

BAUREGLEMENT

24. April 2025
Öffentliche Auflage

*Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement:
Gelöschte Textstellen sind **rot**-markiert
Neue Textstellen sind **hellblau**-markiert*

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

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Gesamtrevision	Bemerkungen
1 Zweck und Geltungsbereich	1 Zweck und Geltungsbereich	
Art. 1 Zweck	Art. 1 Zweck	Anpassung der Reihenfolge
Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:	Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:	
a) die haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;	a) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde und ihrer Ortsteile Feusisberg, Schindellegi und Biberbrugg; 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;	b) die Wahrung und Förderung der Eigenart von Orts- und Landschaftsbild; die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde und ihrer beiden Ortsteile Feusisberg und Schindellegi;	
c) die Wahrung und Förderung der Eigenart von Orts- und Landschaftsbild;	c) die Wahrung und Förderung der Eigenart von Orts- und Landschaftsbild; die haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;	
d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen;	d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen;	
e) die Erhöhung der Wohnqualität.	e) die <u>Erhaltung und</u> Erhöhung der Wohnqualität.	

2 Planungsmittel

2 Planungsmittel

Art. 2 Geltungsbereich und Vorbehalt

Art. 2 ~~Geltungsbereich und Vorbehalt~~/ Planungsmittel

Wurde neu in Kapitel 2 verschoben.

¹ Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Feusisberg.

~~¹ Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Feusisberg.~~

Auf diesen Absatz kann verzichtet werden.

² Vorbehalten bleiben die übrigen Bestimmungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

~~² Vorbehalten bleiben die übrigen Bestimmungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.~~

Redundanz: Übergeordnete Gesetzgebung ist in jedem Fall einzuhalten.

Art. 2a Planungsmittel und Planungspflicht

Art. 2a ~~Planungsmittel und Planungspflicht~~

Art. 2 und Art. 2a zu einem Artikel zusammenfassen.

¹ Planungsmittel sind:

¹ Planungsmittel sind:

a) Richtpläne;

a) Richtpläne;

b) Nutzungspläne;

b) Nutzungspläne;

c) Sondernutzungspläne.

c) ~~Sondernutzungspläne~~ Gestaltungspläne.

² Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen-, Landwirtschafts- und Schutzzonen- sowie Erschliessungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften

² Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von ~~Zonen-, Landwirtschafts- und Schutzzonen- sowie Nutzungsplänen~~ Erschliessungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften.

Landwirtschafts- und Schutzzonenplan wird im ZP integriert (Analog ÖREB-Kataster)

³ Sie kann auch Richt- und Gestaltungspläne mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften sowie Planungszonen erlassen.

³ Sie kann auch Richt- und Gestaltungspläne mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften sowie Planungszonen erlassen.

Art. 3 Zonenplan

Art. 3 ~~Zonenplan~~ Nutzungspläne

¹ Als Nutzungsplan ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 Bestandteil dieses Baureglementes.

¹ Als Nutzungsplan ist der Zonenplan ~~im Massstab 1:5000~~ Bestandteil dieses Baureglementes.

² Er ist für das Grundeigentum unmittelbar verbindlich.

² Er ist für das Grundeigentum unmittelbar verbindlich.

³ Für besondere Gebiete, wie Kernzonen, Schutzgebiete usw. können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

³ Für besondere Gebiete, wie Kernzonen, Schutzgebiete usw. können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

Art. 4 Richtpläne Inhalt

Art. 4 ~~Richtplan~~Richtpläne Inhalt

¹ Die Richtpläne zeigen die anzustrebende Entwicklung vor allem in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und Entsorgung auf.

¹ ~~Die Richtpläne zeigen~~ Der Richtplan zeigt die anzustrebende Entwicklung vor allem in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und Entsorgung sowie öffentlicher Bauten und Anlagen auf.

Ergänzung abgestimmt auf § 10 PBV (SRZ 400.111).

² Sie können Angaben über wirtschaftliche, soziale usw. Auswirkungen von einzelnen Vorhaben und die Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.

² ~~Sie~~ Er kann können Angaben über wirtschaftliche, soziale usw. Auswirkungen von einzelnen Vorhaben und die Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.

Art. 5 Richtpläne Verfahren

Art. 5 ~~Richtpläne~~ Verfahren

Art. 4 und Art. 5 zu einem Artikel zusammengefasst.

¹ Richtplanentwürfe liegen während 30 Tagen öffentlich auf

^{1,3} Richtplanentwürfe liegen während 30 Tagen öffentlich auf.

² Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich äussern. Der Gemeinderat beantwortet solche Eingaben schriftlich oder mündlich

^{2,4} Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich äussern. Der Gemeinderat beantwortet solche Eingaben schriftlich oder mündlich.

³ Der Gemeinderat beschliesst über den Richtplan.

^{3,5} Der Gemeinderat beschliesst über den Richtplan.

⁴ Der Gemeinderat passt die Richtpläne bei geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben der Gemeinde an.

^{4,6} Der Gemeinderat passt die Richtpläne bei geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben der Gemeinde an.

Art. 6 Erschliessungsplan

Art. 6 ~~Erschliessungsplan~~

Redundanz mit übergeordneter Gesetzgebung: In §22 PBG geregelt.

¹ Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan; als Nutzungsplan ist er verbindlich und auf den Zonenplan abgestimmt.

¹ ~~Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan; als Nutzungsplan ist er verbindlich und auf den Zonenplan abgestimmt.~~

Redundanz mit übergeordneter Gesetzgebung: PBG

² Im Erschliessungsplan ist die Groberschliessung von Bauzonen darzustellen; sie ist bei Bedarf und zeitgerecht, in der Regel etappenweise, auszuführen.

² ~~Im Erschliessungsplan ist die Groberschliessung von Bauzonen darzustellen; sie ist bei Bedarf und zeitgerecht, in der Regel etappenweise, auszuführen.~~

Redundanz mit übergeordneter Gesetzgebung: PBG

Art. 7 Gestaltungsplan

¹ In den Dorfkernzonen können Gestaltungspläne bereits ab einer Fläche von 1500 m² erlassen werden.

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.

Art. ~~7~~5 Gestaltungsplan

¹ In den ~~Dorfkernzonen~~-Kernzonen können Gestaltungspläne bereits ab einer Fläche von 1'500 m² erlassen werden.

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~~ ^{4.3} ~~Richtlinien~~ 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.~~

⁴ ~~Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.~~

Bezeichnung auf Zonenplan abgestimmt.

Kaum unbebaute Flächen mit einer Grösse von 10'000 m² vorhanden → Absatz streichen. GP-Pflicht soll als bewusster Akt festgelegt werden.

Redundanz mit § 72 PBG.

3 Allgemeine Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 8 Grundsatz

3 Allgemeine Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. ~~8~~6 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen haben sich in das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einzufügen, so dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

¹ Bauten und Anlagen haben sich in das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einzufügen, so dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

² Der Gemeinderat verfügt die nötigen Auflagen und Bedingungen und kann Projektänderungen oder Projektvorschläge verlangen; er berücksichtigt insbesondere das Ortsbildinventar (ISOS, KIGBO).

² Der Gemeinderat verfügt die nötigen Auflagen und Bedingungen und kann ~~bei Bauten und Anlagen, die erhöhte Anforderungen erfüllen müssen, Projektvorschläge verlangen. Projektänderungen oder Projektvorschläge verlangen; er berücksichtigt insbesondere das Ortsbildinventar (ISOS, KIGBO).~~

Art. 9 Erhöhte Anforderungen

Art. ~~9~~7 Erhöhte Anforderungen

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

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

a) in den Kernzonen;

a) in den Kernzonen;

b) an exponierten Hanglagen und in Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN;

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;

~~im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften;~~

- Redundanz: DSG 720.100 vom 06.02.19
- kein ISOS

d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

c) bei Bauten ~~und Anlagen~~, die ~~einen erheblichen Einfluss auf~~ das Strassen-, ~~Platz-Quartier-~~ oder Landschaftsbild ~~haben~~ ~~wesentlich beeinflussen.~~

Art. 10 Dachgestaltung

Art. ~~10~~8 Dachgestaltung

¹ Bauten sind grundsätzlich mit Schrägdächern zu versehen, die sich in Neigung, Farbgebung und Gestaltung in die bauliche Umgebung und das Ortsbild einordnen.

~~¹ Bauten sind grundsätzlich mit Schrägdächern zu versehen, die die Dachgestaltung hat sich in Neigung, Farbgebung und Gestaltung in die bauliche Umgebung und das Ortsbild einzuordnen.~~

Das Einordnungsgebot gilt für Bauten und Anlagen als Ganzes. Dazu gehören auch Dächer → Bestimmung nicht notwendig.

Verzicht auf Schrägdachpflicht; geänderte Bewilligungspraxis stützt sich auf einen Beschwerdeentscheid in der Gemeinde Feusisberg, wonach bei der heterogenen Dachlandschaft in der Gemeinde eine

Schrägdachpflicht nicht mehr durchgesetzt werden kann (EGV-SZ 2008 B8.5).

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.

~~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.~~

Erübrigt sich mit Verzicht auf Abs. 1.

²¹ [Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.](#)

Qualitätssteigerung.

³² [Die Ausgestaltung der Dächer als Kreuzfirste ist nicht zulässig.](#)

Rechtsgleichheit:
Kreuzfirst-Dächer unterlaufen die Bestimmungen zu Dachaufbauten, welche gut gestaltete und ortstypische Dachlandschaften bezwecken.

³ Bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitten gilt:

³ Bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitten gilt:

a) sie sind zulässig, solange ihre gesamte Länge nicht mehr als 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge umfasst;

a) sie sind zulässig, solange ihre ~~gesamte~~ Länge [gesamthaft](#) 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.

b) Lift-, ~~Treppen~~- und andere technische Aufbauten sind erlaubt, wenn keine andere Lösung möglich ist und die Dachgestaltung nicht erheblich gestört wird.

⁴ [Dächer über den Attikageschossen dürfen nicht für den periodischen oder dauernden Aufenthalt von Bewohnenden genutzt werden. Diesem Zweck dienende Bauten oder Anlagen sind nicht gestattet.](#)

Gemäss Praxis (BGE [1C_658/2013 vom 24. Januar 2014](#)).

Art. 11 Aussenantennen

~~Art. 11 Aussenantennen~~

Keine Anwendung mehr.

¹ Aussenantennen und Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig.

~~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 Reglements.

~~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 Meldeverfahren nach Art. 57 dieses Reglements.~~

B. Konstruktion und Hygiene

Art. 12 Wohnhygiene und behindertengerechtes Bauen

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 jederzeit möglich ist, vgl. dazu Richtlinien „Behindertengerechtes Bauen“ (Norm SN 521 500).

Art. 13 Umgebungsgestaltung

B. Konstruktion und Hygiene

Art. ~~12~~ Wohnhygiene **und behindertengerechtes Bauen**

¹ Wohn- und ~~Schlafräume~~ **Arbeitsräume** in Neubauten müssen eine Mindestbodenfläche von ~~6-10~~ m² und eine lichte Raumhöhe von wenigstens ~~2.20~~ **2.30** m aufweisen. Im Dachgeschoss darf die ~~Geschosshöhe~~ **lichte Höhe** teilweise reduziert werden, sie muss jedoch auf wenigstens ~~4~~ **5** m² das Mass von mindestens ~~2.10~~ **2.30** m aufweisen.

² Alle Wohn-, ~~und Schlafräume~~ **Schlaf-, und** 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 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 jederzeit möglich ist, vgl. dazu Richtlinien „Behindertengerechtes Bauen“ (Norm SN 521 500).~~

Art. 13 Umgebungsgestaltung

Minimalwerte nicht mehr zeitgemäss: Erhöhung Mindestbodenfläche (analog zu § 303 PBG ZH) / min. Lichte Höhe (analog zu § 304 PBG ZH bezüglich Kernzone).

Nicht zwingend auf Verkaufsläden anwendbar (Verkaufsräume vielfach ohne natürliche Belichtung).

Redundanz mit § 57 PBG und SIA-Norm Nr. 500.

Geringfügige Anpassungen der Umgebungsgestaltung sind nicht genehmigungspflichtig. Damit erfolgen laufende Änderungen, ohne dass die Gemeinde davon Kenntnis hat. Bei genehmigungspflichtigen Entwicklungen ist die Gemeinde jedoch informiert. Um eine rechtsgleiche Behandlung sicherzustellen, sollen bei weiteren Fällen keine zusätzlichen Vorgaben gelten. Der Abs. wird aufgehoben.

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.

~~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.~~

Art. 13a Terrainveränderungen

Art. ~~13a~~10 Terrainveränderungen

¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind grundsätzlich gestattet.

¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind grundsätzlich gestattet.

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 m betragen.

~~^{3,2} Der vertikale Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfussbodens und dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain darf, gemessen in der talseitigen Fassade, nicht mehr als ~~3~~ 3.50 m betragen.~~

3 m sind nicht mehr zeitgemäss (höhere Räume bei kontrollierter Wohnungslüftung etc.).

Reihenfolge der Absätze wird angepasst.

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

~~^{2,3} Aufschüttungen haben sich am gewachsenen Terrain anzupassen. Die Böschungsneigung soll in der Regel ein Mass von 2:3 nicht übersteigen. Steilere Böschungen sind zulässig, wenn deren Stabilität nachgewiesen wird und wenn sie vollständig begrünt werden. 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.~~

Auch Aufschüttungen unterliegen dem Einordnungsgebot.

Redundanz: «Sie dürfen ohne die schriftliche Zustimmung [...]», Einführungsgesetz ZGB.

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 Abtreppung nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1 m tiefen Bermen zu gliedern.

~~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 Abtreppung nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1 m tiefen Bermen zu gliedern.~~

Auch Stützmauern unterliegen dem Einordnungsgebot.

Art. 14 Erholungsflächen, Kinderspielflächen

Art. ~~14~~11 Erholungsflächen, Kinderspielflächen

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen (wie Terrassenhäusern) mit mindestens 4 Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen sind gut besonnte

~~¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen (wie Terrassenhäusern) mit mindestens ~~4~~ 6 Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und~~

6 Wohnungen: Analog zu § 57 PBG (Behindertengerechtes Bauen)

<p>Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen.</p>	<p>dauernd diesem Zweck zu erhalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen.</p>	<p>Der Nachweis mit der Baueingabe ist Usanz.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Der Nachweis mit der Baueingabe ist Usanz.</p>
<p>³ Ihre Fläche hat wenigstens 15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen. Der Gemeinderat kann in den Kernzonen Ausnahmen bewilligen.</p>	<p>³ Ihre Fläche hat wenigstens 15-20 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen. Der Gemeinderat kann in den Kernzonen Ausnahmen bewilligen.</p>	<p>Erhöhung des Prozentsatzes, im Sinne der Qualität (grössere Erholungsflächen). Flächen sind neu erst ab 6 Wohnungen im BauR vorgeschrieben (Abs. 1). Vergleichswerte: Freienbach, Altendorf: 20 % der aBGF Wollerau: 15% der aBGF</p>
<p>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 CHF 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.</p>	<p>⁴ Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Anlegung der erforderlichen Erholungsflächen in den Kernzonen A und B, so hat die Bauträgerschaft <u>Bauherrschaft</u> eine Ablösungssumme zu leisten. Diese beträgt CHF 400.<u>00</u> pro fehlendem m² Erholungsfläche. <u>Sie ist vor der Baufreigabe zu bezahlen. Die bezahlten</u> Diese Beträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielflächen zu verwenden. <u>Die Ablösungssumme unterliegt der gleichen Indexierung, wie die Ersatzabgabe für Motorfahrzeuge gemäss Art. 16 dieses Reglements. Sie unterliegen der gleichen Indexierung wie in Art. 21 dieses Reglements.</u></p>	
<h3>Art. 15 Abstellflächen</h3>	<h3>Art. 15<u>12</u> Abstellflächen</h3>	
<p>¹ In Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum von wenigstens 8 m² vorzusehen.</p>	<p>¹ In Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum von wenigstens 8 m² vorzusehen.</p>	
<p>² Zudem sind in der Nähe der Haus- oder Kellereingänge genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.</p>	<p>² Zudem sind in der Nähe der Haus- oder Kellereingänge genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.</p>	<p>Doppelnennung mit Art. 24 Abs. 4 (alte Nummerierung).</p>
<p>³ Für je 6 Wohnungen ist wenigstens ein Entsorgungsplatz, wenn möglich überdacht, erforderlich.</p>	<p>² Für je 6 Wohnungen ist wenigstens ein Entsorgungsplatz, wenn möglich überdacht, erforderlich. <u>Der Gemeinderat kann beim Bau von Mehrfamilienhäusern die Bereitstellung von Flächen für</u></p>	<p>Aufgrund Unterflurcontainer-Konzept angepasst.</p>

[Unterflurcontainern auf privatem Grund verlangen. Diese müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.](#)

C. Emissionen und Immissionen	C. Emissionen und Immissionen	
Art. 16 Lärm	Art. 16 Lärm	Redundanz mit Bundesrecht (Lärmschutzverordnung LSV).
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.	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:	² Für die Bauzonen wird die Unterscheidung in nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe getroffen, wobei im Einzelnen folgendes gilt:	Umschreibung der Art der Betriebe in die Zonenvorschriften verschoben.
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;	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;	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.	c) Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.	
Art. 17 Luft	Art. 17 Luft	Redundanz mit übergeordnetem Recht.
Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Aufgaben und Befugnisse die Vorschriften des Bundes über die Reinhaltung der Luft (Luftreinhalte Verordnung, LRV) und des kantonalen Ausführungsrechts.	Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Aufgaben und Befugnisse die Vorschriften des Bundes über die Reinhaltung der Luft (Luftreinhalte Verordnung, LRV) und des kantonalen Ausführungsrechts.	

D. Verkehrssicherheit

DC. Verkehrssicherheit

Art. 18 Strassennetz

Art. ~~18~~13 Strassennetz

¹ Strassen und andere Verkehrswege werden entsprechend den Verkehrsbedürfnissen erstellt und unterhalten.

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

² ~~Für die Dimensionierung von Strassen sind die massgebenden VSS-Richtlinien anzuwenden. Verkehrsorientierte Erschliessungsstrassen sollen in der Regel eine Fahrbahnbreite von 4.50-4.80 m und eine Trottoirbreite von 1.50-2.0 m aufweisen. Anzustreben ist eine getrennte Linienführung für Fahrverkehr und Fussgängerverkehr.~~

Keine festen Werte im BauR; Dimensionierung bei Strassenplanungen hat sich nach den VSS-Normen zu richten.

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

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.~~

Keine festen Werte im BauR; Dimensionierung bei Strassenplanungen hat sich nach den VSS-Normen zu richten.

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

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.~~

Redundanz mit den Normen.

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.

^{5,3} ~~Gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich der Abstand nach den Vorschriften der Strassengesetzgebung. Gegenüber Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist der Strassenabstand gemäss PBG bzw. der zonengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten, wobei der grössere der beiden Abstände gilt. Der grosse Grenzabstand entfällt. 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.~~

Bei öffentlichen Strassen gilt das Strassengesetz sowie das Planungs- und Baugesetz.

Art. 19 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

Art. ~~19~~¹⁴ Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

¹ Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.

¹ Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. ~~Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.~~

Redundanz mit übergeordneter Gesetzgebung (Strassengesetz, StrG).

² Ausfahrten sind drei Meter vor dem Strassen- bzw. Trottoirrand auf höchstens 3% Gefälle zu reduzieren

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

³ Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens ~~5.50~~^{6.0} m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Zeitgemässe Anpassung (grössere Autos); bei kleineren Parkplätzen ragen Autos teilweise auf Trottoir- oder Fahrbahnflächen hinaus.

⁴ Für Tiefgaragenrampen sind die einschlägigen VSS-Richtlinien anzuwenden.

⁴ Für Tiefgaragenrampen sind die ~~einschlägigen~~ massgebenden VSS-Richtlinien anzuwenden.

Art. 20 Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder - Grundsatz

Art. ~~20~~¹⁵ Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ~~Fahrräder~~^{Velos} - Grundsatz

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.

¹ Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und ~~Fahrräder~~^{Velos} 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:

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 Abstellfläche angerechnet werden, sofern die Einstellplätze in der Garage nebeneinander angeordnet sind. Die

- a) ~~Bei Wohnungen bis 100 m² Bruttogeschossfläche mindestens 1 Ein- oder Abstellplatz; bei Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche über 100 m² mindestens 2 Ein- oder Abstellplätze.~~ bei Wohnbauten je Wohnung bzw. 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung 1.5 Ein- oder Abstellplätze, wobei für Ein- und Zweifamilienhäuser max. 3 Ein- oder Abstellplätze pro Wohnung erforderlich sind, wenn davon

Agglo Obersee sieht einen Systemwechsel vor («minimaler Pflichtbedarf» wird durch «abzumindernder Grenzbedarf» ersetzt). Damit wird die Nutzung des ÖV gefördert. Mit der Reduktion der vorgeschriebenen Mindestanzahl an Parkplätzen wird dasselbe Ziel verfolgt.

übrigen Garagenvorplätze sowie Ein- und Ausfahrten gelten nicht als Abstellplätze. Zusätzlich sind ¼ der erforderlichen Ein- und Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;

~~mindestens zwei als Einstellplätze verwirklicht werden.~~ Garagenvorplätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern können als Abstellplätze angerechnet werden. Hintereinanderliegende Abstellplätze sind zulässig. Ausgenommen sind Kunden- und Besucherparkplätze oder öffentliche Parkplätze, sofern die Einstellplätze in der Garage nebeneinander angeordnet sind. ~~Die übrigen Garagenvorplätze sowie Ein- und Ausfahrten gelten nicht als Abstellplätze.~~ Zusätzlich sind ¼ der erforderlichen Ein- und Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;

Auf «anrechenbare» Bruttogeschossfläche wird verzichtet, da ansonsten Attikageschosse nicht berücksichtigt werden.

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).

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.

~~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.~~

Mehr Parkplätze wurden in der Praxis bisher nicht verboten.

⁴ Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten hinreichend grosse und leicht zugängliche Einstellplätze vorzusehen.

~~^{4,3} Für Fahrräder-Velos sind bei Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten hinreichend grosse und leicht zugängliche Einstellplätze vorzusehen. Es gelten die Normen des VSS.~~

Anpassung des Begriffs an VSS-Normen.

⁵ Abstellplätze sind zur Verhinderung der Bodenversiegelung nach Möglichkeit mit Gittersteinen oder in gleichartiger Ausführung zu erstellen.

~~⁵ Abstellplätze sind zur Verhinderung der Bodenversiegelung nach Möglichkeit mit Gittersteinen oder in gleichartiger Ausführung zu erstellen.~~

Geringfügige Anpassungen der Umgebungsgestaltung, wie beispielsweise die Materialisierung von Abstellplätzen, sind nicht genehmigungspflichtig. Damit erfolgen laufende Änderungen, ohne dass die Gemeinde davon Kenntnis hat. Bei genehmigungspflichtigen Entwicklungen ist die Gemeinde jedoch informiert. Um eine rechtsgleiche Behandlung sicherzustellen, sollen bei weiteren Fällen keine zusätzlichen Vorgaben gelten. Der Abs. wird aufgehoben.

Art. 21 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt CHF 5'000 und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.1990 (113.5 Punkte) und wird jeweils angepasst auf den 1. Januar jeden Jahres.

Art. ~~21~~¹⁶ Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt CHF ~~5'000~~^{10'000.00} und ~~ist vor der Baufreigabe zu bezahlen.~~ ^{wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.} Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.~~1990~~²⁰²⁰ (~~113.5~~^{101.1} Punkte.) und wird jeweils ~~alljährlich angepasst~~ auf den 1. Januar jeden Jahres ^{angepasst}.

Ersatzabgabe von CHF 5'000 ist zu tief (ungenügend für Erstellung eines Parkplatzes). Ausserdem wurde die Anzahl der Pflichtparkplätze reduziert. Verzicht auf Indexierung; durch Erhöhung der Ersatzabgabe ausgeglichen. Vergleich mit anderen Gemeinden:
Schübelbach: 6'300.- (mit Indexierung)
Einsiedeln: 6'400.- (mit Indexierung)
Lachen: 10'000.-
Reichenburg: 10'000.-
Wollerau: 7'500.-
→ Ersatzabgaben z.T. tiefer, jedoch mit Indexierung und auch diese Abgaben reichen nicht für die Erstellungskosten eines Parkplatzes aus.

Art. 22 Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen, wo dies aus Sicherheitsgründen nötig ist.

Art. ~~22~~¹⁷ Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

~~Auf~~ Bauten ^{mit Schrägdächern} im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen ~~sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen.~~ ^{Auf Schrägdächern sind überdies} Schneefänger anzubringen, wo dies aus Sicherheitsgründen nötig ist.

Auch z.B. bei Spielplätzen notwendig → Ausweitung auf sämtliche Flächen, wo dies aus Sicherheitsgründen nötig ist.

Art. 23 Benennung der Strassen

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

Art. ~~23~~¹⁸ Benennung der Strassen

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

Art. 24 Öffentliche Einrichtungen auf Privatbuden

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.

Art. ~~24~~¹⁹ Öffentliche Einrichtungen auf Privatbuden

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

~~ED. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten~~

Art. 25 Offene und geschlossene Bauweise

~~Art. 25 Offene und geschlossene Bauweise~~

Geschlossene Bauweise praktisch keine Anwendung.

¹ Die offene Bauweise ist die Regel

~~¹ Die offene Bauweise ist die Regel.~~

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

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

Art. 26 Verdichtete Bauweise

~~Art. 26 Verdichtete Bauweise~~

Nur im Gestaltungsplan zulässig; geht aus den Bestimmungen zum Gestaltungsplan hervor und kann gelöscht werden.

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.

~~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.

~~² Die verdichtete Bauweise ist nur mit Gestaltungsplan zulässig.~~

Art. 27 Ausnutzungsziffer - Begriff

Art. ~~27~~20 Ausnutzungsziffer - Begriff

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

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

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

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

Präzisierung Begriff.

Art. 28 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Art. 28~~21~~ Anrechenbare Bruttogeschossfläche

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen ~~ab einer lichten Raumhöhe von 1.80 m ohne Aussenwände, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.~~

Werden Aussenwände nicht der Bruttogeschossfläche angerechnet, erfolgt keine Benachteiligung für energetische Sanierungen oder sehr gut gedämmte Aussenwände. Innenwände bleiben anrechenbar.

² Nicht angerechnet werden:

² Nicht angerechnet werden¹:

a) zur Wohnung gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;

a) zur Wohnung gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- und ~~oder Arbeitsräume-Gewerberäume~~ verwendbar sind;

b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;

~~eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;~~

c) Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;

b) ~~Heiz-, Kohlen-, Tankräume, und Räume für Energiespeicher und Waschküchen;~~ Funktionsflächen wie Räume für Haustechnikanlagen, Motorenräume für Aufzugsanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte (> 0.5 m²), Tankräume;

Aktualisierung an heutige Gegebenheiten und Begriffsanpassung an SIA 416.

d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;

~~Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;~~

Mit Bst. b) zusammengefasst.

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;

c) 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;~~

d) Ein maximal 5 m² grosser Abstell- oder Waschräum innerhalb eines Wohnungsgrundrisses;

f) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;

e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;

¹ Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416

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;

f) Korridore sind nur auf einer Breite von 2 m anzurechnen, wenn die darüberhinausgehende seitliche Fläche in Häusern-Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4-6 Wohnungen zum Abstellen von Kinderwagen, Velos und dgl. verwendet werden könnenkann;

Analog zu Art. 14 BauR

h) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit;

g) Wintergärten, auch beheizbare Wintergärten, sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit, die über die Fassadenflucht hinausragen und durch bauliche Elemente vollständig vom Wohnraum abgegrenzt sind. Fassadenflächen sowie Dachflächen von Wintergärten müssen mindestens zu 2/3 verglast sein, die verbleibenden 1/3 können für statische Konstruktionselemente genutzt werden;

Präzisierung gemäss Praxis.

i) offene ein- und vorspringende Balkone;

h) ~~offene ein- und vorspringende Balkone;~~ Terrassen und Balkone mit oder ohne rahmenloser Windschutzverglasung

i) Laubengänge, die auf der Längsseite offen sind;

i) Laubengänge, die auf der Längsseite offen sind;

j) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind.

j) Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

³ In Wohnbauten innerhalb der Wohn- sowie der Wohn- und Gewerbezone kann der Dachraum ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und:

~~³ In Wohnbauten innerhalb der Wohn- sowie der Wohn- und Gewerbezone kann der Dachraum ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende 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 darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (wobei nur die Bodenfläche mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m gezählt werden);

~~Die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (wobei nur die Bodenfläche mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m gezählt werden);~~

b) die Kniestockhöhe höchstens 1.20 beträgt (gerechnet ab OK rohe Decke bis Schnittlinie Fassade OK Dachfläche);

~~die Kniestockhöhe höchstens 1.20 beträgt (gerechnet ab OK rohe Decke bis Schnittlinie Fassade OK Dachfläche);~~

c) die Dachneigung weniger als 45° beträgt, wobei bei Attikageschossen die 45°-Linie ab zulässiger Gebäudehöhe nur auf einer Gebäudelängsseite um maximal 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden darf.

~~die Dachneigung weniger als 45° beträgt, wobei bei Attikageschossen die 45°-Linie ab zulässiger Gebäudehöhe nur auf einer Gebäudelängsseite um maximal 1/3 der Fassadenlänge überschritten werden darf.~~

Art. 29 Anrechenbare Landfläche

Art. ~~29~~22 Anrechenbare ~~Landfläche~~Grund- stücksfläche

Harmonisierung der Begriffe mit übergeordneten Instrumenten.

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

¹ Die ~~anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.~~Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Harmonisierung der Begriffe mit übergeordneten Instrumenten.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Harmonisierung der Begriffe mit übergeordneten Instrumenten.

² Nicht angerechnet werden:

^{2,3} Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung:

a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;

~~rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;~~

Mit Anpassung Abs. 1 («in der entsprechenden Bauzone liegenden...») hinfällig.

b) die für Erschliessungsstrassen dienenden Fahrbahnflächen; anrechenbar bleiben aber Hauszufahrten, Zufahrten für unmittelbare Nachbargrundstücke, ferner zu Tiefgaragen und Flächen, die für die Verbreiterung oder Sanierung von Strassen und Trottoirs dem Gemeinwesen zur Verfügung gestellt werden müssen, sowie Trottoirflächen entlang der Strassen von Korporationen und Privaten, welche direkt an Baugrundstücke grenzen;

~~die für Erschliessungsstrassen dienenden Fahrbahnflächen; anrechenbar bleiben aber Hauszufahrten, Zufahrten für unmittelbare Nachbargrundstücke, ferner zu Tiefgaragen und Flächen, die für die Verbreiterung oder Sanierung von Strassen und Trottoirs dem Gemeinwesen zur Verfügung gestellt werden müssen, sowie Trottoirflächen entlang der Strassen von Korporationen und Privaten, welche direkt an Baugrundstücke grenzen;~~

Harmonisierung mit PBG.

c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

~~projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.~~

Harmonisierung mit PBG.

Art. 30 Ausnutzungsübertragung

Art. ~~30~~23 Ausnutzungsübertragung

¹ Grundeigentümer von unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen.

¹ Grundeigentümer von unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch einen Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen.

² Die Ausnutzungsziffer des begünstigten Grundstücks darf dadurch um max. 10 % erhöht werden.

Wahrung des Zonencharakters. Keine «kalte» Zonenplanänderung.

² Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

²⁻³ Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

[4 Werden durch Gewässerrenaturierungen oder Hochwasserschutzmassnahmen neue Gewässerflächen geschaffen, so kann die verlorengelassene Nutzung auf die davon betroffene Bauparcelle übertragen werden. Die Nutzungsübertragung ist im Grundbuch einzutragen.](#)

Vereinfachung der Praxis bei Hochwasserschutzmassnahmen oder Gewässerrenaturierungen.

Art. 31 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

Art. 31 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

¹ Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzung der ursprünglichen, beziehungsweise neuen Parzellen, nicht überschritten werden.

~~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.

~~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.

~~³ Der Gemeinderat lässt diese Beschränkungen im Grundbuch anmerken.~~

Art. 32 Geschosszahl

Art. ~~32~~24 Geschosszahl

¹ Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

¹ Die zulässige Geschosszahl 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.

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

³ Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende ~~Grundfläche~~

Begriffsanpassung an SIA 416.

als zwei Drittel derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

[Geschossfläche](#) mehr als zwei Drittel derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 33 Abstände – Grosser Grenzabstand

Art. ~~33~~²⁵ Abstände – Grosser Grenzabstand

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.

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.

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.

³ [Der Grenzabstand bei abgestützten Balkonen wird ab der Stütze gemessen. Auskragungen werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt.](#)

Praxis der Gemeinde.

Art. 34 Mehrlängenzuschlag

Art. ~~34~~ Mehrlängenzuschlag

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.

~~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, KBZ, GW, Id und Oe sind hiervon befreit.~~

Verdichtetes Bauen fördern.

² Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet, auch wenn sie zwischen zwei Gebäuden liegen.

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

~~³ Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag 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 PGB zur Anwendung.

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

Art. 35 Gewässerabstand ⁽²⁾

Art. 35 Gewässerabstand ⁽²⁾

Art. 36 Gebäude- und Firsthöhe

Art. 36~~26~~ Gebäude- und Firsthöhe

¹ Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt. Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe

~~¹ Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt. Bei Flachdachbauten ohne Attikageschosse entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Die Messweise der Gebäudehöhe richtet sich nach kantonalem Recht.~~

Abs. 1 bis 3 werden zusammengefasst;
Verweis auf kantonales Recht.

² Die Gebäudehöhe bemisst sich vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

~~² Die Gebäudehöhe bemisst sich vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.~~

Abs. 1 bis 3 werden zusammengefasst;
Verweis auf kantonales Recht.

³ Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen Häusern wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.

~~³ Bei zusammengebauten und in der Höhe unterschiedlichen gestaffelten Bauten Häusern wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil ermittelt.~~

Abs. 1 bis 3 werden zusammengefasst;
Verweis auf kantonales Recht.

⁴ Die Firsthöhe ist die Distanz zwischen dem gewachsenen Boden gemäss Absatz 2 und dem höchsten Punkt des Schrägdaches bzw. des Attikageschosses.

~~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.

~~⁵ Geländer-Transparente Absturzsicherungen (jedoch nicht feste Brüstungen) dürfen sowohl die zulässige Gebäudehöhe wie auch die Höhenbegrenzungslinie bei Terrassenbauten um das für die Absturzsicherung notwendige Mass überschreiten.~~

Verzicht auf Regelung bei Terrassenbauten.

~~⁴ In der Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Gewerbezone In sämtlichen Bauzonen an Hanglage werden für die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe an der talseitigen Fassade von Hauptbauten die nachfolgenden Hangzuschläge gewährt. Die Hangneigung wird jeweils innerhalb des flächenkleinsten Rechtecks der Gebäudegrundfläche in der Falllinie des Hanges gemessen.~~

Von Art. 43 verschoben. Ergänzt mit «flächenkleinstes Rechteck».
Neue Skizze im Anhang.

~~a) ab 15% (08.53 Grad a.T.) Hangneigung = 0.50 m~~

⁽²⁾ Aufgehoben mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

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 kann keine Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Art. 531 lit. bc) verlangt werden. Bei der Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe in Gestaltungsplänen kann kein zusätzlicher Hangzuschlag verlangt werden.

⁷ Pergolen auf Terrassen müssen nicht zur Gebäudehöhe angerechnet werden, wenn sie feingliedrig gestaltet, farblich und bezüglich Materialisierung gut ins Gebäudefarbkonzept integriert sind und nicht als Gebäudeteil in Erscheinung treten. Weder Dach noch Seiten der Pergolen dürfen verglast oder anderweitig fest verschlossen werden.

Art. 37 Gebäudelänge

Art. ~~37~~27 Gebäudelänge

¹ Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade

~~Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Hauptbaute umfasst. Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.~~

Vereinfachung der Regelung.

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

~~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 zusammengebauete Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

~~³ Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebauete Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.~~

F. Wohnbauten in Hanglagen

F Wohnbauten in Hanglagen

Hänge mehrheitlich überbaut, gelangte in der Vergangenheit nicht mehr zur Anwendung.

Art. 38 Grundsatz

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 m aufweisen.

Art. 38 Grundsatz

~~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 m aufweisen.~~

Art. 39 Anforderungen

¹ Terrassenbauten sind in den Wohnzonen als Einzelbauten oder im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

Art. 39 Anforderungen

~~¹ Terrassenbauten sind in den Wohnzonen als Einzelbauten oder im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.~~

² Sie haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

~~² Sie haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:~~

a) einseitig orientierte Bauten müssen nach Süden (Expositionsbereich 90°) oder seewärts gerichtet sein; aus mindestens einem Geschoss pro Wohnung muss freie Sicht bestehen;

~~einseitig orientierte Bauten müssen nach Süden (Expositionsbereich 90°) 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 Ausichtswinkel von 45° bestehen;

~~bei zweiseitig orientierten Bauten muss nebst der Ausrichtung nach Süden oder seewärts auf beiden Seiten ein Ausichtswinkel von 45° bestehen;~~

c) zwischen den Terrassen der gleichen Zeile darf keine gegenseitige Sichtverbindung bestehen;

~~zwischen den Terrassen der gleichen Zeile darf keine gegenseitige Sichtverbindung bestehen;~~

d) je Hangerschliessungsstrasse dürfen bei Bauten ohne Aufzugsanlagen höchstens 4 Geschosse (und zusätzlich ein Garageschoss) nach unten und nach oben erschlossen werden. Bei mehr als 4 Geschossen sind geeignete Aufzugsanlagen mit ausreichender Kapazität für Personen-, Behinderten- und Warentransporte erforderlich;

~~je Hangerschliessungsstrasse dürfen bei Bauten ohne Aufzugsanlagen höchstens 4 Geschosse (und zusätzlich ein Garageschoss) 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;	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.	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:	³ Zwischen den Reihenbauten sind folgende Zeilenabstände einzuhalten:
a)	im Bereich gegenüberliegender Gebäudeseiten, auf die nicht die Mehrzahl der Hauptwohnräume gerichtet ist: 6 m;	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;	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.	der Abstand beträgt 9 m, wo sich nur teilweise Hauptwohnbereiche gegenüberliegen.
	⁴ Die massgebende Gebäudelänge liegt im Bereich der längsten Baustufe, die horizontal von der Terrassenvorderkante bis zum Schnittpunkt mit dem ausgemittelten Terrain auf der Höhe der Oberkante des Fussbodens gemessen wird.	⁴ Die massgebende Gebäudelänge liegt im Bereich 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.	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.	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.	⁷ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der einzelnen Bauzonen.

4 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:

4 Zonenvorschriften

Art. ~~40~~²⁸ Zoneneinteilung

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

	Abkürzungen	Empfindlichkeitsstufe		Abk.	ES
Bauzonen			Bauzonen		
Kernzone A	KA	III	Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III	Kernzone B	KB	III
Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III	Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III
Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III	Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II	Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone 2 Geschosse	W2	II	Wohnzone 2 Geschosse <u>b</u>	<u>W2b</u>	II
Ein- und Zweifamilienhauszone, 2 Geschosse	E2	II	Ein- und Zweifamilienhauszone, 2 Geschosse Wohnzone 2 Geschosse <u>a</u>	E2 <u>W2a</u>	II
Gewerbezone	Gw	III	Gewerbezone	Gw	III
Industriezone	Id	IV	Industriezone	Id	IV

Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Oe	II	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	Oe	II
			Spezialzone Entsorgungsplatz	SZE	III
Spezialzonen Feusisgarten, Biberbrugg, Panorama	Sz	III	Spezialzonen Feusisgarten, Biberbrugg, Panorama	Sz	III
Intensiverholungszone	le	II	Intensiverholungszone	le	II
			Verkehrszone innerhalb Bauzone	VZ	
Nichtbauzonen			Nichtbauzonen		
<i>Grün- und Landwirtschaftszonen</i>			<i>Grün- und Landwirtschaftszonen</i>		
Grünzone	Gr		Grünzone	Gr	
Landwirtschaftszone gemäss § 19 PBG	Lw	III	Landwirtschaftszone gemäss § 19 PBG	Lw	III
			Verkehrsfläche	VF	
<i>Schutzzonen</i>			<i>Schutzzonen</i>		
Naturschutzzone	Ns		Naturschutzzone	Ns	
Landschaftsschutzzone	LS		Landschaftsschutzzone und Geotope	LSG	
Grundwasserschutzzone I – III	Gs		Grundwasserschutzzone I – III	Gs	
Reservegebiet			Reservegebiet		

Abbau- und Materiallagerzone	<i>Abbau- und Materiallagerzone</i>		
Ablagerungszone ⁽³⁾ A III	Ablagerungszone ^(3,2) A III		
Überlagernde Zonen ⁽⁴⁾	Überlagernde Zonen ^(4,3)		
Gefahrenzonen	Gefahrenzonen <u>GZ</u>		
Gewässerraumzone GWZ	Gewässerraumzone GWZ		
	<u>Grundwasserschutzzone I – III</u>		<u>Gs</u>

² ⁽³⁾ Mit Urnenabstimmung vom 25. November 2012 angenommen. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 20. März 2013.

⁽⁴⁾ ⁽³⁾ Mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018 angenommen. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

Rechtskräftige Bauordnung	Entwurf Gesamtrevision	Bemerkungen
<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 (Landschaftsplan) Mst. 1:5000 massgebend. Die Nutzungspläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die mit dem Baureglement abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<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 (Landschaftsplan) Mst. 1:5000 massgebend. Die Nutzungspläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die mit dem Baureglement abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>²² Für das Gemeindegebiet ist der Zonenplan (Mst. 1:5'000) massgebend. Allfällige nachträglich genehmigte Teilzonenpläne und Zonen-grenzkorrekturen sind ebenfalls verbindlich.</p>	<p>Anpassung an neuen Planaufbau.</p>
<p>³ Für die Überbauungsmasse ist nebst den Art. 41 ff auch die Tabelle der Grundmasse verbindlich.</p>	<p>³⁻⁴² Für die Überbauungsmasse ist nebst den Art. 41-297 ff auch die Tabelle der Grundmasse (Art. 8b 29) verbindlich.</p>	

Art. 29 Grundmasse

In den Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

Tabelle wurde von Anhang 1 in Art. 29 verschoben.
Änderungen der Grundmasse sind rot markiert.

	Kernzonen		Wohn- und Gewerbebezonen		Wohnzonen			Gewerbezone	Industriezone	Zone öff. Bauten und Anlagen
	KA	KB	WG3	WG2	W3	W2bW2	W2aE2	Gw	Id	Oe
Vollgeschosszahl:										
- offene Bauweise	4	3-4	3	2	3	2	2	unbeschr.	unbeschr.	unbeschr.
- Gestaltungsplan	nach Plan	4 - 5	4	3	4	3	3	nach Plan	nach Plan	nach Plan
Ausnutzungsziffer:										
- offene Bauweise	1.0 *	1.2	0.80-0.90 (für gemischte Wohn- und Gewerbebauten sowie reine Gewerbebauten zusammen) Anteil Wohnnutzung: 0.550.65	0.60-0.75 (für gemischte Wohn- und Gewerbebauten sowie reine Gewerbebauten zusammen) Anteil Wohnnutzung: 0.450.60	0.600.70	0.450.60	0.350.50	unbeschr.	unbeschr.	unbeschr.
- Gestaltungsplan	nach Plan	nach Plan	0.951.05	0.750.90	0.750.85	0.600.75	0.500.65	nach Plan	nach Plan	nach Plan
Gebäudehöhe:										
- offene Bauweise	13 m	13 m	10 m	7 m	10 m	8 m	7 m	10 m	14 m	unbeschr.
- Gestaltungsplan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan
Firsthöhe:										
- offene Bauweise	17 m	17 m	14 m	12 m	14 m	11 m	10 m	14 m	19 m	unbeschr.
- Gestaltungsplan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan
Bauweise:										
- offen	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
- geschlossen	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP
Grenzabstand:										
- klein										
- gross	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	gemäss PBG 2 x PBG-Abstand	gemäss PBG 2 x PBG-Abstand	gemäss PBG 2 x PBG-Abstand	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG	allseitig gemäss PBG
Gebäudelänge										
- offene Bauweise	25 m	unbeschr.	50 m	40 m	40 m	30 m	24 m	60 m	unbeschr.	unbeschr.
- bei Zusammenbau	35 m (mit Gliederung > 3m)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
- Gestaltungsplan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	nach Plan	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

--: Kommt nicht zur Anwendung / nicht zutreffend

nach Plan: Im Gestaltungsplan festlegen

GP: Gestaltungsplan erforderlich

* Höchstens + 10 % der Grundnutzung bei publikumsorientierten, auf Landschaft ausgerichteten Nutzungen im Erdgeschoss angrenzend an öffentliche Strassen. Als publikumsorientierende Nutzungen gelten Verkaufsgeschäfte, Gastronomienutzungen und Dienstleistungsangebote für den alltäglichen Bedarf, reine Büronutzungen sind ausgeschlossen (siehe Art. 30 Abs. 7 BauR).

5 Vorschriften für die Bauzonen

Art. 41 Kernzone KA

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

² Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung zum Strassenraum und Nachbargebäuden, in Grösse und Form, Gebäudehöhe, Geschoszahl, 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 die 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

5 Vorschriften für die Bauzonen

Art. ~~41~~30 Kernzone KA

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

² Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung zum Strassenraum und Nachbargebäuden, in Grösse und Form, Gebäudehöhe, Geschoszahl, Dachform und -eindeckung sowie verwendeten Fassadenmaterialien und der Farbgebung gut in das gewachsene Ortsbild einzuordnen. [Die Fassaden von Neubauten sind in der Regel als Lochfassaden auszugestalten.](#) Auf Schutzobjekte, die in einem behördenverbindlichen Inventar enthalten sind, ist Rücksicht zu nehmen. [Grössere bauliche Massnahmen sind durch einen Fachberater zu begutachten.](#)

³ ~~Es gilt die offene Bauweise. Ausser Gestattet sind~~ Wohnungen [sind sowie zentrumsbildende Nutzungen wie z.B. Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie öffentliche Bauten. Es sind](#) höchstens mässig störende Betriebe zulässig. [Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen sich im üblichen Rahmen von Handwerks-, Gewerbe- und Gastronomiebetrieben bewegen.](#)

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 [sowie keine überwiegenden Interessen der Verkehrssicherheit](#) 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~~2 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

Gemäss Kernzonenrichtlinie ergänzt.

Fassadengestaltung gemäss Richtlinien für die Kernzonen.

Detailliertere Definition zur Stärkung der Zentrumsfunktion.

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.

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.

~~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.~~

Widerspruch mit der neuen Berechnungsmethode der AZ (Anrechenbarkeit der Dachgeschosse).

⁷ Unter Vorbehalt von Absatz 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13 m, die maximale Firsthöhe 17 m.

~~⁵² Unter Vorbehalt von Absatz 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 13 m, die maximale Firsthöhe 17 m, gelten die Überbauungsmasse der Tabelle der Grundmasse in Art. 26a8b~~

⁸⁷ [Bei publikumsorientierten, auf Laufkundschaft ausgerichteten Nutzungen im Erdgeschoss angrenzend an die Strassen, wie Ladenlokale, Gastronomiebetriebe o.ä., kann die Bewilligungsbörde einen Ausnützungsbonus von höchstens + 10% der Grundnutzung gewähren. Reine Büronutzungen sind davon ausgeschlossen. Die Pflicht zur publikumsorientierten Nutzung von Erdgeschossen ist im Grundbuch einzutragen.](#)

Art. 42 Kernzone KB

Art. 4231 Kernzone KB

Gemäss Kernzonenrichtlinie ergänzt.

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 Bereich 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.

¹ Die Kernzone B bezweckt die Erweiterung ~~des historischen Ortskerns~~ [der zentral gelegenen Quartiere in der Nähe der Ortskerne](#) von Schindellegi und Feusisberg. Zulässig sind Bauten mit zentrumsbildender Funktion, insbesondere höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, ~~Gaststätten~~ [Hotel- und Gastronomiebetriebe](#), Versammlungslokale, öffentliche und private Verwaltungsbauten usw.

² Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

~~¹ Im Bereiche der Umfahrungsstrasse in Schindellegi sind Wohnungen nur gestattet, wenn bei Neubauten ein ausreichender Lärmschutz gemäss Umweltschutzgesetzgebung (Lärmschutzverordnung) mit dem Bauprojekt nachgewiesen wird.~~

Redundanz mit übergeordneten Regelungen (Lärmschutzverordnung). Art. zudem veraltet, da Umgebung der Umfahrung unterdessen grösstenteils mit Wohnbauten bebaut ist.

²Im Übergang zur Kernzone KA haben Neubauten auf die bestehende Bebauung des Ortskerns Rücksicht zu nehmen. [Grössere bauliche Massnahmen sind durch einen Fachberater zu begutachten.](#)

^{2,3}Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

Redundanz mit Art. 29 (Tabelle der Grundmasse)

Zahl der Vollgeschosse	höchstens 3 – 4	Zahl der Vollgeschosse	Höchstens 3 – 4, höchstens 4 Geschosse, ausgenommen Attikageschosse
Grenzabstand	Mindestgrenzabstand (GA) gemäss PBG (§ 60)	Grenzabstand	Mindestgrenzabstand (GA) gemäss PBG (§ 60)
Gebäudehöhe	höchstens 13 m	Gebäudehöhe	Höchstens 13 m
Firsthöhe	höchstens 17 m	Firsthöhe	Höchstens 17 m
		Ausnutzungsziffer	Höchstens 1.2

³ Für den Ausbau des Dach- und Untergeschosses gelten die Bestimmungen der Kernzone KA.

³Für den Ausbau des Dach- und Untergeschosses gelten die Bestimmungen der Kernzone KA.

Widerspruch mit der neuen Berechnungsmethode der AZ (Anrechenbarkeit der Dachgeschosse).

Art. 43 Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG2

Art. ~~43~~³² Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen sind gemischte Zonen und dienen dem Wohnen sowie höchstens mässig störenden Gewerbe- und Geschäftsbetrieben

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen sind gemischte Zonen und dienen dem Wohnen sowie höchstens mässig störenden Gewerbe- und Geschäftsbetrieben.

² Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

²Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

Redundanz mit Art. 29 (Tabelle der Grundmasse).

	WG3	WG2		WG3	WG2
--	-----	-----	--	-----	-----

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

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

^{3,2} 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:

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:

Abs. 4 – 6 zu Art. 26 verschoben (Gilt nicht nur für Wohn- und Gewerbebezonen).

a) ab 15% (08.53 Grad a.T.) Hangneigung = 0.50 m

a) ab 15% (08.53 Grad a.T.) Hangneigung = 0.50 m

b) ab 20% (11.31 Grad a.T.) Hangneigung = 1.00 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	e) ab 25%	(14.04 Grad a.T.)	Hangneigung = 1.50 m
d) ab 30%	(16.70 Grad a.T.)	Hangneigung = 2.00 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.

~~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.

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

Art. 44 Wohnzonen W3, W2 und E2

Art. ~~44~~33 Wohnzonen W3, W2**b** und ~~E2~~W2a

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

¹ Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nichtstörende Betriebe zugelassen. [Als nichtstörend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten als jene, die sich aus dem Wohnen ergeben.](#)

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

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

³ Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

~~³ Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:~~

Redundanz mit Art. 29 (Tabelle der Grundmasse).

		W3	W2	E2		W3	W2	E2	
Zahl der Vollgeschosse	höchstens	3	2	2	Zahl der Vollgeschosse	höchstens	3	2	2
Grosser Grenzabstand	mindestens	2 x PBG-Abstand			Grosser Grenzabstand	mindestens	2 x PBG-Abstand		

Kleiner Grenzabstand	mindestens	gemäss PBG (§ 60)			Kleiner Grenzabstand	mindestens	gemäss PBG (§ 60)		
Gebäuelänge	höchstens	40 m	30 m	24 m	Gebäuelänge	höchstens	40 m	30 m	24 m
Gebäudehöhe	höchstens	10 m	8 m	7 m	Gebäudehöhe	höchstens	10 m	8 m	7 m
Firsthöhe	höchstens	14 m	11 m	10 m	Firsthöhe	höchstens	14 m	11 m	10 m
Ausnutzungsziffer	höchstens	0,60	0,45	0,35	Ausnutzungsziffer	höchstens	0,60	0,45	0,35

⁴ Art. 43 Absatz 4 gilt sinngemäss

⁴⁻³ Art. ~~43-2526~~-Absatz ~~4-5~~ gilt sinngemäss.

Art. 45 Gewerbezone Gw

Art. ~~45~~³⁴ Gewerbezone Gw

¹ Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende gewerbliche und kleine Industriebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für standortsgebundenes Personal oder Betriebsinhaber gestattet.

¹ Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende gewerbliche und kleine Industriebetriebe bestimmt. [Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen sich im üblichen Rahmen von Handwerks-, Gewerbe- und Gastronomiebetrieben bewegen. Wohnungen sind nur für standortsgebundenes Personal oder Betriebsinhaber gestattet. Pro Gebäude, unabhängig der Parzellierung, ist maximal eine Wohnung mit einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von maximal 300 m² gestattet gestattet.](#)

«standortgebundenes Personal oder Betriebsinhaber» ist sehr schwierig zu kontrollieren.

² Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

² Es gelten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

Redundanz mit Art. 29 (Tabelle der Grundmasse).

Grenzabstand allseitig	mindestens	Gemäss PBG (§ 60)	Grenzabstand allseitig	mindestens	Gemäss PBG (§ 60)
Grenzabstand gegenüber Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone	mindestens	wie die angrenzende Zone	Grenzabstand gegenüber Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone	mindestens	wie die angrenzende Zone

Gebäuelänge	höchstens	60 m	Gebäuelänge	höchstens	60 m
Gebäudehöhe	höchstens	10 m	Gebäudehöhe	höchstens	10 m
Firsthöhe	höchstens	14 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			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.			^{4,32} Art. 43-2526 Absatz 4-5 gilt sinngemäss.		

Art. 46 Industriezone Id

Art. ~~46~~³⁵ Industriezone Id

¹ Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in den anderen Bauzonen unzulässig sind. Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personen zulässig.

~~¹ Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in den anderen Bauzonen unzulässig sind. Es sind stark störende Betriebe zulässig. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personen zulässig. Pro Gebäude, unabhängig der Parzellierung, ist maximal eine Wohnung mit einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von maximal 300 m² gestattet.~~

«Standortgebundenes Personal oder Betriebsinhaber» ist sehr schwierig zu kontrollieren; Beschränkung der Wohneinheiten und der Fläche.

² Es gelten für gewerbliche und industrielle Bauten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:

~~² Es gelten für gewerbliche und industrielle Bauten folgende Überbauungsmasse in offener Bauweise:~~

Allseitiger Grenzabstand	mindestens	gemäss PBG (§ 60)	Allseitiger Grenzabstand	mindestens	gemäss PBG (§ 60)
Gebäudehöhe	höchstens	14 m	Gebäudehöhe	höchstens	14 m
Firsthöhe	höchstens	19 m	Firsthöhe	höchstens	19 m
Gebäuelänge und -tiefe	unbeschränkt		Gebäuelänge 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.

~~^{3,2} 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.

~~^{4,3} 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.

~~^{5,4} Der im Zonenplan eingetragene Landeplatz in der „Friesischwand“ darf nur für Start- und Landezwecke hergerichtet, nicht aber für Bauten verwendet werden.~~

Der Landeplatz Friesischwand ist im Sachplan Luftfahrt nicht festgelegt (Datenstand 20.11.2024). Aufgrund der fehlenden Grundlage wird die Festlegung im Baureglement entfernt. Die Zonenkonformität und Bewilligungsvoraussetzungen richten sich nach dem Raumplanungsgesetz.

Art. 47 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Art. ~~47~~³⁶ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

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.

~~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.

~~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.~~

Redundanz mit übergeordnetem Recht.

³ Für Bauten gelten die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

~~³ Für Bauten gelten die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.~~

Art. 47a Spezialzone Entsorgungsplatz

Die Spezialzone Entsorgungsplätze ist für die Erstellung von Entsorgungsanlagen bestimmt.

Art. ~~47a~~³⁷ Spezialzone Entsorgungsplatz

Die Spezialzone Entsorgungsplätze ist für die Erstellung von Entsorgungsanlagen bestimmt.

Art. 48 Spezialzonen Biberbrugg, Feusisgarten, Panorama

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

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. ~~48~~³⁸ Spezialzonen Biberbrugg, Feusisgarten, Panorama

¹ Die Spezialzonen dienen der touristischen Nutzung wie Hotels, Aparthotels, Restaurants, Tagungsorten und Ausbildungsstätten mit den dafür zugehörigen Büros. [Der Wohnanteil ist auf maximal 20 % beschränkt.](#)

Vergleich: Wohnanteil Panorama: 20 %

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 Intensiverholungszone

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

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

Art. ~~49~~³⁹ Intensiverholungszone

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

² Für zulässige Bauten gelten im Übrigen die ~~Vorschriften~~ [Grundmasse](#) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

[Art. 40 Verkehrszone innerhalb Bauzone](#)

[Die Verkehrszone liegt innerhalb von Bauzonen. Sie dient der Sicherung der Basis- und Groberschliessungsanlagen des motorisierten Individualverkehrs \(MIV\), des öffentlichen Verkehrs \(ÖV\) sowie des Fuss- und Veloverkehrs \(FVV\). Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zonenzweck nicht widersprechen.](#)

6 Zonenvorschriften für Nichtbauzo- nen

6 Zonenvorschriften für Nichtbauzo- nen

Art. 4041 Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche liegt ausserhalb von Bauzonen. Sie dient der Sicherung der Basis- und Groberschliessungsanlagen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie des Fuss- und Veloverkehrs (FVV). Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 50 Grünzone Gr

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

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

Art. 5042 Grünzone Gr

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

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

7 Schutzzonen

Art. 51 Naturschutzzone Ns

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

Art. 5143 Naturschutzzone Ns

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

Die Naturschutzzone Ns werden in einem späteren Nutzungsplanverfahrens revidiert. Die Bestimmung im BauR wird unverändert übernommen und im Rahmen der nachgelagerten Revision überarbeitet.

Art. 52 Landschaftsschutzzone LS

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

Art. ~~52~~44 Landschaftsschutzzone und Geotope (LSG)

~~Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone LS sowie die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäße § 21 Abs. 2 lit. b) PBG sind im Landwirtschafts- und Schutzonenplan (Landschaftsplan) sowie in der dazugehörigen Schutzverordnung der Gemeinde Feusisberg enthalten.~~ ¹ Die Landschaftsschutzzone und Geotope bezwecken die Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente und Geotope sowie die Freihaltung von Aussichtspunkten und Aussichtslagen.

Schutzverordnung / Landwirtschafts- und Schutzonenplan werden neu im Baureglement / Zonenplan integriert, dies erfolgt, sobald die Inventarisierung der schützenswerten Naturelemente abgeschlossen ist.

² Die Erstellung neuer sowie die Änderung und Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und andere Eingriffe in das Gelände bzw. die Landschaft, wie Rodungen, Aufforstungen, Entfernung von Bäumen oder Feldgehölzen, dürfen nur bewilligt werden, wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

~~² Bauten und Anlagen, die der Landwirtschaft und dem Nutzungszweck der Zone dienen, sind zulässig.~~

Die Zonenkonformität und Bewilligungsvoraussetzungen richten sich nach dem Raumplanungsgesetz.

³ Im Zonenplan bezeichnete Geotope dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Art. 52a Reservegebiet

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.

~~Art. 52a~~2 Reservegebiet

~~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.~~

Reservegebiet nicht mehr zulässig, aus Zonenplan und Baureglement entfernt.

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

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

³ Zonenerweiterungen sind grundsätzlich in den Reservegebieten vorzunehmen.

~~³ Zonenerweiterungen sind grundsätzlich in den Reservegebieten vorzunehmen.~~

8 Überlagernde Zonen

Neues Kapitel definiert.

Art. 52b Ablagerungszone

~~Art. 52b Ablagerungszone~~⁽⁵⁴⁾

Die einzige Ablagerungszone wurde rekultiviert und aus dem Zonenplan entfernt.

¹ Die Ablagerungszone ist eine die Grundnutzung überlagernde Zone. Sie ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial und für die Erstellung der dazugehörigen, betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen.

~~¹ Die Ablagerungszone ist eine die Grundnutzung überlagernde Zone. Sie ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial und für die Erstellung der dazugehörigen, betriebsnotwendigen Einrichtungen vorgesehen.~~

² Solange die erforderlichen Bewilligungen für die Ablagerung nicht vorliegen sowie nach Abschluss der Rekultivierung gelten die Vorschriften der Grundnutzung. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.

~~² Solange die erforderlichen Bewilligungen für die Ablagerung nicht vorliegen sowie nach Abschluss der Rekultivierung gelten die Vorschriften der Grundnutzung. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs zu berücksichtigen.~~

Art. 52c Gefahrenzone allgemein ⁽⁶⁾

Art. ~~52c~~⁴⁵⁷ Gefahrenzone allgemein ⁽⁶⁾

Kürzung Art. gemäss Musterreglement zu den Gefahrenzonen im Baureglement Naturgefahren im Kanton Schwyz, Anhang G).
https://www.sz.ch/public/upload/assets/43261/Naturgefahrenstrategie_Revision2019_def.pdf

¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinerschlag und Lawinen eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert. Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (brutal oder graduell ablaufender Prozess) ist im Zonenplan eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.

~~¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinerschlag und Lawinen eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert. Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (brutal oder graduell ablaufender Prozess) ist im Zonenplan eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.~~

Kürzung gemäss Musterreglement.

² Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

~~² Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.~~

⁴ ⁽⁶⁾ Mit Urnenabstimmung vom 25. November 2012 angenommen. Änderung vom Regierungsrat genehmigt am 20. März 2013.

⁽⁶⁾ Artikel 52c bis 52g mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018 angenommen. Änderungen vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

³ Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.

~~³⁻²³ Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle baulichen Veränderungen in den Gefahrenzonen. Dazu gehören auch Veränderungen in der Umgebung, welche die Gefährdung beeinflussen können, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern. Bei Nutzungsänderungen sind sie sinngemäss anzuwenden. Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.~~

Kürzung gemäss Musterreglement.

³⁴ Allfällige Schutzmassnahmen sind im Baugesuch durch einen Naturgefahrensachverständigen nachzuweisen (Objektschutznachweis in Text- und Planform). Die Gefährdung von Nachbargrundstücken darf nicht wesentlich erhöht werden.

Kürzung gemäss Musterreglement.

³⁴⁵ Je nach Risikosituation kann die Bewilligungsbehörde Auflagen machen oder weitergehende Massnahmen verlangen. Sie kann Auflagen bewilligen, wenn das Risiko durch Massnahmen beseitigt oder hinreichend reduziert wird oder wenn das Schadenpotenzial so unbedeutend ist, dass Schutzmassnahmen unverhältnismässig wären.

Kürzung gemäss Musterreglement.

⁴ Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

~~⁴ Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.~~

Kürzung gemäss Musterreglement.

⁵ Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

~~⁵ Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.~~

Kürzung gemäss Musterreglement.

⁶ Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tankanlagen und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.

~~⁶ Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tankanlagen und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.~~

Kürzung gemäss Musterreglement.

⁷ Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

~~⁷ Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.~~

Kürzung gemäss Musterreglement.

Art. 52d Gefahrenzone rot ⁽⁶⁾

Art. ~~52d~~ 46 Gefahrenzone rot ⁽⁶⁾

¹ Die Gefahrenzone rot bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.

¹ Die Gefahrenzone rot bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.

² Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

² Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

³ Standortgebundene Bauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

³ Standortgebundene Bauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

Art. 52e Gefahrenzone blau ⁽⁶⁾

Art. ~~52e~~ 47 Gefahrenzone blau ⁽⁶⁾

¹ Sensible Objekte wie öffentliche Bauten und Anlagen, Objekte für Menschenansammlungen sowie Bauten und Anlagen mit hohem Sachwert oder Folgeschadenpotenzial sind nicht zulässig.

Ergänzung gemäss Musterreglement.

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens

~~⁺² Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder~~

⁽⁶⁾-Artikel 52c bis 52g mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018 angenommen. Änderungen vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

² Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

~~² Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.~~

³ Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, Rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).

~~³ Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, Rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung). Bauten und Anlagen sind so zu dimensionieren, dass sie den Einwirkungen aus den massgebenden Naturgefahren weitgehend schadlos standhalten. Der entsprechende Nachweis ist jedem Gesuch beizulegen (Objekt-schutznachweis).~~

Vereinfachung gemäss Musterreglement.

⁴ Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wasser-einstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

~~⁴ Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wasser-einstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.~~

Art. 52f Gefahrenzone gelb ⁽⁶⁾

Art. ~~52f~~ 48 Gefahrenzone gelb ⁽⁶⁾

¹ Die Gefahrenzone gelb bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

~~¹ Die Gefahrenzone gelb bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.~~

Vereinfachung gemäss Musterreglement.

[¹ Der Schutz des Bauvorhabens liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Gefährdungen kann mit Massnahmen analog der Gefahrenzone blau begegnet werden.](#)

[² Schutzmassnahmen sind nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter nachzuweisen.](#)

[³ Sensible Objekte sind zulässig, soweit sie ausreichend vor den Einwirkungen aus den massgebenden Naturgefahren geschützt werden. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.](#)

Art. 52g Gewässerraumzone ⁽⁶⁾

Art. ~~52g~~⁴⁹ Gewässerraumzone ^(6~~5~~)

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.

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 standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

³ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

³ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

⁴ Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung (GSchV).

⁴ Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung (GSchV).

^(6~~5~~) Artikel 52c bis 52g mit Urnenabstimmung vom 23. September 2018 angenommen. Änderungen vom Regierungsrat genehmigt am 02. April 2019; in Kraft per 01. September 2019

Art. 50 Wildtierkorridor

Die Wildtierkorridore aus dem kommunalen und dem kantonalen Richtplan werden gemäss dem Richtplankapitel L-10.1 mit einer überlagernden Festlegung im Zonenplan grundeigentümergebunden geschützt.

¹ Im Bereich des überlagernden Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit für das Wild ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Licht-, Lärm- und andere störende Immissionen sind zu vermeiden. Ausgenommen bleibt die Deponie Oberstein Waldegg sowie First-Halten.

² Hecken, Baumreihen und weitere Trittsteine sind als Leitstrukturen für das Wild zu erhalten und zu pflegen.

³ Bei einem Baugesuch innerhalb des Wildtierkorridors ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

7 Gestaltungsplan

7.9 Gestaltungsplan

Art. 53 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

Je mehr Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3. des Planungs- und Baugesetztes 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 der Geschosszahl 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.

Art. ~~51~~53 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

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

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

Neu keine abschliessende Aufzählung; weitere Ausnahmen können beantragt werden.

Art. 34 (Mehrlängenzuschlag) gestrichen.

Art. 25 und 26 (verdichtete und geschlossene Bauweise) gestrichen.

Art. 54 Inhalt

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;

Art. ~~52~~54 Inhalt

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;	c) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;	
d) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;	d) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;	Versorgung ist für einen Gestaltungsplan zu detailliert – detaillierter als die übrigen Inhalte, die hier aufgeführt sind.
e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;	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;	f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen-Bruttogeschossfläche gemäss Art. 28 21, die anrechenbare Landfläche Grundstücksfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer;	Harmonisierung der Begriffe mit übergeordneten Instrumenten.
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.	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.

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. ~~59-56~~ Abs. ~~63~~.

³ Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

³ Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 55 Änderung und Aufhebung

~~Art. 55 Änderung und Aufhebung~~

Redundanz mit übergeordneter Gesetzgebung (§31 PBG und §24 VV PBG).

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

~~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.

~~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.

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

8 Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

8-10 Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 56 Ausnahme von der Bewilligungspflicht

Art. ~~56~~⁵³ Ausnahme von der Bewilligungspflicht

Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:

¹Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind, sofern keine öffentlichen Interessen tangiert sind:

Ergänzung «sofern keine öffentlichen Interessen tangiert sind» erfolgt zur Wahrung der Strassenabstände.

a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;

~~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;

~~b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;~~

c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;

a) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;

d) unbedeutende bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden, die keine Aussenwirkungen haben;

b) unbedeutende bauliche Änderungen im Innern von Gebäude, die keine Aussenwirkungen haben;

e) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;

c) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder sowie Kleinstbauten mit einem Volumen von 5 m³;

f) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauarbeiten erforderlich sind;

d) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauarbeiten erforderlich sind;

g) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis 1.20 m Höhe.

e) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis 1.20 m Höhe.

²Reklamen aller Art und Warenautomaten sind bewilligungspflichtig. Mit Ausnahme von Baureklamen und Reklameanlagen für ortsansässige Betriebe (Eigenwerbung) sind Reklamen in der Regel nur an oder unmittelbar vor einer Fassade oder einer ähnlich wirkenden Anlage (Stützmauer, Böschung, etc.) zulässig.

Art. 57 Meldepflicht

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 Ausnahmewilligungen 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.

~~Art. 57~~ Meldepflicht

~~¹ Innerhalb der Bauzonen findet das Meldeverfahren auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmewilligungen 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.~~

Redundanz mit übergeordneter Gesetzgebung (§ 75 Abs. 6 PBG).

Redundanz mit übergeordneter Gesetzgebung (§ 75a Abs. 6 PBG).

Regelung der Zuständigkeit in Art. 60.

Redundanz mit übergeordneter Gesetzgebung (§ 75 Abs. 6 PBG).

Art. 58 Baugesuch

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;

Art. ~~58~~⁵⁴ Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist ~~auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung~~ über das elektronische Baubewilligungsverfahren (eBau) beim Bauamt einzureichen ~~und hat - soweit notwendig - zu umfassen:~~

- 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 Höhenfixpunkt ~~sowie einem Umgebungsplan~~;

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;	c)	Grundrisspläne im Massstab 1:100 aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, Umgebungsplan 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;	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 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Ausweis und Berechnung von Kinderspielplätzen;	e)	Kanalisations- und Erschliessungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder Velos , 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;	f)	detaillierter Baubeschrieb und Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts (nach SIA-Norm 416). Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;
g)	schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;	schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;	Redundanz
h)	die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;	g)	die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
i)	besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.	besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.	Redundanz
² Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen		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.		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.		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 Baukontrolle

Art. ~~59~~⁵⁵ Baukontrolle / Gebühren

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 kantonalen 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 Geschstellern verrechnet.

~~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 kantonalen Bewilligungen zu prüfen.~~

^{4.1} Die Baukontrolle wird von Mitarbeitenden der Gemeinde Feusisberg oder von einem von ihr beauftragten Dritten durchgeführt. Die Den Organen der Baukontrolle haben-ist jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und zur Baute sowie zur Einsichtnahme in die Ausführungspläne zu gewähren. ~~sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.~~

~~^{5.2} Die Gebühren für die verschiedenen Verfahren im Bauwesen werden gemäss Gebührenordnung der Gemeinde Feusisberg in Rechnung gestellt.~~

~~^{6.3} Zusätzliche Aufwendungen für Beraterkosten werden den Geschstellern verrechnet.~~

Redundanz übergeordnetes Recht (§ 88 PBG).

Redundanz übergeordnetes Recht (§ 48a PBG / § 88 PBG).

Redundanz übergeordnetes Recht (§ 48a PBG / § 88 PBG).

11 Haushälterische Bodennutzung, Mehrwertabgabe

Art. 56 Verkehrsintensive Einrichtungen

¹ Mittlere verkehrsintensive Einrichtungen sind in Kernzonen zulässig, sofern sie über eine direkte Führung auf das Hauptstrassennetz angeschlossen sind und keine Erschliessung durch Wohngebiete erfolgen. Zudem darf die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nicht beeinträchtigt werden. Der Standort muss mindestens in der ÖV-Güteklasse D liegen. Von der verkehrsintensiven Einrichtung ist die nächstgelegene ÖV-Haltestelle auf einem direkten und attraktiven Fussweg zu erreichen. Genügend attraktive und gut gelegene Veloabstellplätze sind zu erstellen.

² Die Standorte sind spätestens in der nächsten Ortsplanungsrevision in der Nutzungsplanung aufzunehmen.

³ Verkehrsintensive Einrichtungen sind bodensparend zu erstellen. Dies setzt namentlich eine mehrgeschossige Bauweise und integrierte Parkierung voraus.

Art. 57 Mehrwertabgabe

¹ Es gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons (PBG).

² Planungsvorteile, welche aufgrund von Auf- und Umzonungen mit Gestaltungsplanpflicht entstehen, unterliegen einem Abgabesatz von 20 %.

9 Schlussbestimmungen

9-12 Schlussbestimmungen

Art. 60 Verfahren und Zuständigkeit

¹ Die Baubewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentlichen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt.

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 Inkrafttreten und Aufhebung des früheren Rechts

¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Vorschriften des Baureglementes 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.

Art. ~~58~~⁶⁰ Verfahren und Zuständigkeit

¹ Die Baubewilligung wird nach den Vorschriften des kantonalen Rechts im ordentlichen, vereinfachten oder im Meldeverfahren erteilt.

² Die ~~Hochbaukommission~~-Baukommission 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-Präsidium~~ der ~~Hochbaukommission~~-Baukommission dem ~~den Baugesuchstellen-~~Baugesuchsteller innert längstens 20 Tagen mit, ob die Meldepflicht genügt oder eine Überweisung ins vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren erforderlich ist.

Art. ~~59~~⁶¹ Inkrafttreten und Aufhebung des früheren Rechts

¹ Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Vorschriften des Baureglementes 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.

Möglicher Widerspruch zwischen «Nebenbauten und unterirdische Bauten [...]» und Art. 60 Abs. 3 durch Streichung aufgehoben.

³ Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement mit Zonenplan vom 8. Juni 1997 aufgehoben.

³ Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement mit Zonenplan vom ~~8. Juni 1997~~ [14. Februar 2006](#) aufgehoben.

⁴ Die bisher rechtsgültig erlassenen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

⁴ Die bisher rechtsgültig erlassenen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

Aktualisierung Begrifflichkeit.

Art. 62 Übergangsbestimmungen

~~Art. 62 Übergangsbestimmungen~~

überholt

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.

~~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.~~

An der Urnenabstimmung angenommen am: **XX.MM.JJJJ**

Für die Gemeinde Feusisberg

Der Gemeindepräsident
Martin Wipfli

Die Gemeindeschreiberin
Cécile Klaus

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. **XX** vom **XX.MM.JJJJ**.

Der Landammann
André Rügsegger

Der Staatsschreiber
Mathias E. Brun

VIII Anhang 1:

Tabelle wurde von Anhang 1 in Art. 26b verschoben.

	Kernzonen		Wohn- und Gewerbezone		Wohnzonen			Gewerbezone Gw	Industriezone Id	Zone
	A	B	WG3	WG2	W3	W2	E2			
Vollgeschlosszahl:										
- offene Bauweise	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
- Gestaltungsplan										
Ausnutzungszyklus:										
- offene Bauweise	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	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
- Gestaltungsplan										
Gebäudehöhe: *										
- offene Bauweise	13 m nach Plan	13 m nach Plan	10 m nach Plan	7 m	10 m	8 m nach Plan	7 m	10 m nach Plan	14 m nach Plan	unbeschr. nach Plan
- Gestaltungsplan										
Firsthöhe: *										
- offene Bauweise	17 m nach Plan	17 m nach Plan	14 m nach Plan	12 m	14 m	11 m nach Plan	10 m	14 m nach Plan	19 m nach Plan	unbeschr. nach Plan
- Gestaltungsplan										
Bauweise:										
- offen	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP	ja GP
- geschlossen										
Grenzabstand:										
- kleiner	allseitig	allseitig	allseitig	allseitig		gemäss PBG		allseitig	allseitig	allseitig
- grösser	gemäss PBG	gemäss PBG	gemäss PBG	gemäss PBG		2 x PBG-Abstand		gemäss PBG	gemäss PBG	gemäss PBG
Gebäudelänge:										
- offene Bauweise	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan	50 m nach Plan	40 m	40 m	30 m nach Plan	24 m	60 m nach Plan	unbeschr. nach Plan	unbeschr. nach Plan
- Gestaltungsplan										
Mehrlängenzuschlag	--	--	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	--	--	--
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	II	II	II	III	IV	II
SV										
*	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 1

Gestaltungsplanrichtlinien

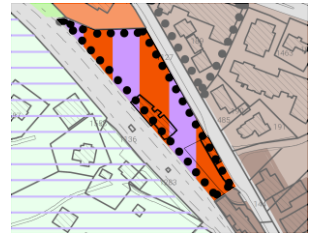
Allgemeines

In den Gebieten «Bahnhof», «Parzelle 189 Schindellegi» und «Neue Wohnzone Neuhof» wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind für die einzelnen Gebiete in den nachfolgenden Ausführungen festgelegt. Dabei sind insbesondere die Schwerpunkte aufgezeigt, welche durch die Gestaltungspläne zu lösen sind.

Unabhängig von diesen Richtlinien gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz und des Baureglements der Gemeinde Feusisberg. Die vorliegenden Erläuterungen dienen der Behörde als Planungsinstrument.

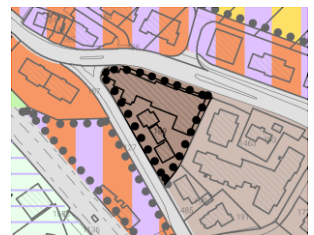
Gestaltungspflichtgebiet «Bahnhof»

- Bei der Gestaltung der Aussenräume ist eine hohe Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Bahnhofsnutzung sicherzustellen.
- In den Erdgeschossen beim Bahnhof und in den zur Dorfstrasse ausgerichteten Erdgeschossen sind Gewerbeflächen vorzusehen, vorzugsweise publikumsorientierte.
- Bei der Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung der Hochbauten ist besondere Rücksicht auf die exponierte Lage an der Geländekante zu nehmen (zurückhaltende Erscheinung von der Dorfstrasse). Böschungen zur Dorfstrasse sind zu begrünen.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme von Kundenparkplätzen unter Terrain zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt(en) sind in die Gebäude zu integrieren.
- Für die Entwicklung des Gebietes ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.



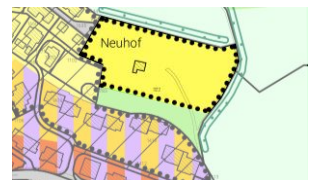
Gestaltungspflichtgebiet «Parzelle 189 Schindellegi»

- Die Stellung der Neubauten an der Dorfstrasse hat analog zur bestehenden Bebauung entlang der Dorfstrasse zu erfolgen.
- In den zur Dorfstrasse ausgerichteten Erdgeschosse sind publikumsorientierte Gewerbeflächen vorzusehen.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme von Kundenparkplätzen unter Terrain zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt(en) sind in die Gebäude zu integrieren.
- Eine Knotenverbesserung des Einlenkungsbereich der Dorfstrasse in die Pfäffikerstrasse darf durch die Bebauung nicht behindert werden.
- Für die Entwicklung des Gebietes ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.



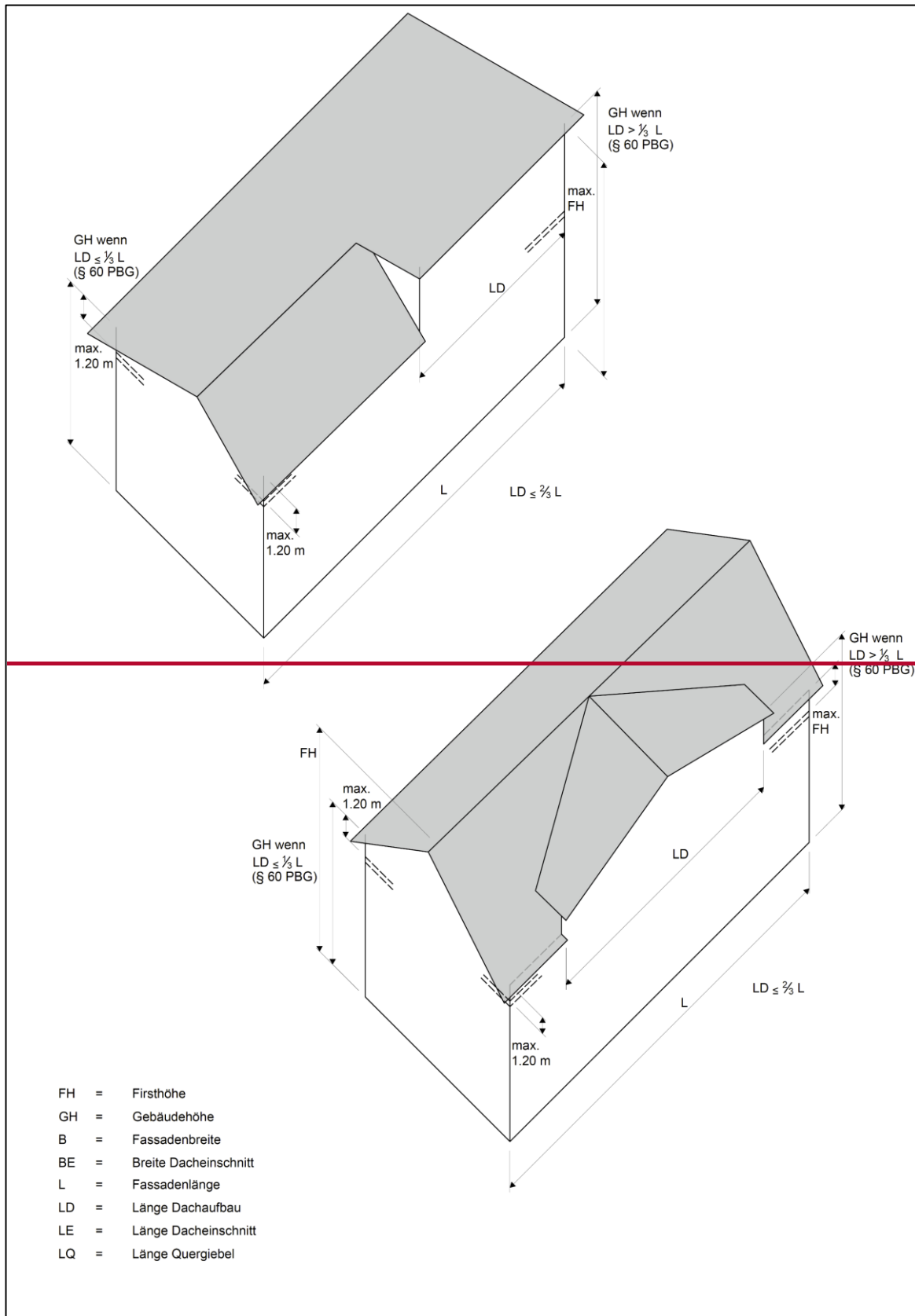
Gestaltungspflichtgebiet «Neue Wohnzone Neuhof»

- Bei der Anordnung, Dimensionierung und Gestaltung der Bauten ist besondere Rücksicht auf die Lage an der Geländekante zu nehmen.
- Die oberirdische Bebauung hat gegenüber dem Fussweg im Osten der Wohnzone einen Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.
- Dieser Abstandsbereich ist als offen gestalteter Grüngürtel auszubilden. Allfällige Zäune entlang dieses Grüngürtels haben die Einsicht in das Gestaltungsplangebiet zuzulassen. Palisaden sind nicht zulässig.
- Die Parkierung hat unter Terrain zu erfolgen. Die Tiefgaragenzufahrt(en) sind in Gebäuden zu integrieren.
- Für zu Fuss gehende ist eine Wegverbindung zwischen der Wiesenstrasse und dem Wegrodel Weg (Nr. 45) sicherzustellen.
- Dem Schutzstatus der tal- und ostseitigen Hecken ist Rechnung zu tragen.



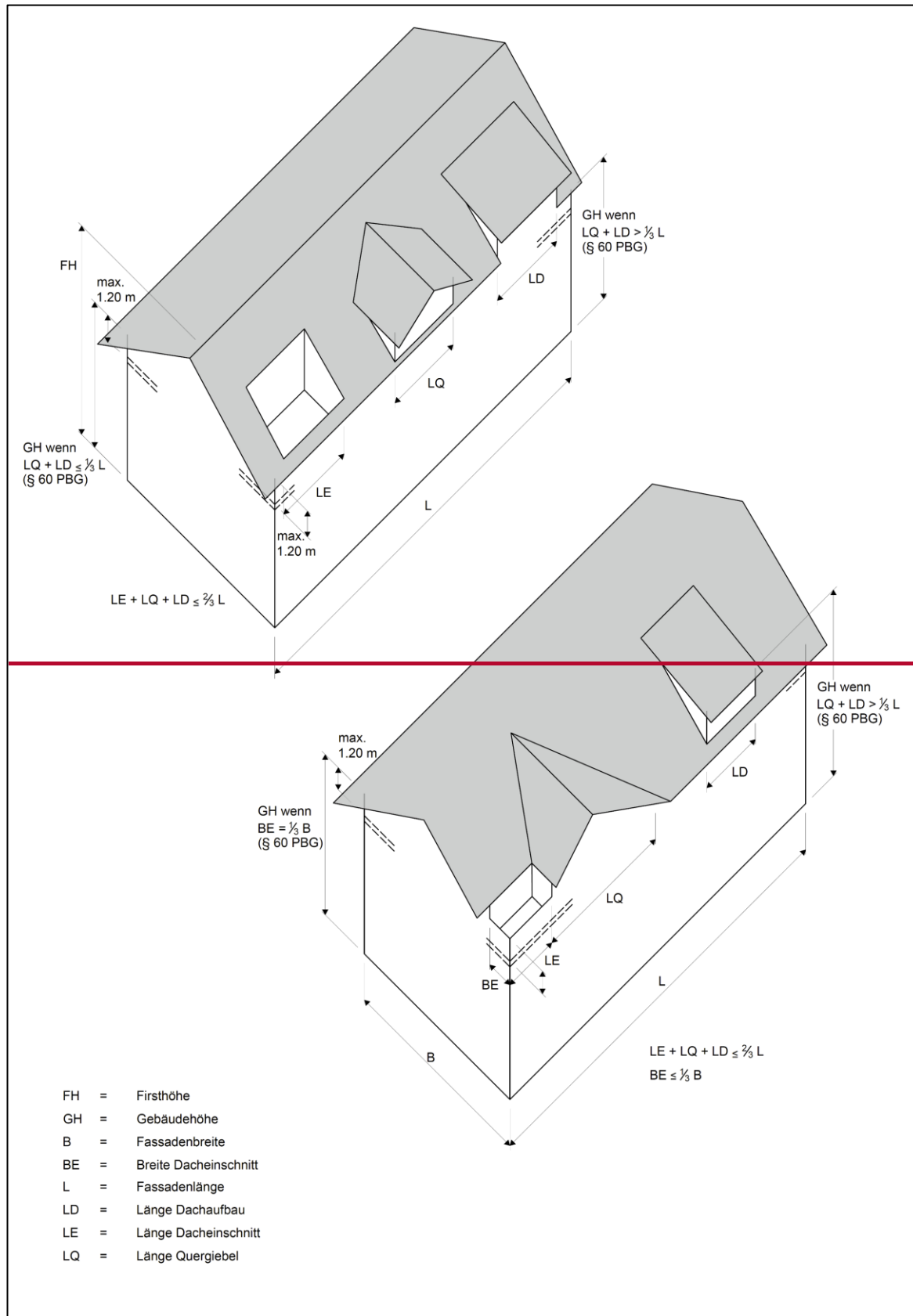
Anhang 2a:

Dachgestaltung (BauR Art. 10)



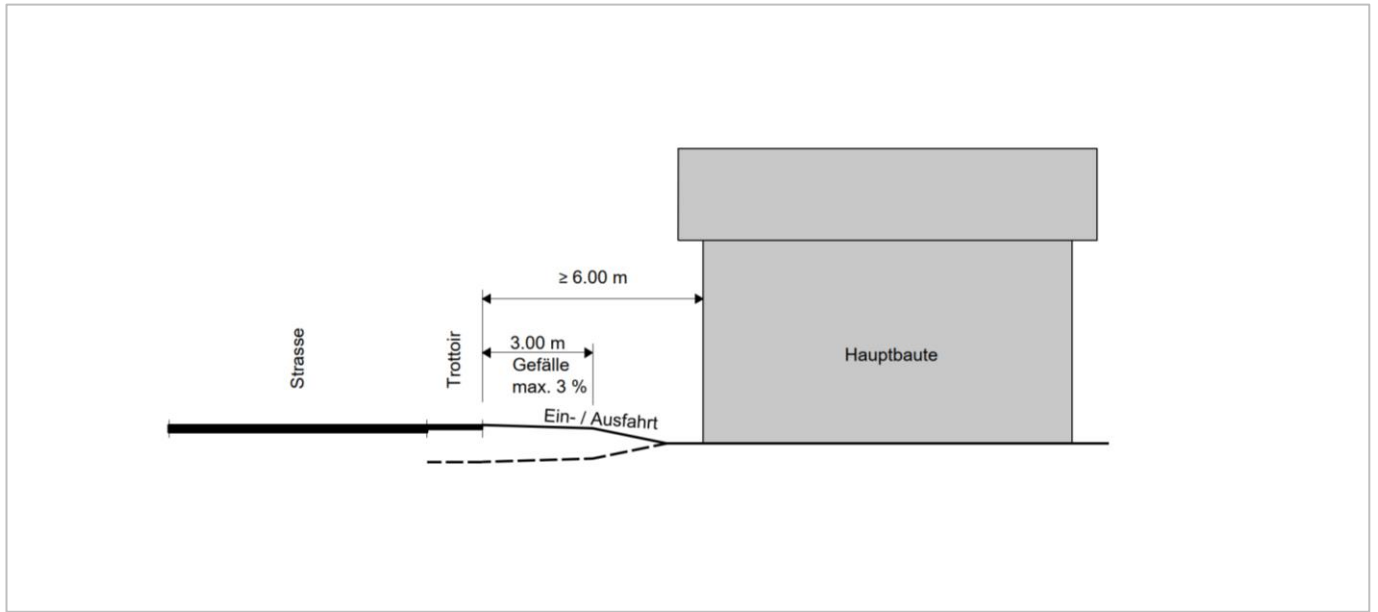
Anhang 2b:

Dachgestaltung (BauR Art. 10)



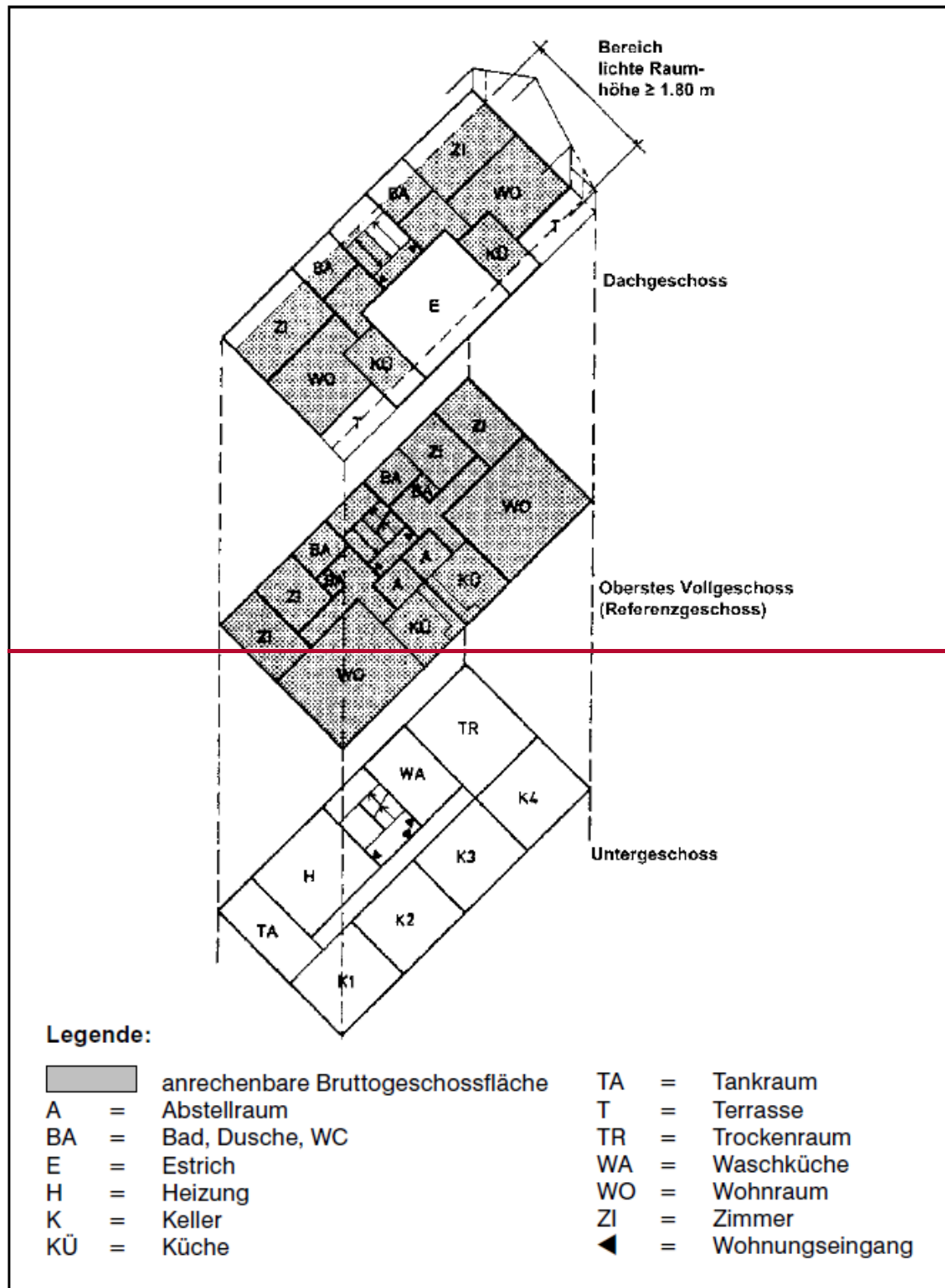
Anhang 32:

Ein- und Ausfahrten (BauR Art. 1914)



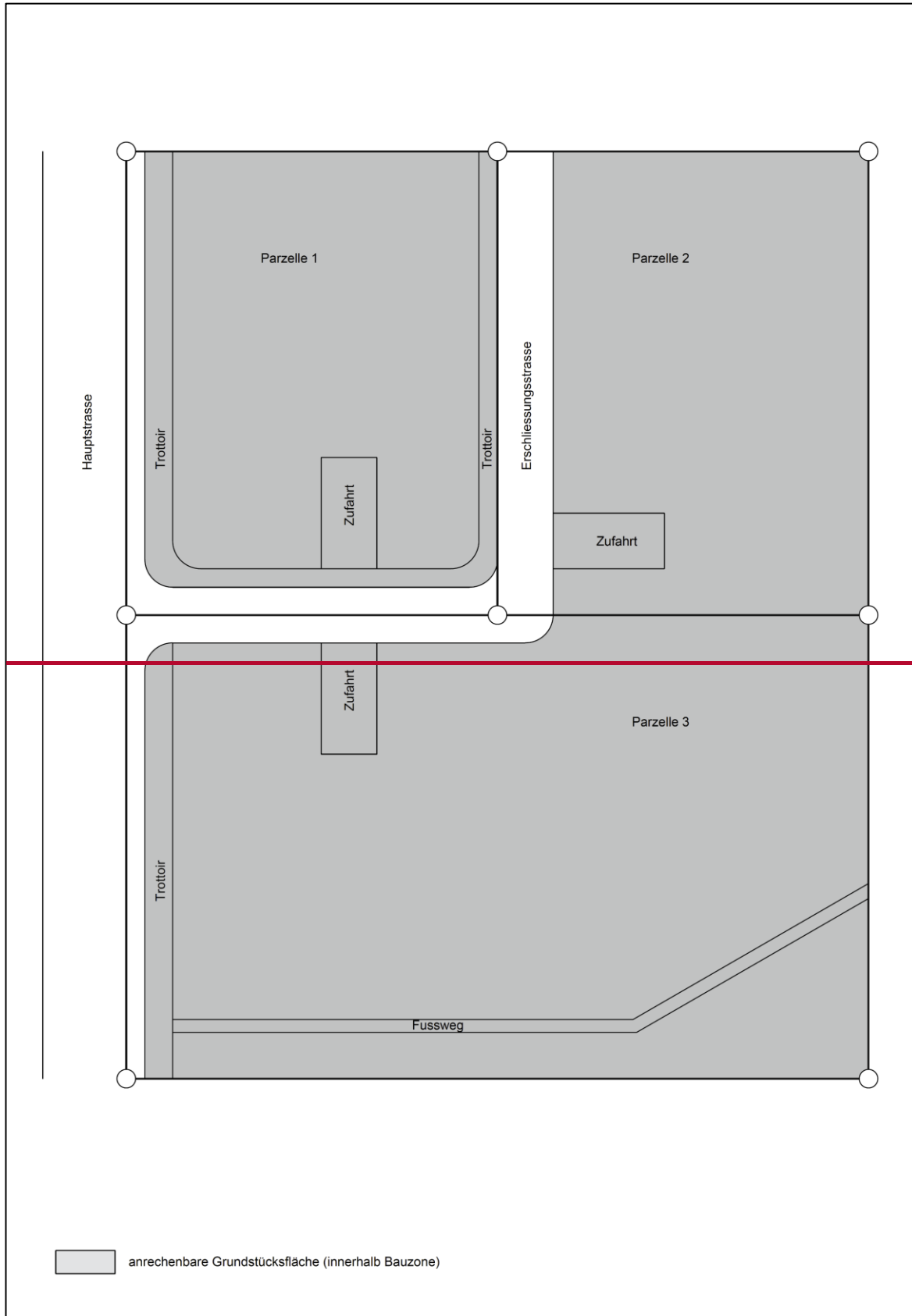
Anhang 4:

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BauR Art. 28)



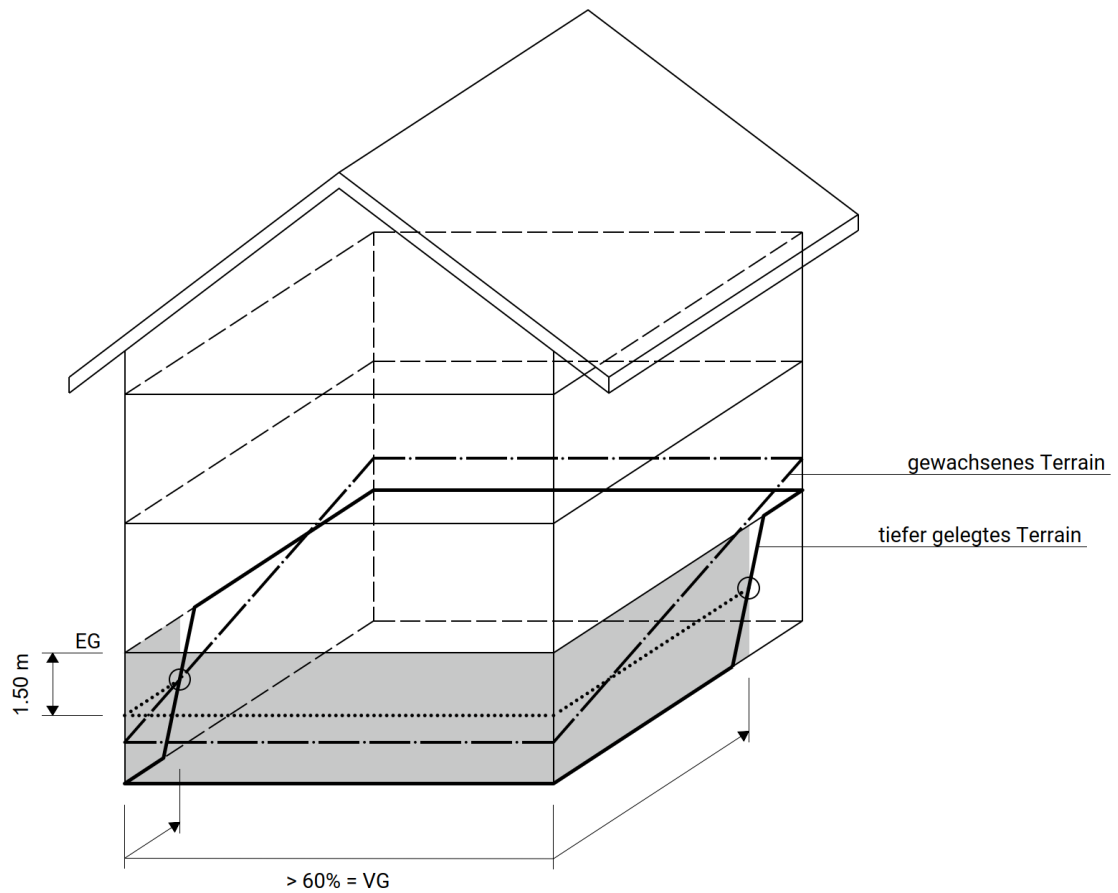
Anhang 5:

Anrechenbare Landfläche (BauR Art. 29)



Anhang 6a3:

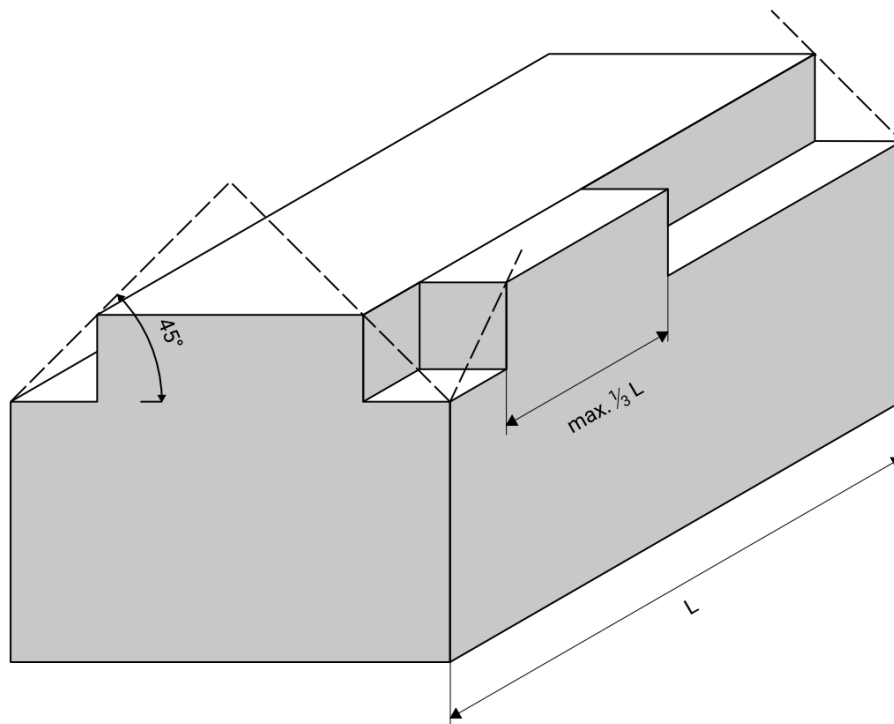
Geschlosszahl (BauR Art. 3224)



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.

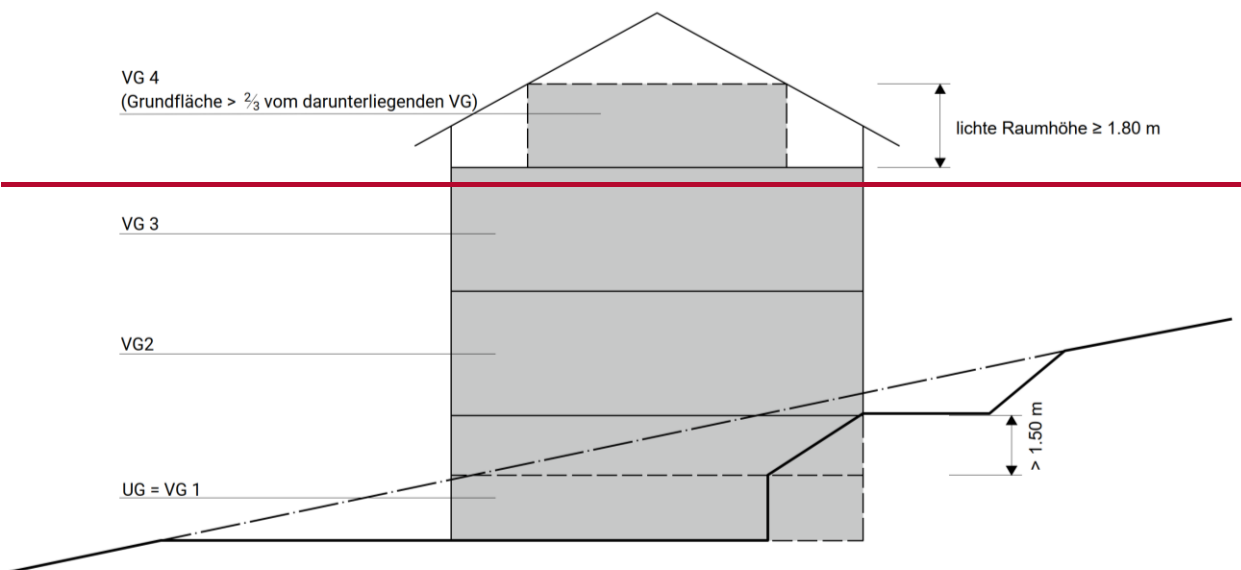
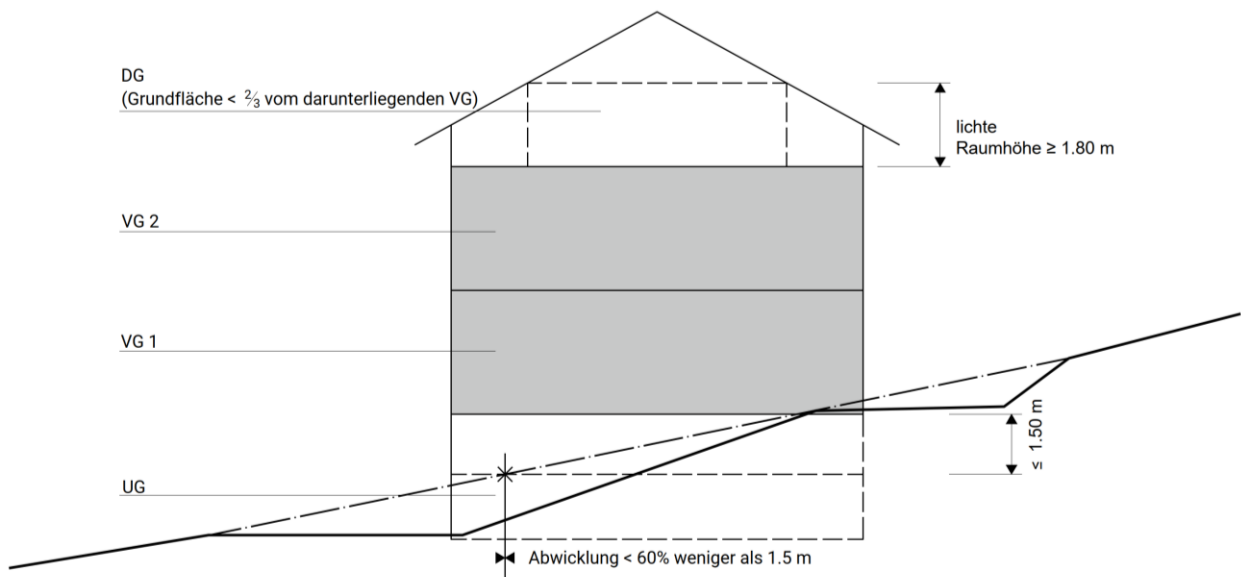
³ Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegend Grundfläche Geschossfläche mehr als zwei Drittel derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Attikageschoss (PBG § 60 Abs. 3 Bst. c)



Anhang 6b:

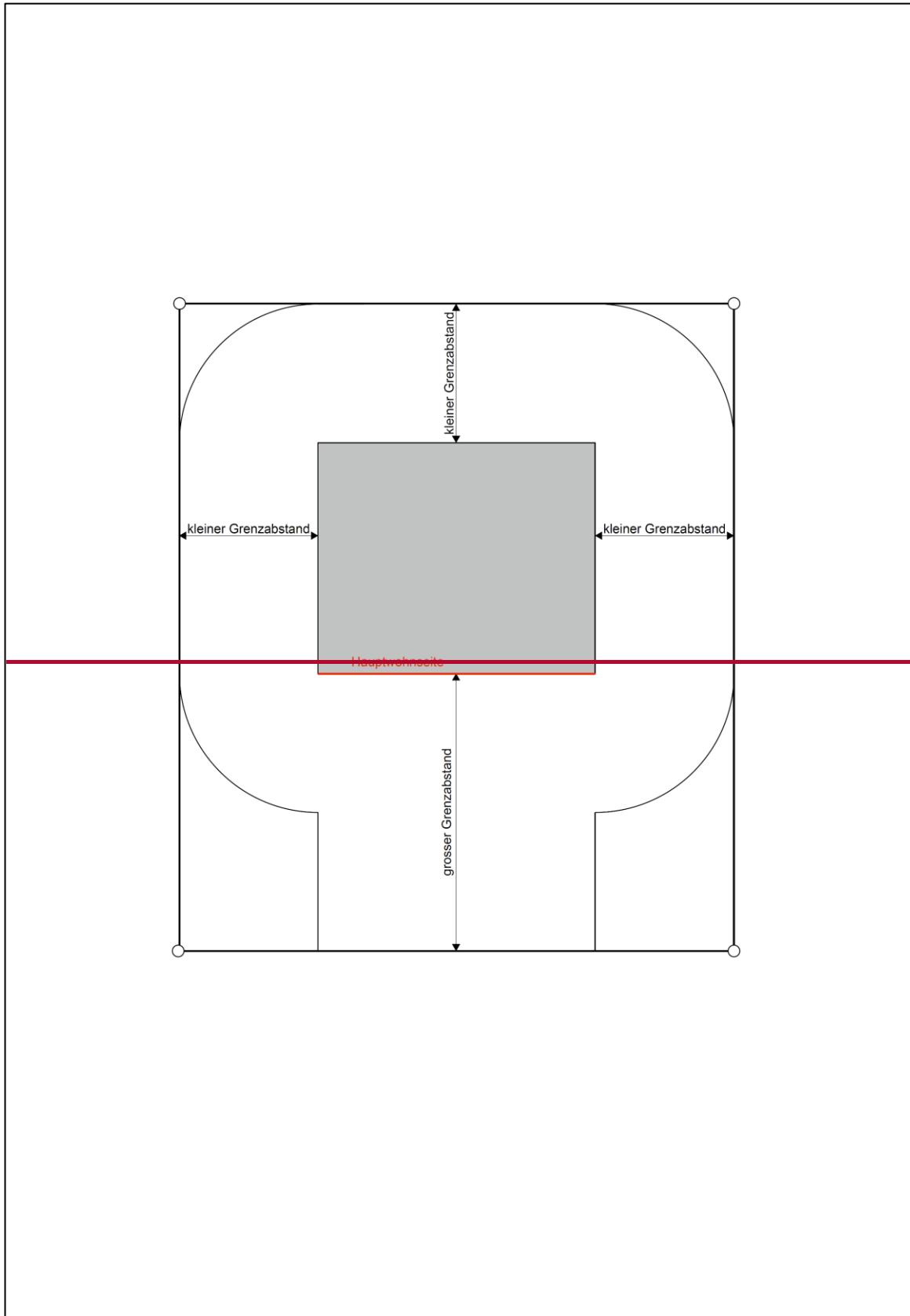
Geschosszahl (BauR Art. 32)



- · — · gewachsenes Terrain
- — — — gestaltetes Terrain
- DG = Dachgeschoss
- UG = Untergeschoss
- VG = Vollgeschoss
- Vollgeschoss

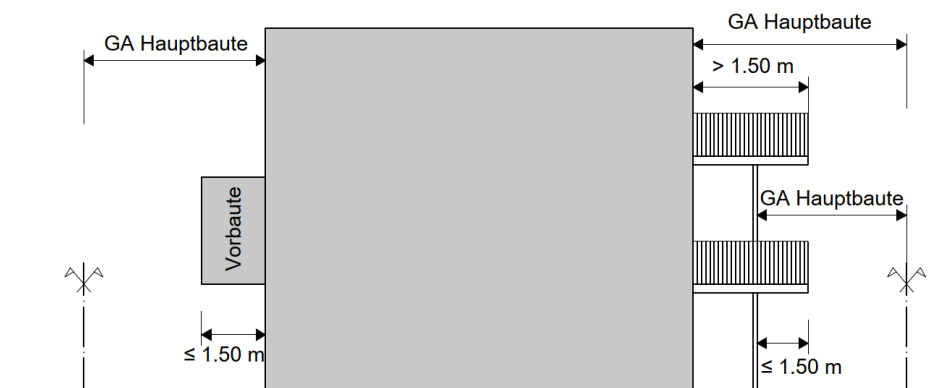
Anhang 7a:

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



Anhang 134:

Abstände (Art. 25 BauR) und Vorbauten (PBG § 59)

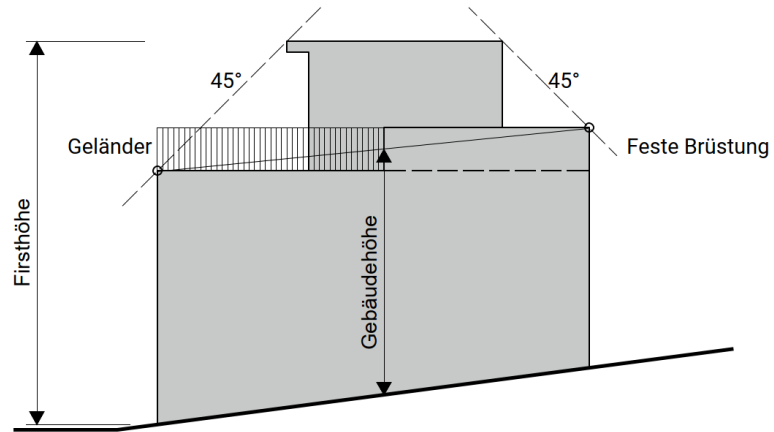


Als Vorbauten gelten gemäss § 59 Abs. 2 PBG vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen usw., wenn ihre Ausladung max. 1.50 m beträgt. Gemäss gemeinderätlicher Praxis dürfen Vorbauten weder mit dem gewachsenen noch mit dem gestalteten Terrain verbunden sein. Sie dürfen also keine Stützen und dergleichen im Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand aufweisen. Zudem muss zwischen dem gestalteten Terrain und dem untersten Punkt von Vorbauten ein senkrechter Abstand von min. 2.00 m vorhanden sein.

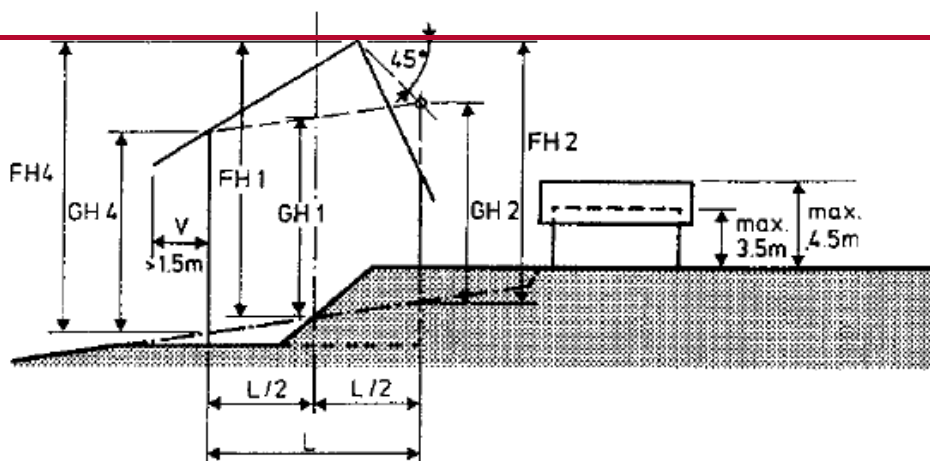
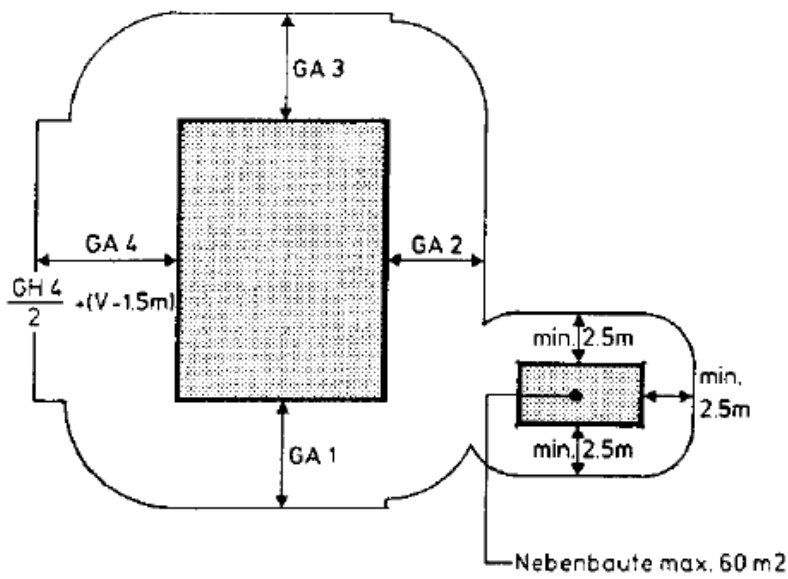
Weisen sogenannte Vorbauten Stützen oder Wände auf, gelten die entsprechenden Gebäudeteile bis Vorderkante Stütze bzw. Wände als Hauptbauten bzw. als Nebenbauten, jedoch als letztere nur, wenn sie § 61 PBG entsprechen. Das heisst, der entsprechende Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand wird am bzw. bis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

Anhang **7b5**:

Grenzabstand (PBG § 59ff, BauR Art. 33) Gebäude- und Firsthöhe (PBG §60, BauR Art. 26)



§ 60 Abs. 2 PBG: 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 Dachabschlusses.

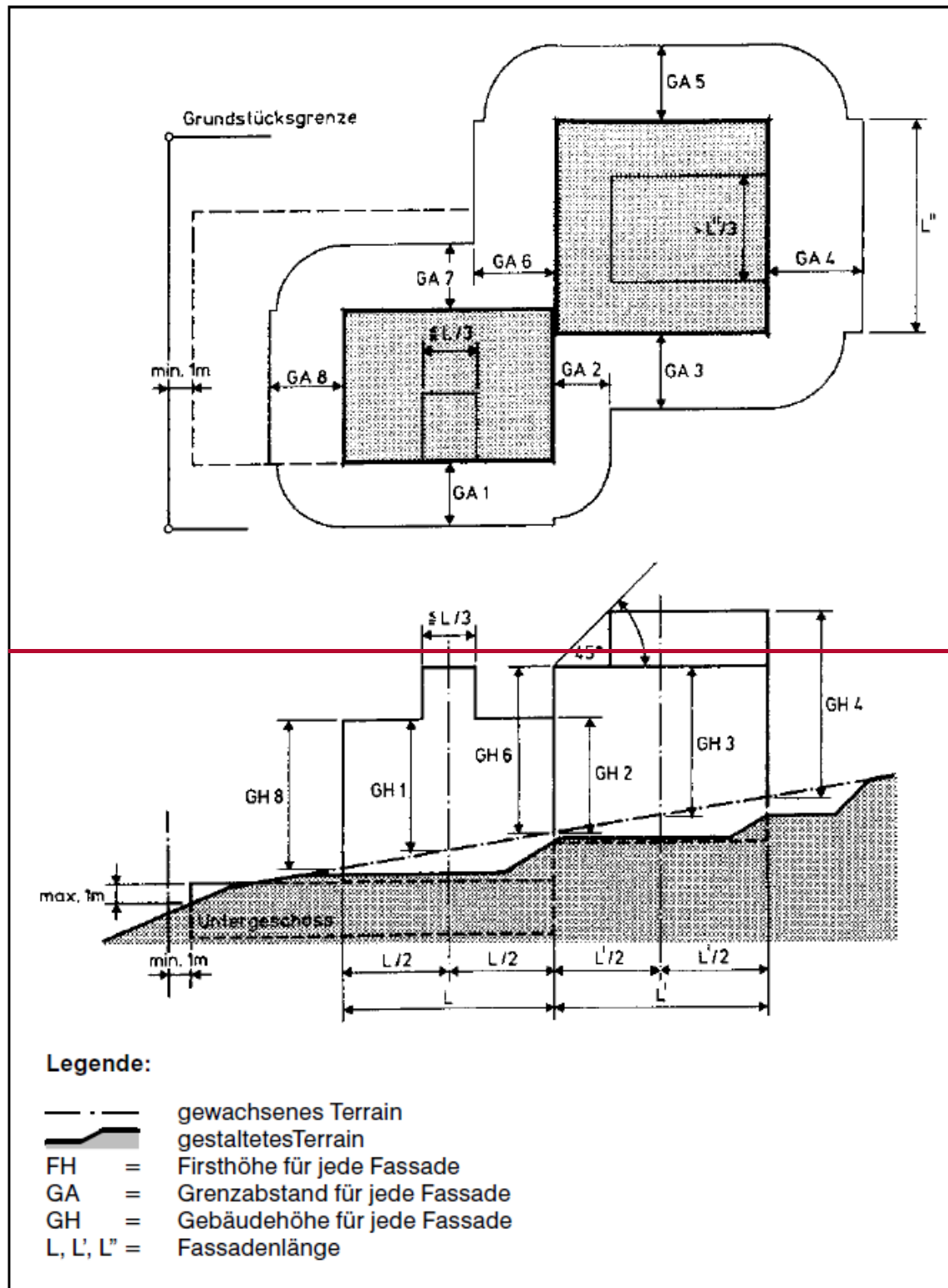


Legende:

- · — 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

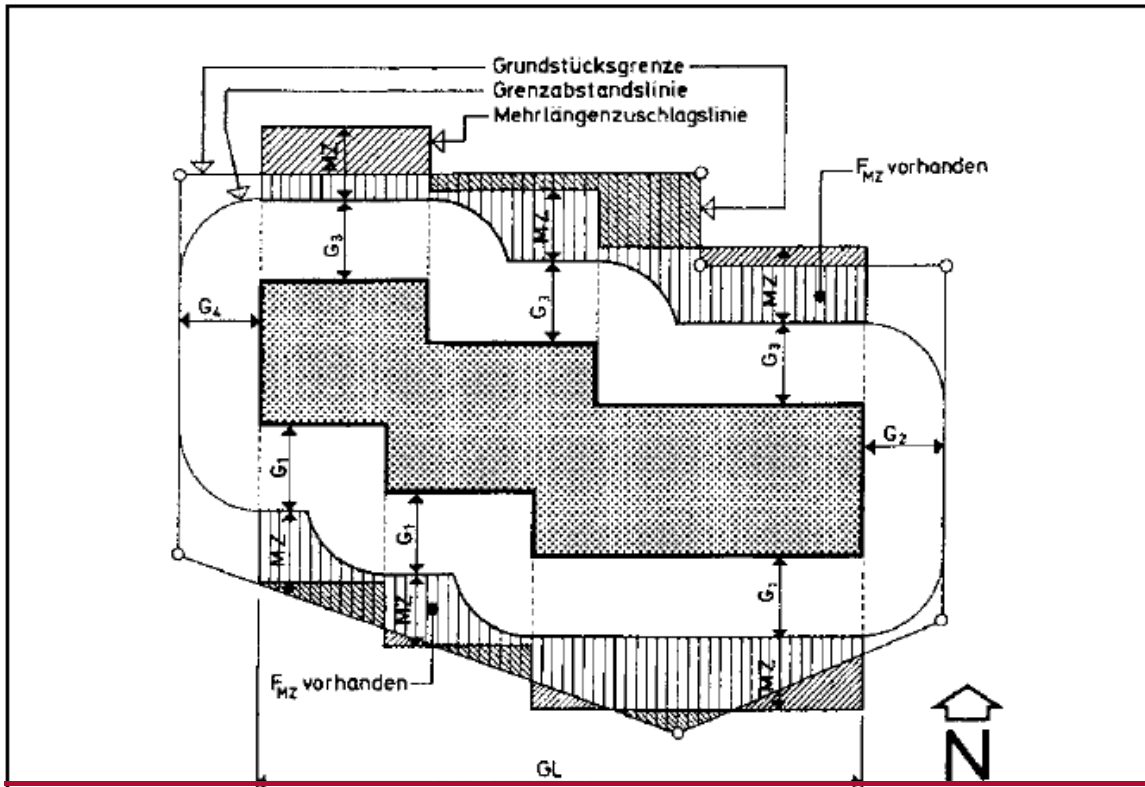
Anhang 7c:

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 ein Viertel der Mehrlänge vergrößert werden, jedoch höchstens um 5m.

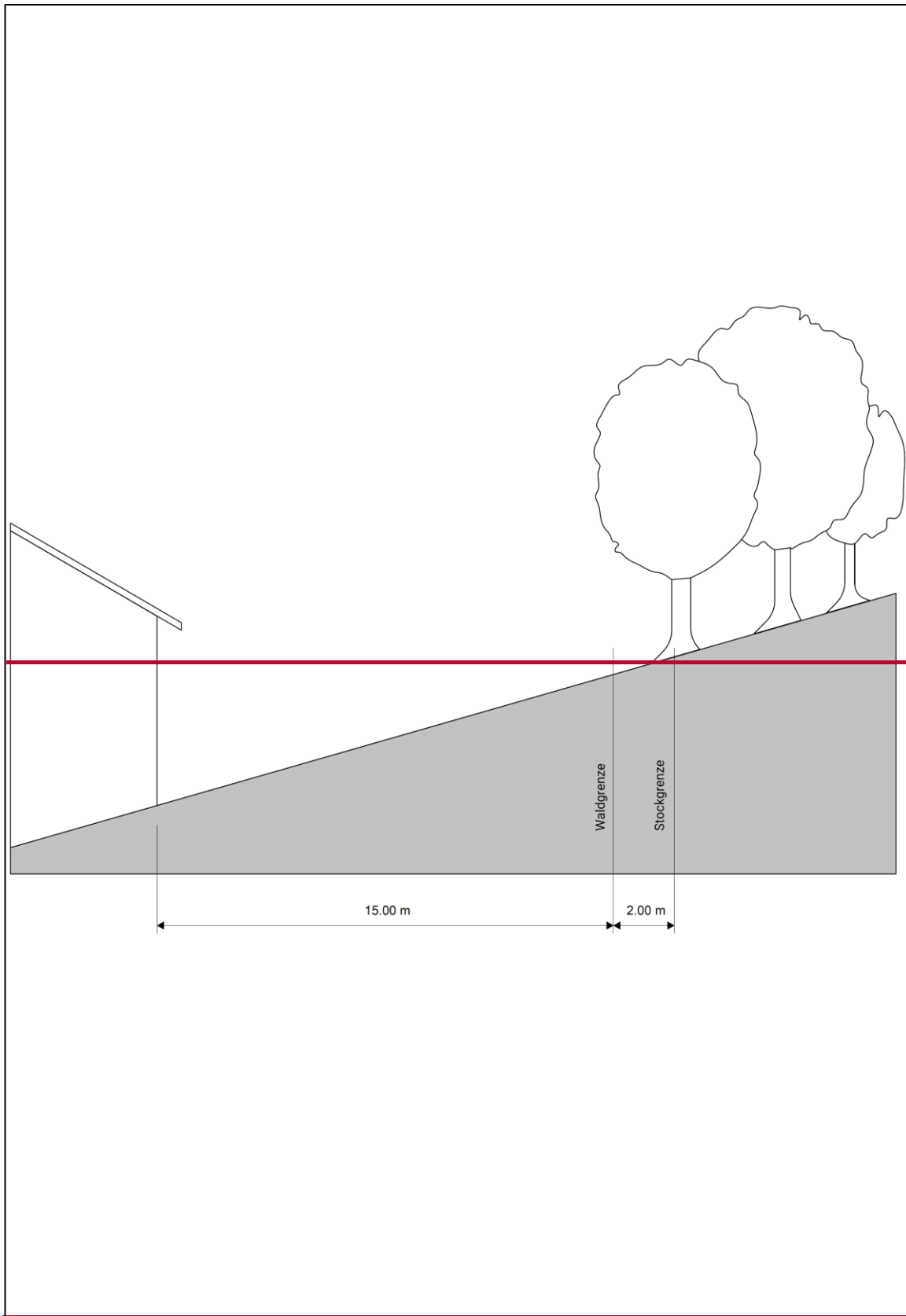
Bei versetzten, geschweiften oder schräg zur Grenze stehenden Bauten kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei muss die Summe der vorhandenen Flächen für den Flächenausgleich (innerhalb des Grundstückes) gleich oder grösser sein als die Summe der auszugleichenden Mehrlängenzuschlagsfläche (ausserhalb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

Legende:

- auszugleichende Mehrlängenzuschlagsfläche (ausserhalb Grundstück)
- vorhandene Fläche für Flächenausgleich (innerhalb Grundstück)
- gesamte Mehrlängenzuschlagsfläche nach Flächenausgleich (FMZ vorhanden)
- G_{1-4} = Grenzabstand
- GL = Gebäuelänge
- ML = Mehrlänge = $GL - 20m$
- MZ = Mehrlängenzuschlag = $\frac{ML}{4} = \max. 5m$
- FMZ = Mehrlängenzuschlagsfläche (zusätzlich zur min. Grenzabstandsfläche)

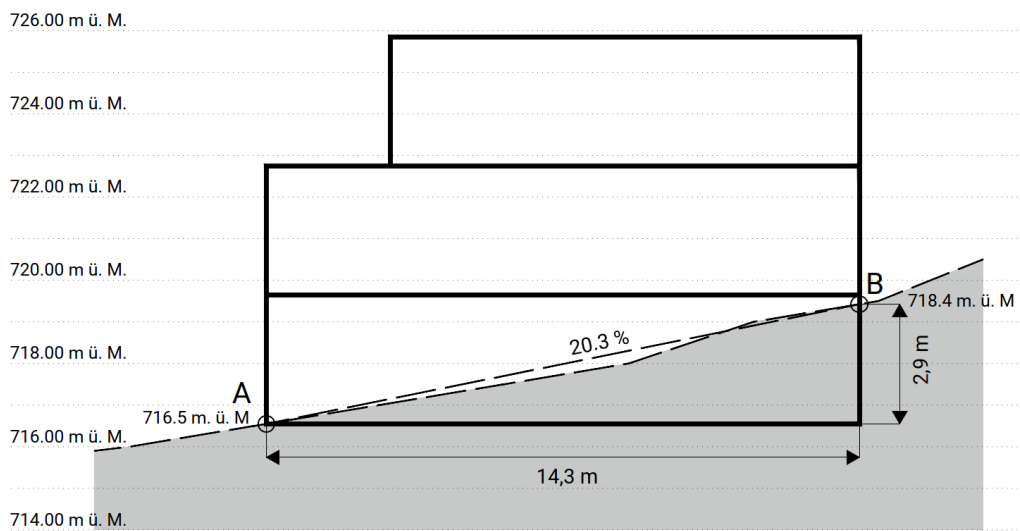
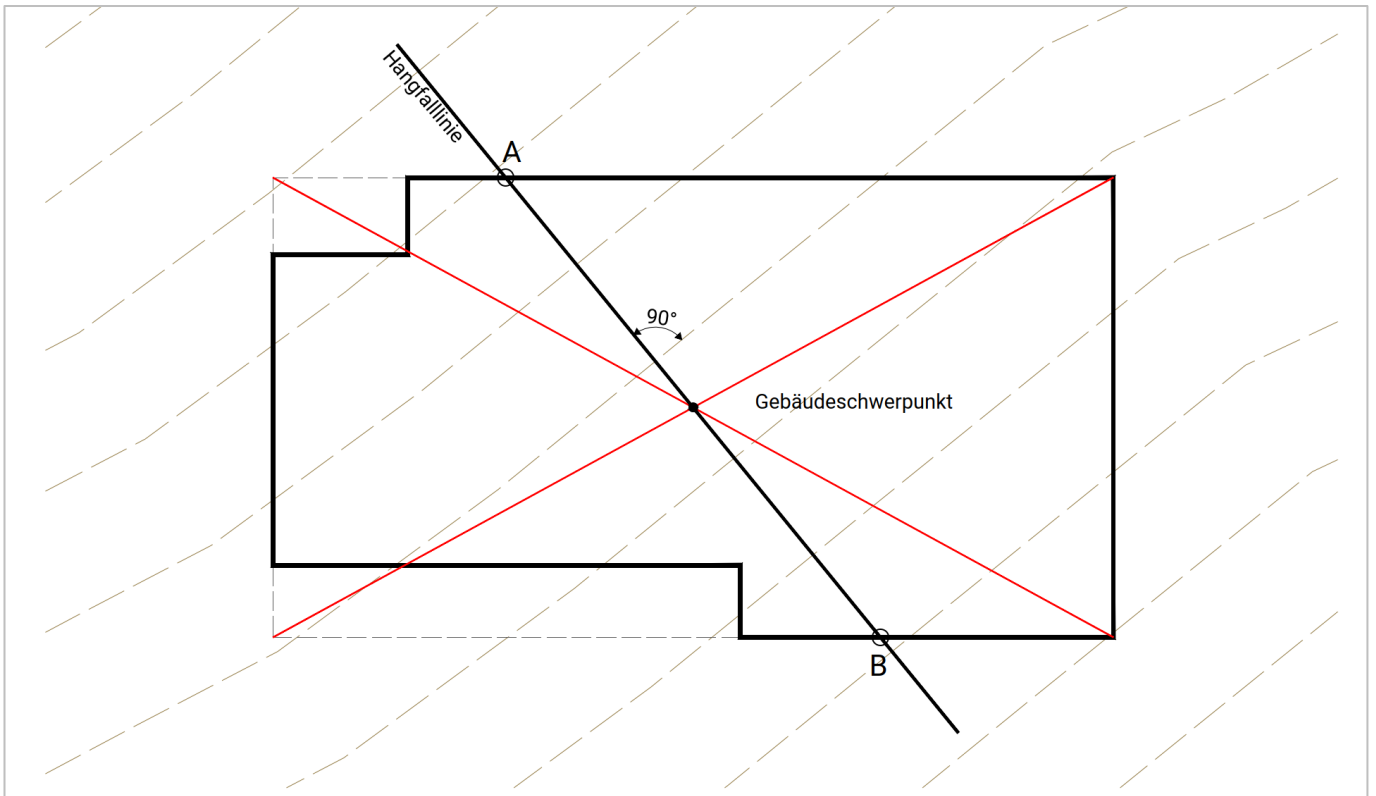
Anhang:

Waldabstand (PBG § 67)



Anhang 986:

Gebäude- und Firsthöhe: Hangzuschlag (BauR Art. 26)



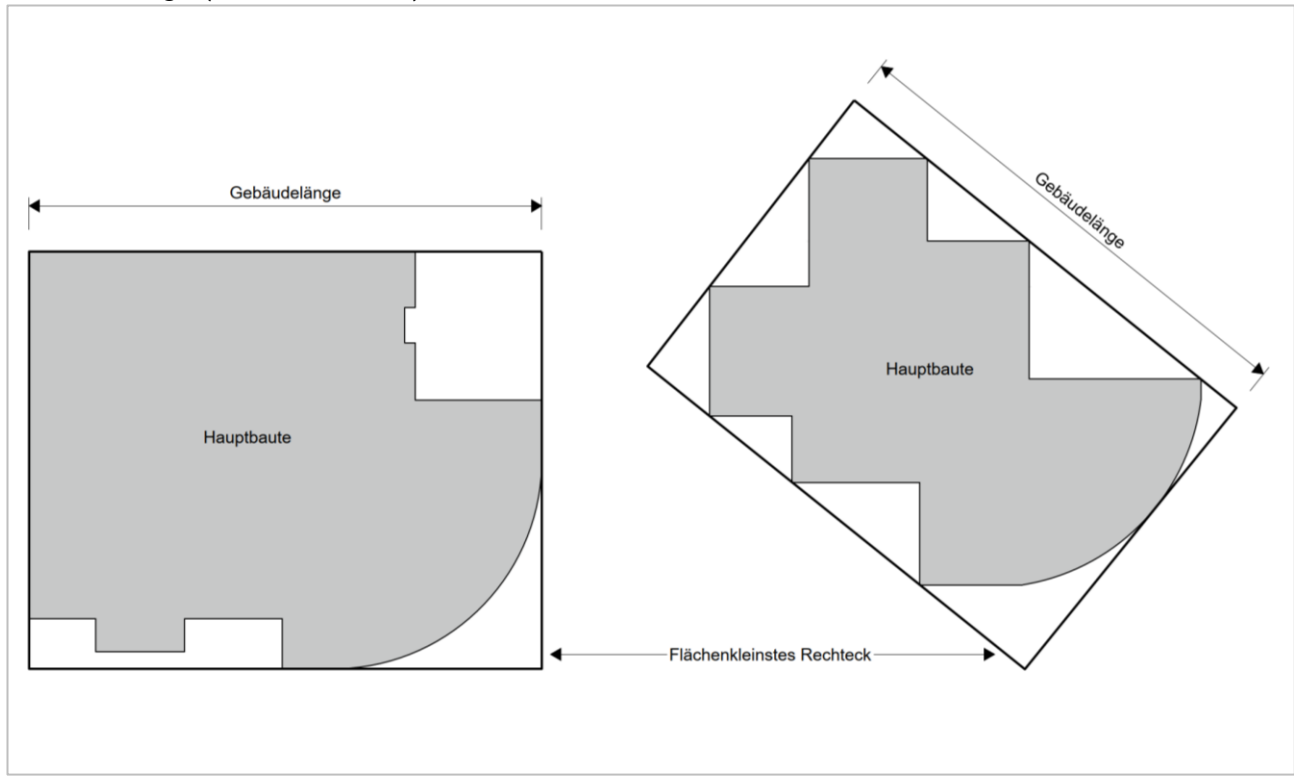
- a) ab 15% (08.53 Grad a. T.) Hangneigung = 0.50 m
- b) ab 20% (11.31 Grad a. T.) Hangneigung = 1.00 m
- c) ab 25% (14.04 Grad a. T.) Hangneigung = 1.50 m
- d) ab 30% (16.70 Grad a. T.) Hangneigung = 2.00 m

Anhang 10:

Gebäude- und Firsthöhen (BauR Art. 26)

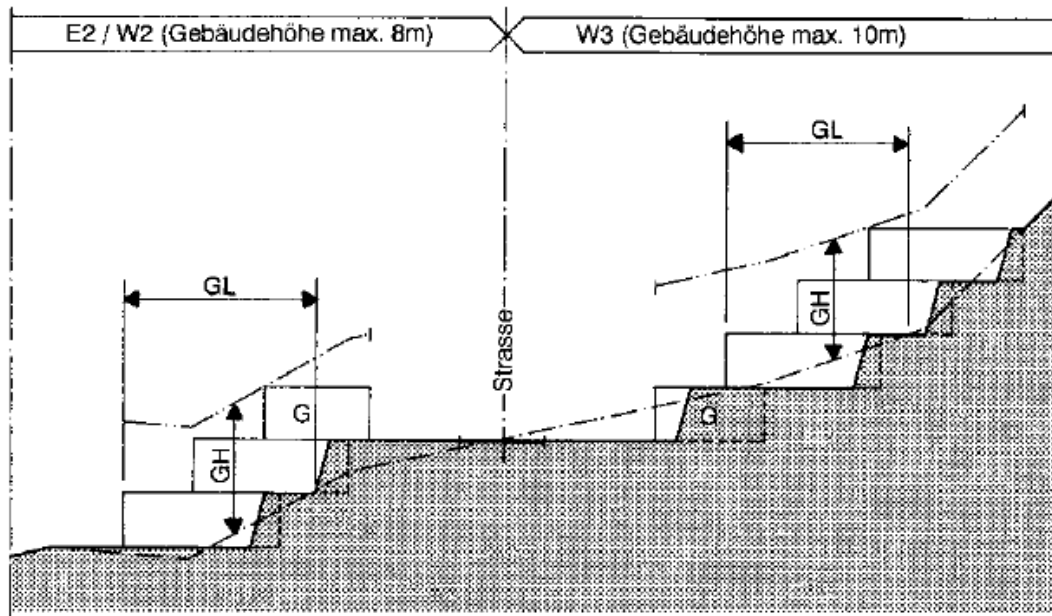
Anhang 117:

Gebäuelänge (BauR Art. 3727)



Anhang 12:

Terrassenbauten (BauR Art. 39)



Legende:

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

1 Sachregister

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

Begriff	PBG	VVZ PBG	Baureglement
A			
Abbau- und Materiallagerzone		40	
Abstände	59 ff	31-33	25
Ablaufrohre		22	
Ablagerungszone		52b	28
Abstellflächen	58	15	12
Abstellplätze		20	
Abtretungspflicht	32	21	
Abwasserbeseitigung	22, 23		
Änderungen <ul style="list-style-type: none"> Bestehende Bauten und Anlagen Bewilligungspflicht 	72, 75		53
Anlagen, Begriff	75		
Anpassung <ul style="list-style-type: none"> Richtplan Nutzungspläne 	9 29	4	4
Anschlussbeiträge	51		
Aussenantennen			
Attikageschoss			24
Ausbauprogramm	23, 39, 47		
Aufhebung früheren Rechts			59
Ausnahmen <ul style="list-style-type: none"> Ausserhalb Bauzone Innerhalb Bauzone Genehmigung 	75a 74 73 76	37 47, 48	
Ausnutzungsübertragung			23
Ausnutzungsnummer			20
Balkon	59	33	
Baubeginn	85		
Baubewilligung <ul style="list-style-type: none"> Geltungsdauer Verfahren Zuständigkeit Meldepflicht Ausnahmen 	86 77 ff 76 75a 75a	43 47	53
Baugespann	78		
Baugesuch	77		54
Bauinstallation	75a		
Baukontrolle	88	48	55
Baulinien <ul style="list-style-type: none"> Und Abstände 	68		

Begriff	PBG	VVZ PBG	Baureglement
<ul style="list-style-type: none"> • Und Eigentumsbeschränkung • Im Erschliessungsplan 	33 23		
Baureglement <ul style="list-style-type: none"> • Erlass • Inhalt 	25 – 29 21		
Baureife	53		
Bausperre	36		
Bauvorschriften <ul style="list-style-type: none"> • Ausnahmen von • Geltungsbereich 	52 ff 73, 74 52		
Behindertengerechtes Bauen	57	36	
Beiträge <ul style="list-style-type: none"> • Fälligkeit • Für Ersatzabgaben • Für Feinerschliessung • Für Groberschliessung • Für Strassen • Stundung von 	46 43 51 44, 45 48, 49		16
Bestandesgarantie	72		
Bruttogeschossfläche			21
Bewilligungspflicht	75		53
C			
Campingplätze	18		
D			
Dachaufbauten	60		8
Dachgestaltung			8
Deponien	71		
E			
Eigentumsbeschränkung	33	21	
Einsprache <ul style="list-style-type: none"> • Gegen Bauvorhaben • Gegen Beitragsplan • Gegen Feinerschliessung • Gegen Gestaltungsplan • Gegen kant. Nutzungsplan • Gegen komm. Nutzungsplan • Gegen Planungszonen 	80 45 43 30 11 25 14	41 14	
Ein- und Ausfahrten			14
Ein- und Abstellplätze			15
Einstellung Bauarbeiten	87		
Emissionen	55		
Energiesparen <ul style="list-style-type: none"> • Isolation • Verordnung 	24 72 90		
Energieversorgung	22, 23		
Entschädigung <ul style="list-style-type: none"> • Bei Eigentumsbeschränkung • Bei Einsprachen 	35 82		

Begriff	PBG	VVZ PBG	Baureglement
• Bei Enteignung	35	21	
Entsorgungsplatz			
Erholungsflächen			11
Ersatzabgabe	21, 58		
Ersatzvornahme			
• Bei Nutzungsplanung	16		
• Bei Feinerschliessung	42		
• Verfahren	43		
Erschliessung			
• Baureife	53		
• Begriffe	37		
• Beiträge	44 – 51	20	
• Vorzeitige	39, 47, 49		
• Beim Gestaltungsplan			
Erschliessungsplan			
• Erlass	25 – 29	19	
• Inhalt	22, 23		
F			
Fahrende	70		
Fälligkeit von Beiträgen	46		
Feinerschliessung	37		
• Mitbenützung	41		
• Pflicht	40		
Ferienhauszone	38		
Firsthöhe			
• Begriff			26
• Zulässige (Bauzonen)			29 ff
Flurgenossenschaft	40, 42, 43		
Friststillstand	86		
G			
Garagenvorplätze			14
Gebäudeabstand	63		
Gebäudehöhe			
• Begriff, Messweise			26
• zulässig			29 ff
Gebäuelänge			
• Begriff, Messweise			27
• zulässige			29 ff
Gebühren			
• für Baubewilligung	89	43	
• für Erschliessung	51		
Gefahrenzone			45-48
Geltungsbereich, Baureglement			2
Gemeindeautonomie	15		
Gemeindeversammlung, Kompetenzen			
• Gestaltungspläne	31		
• Nutzungspläne	27	14, 20	

Begriff	PBG	VVZ PBG	Baureglement
Genehmigung <ul style="list-style-type: none"> • Von Ausnahmen • Von komm. Nutzungsplänen 	76 28	9	
Gestaltungsplan <ul style="list-style-type: none"> • Aufhebung / Änderung • Erlass • Inhalt • Pflicht • Voraussetzungen • Leitlinien 	31 30 24	24 23 25	5 5 52 51 5
Geschosszahl <ul style="list-style-type: none"> • Begriff • zulässige 			24
Gesundheit	54		9
Gewässerabstand	66	34	
Gewässerraumzone			49
Gewerbezone	18, 52		28, 29, 34
Grenzabstand <ul style="list-style-type: none"> • Begriff, Messweise • Mass, Ermittlung • Mehrlängenzuschlag • Bei Sonderbauten • Bei Kernzonen • In Spezialzonen • Ungleiche Verteilung • Grosser Grenzabstand 	59 60 61 52 62	33	25 29, 30 25
Groberschliessung <ul style="list-style-type: none"> • Beiträge für • Pflicht • Durch Versorgungswerk 	37 44 – 51 38 38	27 20	
Grundmasse			29
Grundpfandrecht, gesetzliches	46, 50		
Grünzone	18		28, 42
H			
Hochhaus <ul style="list-style-type: none"> • Begriff • Verordnung 	69 90	37	
Hygiene			9
Höhenbegrenzungslinien			
I			
Immissionen <ul style="list-style-type: none"> • Im Allgemeinen • In Landwirtschaftszonen 	55 19		
Industriezonen <ul style="list-style-type: none"> • Abstände 	18 52		28, 35 35
Inkrafttreten, Baureglement			59
Intensiverholungszone	18		28, 39
Isolation <ul style="list-style-type: none"> • Nachträgliche 	72		

Begriff	PBG	VVZ PBG	Baureglement
K			
Kernzone	18		28, 29, 30
• Abstände	52		
Kiesgruben	71		
Kinderspielplatz			11
Kniestock			
Konzession			
• Mit Versorgungswerk	38	29, 30	
• Frist zum Abschluss	94	49	
Kostenvorschuss	47		
L			
Grundstücksfläche, anrechenbare			22
Landschaftsschutz	1, 10, 20, 56		7
Landschaftsschutzzone			28, 44
Landwirtschaftszone	19		28
Lärm			
Luft			
M			
Materialgewinnung, Anlagen	71		
Mehrlängenzuschlag			
• Anwendung bei verdichteter Bauweise	26, 37		
Mehrwertabgabe			57
Mitwirkungsverfahren bei der Richtplanung			4
Meldepflicht			
Mobilheime	70		
N			
Natur- und Heimatschutz	56, 73	48	
Naturschutzzone			28, 43
Nebenbaute			
• Begriff	61		
• Gebäudeabstand	63		
• Grenzabstand	61		
• Mehrlängenzuschlag			
Nutzungspläne			
• Begriff	4		
• Erlassverfahren	11, 25 – 31	6	
• Kantonale	10		
• kommunale	15 – 24		
O			
Öffentliche Bauten und Anlagen	18, 32, 33		28, 29, 36
Öffentliche Einrichtungen			19
Ortsbildschutz	1, 10, 20, 56		6
• in Kernzone	41, 42		30
P			
Parkplätze	58		15
Planungspflicht			
• im Allgemeinen	2		
• der Gemeinden	15		
Planungszonen			

Begriff	PBG	VVZ PBG	Baureglement
<ul style="list-style-type: none"> • kantonale • kommunale 	12 14		
Planungsmittel			2
Privatstrasse, Abstand	65		13
Publikation Baugesuch	78		
R			
Raumgrösse			9
Reklamen			53
Richtpläne <ul style="list-style-type: none"> • Begriffe • Kantonale • Kommunale • Erlass / Verfahren 	3 5 – 9 13	11	4
S			
Schneefänger			17
Schutzzone <ul style="list-style-type: none"> • Kantonale • kommunale 	10 20	16	28, 43, 44
Seeufer	66		
Sicherheit	54		
Sonderbauvorschriften	24		
Sondervorteil	44, 48		
Sonnenkollektoren			
Spezialzone			28, 37, 38
Staffelung			
Steinbrüche	71		
Strafbestimmungen	92		
Strassen <ul style="list-style-type: none"> • Abstand • Beitragspflicht • Benennung • Netz • Zufahrt 	65 44, 45 37	32	13 18 13
Stundung von Beiträgen <ul style="list-style-type: none"> • Allgemein • Bei vorzeitiger Erschliessung 	48 49		
T			
Tabelle der Grundmasse			29
Terrainveränderungen			10
U			
Übergangsbestimmungen	94	49	
Übernahmepflicht	34		
Umgebungsgestaltung			
Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	62		
Unterirdische Bauten	61		
Unterteilung von Grundstücken			
V			
Velos			15

Begriff	PBG	VVZ PBG	Baureglement
Verdichtete Bauweise			
Verfahren <ul style="list-style-type: none"> • Baubewilligung • Ausnahmen von Bewilligungspflicht • Kant. Richtplan • Kant. Nutzungsplanung • Komm. Nutzungsplanung • vereinfachtes 	77 ff 5 ff 11 25 ff 79	38 ff 5, 11	53, 58
Vereinigung von Grundstücken			
Verkehrsintensive Einrichtungen			56
Verkehrsfläche			28, 41
Verkehrszone			28, 40
Vorbauten	59	33	
Vollgeschosszahl			24, 29
Voraussetzungen Gestaltungsplan			52
Vorentscheide	84	23	
W			
Waldabstand	67	35	
Wasserversorgung	22, 23, 37, 38		
Wiederaufbau	72 - 74		
Wohnhygiene			9
Wohnstrassen			13
Wohnwagen	70		
Wohnzonen <ul style="list-style-type: none"> • in Industrie- und Gewerbebezonen • verdichtete Bauweise 	18		32, 28a
Wohn- und Gewerbebezonen			28, 29, 32
Z			
Zeltplätze, Zone	18		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <ul style="list-style-type: none"> • Abtretungspflicht • Zulässige Nutzung 	18 32 33	21	28, 36
Zonenplan <ul style="list-style-type: none"> • Erlassverfahren • Inhalt 	25 – 29 17	16	
Zoneneinteilung			28
Zufahrt	37		
Zusprechung des Eigentums	35		
Zuständigkeit	76	4, 6, 46 - 48	58
Zweck	1		1