Die Sanierung, Erneuerung und der Wiederaufbau von bestehenden Bauten in Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht können auch ohne Erlass eines Gestaltungsplanes bewilligt werden, wenn die Veränderung dem Charakter des Quartiers entspricht.

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 8

- 1 Bauten und Anlagen haben sich in das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einzufügen, so dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. 1. Grundsatz
- 2 Der Gemeinderat verfügt die nötigen Auflagen und Bedingungen und kann Projektänderungen oder Projektvorschläge verlangen; er berücksichtigt insbesondere das Ortsbildinventar (ISOS, KIGBO).

Art. 9

An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in den Kernzonen,
- b) an exponierten Hanglagen und in Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN,
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften,
- d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

Art. 10

- 1 Bauten sind grundsätzlich mit Schrägdächern zu versehen, die sich in Neigung, Farbgebung und Gestaltung in die bauliche Umgebung und das Ortsbild einordnen.
- 2 Für kleinere An- und Nebenbauten, in der Gewerbe- und Industriezone und an hierfür geeigneten Wohnlagen der übrigen Zonen (namentlich für Terrassenbauten), können andere Dachformen bewilligt werden.
- 3 Bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitten gilt:
 - a) Sie sind zulässig, solange ihre gesamte Länge nicht mehr als 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge umfasst;
 - b) Lift-, Treppen- und andere technische Aufbauten sind erlaubt, wenn keine andere Lösung möglich ist und die Dachgestaltung nicht erheblich gestört wird.

Art. 11

- 1 Aussenantennen und Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.
- 2 Sie dürfen nicht an exponierter Stelle angebracht werden und sind in Farbe und Materialwahl unauffällig zu halten; für Parabolspiegel bis zu 80 cm Durchmesser gilt das vereinfachte Verfahren nach Art. 57 dieses Reglementes.

B. Konstruktion und Hygiene

Art. 12

- 1 Wohn- und Schlafräume in Neubauten müssen eine Mindestbodenfläche von 6 m² und eine lichte Raumhöhe von wenigstens 2.20 m aufweisen. Im Dachgeschoss darf die Geschosshöhe teilweise reduziert werden, sie muss jedoch auf wenigstens 4 m² das Mass von mindestens 2.10 m aufweisen.
- 2 Alle Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Büros, Verkaufsläden und Wirtschaftsräume müssen mit seitlich zu öffnenden Fenstern versehen sein, welche unmittelbar ins Freie führen. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen, wenigstens aber 0.8 m².
- 3 Gesamtüberbauungen sowie Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr müssen für Behinderte und Betagte, insbesondere für Rollstuhlfahrer, gut zugänglich und benützbar sein; bei grösseren Umbauten sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen.
- 4 In Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss nach Möglichkeit so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse behinderter Bewohner jeder-

zeit möglich ist, vgl. dazu Richtlinien «Behindertengerechtes Bauen» (Norm SN 521 500).

Art. 13

Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen müssen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.

2. Umgebungsgestaltung

Art. 13a

- 1 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind grundsätzlich gestattet.
- 2 Aufschüttungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Sie dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der Nachbarn nicht näher als 0.50 m an die Grenze reichen. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 2:3 sein. Steilere Böschungen sind zulässig, wenn sie sich in das Quartier- und Landschaftsbild eingliedern, eine fachgerechte Stützkonstruktion aufweisen und begrünt werden.
- 3 Der vertikale Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfussbodens und dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain darf, gemessen in der talseitigen Fassade, nicht mehr als 3.0 m betragen.
- 4 Stützmauern sind möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppe nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.

2a Terrainveränderungen

Art. 14

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen (wie Terrassenhäusern) mit mindestens 4 Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen.
- 2 Erholungsflächen sind grundsätzlich als Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten, sie sind in der Baueingabe auszuweisen und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.
- 3 Ihre Fläche hat wenigstens 15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen. Der Gemeinderat kann in den Kernzonen Ausnahmen bewilligen.
- 4 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen in den Kernzonen A und B, so hat die Bauträgerschaft eine Ablösungssumme zu leisten. Diese beträgt Fr. 400.- pro fehlendem m² Erholungsfläche. Diese Beträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielflächen zu verwenden. Sie unterliegen der gleichen Indexierung wie in Art. 21 dieses Reglements.

3. Erholungsflächen, Kinderspielfläche

Art. 15

- 1 In Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum von wenigstens 8 m² vorzusehen.
- 2 Zudem sind in der Nähe der Haus- oder Kellereingänge genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrrichtbehälter zu erstellen.

4. Abstellflächen

- 3 Für je 6 Wohnungen ist wenigstens ein Entsorgungsplatz, wenn möglich überdacht, erforderlich.

C. Emissionen und Immissionen

Art. 16

1. Lärm

- 1 Der Gemeinderat vollzieht die Lärmschutzgesetzgebung, vor allem die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV). Die Empfindlichkeitsstufen werden durch die Gemeindeversammlung gemäss Art. 40 und im Zonenplan festgelegt.
- 2 Für die Bauzonen wird die Unterscheidung in nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe getroffen, wobei im einzelnen folgendes gilt:
 - a) als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
 - b) als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.
 - c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 17

2. Luft

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Aufgaben und Befugnisse die Vorschriften des Bundes über die Reinhaltung der Luft (Luftreinhalteverordnung, LRV) und des kantonalen Ausführungsrechts.

D. Verkehrssicherheit

Art. 18

1. Strassennetz

- 1 Strassen und andere Verkehrswege werden entsprechend den Verkehrsbedürfnissen erstellt und unterhalten.
- 2 Verkehrsorientierte Erschliessungsstrassen sollen in der Regel eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und eine Trottoirbreite von 1,50 m aufweisen. Anzustreben ist eine getrennte Linienführung für Fahrverkehr und Fussgängerverkehr.
- 3 Siedlungsorientierte Erschliessungsstrassen mit separat geführten Fusswegen können mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m realisiert werden, wenn sie Ausweichstellen in geeigneter Distanz (Sichtweiten) aufweisen. Höhere Anforderungen können bei entsprechend höherer Verkehrsbelastung und bei Buslinien, tiefere bei besonders schwierigen topografischen Verhältnissen gestellt werden.
- 4 Für „Tempo-30-Zonen“ und „Begegnungszonen“ gemäss Art. 22a und Art. 22b Verordnung über die Strassensignalisation (SSV) kann der Gemeinderat besondere Anordnungen nach den einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) treffen.
- 5 Gegenüber Strassen und anderen Verkehrswegen entfällt der grosse Grenzabstand. Es ist der Strassenabstand gemäss § 41 Strassenverordnung bzw. der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten, wobei der grössere der beiden Abstände gilt.

Art. 19

- 1 Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.
- 2 Ausfahrten sind drei Meter vor dem Strassen- bzw. Trottoirrand auf höchstens 3 % Gefälle zu reduzieren.
- 3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.
- 4 Für Tiefgaragenrampen sind die einschlägigen VSS-Richtlinien anzuwenden.

2. Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

Art. 20

- 1 Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Ein- und Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfes zu errichten.
- 2 Die Zahl der Ein- und Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:
 - a) bei Wohnbauten je Wohnung bzw. 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche 1.5 Ein- oder Abstellplätze, wobei für Ein- und Zweifamilienhäuser max. 3 Ein- oder Abstellplätze pro Wohnung erforderlich sind, wenn davon mindestens zwei als Einstellplätze verwirklicht werden. Garagenvorplätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern können als Abstellplätze angerechnet werden, sofern die Einstellplätze in der Garage nebeneinander angeordnet sind. Die übrigen Garagenvorplätze sowie Ein- und Ausfahrten gelten nicht als Abstellplätze. Zusätzlich sind 1/4 der erforderlichen Ein- und Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;
 - b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Ein- und Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen fest. Er stützt sich dabei auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).
- 3 Eine den Normbedarf wesentlich übersteigende Anzahl Ein- und Abstellplätze darf nur bewilligt werden, wenn dafür ein berechtigtes Bedürfnis nachgewiesen ist und die Wohnqualität der Überbauung nicht beeinträchtigt wird.
- 4 Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten hinreichend grosse und leicht zugängliche Einstellplätze vorzusehen.
- 5 Abstellplätze sind zur Verhinderung der Bodenversiegelung nach Möglichkeit mit Gittersteinen oder in gleichartiger Ausführung zu erstellen.

3. Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder
a) Grundsatz

Art. 21

Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 5000.– und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.90 (113,5 Pkte.) und wird jeweils angepasst auf den 1. Januar jeden Jahres.

b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-abstellplätze

Art. 22

Bauten im Bereiche von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrin-

4. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

nen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen, wo dies aus Sicherheitsgründen nötig ist.

Art. 23

5. Benennung
der Strassen

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates.

Art. 24

6. Öffentliche
Einrichtungen
auf Privatboden

Der Gemeinderat kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer betreffend Standort sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

E. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 25

1. Offene und
geschlossene
Bauweise

- 1 Die offene Bauweise ist die Regel.
- 2 Die geschlossene und verdichtete Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.

Art. 26

2. Verdichtete
Bauweise

- 1 Die verdichtete Bauweise bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit Bauten von guter Wohnqualität. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch das Schaffen von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr.
- 2 Die verdichtete Bauweise ist nur mit Gestaltungsplan zulässig.

Art. 27

3. Ausnutzungsziffer
a) Begriff

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

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

Art. 28

b) Anrechenbare
Bruttogeschossfläche

- 1 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- 2 Nicht angerechnet werden:
 - a) zur Wohnung gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
 - b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
 - c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
 - d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - e) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen ab 3 Wohneinheiten;

- f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
 - g) Korridore sind nur auf eine Breite von 2 m anzurechnen, wenn die seitliche Fläche in Häusern mit mehr als 4 Wohnungen zum Abstellen von Kinderwagen, Velos und dgl. verwendet werden können;
 - h) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit;
 - i) offene ein- und vorspringende Balkone;
 - k) Laubengänge, die auf der Längsseite offen sind;
 - l) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind.
- 3 In Wohnbauten innerhalb der Wohn- sowie der Wohn- und Gewerbezo-
nen kann der Dachraum ausgebaut werden, ohne dass die entsprechen-
de Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt
wird, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und:
- a) die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht mehr als 2/3 der
Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt (wobei
nur die Bodenflächen mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m gezählt
werden);
 - b) die Kniestockhöhe höchstens 1.20 m beträgt (gerechnet ab OK rohe
Decke bis Schnittlinie Fassade OK Dachfläche);
 - c) die Dachneigung weniger als 45 Grad beträgt, wobei bei Attikage-
schossen die 45°-Linie ab zulässiger Gebäudehöhe nur auf einer
Gebäudelängsseite um maximal 1/3 der Fassadenlänge überschrit-
ten werden darf.
- ~~4 Wohnungen, welche den Vorschriften gemäss § 36 Vollzugsverordnung
zum PBG sowie den Richtlinien „Behinderten gerechtes Bauen“ (Norm
SN 521 500) entsprechen, müssen für die Berechnung der anrechen-
baren Bruttogeschossfläche sowie der Erholungsflächen bzw. Kinder-
spielplätze wie auch der Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge nur
zu 80 % angerechnet werden. Im Gestaltungsplanverfahren darf dieser
Bonus nur soweit gewährt werden, als dadurch die maximale zulässige
Ausnutzungsziffer gemäss Tabelle der Grundmasse (Art. 41-46 BauR)
nicht überschritten wird.~~

ab 1. Juli 2015

Art. 29

- 1 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zu-
sammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnutzung
noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt. c) Anrechenbare
Landfläche
- 2 Nicht angerechnet werden:
 - a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer
und Wald;
 - b) die für Erschliessungsstrassen dienenden Fahrbahnflächen; anre-
chenbar bleiben aber Hauszufahrten, Zufahrten für unmittelbare
Nachbargrundstücke, ferner zu Tiefgaragen und Flächen, die für die
Verbreiterung oder Sanierung von Strassen und Trottoirs dem Ge-
meinwesen zur Verfügung gestellt werden müssen, sowie Trottoir-
flächen entlang der Strassen von Korporationen und Privaten, wel-
che direkt an Baugrundstücke grenzen;
 - c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich
vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

d) Ausnutzungs-
übertragung

Art. 30

- 1 Grundeigentümer von unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nichtbeanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen.
- 2 Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

4. Unterteilung und
Vereinigung von
Grundstücken

Art. 31

- 1 Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzung der ursprünglichen, beziehungsweise neuen Parzellen, nicht überschritten werden.
- 2 Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen und Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- 3 Der Gemeinderat lässt diese Beschränkungen im Grundbuch anmerken.

5. Geschosshöhe

Art. 32

- 1 Die zulässige Geschosshöhe wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.
- 2 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60 % der Fassadenabwicklung von Hauptbauten um mehr als 1,50 m, bis oberkant Geschossdecke gemessen über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- 3 Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende Grundfläche mehr als zwei Drittel derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

6. Abstände
a) Grosser Grenz-
abstand

Art. 33

- 1 Soweit dieses Baureglement einen grossen Grenzabstand vorsieht, muss er in der Regel gegenüber jener Seite eingehalten werden, welche am meisten Wohnräume für den täglichen Aufenthalt aufweist (Hauptwohnseite). Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber allen anderen Gebäudeseiten.
- 2 Bei zwei gleichwertigen Hauptwohnseiten, kann der Gemeinderat die Summe des grossen und des kleinen Abstandes auf beide Seiten je zur Hälfte aufteilen lassen. Gleichwertige Hauptwohnseiten können auch über Eck angeordnet sein.

b) Mehrlängen-
zuschlag

Art. 34

- 1 Misst eine Fassade mehr als 20 m, ist der reglementarische Grenzabstand auf den betreffenden Längsseiten um ein Viertel der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch höchstens um 5 m. Bauten innerhalb der Zonen KA, KB, GW, Id und Oe sind hiervon befreit.
- 2 Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet, auch wenn sie zwischen zwei Gebäuden liegen.
- 3 Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängen-

genzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstücksfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

- 4 Gegenüber privaten Strassen entfällt der Mehrlängenzuschlag und gegenüber öffentlichen Strassen gelangt § 68 Abs. 3 PBG zur Anwendung.

Art. 35

- 1 Gegenüber fliessenden Gewässern ist ein Abstand von 6 m einzuhalten. c) Gewässerabstand
- 2 Der Abstand wird, wo keine Baulinien vorhanden sind, von der oberen Böschungskante aus bis zur Fassade gemessen.

Art. 36

- 1 Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt. Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. 7 Gebäude- und Firsthöhe
- 2 Die Gebäudehöhe bemisst sich vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassade mitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.
- 3 Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.
- 4 Die Firsthöhe ist die Distanz zwischen dem gewachsenen Boden gemäss Absatz 2 und dem höchsten Punkt des Schrägdaches bzw. des Attikageschosses.
- 5 Geländer (jedoch nicht feste Brüstungen) dürfen sowohl die zulässige Gebäudehöhe wie auch die Höhenbegrenzungslinie bei Terrassenbauten überschreiten.

Art. 37

- 1 Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. 8. Gebäudelänge
- 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.

F. Wohnbauten in Hanglagen

Art. 38

Wohnbauten in Hanglagen gelten als Terrassenhäuser und sind den nachfolgenden Bestimmungen unterstellt, wenn sie stufenartig in Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte Stufen bzw. Geschosse aufweisen. Der horizontale Versatz einer Stufe muss mindestens 3.0 m aufweisen. 1 Grundsatz

Art. 39

- 1 Terrassenbauten sind in den Wohnzonen als Einzelbauten oder im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. 2. Anforderungen
- 2 Sie haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
 - a) Einseitig orientierte Bauten müssen nach Süden (Expositionsreich 90 Grad) oder seewärts gerichtet sein; aus mindestens einem Geschoss pro Wohnung muss freie Sicht bestehen.

- b) Bei zweiseitig orientierten Bauten muss nebst der Ausrichtung nach Süden oder seewärts auf beiden Seiten ein Aussichtswinkel von 45 Grad bestehen.
 - c) Zwischen den Terrassen der gleichen Zeile darf keine gegenseitige Sichtverbindung bestehen.
 - d) Je Hangerschliessungsstrasse dürfen bei Bauten ohne Aufzugsanlage höchstens 4 Geschosse (und zusätzlich ein Garagengeschoss) nach unten und nach oben erschlossen werden. Bei mehr als 4 Geschossen sind geeignete Aufzugsanlagen mit ausreichender Kapazität für Personen-, Behinderten- und Warentransporte erforderlich.
 - e) Mindestens ein Viertel der Dach- und Terrassenfläche muss humusiert und begrünt werden.
 - f) Terrassenbauten dürfen in der Zone W3 höchstens 5 Geschosse eingeschlossen einem reinen Garagengeschoss, in der Zone E2 und W2 höchstens 4 Geschosse eingeschlossen einem reinen Garagengeschoss aufweisen. Diese Beschränkung gilt auch für Gestaltungspläne.
- 3 Zwischen den Reihenbauten sind folgende Zeilenabstände einzuhalten:
- a) Im Bereich gegenüberliegender Gebäudeseiten, auf die nicht die Mehrzahl der Hauptwohnräume gerichtet ist: 6 m.
 - b) Im Bereich gegenüberliegender Gebäudeseiten, auf die die Mehrzahl der Hauptwohnräume gerichtet ist: 12 m.
 - c) Der Abstand beträgt 9 m, wo sich nur teilweise Hauptwohnbereiche gegenüberliegen.
- 4 Die massgebende Gebäudelänge liegt im Bereiche der längsten Baustufe, die horizontal von der Terrassenvorderkante bis zum Schnittpunkt mit dem ausgemittelten Terrain auf der Höhe der Oberkante des Fussbodens gemessen wird.
- 5 Die Höhenbegrenzungslinie ist der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten Terrainverlauf und der Verbindungslinie der Oberkante der höchsten Bauteile an der Seitenfassade, die auf der Falllinie verläuft.
- 6 Das Gebäude darf die Höhenbegrenzungslinie von 8 m in der E2 und W2 und von 10 m in der W3 nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt auch für Gestaltungspläne.
- 7 Im übrigen gelten die Bestimmungen der einzelnen Bauzonen.

IV. Zonenvorschriften

Art. 40

Zoneneinteilung

- 1 Das Gebiet der Gemeinde Feusisberg wird in folgende Zonen und mit folgenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 eingeteilt, wobei spezielle Abweichungen von den Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan vorbehalten bleiben:

	Abkürzungen	Empfindlichkeitsstufe	Bauzonen	
- Kernzone A	KA	III	Bauzonen	
- Kernzone B	KB	III		
- Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III		
- Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III		
- Wohnzone 3 Geschosse	W3	II		
- Wohnzone 2 Geschosse	W2	II		
- Ein- und Zweifamilienhauszone, 2 Geschosse	E2	II		
- Gewerbezone	Gw	III		
- Industriezone	Id	IV		
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Oe	II		
- Spezialzonen Feusisgarten, Biberbrugg, Panorama	Sz	III		
- Intensiverholungszone	le	II		
<i>1. Grün- und Landwirtschaftszonen</i>				Nichtbauzonen
- Grünzone	Gr			
- Landwirtschaftszone gemäss § 19 PBG	Lw	III		
<i>2. Schutzzonen</i>				
- Naturschutzzone	Ns			
- Landschaftsschutzzone	LS			
- Grundwasserschutzzone I - III	Gs			
<i>3. Reservegebiet</i>				
<i>4. Abbau- und Materiallagerzone</i>				
<p>2 Für die Bauzone (mit Ausnahme der Intensiverholungszone), die Grünzone, sowie die Reservegebiete sind die Zonenpläne Mst. 1:5000, für die Intensiverholungszone ist der Teilzonenplan Intensiverholungszone 'Weni' Mst. 1:2000 massgebend. Für die Landwirtschaftszone sowie die Schutzzonen ist der Landwirtschafts- und Schutzzonenplan (Landchaftsplan) Mst. 1:5000 massgebend. Die Nutzungspläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die mit dem Baureglement abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>				
<p>3 Für die Überbauungsmasse ist nebst den Art. 41 ff. auch die Tabelle der Grundmasse verbindlich.</p>				

A. Vorschriften für die Bauzonen

Art 41

- 1 Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und rücksichtsvolle Erneuerung der heutigen Baustruktur und -substanz der Ortskerne Schindellegi und Feusisberg. 1. Kernzone KA

- 2 Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung zum Strassenraum und Nachbargebäuden, in Grösse und Form, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und -eindeckung sowie verwendeten Fassadenmaterialien und der Farbgebung gut in das gewachsene Ortsbild einzuordnen. Auf Schutzobjekte, die in einem behördenverbindlichen Inventar enthalten sind, ist Rücksicht zu nehmen.
- 3 Es gilt offene Bauweise. Ausser Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 4 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, gilt gegenüber der Strasse ein Abstand, wie er sich aus der bestehenden Bauflucht, bzw. der benachbarten Bauten ergibt. Bei Ersatzbauten darf auf den bestehenden Grundmauern das bisherige Gebäudevolumen wieder aufgebaut werden, wenn keine Gründe des Ortsbildschutzes oder der Wohnhygiene dagegen sprechen. Bei Neubauten gilt gegenüber Nachbargrundstücken allseits der baugesetzliche Grenzabstand. Bei einer besseren Erscheinung im Ortsbild kann der Gemeinderat einen verminderten Abstand nach § 52 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz gestatten.
- 5 Abbrüche und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Strassen- und Ortsbild nicht stört, oder wenn die Erstellung der projektierten Ersatzbaute rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. Vorbehalten bleibt das Abbruchverbot für formell unter Schutz gestellte Bauten und Anlagen. Solche Schutzobjekte sind im Einvernehmen mit der Denkmalpflege dem Schutzzweck entsprechend sachgemäss zu unterhalten, bzw. zu restaurieren.
- 6 Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist unbeschränkt gestattet, sofern die Dachgestaltung befriedigt, die hygienischen Bedingungen erfüllt und ausreichend Vorrats- und Abstellräume für Wohnungen im Hause vorhanden sind.
- 7 Unter Vorbehalt von Absatz 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13 m, die maximale Firsthöhe 17 m.

Art. 42

2. Kernzone KB

- 1 Die Kernzone B bezweckt die Erweiterung des historischen Ortskerns von Schindellegi und Feusisberg. Zulässig sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten, Versammlungslokale, öffentliche und private Verwaltungsbauten usw. Im Bereiche der Umfahrungsstrasse in Schindellegi sind Wohnungen nur gestattet, wenn bei Neubauten ein ausreichender Lärmschutz gemäss Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutzverordnung) mit dem Bauprojekt nachgewiesen wird. Im Übergang zur Kernzone KA haben Neubauten auf die bestehende Bebauung des Ortskerns Rücksicht zu nehmen.
- 2 Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

- Zahl der Vollgeschosse	höchstens 3-4
- Grenzabstand	Mindestgrenzabstand (GA) gemäss PBG (§ 60)
- Gebäudehöhe	höchstens 13 m
- Firsthöhe	höchstens 17 m
- 3 Für den Ausbau des Dach- und Untergeschosses gelten die Bestimmungen der Kernzone KA.

Art. 43

3. Wohn- u. Gewerbezone WG3 und WG2

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone sind gemischte Zonen und dienen dem

Wohnen sowie höchstens mässig störenden Gewerbe- und Geschäftsbetrieben.

2 Es gelten die folgenden Überbauungsmasse in offener Bauweise:

		<u>WG3</u>	<u>WG2</u>
- Zahl der Vollgeschosse	höchstens	3	2
- Grenzabstände allseitig	mindestens	gemäss PBG	(§ 60)
- Gebäudelänge	höchstens	50 m	40 m
- Gebäudehöhe	höchstens	10 m	7 m
- Firsthöhe	höchstens	14 m	12 m
- Ausnützungsziffer für gemischte Wohn- und Gewerbebauten, sowie reine Gewerbebauten zusammen	höchstens	0,80	0,60
- Ausnützungszifferanteil für Wohnnutzung	maximal	0,55	0,45

3 Der Ausbau des Untergeschosses zu gewerblichen Zwecken ist nicht beschränkt.

4 Für Wohnbauten in Hanglagen (Hangneigung gemessen innerhalb der Gebäudegrundfläche in der Falllinie des Hanges) werden für die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe an der talseitigen Fassade folgende Hangzuschläge gewährt:

- a) ab 15 % (8.53 Grad a. T.) Hangneigung = 0.50 m
- b) ab 20 % (11.31 Grad a. T.) Hangneigung = 1.00 m
- c) ab 25 % (14.04 Grad a. T.) Hangneigung = 1.50 m
- d) ab 30 % (16.70 Grad a. T.) Hangneigung = 2.00 m

5 Für die Seitenfassaden gilt der halbe Hangzuschlag. Für die hangseitigen Fassaden kann kein Hangzuschlag angerechnet werden.

6 Bei Beanspruchung des Hangzuschlages entfällt der Mehrhöhenzuschlag (Gebäude- und Firsthöhe) gemäss Art. 53 lit. b) BauR für Gestaltungspläne.

Art. 44

1 Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nichtstörende Betriebe zugelassen.

4. Wohnzonen W3, W2 und E2

2 Die Wohnzonen W3 und W2 sind für Mehrfamilienhäuser, die Zone E2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und gleichartige Wohnbauten (Doppelfamilienhäuser und dgl.) bestimmt. In den Wohnzonen sind innerhalb der Gebäudelänge auch Reiheneinfamilienhäuser zulässig.

3 Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

		<u>W3</u>	<u>W2</u>	<u>E2</u>
- Zahl der Vollgeschosse	höchstens	3	2	2
- Grosser Grenzabstand	mindestens	2 x PBG-Abstand		
- Kleiner Grenzabstand	mindestens	gemäss PBG	(§ 60)	
- Gebäudelänge	höchstens	40 m	30 m	24 m
- Gebäudehöhe	höchstens	10 m	8 m	7 m
- Firsthöhe	höchstens	14 m	11 m	10 m
- Ausnützungsziffer	höchstens	0,60	0,45	0,35

4 Art. 43 Absatz 4 gilt sinngemäss.

Art. 45

- 1 Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende gewerbliche und kleine Industriebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für standortsgebundenes Personal oder Betriebsinhaber gestattet.
- 2 Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:
 - Grenzabstand allseitig mindestens gemäss PBG (§ 60)
 - Grenzabstand gegenüber
Wohn- sowie Wohn- und
Gewerbezone mindestens wie die angrenzende Zone
 - Gebäudelänge höchstens 60 m
 - Gebäudehöhe höchstens 10 m
 - Firsthöhe höchstens 14 m
- 3 Bauten in der ersten Bautiefe entlang der Umfahrungsstrasse sind im Unter- und Erdgeschoss in geschlossener Bauweise zu erstellen oder es sind andere angemessene Lärmschutzmassnahmen zu treffen.
- 4 Art. 43 Absatz 4 gilt sinngemäss.

Art. 46

- 1 Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in den andern Bauzonen unzulässig sind. Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personen zulässig.
- 2 Es gelten für gewerbliche und industrielle Bauten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:
 - allseitiger Grenzabstand mindestens gemäss PBG (§ 60)
 - Gebäudehöhe höchstens 14 m
 - Firsthöhe höchstens 19 m
 - Gebäudelänge und -tiefe unbeschränkt
- 3 Zwischen reinen Gewerbe- und Industriebauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gemeinderat die Reduktion des Gebäudeabstandes bis auf 4 m bewilligen, sofern die Belichtung der Arbeitsräume ausreichend ist und die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr erhalten bleibt.
- 4 Für technisch bedingte Bauten oder Gebäudeteile, wie Kamine, Silos, Liftaufbauten usw. kann der Gemeinderat grössere Gebäudehöhen gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 5 Der im Zonenplan eingetragene Landeplatz in der «Friesischwand» darf nur für Start- und Landezwecke hergerichtet, nicht aber für Bauten verwendet werden.

Art. 47

- 1 Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen wie Kindergärten, Schulhäuser, kirchliche Bauten, Friedhöfe, P+R-Anlagen, Sportanlagen samt den dazugehörigen Infrastrukturanlagen usw. bestimmt.
- 2 Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen Biberbrugg ist für die Realisierung eines kantonalen Sicherheitsstützpunktes bestimmt und wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die Baulinien gegenüber Wald und Gewässer sind im Zonenplan festgesetzt. Im übrigen gelten die kantonalen Abstandsvorschriften (Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände).
Der Hochwasserschutz ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

3 Für Bauten gelten die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 47a

Die Spezialzone Entsorgungsplätze ist für die Erstellung von Entsorgungsanlagen bestimmt.

7a Spezialzone
Entsorgungsplatz

Art. 48

1 Diese Spezialzonen dienen der touristischen Nutzung wie Hotels, Aparthotels, Restaurants, Tagungsorten und Ausbildungsstätten mit den dafür zugehörigen Büros.

8. Spezialzonen
Biberbrugg, Feusis-
garten, Panorama
und Ried

2 Neubauten, tiefgreifende Zweckänderungen und grosse Umbauten dürfen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden, der die Überbauungsvorschriften und Nutzungsvorschriften enthält.

3 Die Grob- und Feinerschliessung dieser Zone geht zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Gesuchsteller.

Art. 49

1 Die Intensiverholungszone ist für Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken und Sportzwecken bestimmt.

9. Intensiv-
erholungszone

2 Für zulässige Bauten gelten im übrigen die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

B. Zonenvorschriften für Nichtbauzonen

Art. 50

1 Die Grünzone bezweckt die Gliederung des Siedlungsgebietes und die Schaffung von Grünflächen.

1. Grünzone Gr

2 Oberirdische Bauten sind, sofern sie nicht der Nutzung und Pflege der Grünzonenareale oder einem standortgebundenen öffentlichen Zweck dienen, nicht gestattet. Erholungsflächen und Kinderspielflächen mit entsprechenden Anlagen sind in der Grünzone zulässig.

Art. 51

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone Ns sind im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan (Landschaftsplan) sowie in der dazugehörigen Schutzverordnung der Gemeinde Feusisberg enthalten.

2. Naturschutz-
zone Ns

Art. 52

Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone LS sowie die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäss §21 Abs. 2 lit. b) PBG sind im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan (Landschaftsplan) sowie in der dazugehörigen Schutzverordnung der Gemeinde Feusisberg enthalten.

3. Landschafts-
schutzzone LS

Art. 52a

1 Als Reservegebiet werden im Sinne einer Richtplanfestsetzung jene Gebiete bezeichnet, welche für eine langfristige räumliche Entwicklung bestimmt sind. Deren Nutzung wird bei Bedarf durch ein ordentliches Einzonungsverfahren festgelegt.

3a Reservegebiet

2 Bis zum Erlass einer Nutzungszone gelten für die Reservegebiete die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3 Zonenerweiterungen sind grundsätzlich in den Reservegebieten vorzunehmen.

V. Gestaltungsplan

1. Abweichungen gegenüber der Grundordnung

Art. 53

Je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes eines Gestaltungsplanes gegenüber der ordentlichen Bauweise ins Gewicht fallen, desto grösser dürfen die nachfolgenden Ausnahmen im Gestaltungsplan sein:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um höchstens 0.15 und der Geschosshöhe um ein Geschoss;
- b) Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
- d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung;
- e) Zulassung der verdichteten und geschlossenen Bauweise.

2. Inhalt

Art. 54

1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projekts zu enthalten:

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven,
- b) einen Plan mit den Baulinien bzw. den Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten,
- c) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge,
- d) Angaben über die Versorgung und Entsorgung,
- e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung,
- f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen gemäss Art. 28, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer,
- g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss § 24 Absatz 2 und 3 des Planungs- und Baugesetzes nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.

2 Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell usw.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen, vgl. dazu Art. 59 Abs. 6.

3 Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

3. Änderung und Aufhebung

Art. 55

1 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan aus wichtigen Gründen ändern oder aufheben.

2 Die betroffenen Eigentümer werden angehört, sofern sie die Änderung nicht selber beantragen.

3 Der geänderte Gestaltungsplan bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 56

Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:

- a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen,
- b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen,
- c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden,
- d) unbedeutende bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden, die keine Aussenwirkungen haben,
- e) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder,
- f) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauarbeiten erforderlich sind,
- g) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis 1,20 m Höhe.

1. Ausnahme von der Bewilligungspflicht

Art. 57

- 1 Innerhalb der Bauzonen findet das Meldeverfahren Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmebewilligungen notwendig sind.
- 2 Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.
- 3 Die Hochbaukommission erlässt innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei, oder dass das Gesuch in das vereinfachte oder ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.
- 4 Die Befreiung von der Auflage und Publikation entbindet nicht von der Einhaltung der materiellen Vorschriften.

2. Meldepflicht

Art. 58

- 1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung beim Bauamt einzureichen:
 - a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung,
 - b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt,
 - c) Grundrisspläne im Massstab 1:100 aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projekts notwendigen Masse und Angaben,
 - d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau,
 - e) Kanalisations- und Erschliessungspläne mit Angabe der Abstellplät-

3. Baugesuch

ze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Ausweis und Berechnung von Kinderspielplätzen,

- f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;
 - g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze,
 - h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.
 - i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.
- 2 Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.
 - 3 Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellung, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.
 - 4 Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

Art. 59

4. Baukontrolle

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften insbesondere folgende Baustadien:
 - a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüsts,
 - b) die notwendigen Höhenfixpunkte,
 - c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken,
 - d) die Errichtung des Rohbaus,
 - e) die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug.
- 2 Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.
- 3 Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen.
- 4 Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.
- 5 Die Gebühren für die verschiedenen Verfahren im Bauwesen werden gemäss Gebührenordnung der Gemeinde Feusisberg in Rechnung gestellt.
- 6 Zusätzliche Aufwendungen für Beraterkosten werden den Gesuchstellern verrechnet.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 60

- 1 Die Baubewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentlichen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt. 1. Verfahren und Zuständigkeit
- 2 Die Hochbaukommission ist Bewilligungsbehörde für:
 - Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG;
 - Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG;
 - Anlagen (inkl. Terrainveränderungen);
 - Reklamen.
- 3 Der Gemeinderat ist Bewilligungsbehörde für:
 - Baugesuche im ordentlichen Verfahren;
 - Bauten und Anlagen, für welche kommunale oder kantonale Ausnahmegewilligungen erforderlich sind;
 - Bauten und Anlagen, gegen welche Einsprachen erhoben worden sind;
 - Vorentscheide gemäss § 84 PBG.
- 4 Bei geringfügigen Bauvorhaben gemäss § 75 Abs. 6 PBG teilt die Verwaltung nach Rücksprache mit dem Präsidenten der Hochbaukommission dem Baugesuchsteller innert längstens 20 Tagen mit, ob die Meldepflicht genügt oder eine Überweisung ins vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich ist.

Art. 61

- 1 Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. 2. Inkrafttreten
- 2 Die Vorschriften des Baureglements finden auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden; für hängige, nicht rechtskräftig erledigte Gesuche gelten sie, wenn sie einer Bewilligung nicht entgegenstehen.
- 3 Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement mit Zonenplan vom 8. Juni 1997 aufgehoben. 3. Aufhebung früheren Rechts
- 4 Die bisher rechtsgültig erlassenen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

Art. 62

Die im Zonenplan Schindellegi als Zone für Deponie- und Abbauzwecke festgelegte Fläche des Kieswerkes der Firma Minder und Söhne gilt als Erstnutzung und wird mit der Einfamilienhauszone (E2) überlagert, welche die Folgenutzung darstellt. Nach Abschluss der Deponiearbeiten und der flächendeckenden Rekultivierung (Endgestaltung) kann der Gemeinderat die Folgenutzung in Kraft setzen und gleichzeitig die Erstnutzung aufheben. Ein etappenweiser Übergang ist möglich, wenn die dazu erforderlichen Voraussetzungen [Verlegung Kies- und Betonwerk, Festsetzung definitive Geländemodellierung, Einhaltung Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) und Erschliessung] erfüllt sind. 4. Übergangs Bestimmung

An der Urnenabstimmung angenommen am: 25. Sept. 2005

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 234 vom:
14. Febr. 2006

ÄNDERUNGEN BAUREGLEMENT

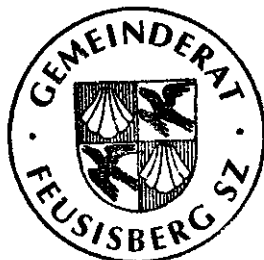
1. Auflage:	vom 17. Mai 2002	bis 17. Juni 2002
2. Auflage:	vom 19. Nov. 2004	bis 10. Jan. 2005

Vom Gemeinderat erlassen am: 21. März 2002, 1. Juli 2004, 11. Nov. 2004 und
17. März 2005

NAMENS DES GEMEINDERATES FEUSISBERG:

Die Gemeindepräsidentin:

Margrit Schuler



Der Gemeindeschreiber:

Werner Müller



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ:

Der Landammann:

Kurt Zibung



Der Staatsschreiber:

Peter Gander



VIII: Anhang 1:

Tabelle der Grundmasse (BauR Art. 41 – 46)

1 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

	Kernzonen		Wohn- und Gewerbezone		Wohnzonen			Gewerbezone Gw	Industriezone Id	Zone Oe
	A	B	WG3	WG2	W3	W2	E2			
Vollgeschosszahl: - offene Bauweise - Gestaltungsplan	unbeschr. nach Plan	3-4 4-5	3 4	2 3	3 4	2 3	2 3	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan
Ausnützungsziffer: - offene Bauweise - Gestaltungsplan	unbeschr. nach Plan	unbeschr.	0.80 0.95	0.60 0.75	0.60 0.75	0.45 0.60	0.35 0.50	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan
Gebäudehöhe: * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	13m nach Plan	13m	10m nach Plan	7m	10m	8m nach Plan	7m	10m nach Plan	14m nach Plan	unbeschr. nach Plan
Firsthöhe: * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	17m nach Plan	17m	14m nach Plan	12m	14m	11m nach Plan	10m	14m nach Plan	19m nach Plan	unbeschr. nach Plan
Bauweise: - offen - geschlossen	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP
Grenzabstand: - kleiner - grosser	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG		gemäss PBG 2xPBG-Abstand			allseitig gemäss PBG		allseitig gemäss PBG
Gebäuelänge: - offene Bauweise - Gestaltungsplan	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	50m nach Plan	40m	40m	30m nach Plan	24m	60m nach Plan	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan
Mehrlängenzuschlag	--	--	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	--	--	--
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	III	III	II	II	II	III	IV	II

* Für Wohnbauten in Hanglagen kommt Art. 43 Abs. 4 zur Anwendung

-- Kommt nicht zur Anwendung bzw. nicht zutreffend

GP Gestaltungsplan erforderlich

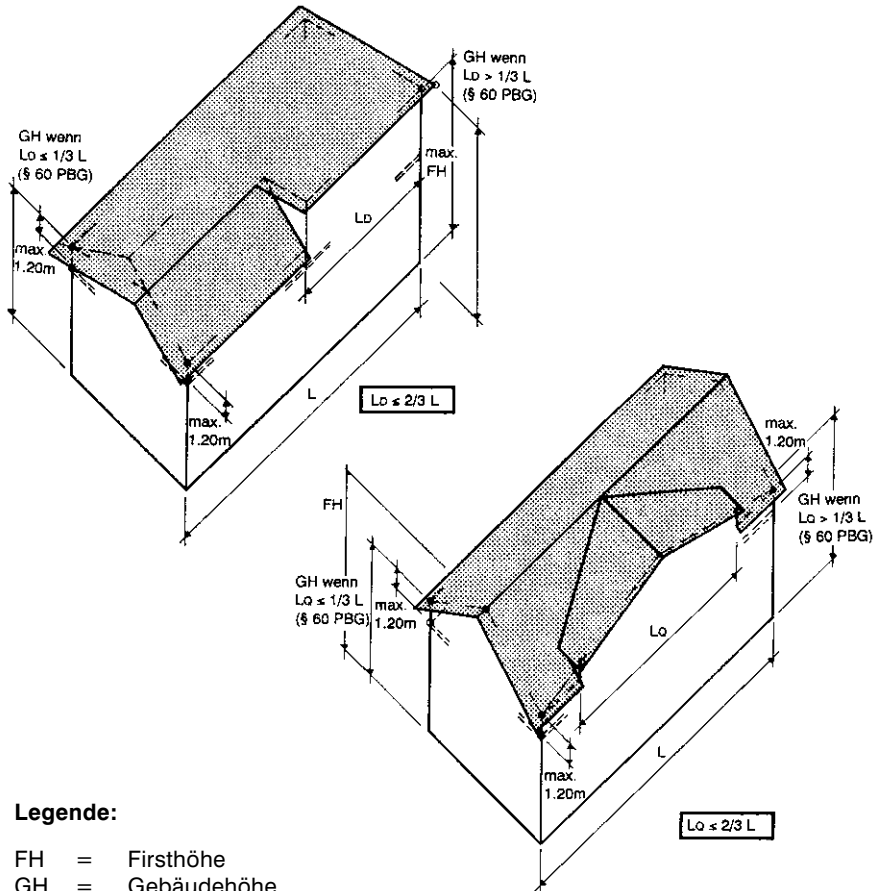
nach Plan Im Gestaltungsplan festlegen

Anhang 2a:

Dachgestaltung (BauR Art. 10)

Rechtswirkung der Anhänge 2a-13

Die Anhänge 2a-13 sind nicht Bestandteil des Baureglementes.
Sie entfalten daher keine Rechtswirkung.

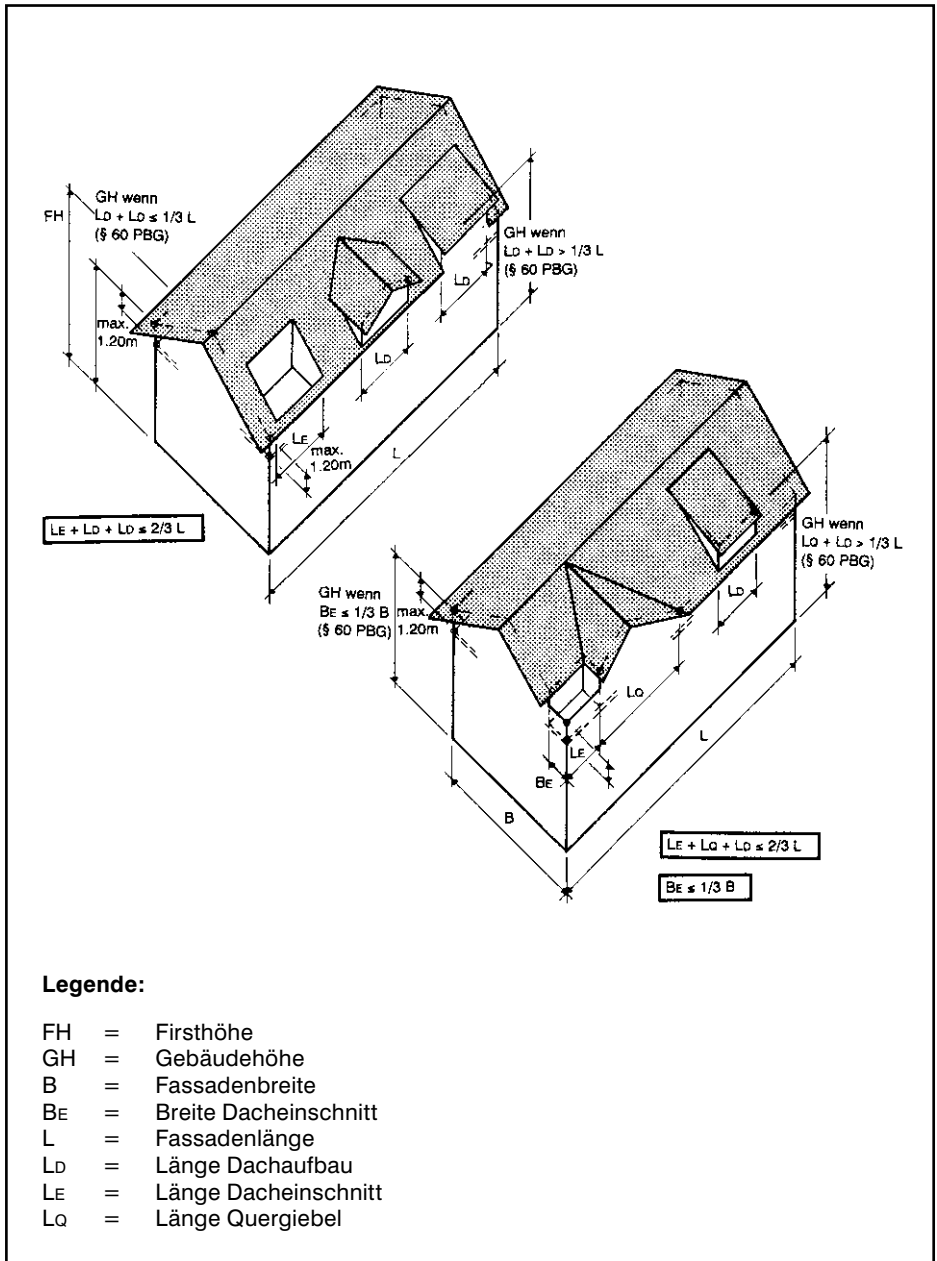


Legende:

- FH = Firsthöhe
- GH = Gebäudehöhe
- B = Fassadenbreite
- BE = Breite Dacheinschnitt
- L = Fassadenlänge
- Ld = Länge Dachaufbau
- LE = Länge Dacheinschnitt
- Lq = Länge Quergiebel

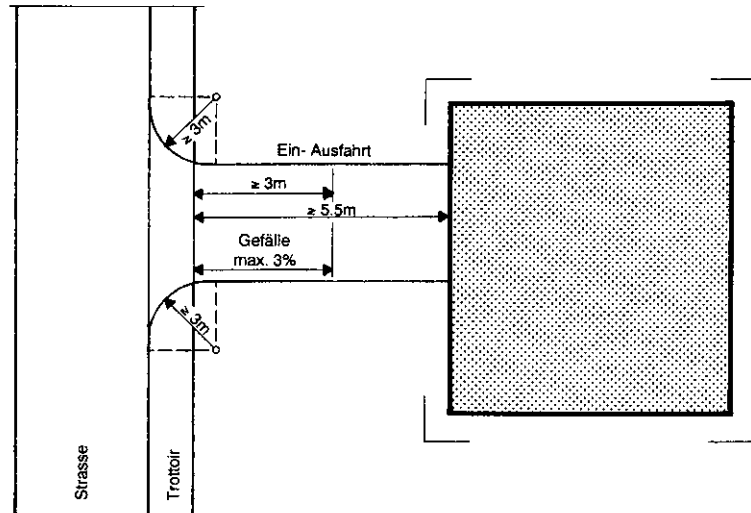
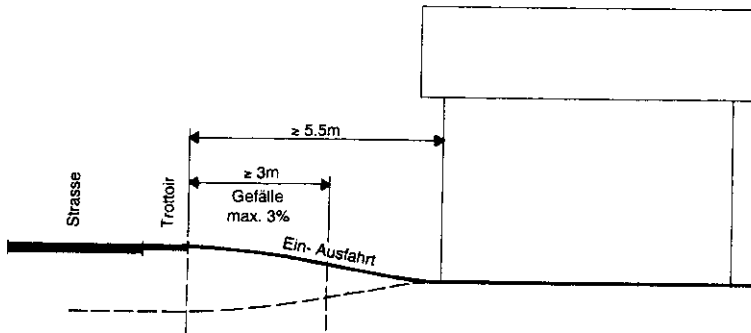
Anhang 2b:

Dachgestaltung (BauR Art. 10)



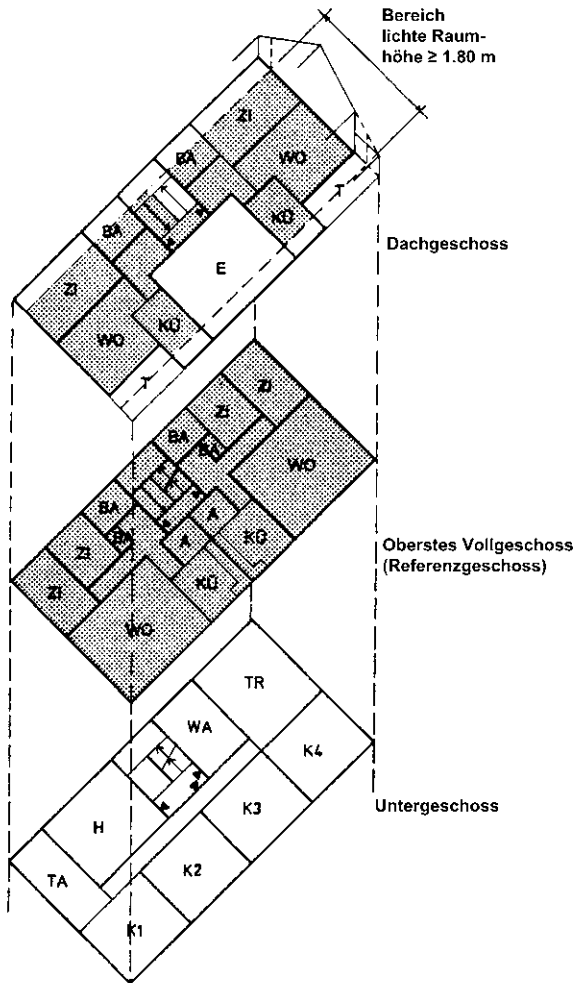
Anhang 3:

Ein- und Ausfahrten (BauR Art. 19)




Anhang 4:

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BauR Art. 28)



Legende:

 anrechenbare Bruttogeschossfläche

A = Abstellraum

BA = Bad, Dusche, WC

E = Estrich

H = Heizung

K = Keller

KÜ = Küche

TA = Tankraum

T = Terrasse

TR = Trockenraum

WA = Waschküche

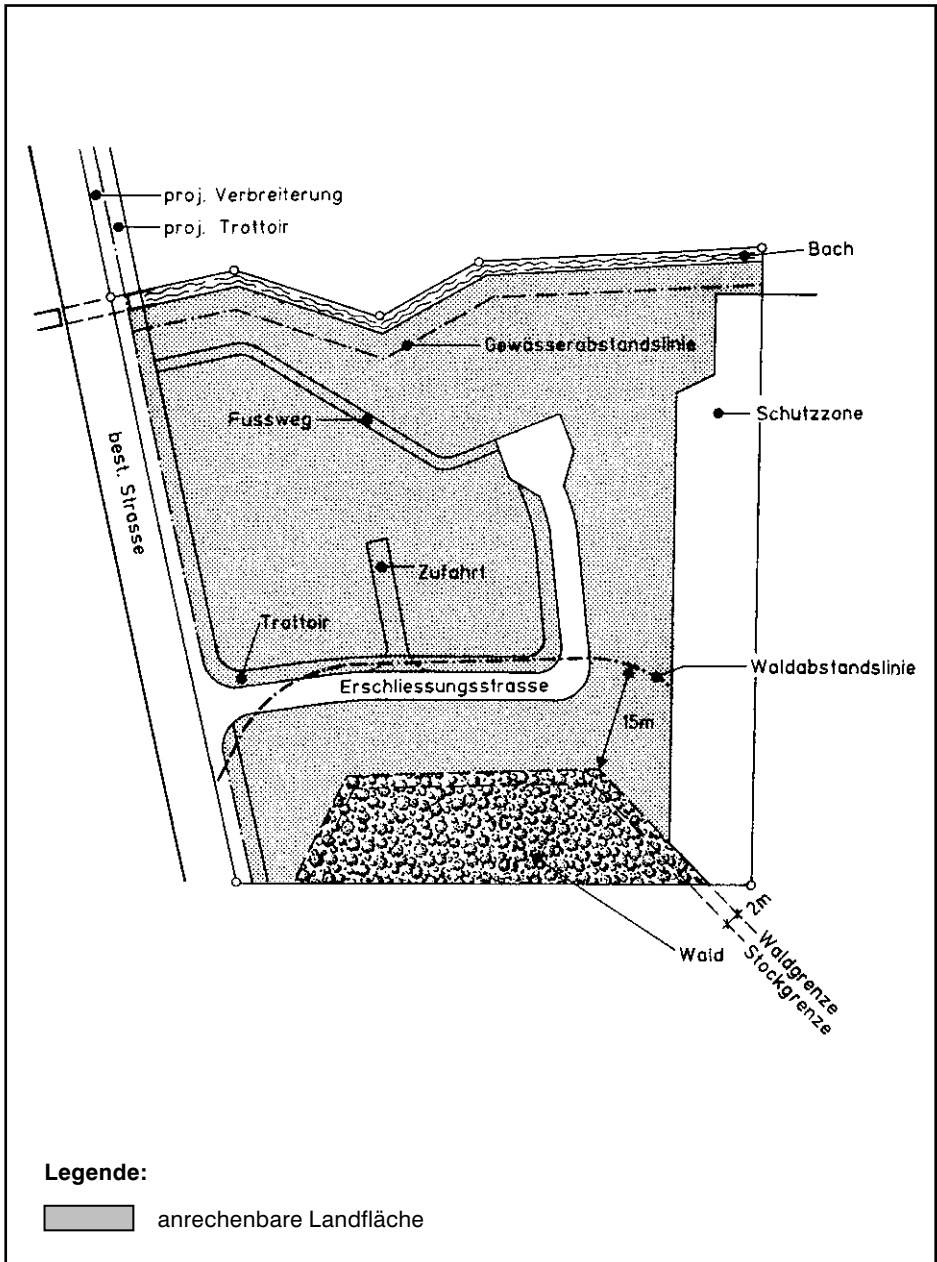
WO = Wohnraum

ZI = Zimmer

◀ = Wohnungseingang

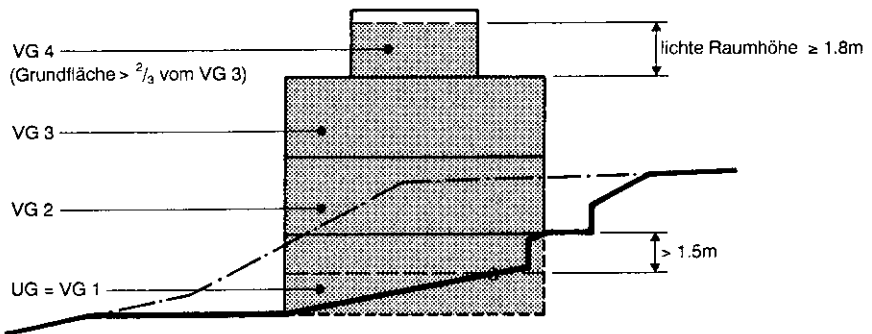
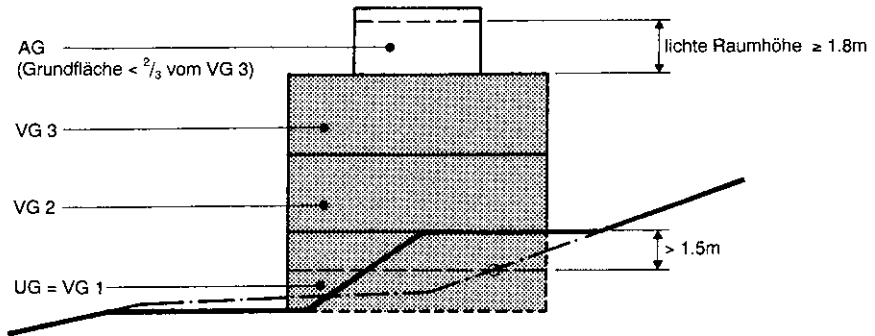
Anhang 5:

Anrechenbare Landfläche (BauR Art. 29)




Anhang 6a:

Geschosszahl (BauR Art. 32)



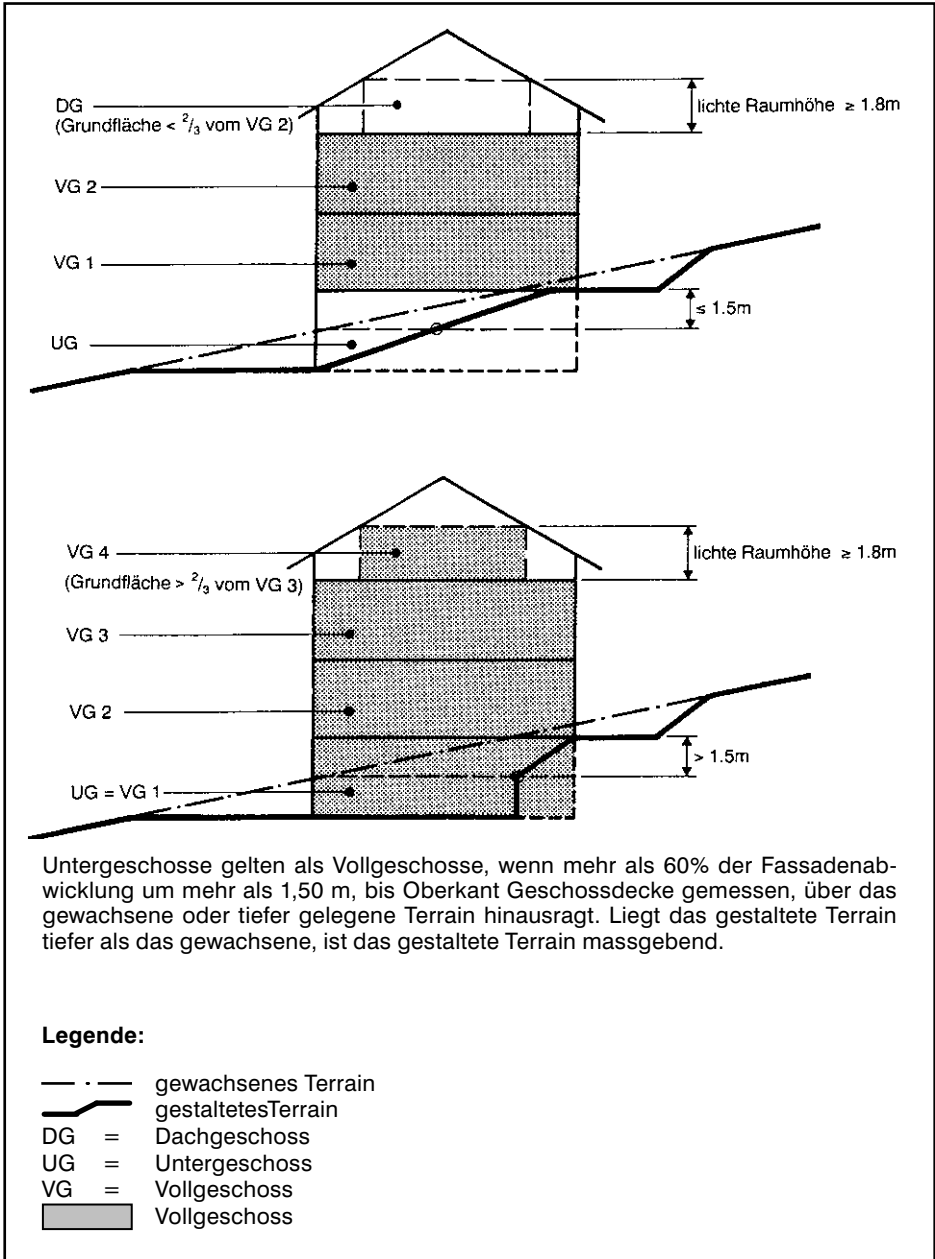
Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1,50 m, bis Oberkante Geschosdecke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegene Terrain hinausragt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

Legende:

- · — gewachsenes Terrain
- / — gestaltetes Terrain
- AG = Attikageschoß
- DG = Dachgeschoß
- UG = Untergeschoß
- VG = Vollgeschoß
-  Vollgeschoß

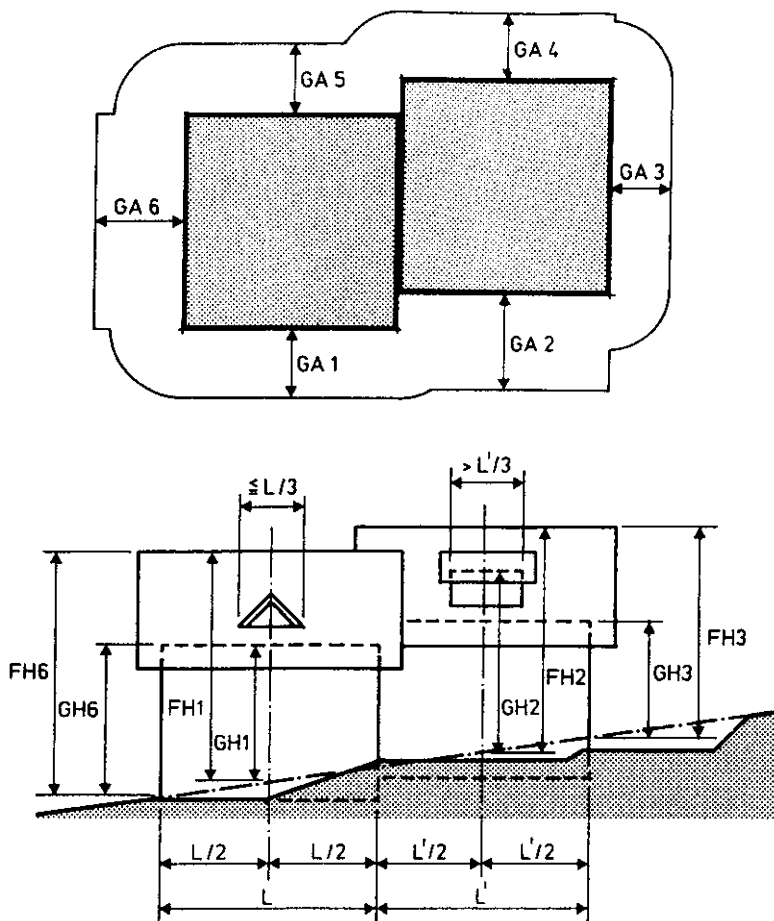
Anhang 6b:

Geschosszahl (BauR Art. 32)



Anhang 7a:

Grenzabstand (PBG §59ff, BauR Art. 33)

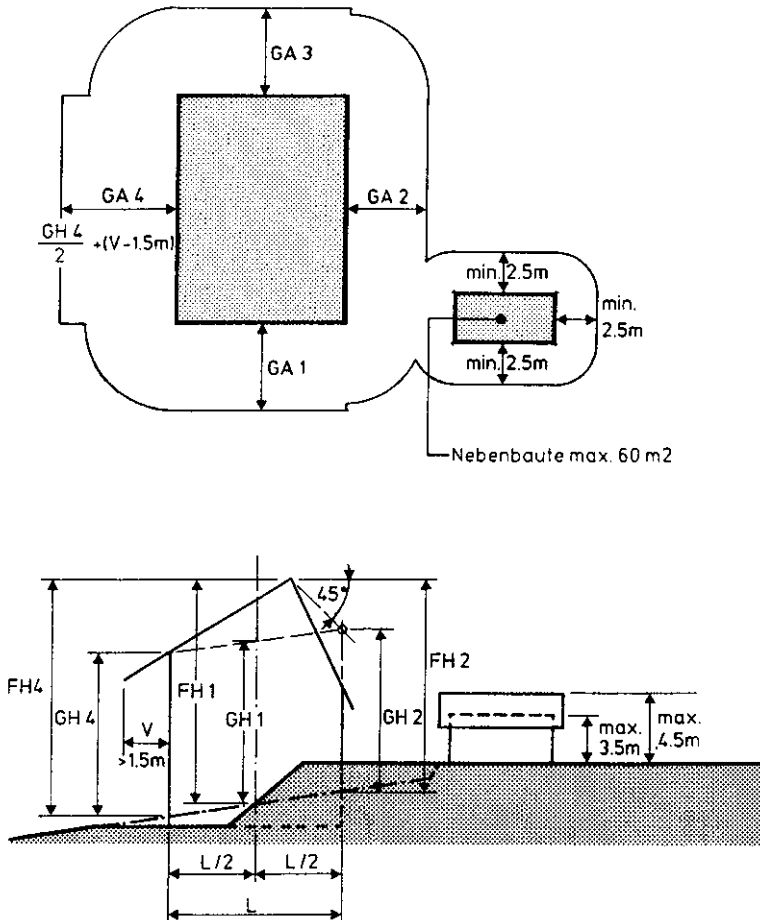


Legende:

- gewachsenes Terrain
- gestaltetes Terrain
- FH = Firsthöhe für jede Fassade
- GA = Grenzabstand für jede Fassade
- GH = Gebäudehöhe für jede Fassade
- L, L' = Fassadenlänge

Anhang 7b:

Grenzabstand (PBG §59ff, BauR Art. 33)

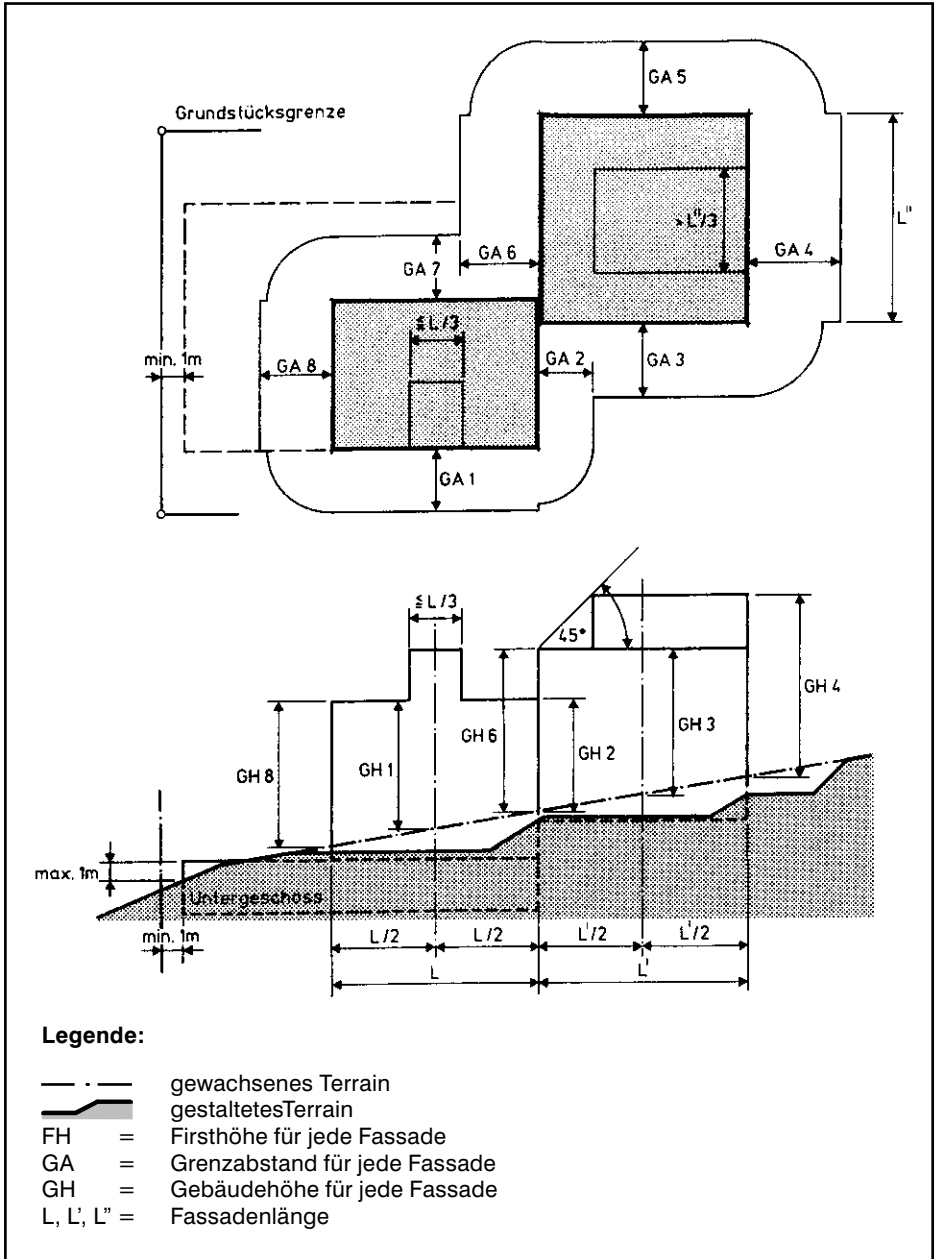


Legende:

- gewachsenes Terrain
- gestaltetes Terrain
- FH = Firsthöhe für jede Fassade
- GA = Grenzabstand für jede Fassade
- GH = Gebäudehöhe für jede Fassade
- L = Fassadenlängen
- V = Vorbaute gem. §59 Abs. 2 PGB

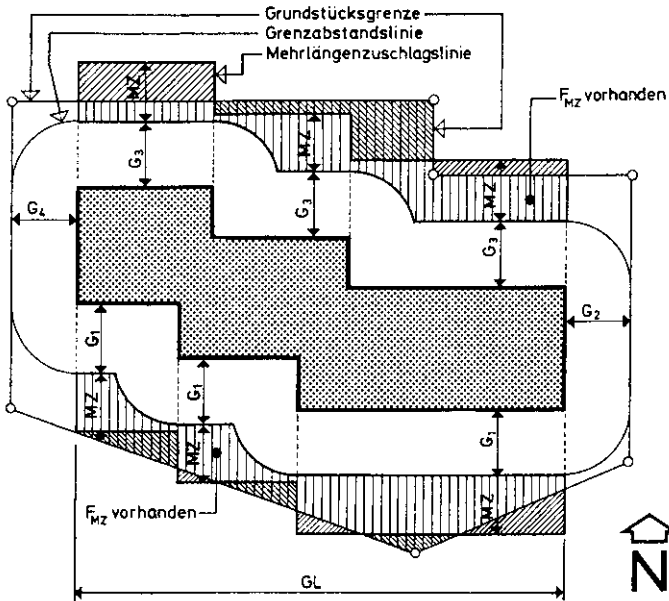
Anhang 7c:

Grenzabstand (PBG §59ff, BauR Art. 33)



Anhang 8:




Mehrlängenzuschlag (BauR Art. 34)



Misst eine Fassade von Hauptbauten, d.h. Längs- oder Schmalseite eines Gebäudes, mehr als 20m, so muss der entsprechende Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand in jenen Bauzonen, wo der Mehrlängenzuschlag verlangt wird, um einen Viertel der Mehrlänge vergrößert werden, jedoch höchstens um 5m.

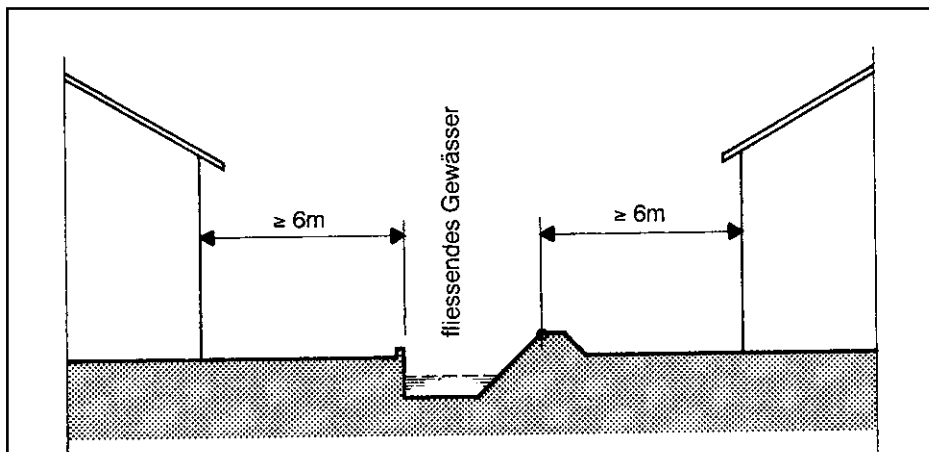
Bei versetzten, geschweiften oder schräg zur Grenze stehenden Bauten kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei muss die Summe der vorhandenen Flächen für den Flächenausgleich (innerhalb des Grundstückes) gleich oder grösser sein als die Summe der auszugleichenden Mehrlängenzuschlagsfläche (ausserhalb des Grundstückes).

Legende:

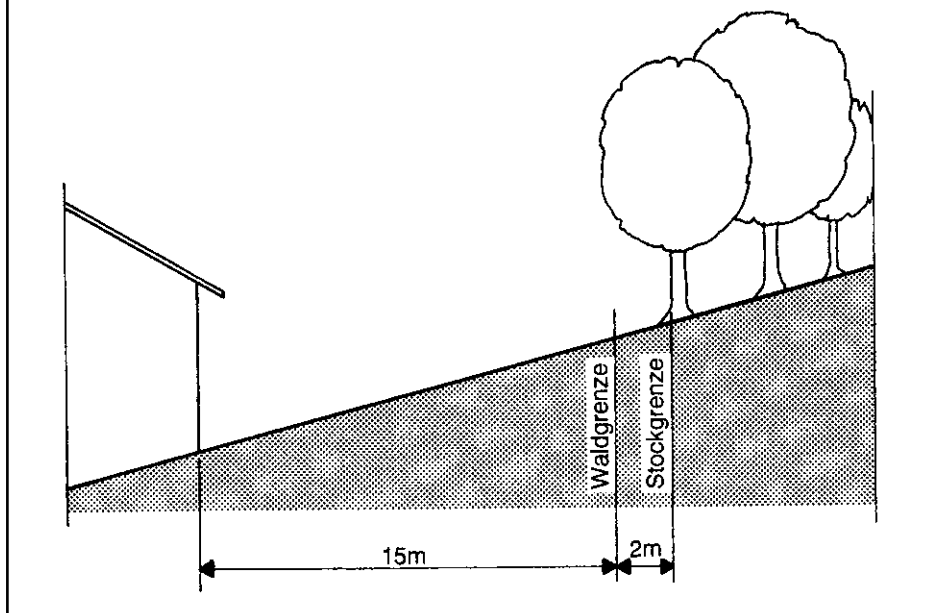
-  auszugleichende Mehrlängenzuschlagsfläche (ausserhalb Grundstück)
-  vorhandene Fläche für Flächenausgleich (innerhalb Grundstück)
-  gesamte Mehrlängenzuschlagsfläche nach Flächenausgleich (F_{MZ} vorhanden)
- G₁₋₄ = Grenzabstand
- GL = Gebäuelänge
- ML = Mehrlänge = GL - 20m
- MZ = Mehrlängenzuschlag = $\frac{ML}{4}$ = max. 5m
- FMZ = Mehrlängenzuschlagsfläche (zusätzlich zur min. Grenzabstandsfläche)

Anhang 9:

Gewässerabstand (BauR Art. 35)

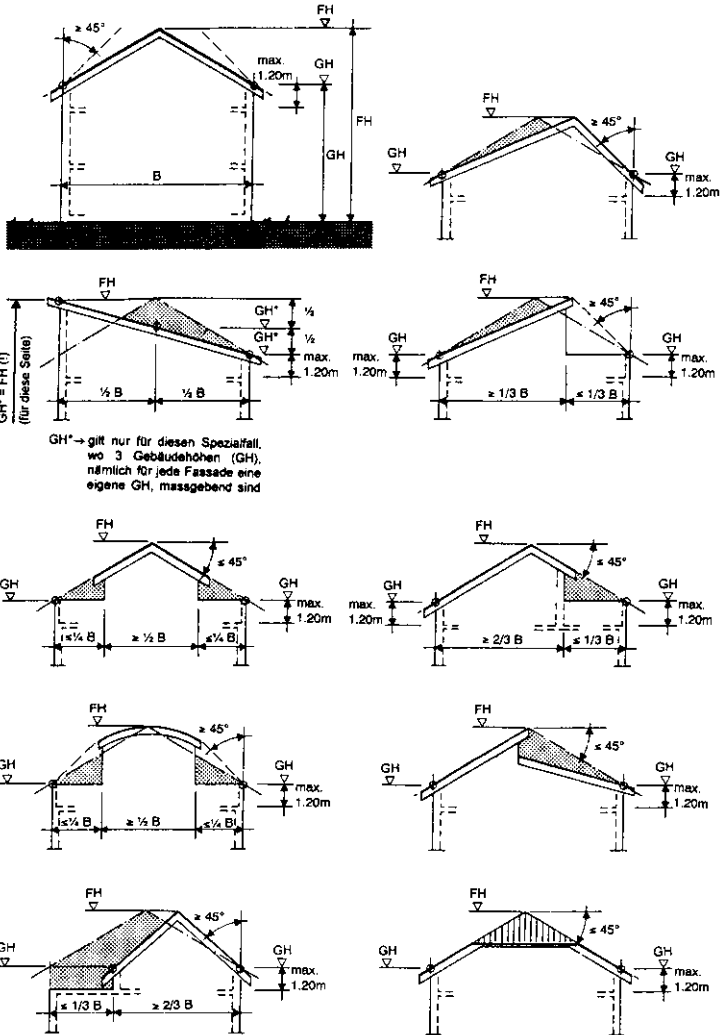


Waldabstand (BauR Art. 67)



Anhang 10:

Gebäude- und Firsthöhe (BauR Art. 36)

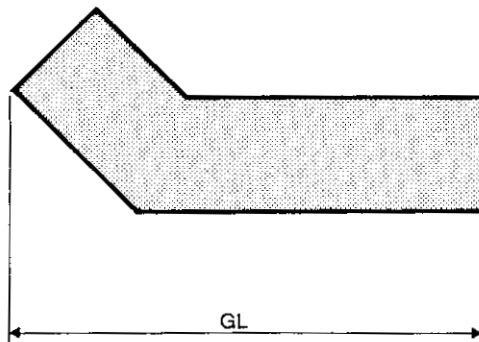
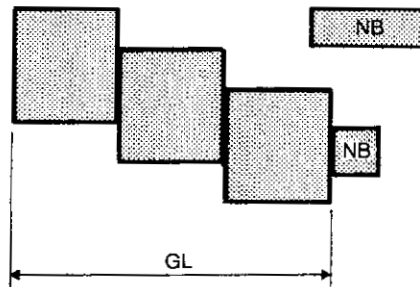
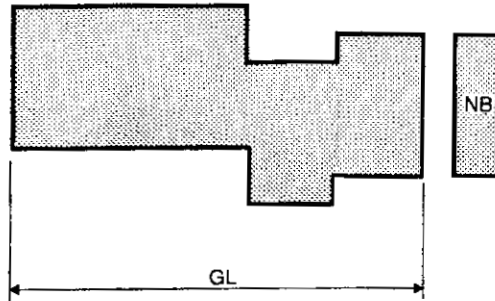


Legende:

- FH = Firsthöhe
- GH = Gebäudehöhe
- B = Fassadenbreite

Anhang 11:

Gebäudelänge (BauR Art. 37)

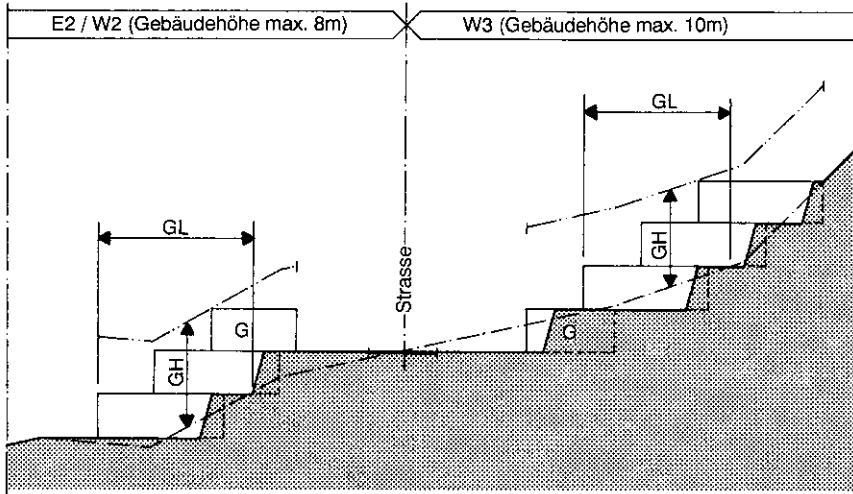


Legende:

- GL = Gebäudelänge
- NB = Nebenbau gem. § 61 PBG

Anhang 12:

Terrassenbauten (BauR Art. 39)

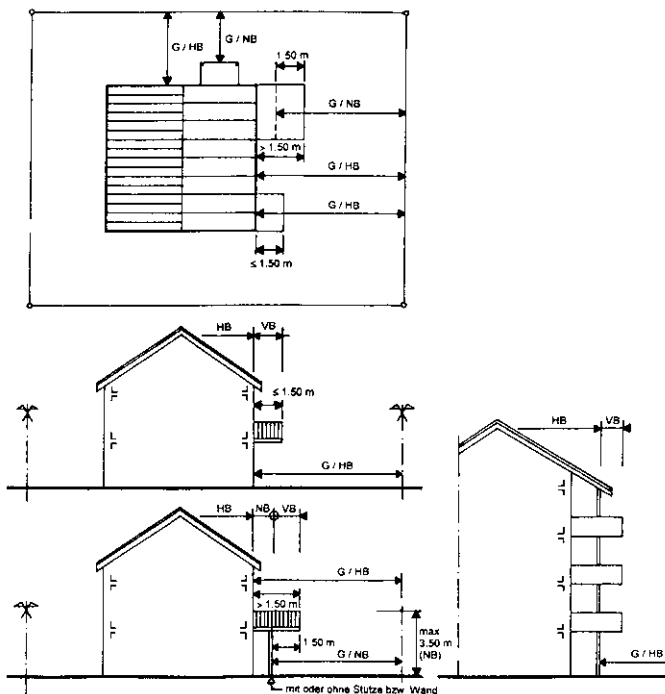


Legende:

- · — gewachsenes Terrain
- / — gestaltetes Terrain
- - - - Höhenbegrenzungslinie
- GH = Gebäudehöhe
- GL = Gebäudelänge
- G = Garage

Anhang 13:

Vorbauten (PBG § 59)



Als Vorbauten gelten gemäss § 59 Abs. 2 PBG vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen usw., wenn ihre Ausladung max. 1.5m beträgt. Gemäss gemeindrätischer Praxis dürfen Vorbauten weder mit dem gewachsenen noch mit dem gestalteten Terrain verbunden sein. Sie dürfen also keine Stützen und dergleichen im Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand aufweisen. Zudem muss zwischen dem gestalteten Terrain und dem untersten Punkt der Vorbaute ein senkrechter Abstand von min. 2.0m vorhanden sein.

Weisen sogenannte Vorbauten Stützen oder Wände auf, gelten die entsprechenden Gebäudeteile bis Vorderkant Stütze bzw. Wände als Hauptbauten bzw. als Nebenbauten, jedoch als letztere nur, wenn sie §61 entsprechen. Das heisst, der entsprechende Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand wird ab bzw. bis Vorderkante Stütze gemessen.

Legende:

- G = Grenz- oder Strassenabstand
- HB = Hauptbau
- NB = Nebenbau gem. § 61 PBG
- VB = Vorbau

IX. Sachregister

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Paragraphen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf die Artikel des Baureglementes.

A	PBG	Baureglement
Abbau- und Materiallagerzone		40
Abstände	59 ff	33
Ablaufrohre		22
Abstellflächen	58	15
Abstellplätze		20
Abtretungspflicht	32	
Abwasserbeseitigung	22, 23	
Änderungen		56
- teilweise	72,74	
- Bewilligungspflicht	75	
Anlagen, Begriff	75	
Anpassung		
- Richtplan	9	5
- Nutzungspläne	29	
Anschlussbeiträge	51	
Anschlussgeleise	23	
Aussenantennen		11
Attikageschoss		32
Ausbauprogramm	23,47	
Aufhebung früheren Rechts		61
Ausnahmen		
- ausserhalb Bauzone	74	
- innerhalb Bauzone	73	
- Genehmigung	76	
Ausnützungsübertragung		30
Ausnützungsziffer		
- Begriff		27
- Tabelle		siehe Anhang
- anrechenbare BGF		28
- bei verdichteter Bauweise		26
- beim Gestaltungsplan		53
- bei Unterteilung Grundstück		31
B		
Balkon	59	
Baubeginn	85	
Baubewilligung		
- Geltungsdauer	86	
- Verfahren	77 ff	
- Zuständigkeit	76	57
- Meldepflicht		57
- Ausnahmen		56
Baugespann	77	
Baugesuch	77	58
Bauinstallation	75	
Baukontrolle	88	59
Baulinien		41
- und Abstände	68	

	PBG	Baureglement
- und Eigentumsbeschränkung	33	
- im Erschliessungsplan	23	
Baureglement		
- Erlass	25-29	
- Inhalt	21	
Baureife	53	
Bausperre	36	
Baustopp	87	
Bauvorschriften	52 ff	
- Ausnahmen von	73,76	
- Geltungsbereich	52	2
Bauweise		
- offen/geschlossen		25
- verdichtet		26
Behinderte	57	12
Beiträge		
- Fälligkeit	46	
- für Ersatzabgaben		21
- für Feinerschliessung	43	
- für Groberschliessung	51	
- für Strassen	44,45	
- Stundungen von	48,49	
Besonnung		14
Bestandesgarantie	72	
Bruttogeschossfläche		28
Bewilligungspflicht	75	56
C		
Campingplätze	18	
D		
Dachaufbauten	60	10
Dachgestaltung		10
Dachrinnen		22
Deponien	71	
Dispens (Ausnahme)		
- ausserhalb Bauzone	74	
- innerhalb Bauzone	73	
- Genehmigung	76	
E		
Eigentumsbeschränkung	33	
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben	80	
- gegen Beitragsplan	45	
- gegen Feinerschliessung	43	
- gegen Gestaltungsplan	30	
- gegen kant. Nutzungsplan	11	
- gegen komm. Nutzungsplan	25	
- gegen Planungszonen	12, 14	
Ein- und Ausfahrten		19
Ein- und Abstellplätze		20
Einstellung Bauarbeiten	87	
Emissionen	55	6

	PBG	Baureglement
Empfindlichkeitsstufe,		40
Energiesparen	24	
- Isolation	72	
- Verordnung	90	
Energieversorgung	22, 23	
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung	35	
- bei Einsprache	83	
- bei Enteignung	35	
Entsorgungsplatz		15
Erholungsflächen		14
Erneuerung	74	
Ersatzabgabe	21	
Ersatzvornahme		
- bei Nutzungsplan	16	
- bei Feinerschliessung	42	
- Verfahren	43	
Erschliessung		
- Baureife	53	
- Begriffe	37	
- Beiträge	44-51	
- vorzeitige	39, 47, 49	
- beim Gestaltungsplan		54
Erschliessungsplan		
- Erlass	25-29	6
- Inhalt	22,23	6
F		
Fahrende	70	
Fahrräder		15
Fälligkeit von Beiträgen	46	
Feinerschliessung	37	
- Mitbenützung	41	
- Pflicht	40	
Ferienhauszone	38	
Firsthöhe		
- Begriff		36
- zulässige (Bauzonen)		41 ff
Flurgenossenschaft	40, 42, 43	
Friststillstand	86	
G		
Garagenvorplätze		19
Gebäudeabstand	63	
Gebäudehöhe		
- Begriff, Messweise		36
- zulässige		41 ff
Gebäudelänge		
- Begriff, Messweise		37
- zulässige		41 ff
Gebühren		
- für Baubewilligung	89	
- für Erschliessung	51	

	PBG	Baureglement
Geltungsbereich, Baureglement		2
Gemeindeautonomie	15	
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Gestaltungspläne	31	
- Kredite	23	
- Nutzungspläne	27	
Genehmigung		
- von Ausnahmen	76	
- von komm. Nutzungsplänen	28	
Geschlossene Bauweise	64	25, 41 ff
Gestaltungsplan		
- Aufhebung/Anderung	31	55
- Erlass	30	7
- Inhalt	24	54
- Pflicht		7
- Voraussetzungen		53
- Leitlinien		7
Geschosszahl		
- Begriff		32
- zulässige		41 ff
Gesundheit	54	12 ff
Gewässerabstand	66	35
Gewerbezone	18, 52	40,45
Grenzabstand		
- Begriff, Messweise	59	33
- Mass, Ermittlung	60	
- Mehrlängenzuschlag		34
- bei Sonderbauten	61	
- bei Kernzonen		41,42
- in Spezialzonen	52	
- ungleiche Verteilung	62	
- grosser Grenzabstand		33, 41 ff
Groberschliessung	37	
- Beiträge für	44-51	
- Pflicht	38	
- durch Versorgungswerk	38	
Grundmasse, Tabelle der		siehe Anhang
Grundpfandrecht, gesetzliches	46,50	
Grünzone	18	40, 50
H		
Hochhaus		
- Begriff	69	
- Verordnung	90	
Hygiene		12
Höhenbegrenzungslinien		39
I		
Immissionen		
- im allgemeinen	55	16 ff
- in Landwirtschaftszonen	19	
Industriezonen	18	40,46

	PBG	Baureglement
- Abstände	52	46
Inkrafttreten, Baureglement		61
Intensiverholungszone	18	40, 49
Isolation		
- nachträgliche	72	
K		
Kernzone	18	40, 41, 42
- Abstände	52	
Kiesgruben	71	
Kinderspielplätze		14
Kniestock		28
Konzession		
- mit Versorgungswerk	38	
- Frist zum Abschluss	94	
Kostenvorschuss	47	
L		
Landfläche, anrechenbare		29
Landschaftsschutz	10, 20, 56	8 ff
Landschaftsschutzzone		40, 52
Landwirtschaftszone	19	40
Lärm		16
Luft		17
M		
Materialgewinnung, Anlagen	71	
Mehrlängenzuschlag		34
- Anwendung		
bei verdichteter Bauweise		26, 37
Mitwirkungsverfahren, bei Richtplan		5
Meldepflicht		57
Mobilheime	70	
N		
Natur- und Heimatschutz	56,73	
Naturschutzzone		40, 51
Nebenbaute		
- Begriff	61	
- Gebäudeabstand	63	
- Grenzabstand	61	
- Mehrlängenzuschlag		34
Nutzungspläne		
- Begriff	4	
- Erlassverfahren	11, 25-31	
- kantonale	10	
- kommunale	15-24	
O		
Öffentliche Bauten und Anlagen	18, 32, 33	40, 47
Öffentliche Einrichtungen		24
Offene Bauweise		25
Ortsbildschutz	10, 20, 56	8 ff
- in Kernzonen		41,42

	PBG	Baureglement
P		
Parkplätze	58	20
Planungspflicht		
- im allgemeinen	2	
- der Gemeinden	15	
Planungszonen		
- kantonale	12	
- kommunale	14	
Planungsmittel		2a
Privatstrasse, Abstand	65	
Publikation Baugesuch	78	
R		
Raumgrösse		12
Reklamen		8
Reservegebiet		4, 5, 40, 52a
Richtpläne		
- Begriff	3	
- kantonale	5-9	
- kommunale	13	4
- Erlass/Verfahren		5
S		
Schneefänger		22
Schutzzonen		
- kantonale	10	
- kommunale	20	40, 50 ff
Seeufer	66	
Sicherheit	54	
Sonderbauvorschriften	24	53 ff
Sondervorteil	44, 48	
Sonnenkollektoren		8, 10
Spezialzone		40, 47a, 48
Staffelung		34
Steinbrüche	71	
Strafbestimmungen	92	
Strassen		
- Abstand	65	
- Beitragspflicht	44,45	
- Benennung		23
- Netz		18
- Zufahrt	37	
Stundung von Beiträgen		
- allgemein	48	
- bei vorzeitiger Erschliessung	49	
T		
Tabelle der Grundmasse		siehe Anhang
Terrainveränderungen		13a
Terrassenbauten		39
U		
Übergangsbestimmungen	94	62
Übernahmepflicht	34	

	PBG	Baureglement
Umgebungsgestaltung		13
Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	62	
Unterirdische Bauten	61	
Unterteilung von Grundstücken		31
V		
Verdichtete Bauweise		26
Verfahren		
- Baubewilligung	77 ff	
- Ausnahmen von Bewilligungspflicht		56
- kant. Richtplan	5 ff	
- kant. Nutzungsplanung	11	
- komm. Nutzungsplanung	25 ff	
- vereinfachtes	79	
Vereinigung von Grundstücken		31
Vorbauten	59	
Vollgeschosszahl		32
Voraussetzungen Gestaltungsplan		53
Vorentscheide	84	
W		
Waldabstand	67	
Wasserversorgung	22, 23, 37, 38	
Wiederaufbau	72, 74	
Wohnhygiene	54	12
Wohnstrassen		18
Wohnwagen	70	
Wohnzonen	18	40,44
Wohnungen		
- in Industrie- und Gewerbebezonen		45
- verdichtete Bauweise		26
Wohn- und Gewerbebezonen		40,43
Wohnbauten in Hanglagen		38
Z		
Zeltplätze, Zone	18	
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	18	40, 47
- Abtretungspflicht	32	
- zulässige Nutzung	33	47
Zonenplan		3
- Erlassverfahren	25-29	
- Inhalt	17	
Zoneneinteilung		40
Zufahrt	37	19
Zusprechungen des Eigentums	35	
Zuständigkeiten	76	
Zweck	1	1