



**Öffentliche Auflage**

## Baureglement

30 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis .....

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am .....

An der Urnenabstimmung vom ..... angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

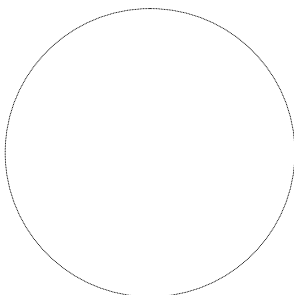
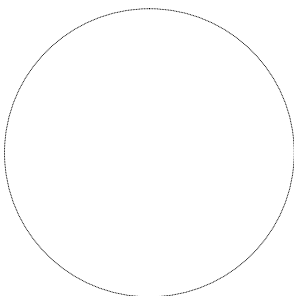
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... genehmigt am .....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....



382-01  
Stand Januar 2018



# Baureglement der Gemeinde Innerthal

Die Gemeindeversammlung von Innerthal, gestützt auf § 15 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987, beschliesst:

## I. Zweck und Geltungsbereich

### Art. 1

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <sup>1</sup> Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:  | Zweck           |
| a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete; |                 |
| b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;   |                 |
| c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;   |                 |
| d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.  |                 |
| <sup>2</sup> Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Innerthal.             | Geltungsbereich |
| <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.     | Übriges Recht   |

## II. Planungsmittel

### Art. 2

- |  |                |
|--|----------------|
| <sup>1</sup> Planungsmittel sind Richtpläne, Nutzungspläne und Gestaltungspläne.       | Planungsmittel |
| <sup>2</sup> Der Nutzungsplan im Massstab 1:1000 ist Bestandteil dieses Baureglements. | Nutzungsplan   |

## III. Allgemeine Bauvorschriften

### A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

#### Art. 3

- |  |                |
|--|----------------|
| <sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben sich in das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild einzufügen.  | Einordnung     |
| <sup>2</sup> Bauten sind mit Satteldächern zu versehen. Die Neigung der Dachflächen muss im Bereich von 25° bis 35° a.T. liegen. Eingeschossige An- und Kleinbauten dürfen auch einseitige Schrägdächer mit einer Neigung zwischen 15° bis 30° a.T. aufweisen. Bei eingeschossigen An- und Kleinbauten sind auch Flachdächer zulässig. | Dachgestaltung |

- <sup>3</sup> Als Dachdeckungsmaterial sind dunkel engobierte Dachziegel, dunkler Faserzement-Dachschiefer oder dunkle Faserzement- Dachplatten zugelassen. Dacheindeckung
- <sup>4</sup> Die aussen sichtbaren Fassaden der Obergeschosse sind in der Regel mindestens teilweise in Holzbauweise zu realisieren oder mit Holz zu verschalen. Der Witterung stark ausgesetzte Fassadenteile können anstelle von Holz mit dunkel-farbigem flachen Eternitplatten oder ähnlichen Materialien verkleidet werden. Fassadengestaltung
- <sup>5</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen sind über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Erker auf einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt. Vorspringende Gebäudeteile
- <sup>6</sup> Das gestaltete Terrain darf, senkrecht in der Mitte der Fassade der einzelnen Bauten gemessen, höchstens 2.00 m über oder unter dem gewachsenen Terrain liegen. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 2:3 sein. Stützmauern sind nur in begründeten Fällen gestattet. Umgebungsgestaltung

## **B. Konstruktions- und Hygienevorschriften**

### Art. 4

Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster belichtet sein und ausreichend belüftet werden können. Die Fensterfläche im lichten Masse muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen. Belichtung, Fenster

## **C. Emissionen und Immissionen**

### Art. 5

Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung zugeordnet. Der Gemeinderat vollzieht die Lärmschutz-Verordnung (LSV). Lärm

## **D. Verkehrssicherheit**

### Art. 6

- <sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten. Massgebend sind die Sichtweiten gemäss VSS-Norm. Ausfahrten sind drei Meter vor dem Fahrbahn- bzw. Trottoirrand auf höchstens 3% Gefälle zu reduzieren. Ein-/Ausfahrten
- <sup>2</sup> Garagenvorplätze müssen ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand eine Tiefe von mindestens 6.00 m aufweisen. Garagenvorplätze

## Art. 7

- <sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:
- a) bei Wohnbauten mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, darüber mindestens 2 Parkfelder. Zusätzlich pro 6 Parkfelder ist ein Besucherparkplatz zu realisieren.
  - b) bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnliche Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend der VSS-Norm fest.
- <sup>2</sup> Mindestens 50% der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Einstellplätze (Einzelgarage oder Parkgaragen) auszuführen.
- <sup>3</sup> Ist die Realisierung eines Parkplatzes auf eigenem Grund nicht möglich, kann eine Ersatzgabe geleistet werden. Dies trifft nur dann zu, wenn es zu einer Gefährdung des Verkehrs oder zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt.
- <sup>4</sup> Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.- und muss vor Baubeginn beglichen werden. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 01.04.2016 (100 Punkte, Basis April 2016) und wird jeweils auf den 1. Januar jedes Jahres angepasst.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Einstellplätze

Ersatzabgabe

Höhe der Ersatzabgabe

## Art. 8

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

Gebäudenummerierung

## Art. 9

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

Öffentliche Einrichtungen auf Privatböden

**E. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten**

## Art. 10

- <sup>1</sup> Die offene Bauweise ist die Regel.
- <sup>2</sup> Wo bereits zusammenhängende Häuserreihen bestehen, muss wieder an die Mauer des Nachbargebäudes angebaut werden.

Offene Bauweise

geschlossene Bauweise

## Art. 11

<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist die Verhältniszahl der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche:

Geschossflächenziffer  
a) Begriff

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

<sup>2</sup> Als Geschossfläche (GF) gilt die Summe aller Geschossflächen gemäss SIA SN 504 416. Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.80 m liegt, sowie Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG.

b) Geschossfläche

<sup>3</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Fläche der Hauszufahrt wird angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis-, Grob- und Feinerschliessung.

c) anrechenbare Grundstücksfläche

## Art. 12

<sup>1</sup> Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken derselben Zone können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstücks auf die Bauparzelle übertragen.

Nutzungsübertragung

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

## Art. 13

Der Grenz- und Gebäudeabstand bemisst sich gemäss Definition im Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Grenz- und Gebäudeabstand

## Art. 14

Der Strassenabstand bemisst sich gemäss Definition im Strassengesetz (StraG, SRSZ 442.110).

Strassenabstand

## Art. 15

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe bemisst sich gemäss Definition im Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100). Gebäudehöhe
- <sup>2</sup> Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Firsthöhe
- <sup>3</sup> Für Bauten in Hanglagen (Hangneigung des gewachsenen Bodens, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade, folgende Zuschläge gewährt: Hangzuschlag
- a) ab 15% Hangneigung 0.5 m
  - b) ab 20% Hangneigung 1.0 m
  - c) ab 25% Hangneigung 1.5 m
  - d) ab 30% Hangneigung 2.0 m

## Art. 16

- <sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade. Gebäudelänge
- <sup>2</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG werden nicht berücksichtigt.

**IV. Zonenvorschriften**

## Art. 17

Das Gebiet der Gemeinde Innerthal wird in folgende Zonen aufgeteilt:

	Nutzungszo- nen
<b>A. Bauzonen</b>	
a) Wohnzone A	WA
b) Wohnzone B	WB
c) Wohn- und Gewerbezone	WG
d) Gewerbezone	G
e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
f) Freihaltezone	FZ
g) Tourismuszone	TZ
h) Verkehrszone	VZ
i) Verkehrsfläche	VF
<b>B. Nichtbauzonen</b>	
j) Landwirtschaftszone	LWZ

C. Überlagernde Zonen	
a) Zone für Gewässerraum	ZfG
b) Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung	GZe
c) Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung	GZm
d) Gefahrenzone mit geringer Gefährdung	GZg

## A. Bauzonen

### Art. 18

In den Wohnzonen A und B sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen. Wohnzonen

### Art. 19

In der Wohn- und Gewerbezone sind neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet. Wohn- und Gewerbezone

### Art. 20

Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal. Gewerbezone

### Art. 21

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche Zwecke und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Alterswohnungen sind zulässig, soweit diese zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendig sind. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### Art. 22

<sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Schaffung und Erhaltung von Freiflächen im Siedlungsgebiet. Freihaltezone

<sup>2</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Pflege der Freihaltezone notwendig sind oder der Spiel- und Erholungsnutzung dienen. Zudem sind Bauten, die das gewachsene Terrain nicht überschreiten, Strassen- und Weganlagen sowie Gestaltungen zulässig, soweit der Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigt wird.

### Art. 23

Die Tourismuszone ist für touristische Nutzungen bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal. Tourismuszone

### Art. 24

<sup>1</sup> Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Verkehrsraumgestaltung oder –nutzung dienen. Verkehrszone / Verkehrsfläche

<sup>2</sup> Innerhalb der Bauzonen sind die Flächen im Zonenplan als Verkehrszonen zu bezeichnen.

<sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzonen sind die Flächen im Zonenplan als Verkehrsfläche zu bezeichnen.

### Art. 25

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

Tabelle der Grundmasse

Zone	WA	WB	WG	G	öBA	FZ	TZ	LWZ
<b>Geschossflächenziffer</b>								
Einzelbauweise	0.55	0.35	0.65	0.65	-	-	-	-
<b>Gebäudehöhe m</b>								
Einzelbauweise	9	7	9	9	-	-	7	-
<b>Firsthöhe</b>								
Einzelbauweise	13	11	13	13	-	-	11	-
<b>Grenzabstand</b>	PBG	PBG	PBG	PBG	PBG	PBG	PBG	PBG
<b>Gebäuelänge</b>								
Einzelbauweise	25	20	30	40	-	-	20	-
<b>Empfindlichkeitsstufe</b>	II	II	III	III	III	III	II	III

## B. Nichtbauzonen

### Art. 26

In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen erlaubt sind.

Landwirtschaftszone

## C. Überlagernde Zonen

### Art. 27

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung.

Zone für Gewässerraum

<sup>2</sup> In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

<sup>3</sup> Für die weitergehende Nutzung in der Gewässerraumzone gelten die Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

### Art. 28

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (rot), Gefahrenzone mit mittlere Gefährdung (blau) und der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung (gelb).

Gefahrenzonen



<sup>2</sup> In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, oder andere Naturereignisse), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 3 ff zu beachten.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> In der Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (rot) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:

- a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Gemeinderat;
- b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
- c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.

<sup>5</sup> In der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (blau) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

<sup>6</sup> In der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung (gelb) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen.

<sup>7</sup> Alle Baugesuche innerhalb der Gefahrenzonen mit "erheblicher" und "mittlerer" Gefährdung sind der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten. Innerhalb der Gefahrenzonen mit "geringer" Gefährdung ist dies nur bei sensiblen Objekten notwendig.

<sup>8</sup> Auch ausserhalb der bezeichneten Gefahrenzonen existieren Naturgefahren, welche jedoch nicht klassifiziert und erfasst wurden. In diesen Bereichen ist vor dem Baubewilligungsverfahren mit der kantonalen Fachstelle Kontakt aufzunehmen.

## V. Gestaltungsplan

### Art. 29

- <sup>1</sup> Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Anforderungen nach § 24 PBG erfüllt werden. Voraussetzungen
- <sup>2</sup> Je nach dem Masse, in dem Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG verbindlich geregelt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen: Abweichungen von der Grundordnung
- a) Erhöhung der Geschossflächenziffer
  - b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen
  - c) Vergrösserung der Gebäudelänge
  - d) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände
- <sup>3</sup> Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken. Grundbuchanmerkung

## VI. Weitere Bestimmungen

### Art. 30

Die im Zonenplan bezeichneten Flächen mit Mehrwertabgabepflicht haben eine Mehrwertabgabe nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) zu entrichten. Flächen mit Mehrwertabgabepflicht

## VII. Natur- und Landschaftsschutz

### Art. 31

Die im Zonenplan bezeichneten Schutzobjekte sind zu erhalten. Natur- Landschafts-schutzobjekte

## VIII. Erschliessungsplanung

### Art. 32

- <sup>1</sup> Die Basiserschliessung umfasst die übergeordneten Strassen, Wege, Anlagen und Einrichtungen. Die Basiserschliessung wird vom Bezirk March, der Kraftwerk Wägital AG resp. durch das betreffende Versorgungswerk durchgeführt und finanziert. Die Basiserschliessung umfasst die Seestrasse. Erschlies-sungsplanung
- <sup>2</sup> Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen. Die Groberschliessung wird durch die Gemeinde resp. das betreffende Versorgungswerk durchgeführt und in der Regel mit Kostenbeteiligung von Privaten nach den massgebenden Erlassen finanziert. Der Gemeindebeitrag beläuft sich auf den Mini-

malsatz von 10% (§4 Abs. 2 Gesetz über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (SRSZ 400.220). Die Kirchenstrasse ab Seestrasse bis zum Gebiet Dunkelboden ist im Sinne des § 4 Abs. 2 Gesetz über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen (SRSZ 400.220) als Groberschliessungsstrasse zu betrachten.

<sup>3</sup> Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Grundstücke mit der Groberschliessung. Die Feinerschliessung obliegt den Grundeigentümern, soweit sie nicht nach den einschlägigen Gemeindereglementen resp. Reglementen der Versorgungswerke durch diese besorgt werden. Die übrigen Gemeindestrassen sind als Feinerschliessung zu betrachten.

## IX. Baubewilligungsverfahren

### Art. 33

<sup>1</sup> Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach § 75 ff. PBG.

Bewilligungs-  
pflicht

<sup>2</sup> Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:

- a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderungen andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
- c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
- d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie z.B. ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
- e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden;
- f) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m, soweit sie nicht entlang von Strassen ausgeführt werden.

### Art. 34

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist mit den kantonalen Baugesuchsformularen und folgenden Beilagen bei der Gemeindeverwaltung einzureichen:

Baugesuch

- a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;
- c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit gewachsenem und gestaltetem Terrain, den massgebenden Gebäude- und Firsthöhen;
- d) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie den Erholungs- und Kinderspielflächen;
- e) Entwässerungspläne gemäss SN 592 000 für unverschmutztes und verschmutztes Abwasser;
- f) Berechnungen der Geschossflächenziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach Norm SIA 416;

- g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Unterschreitung des Grenzabstandes bei Nebenbauten;
- h) Bei einer allfälligen Abwasservorbehandlung von Industrieabwasser sind entsprechende, detaillierte Angaben darüber einzureichen;
- i) Werden im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung Chemikalien verwendet, so sind im Baubewilligungsgesuch die Chemikalien-Umschlagsorte im Entwässerungsplan zu bezeichnen.

<sup>2</sup> Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen. Darstellung

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint. Weitere Unterlagen

<sup>4</sup> Die Baubewilligungsbehörde kann bei Härtefällen Ausnahmeregelungen gemäss §73 dem kantonalen Planungs- und Baugesetz bewilligen. Ausnahmen

### Art. 35

<sup>1</sup> Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften und führt Schnurgerüst- sowie Schlussabnahmen durch. Die Gemeinde ist befugt weitere Abnahmen vorzunehmen. Baukontrolle

<sup>2</sup> Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

### Art. 36

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Gebührenordnung. Gebührenordnung

<sup>2</sup> Die Gebühren für die Verfahren im Bauwesen werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Gebühren

<sup>3</sup> Aufwendungen für Beraterkosten werden den Gesuchstellern verrechnet. Beraterkosten

## X. Schlussbestimmungen

### Art. 37

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

## *Inhaltsverzeichnis*

### **I. Zweck und Geltungsbereich**

- |                    |        |
|--------------------|--------|
| 1. Zweck           | Art. 1 |
| 2. Geltungsbereich |        |
| 3. Übriges Recht   |        |

### **II. Planungsmittel**

- |                   |        |
|-------------------|--------|
| 1. Planungsmittel | Art. 2 |
| 2. Nutzungsplan   |        |

### **III. Allgemeine Bauvorschriften**

#### **A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

- |                               |        |
|-------------------------------|--------|
| 1. Einordnung                 | Art. 3 |
| 2. Dachgestaltung             |        |
| 3. Dacheindeckung             |        |
| 4. Fassadengestaltung         |        |
| 5. Vorspringende Gebäudeteile |        |
| 6. Umgebungsgestaltung        |        |

#### **B. Konstruktions- und Hygienevorschriften**

- |                       |        |
|-----------------------|--------|
| 1. Belichtung Fenster | Art. 4 |
|-----------------------|--------|

#### **C. Emissionen und Immissionen**

- |         |        |
|---------|--------|
| 1. Lärm | Art. 5 |
|---------|--------|

#### **D. Verkehrssicherheit**

- |                     |        |
|---------------------|--------|
| 1. Ein-/Ausfahrten  | Art. 6 |
| 2. Garagenvorplätze |        |

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| 1. Abstellflächen für Motorfahrzeuge | Art. 7 |
| 2. Einstellplätze                    |        |
| 3. Ersatzabgabe                      |        |

- |                        |        |
|------------------------|--------|
| 1. Gebäudenummerierung | Art. 8 |
|------------------------|--------|

- |  |        |
|--|--------|
| 1. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden | Art. 9 |
|--|--------|

#### **D. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten**

- |                          |         |
|--------------------------|---------|
| 1. Offene Bauweise       | Art. 10 |
| 2. Geschlossene Bauweise |         |

1. Geschossflächenziffer	Art. 11
2. Geschossfläche	
3. Anrechenbare Grundstücksfläche	
1. Nutzungsübertragung	Art. 12
1. Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 13
1. Strassenabstand	Art. 14
1. Gebäudehöhe	Art. 15
2. Firsthöhe	
3. Hangzuschlag	
1. Gebäudelänge	Art. 16
<b>IV. Zonenvorschriften</b>	
1. Nutzungszonen	Art. 17
<b>A. Bauzonen</b>	
1. Wohnzonen	Art. 18
1. Wohn- und Gewerbezone	Art. 19
1. Gewerbezone	Art. 20
1. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 21
1. Freihaltezone	Art. 22
1. Tourismuszone	Art. 23
1. Verkehrszone / Verkehrsfläche	Art. 24
1. Tabelle der Grundmasse	Art. 25
<b>B. Nichtbauzonen</b>	
1. Landwirtschaftszone	Art. 26
<b>C. Überlagernde Zonen</b>	
1. Zone für Gewässerraum	Art. 27
1. Gefahrenzonen	Art. 28

**V. Gestaltungsplan**

1. Voraussetzungen Art. 29
2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung
3. Grundbuchanmerkung

**VI. Weitere Bestimmungen**

1. Mehrwertabgabepflicht Art. 30

**VII. Natur- und Landschaftsschutz**

1. Natur- Landschaftsschutzobjekte Art. 31

**VIII. Erschliessungsplanung**

1. Erschliessungsplanung Art. 32
2. Basiserschliessung
3. Groberschliessung
4. Feinerschliessung

**IX. Baubewilligungsverfahren**

1. Bewilligungspflicht Art. 33

1. Baugesuch Art. 34
2. Darstellung
3. Weitere Unterlagen
4. Ausnahmen

1. Baukontrolle Art. 35

1. Gebühren Art. 36
2. Beraterkosten

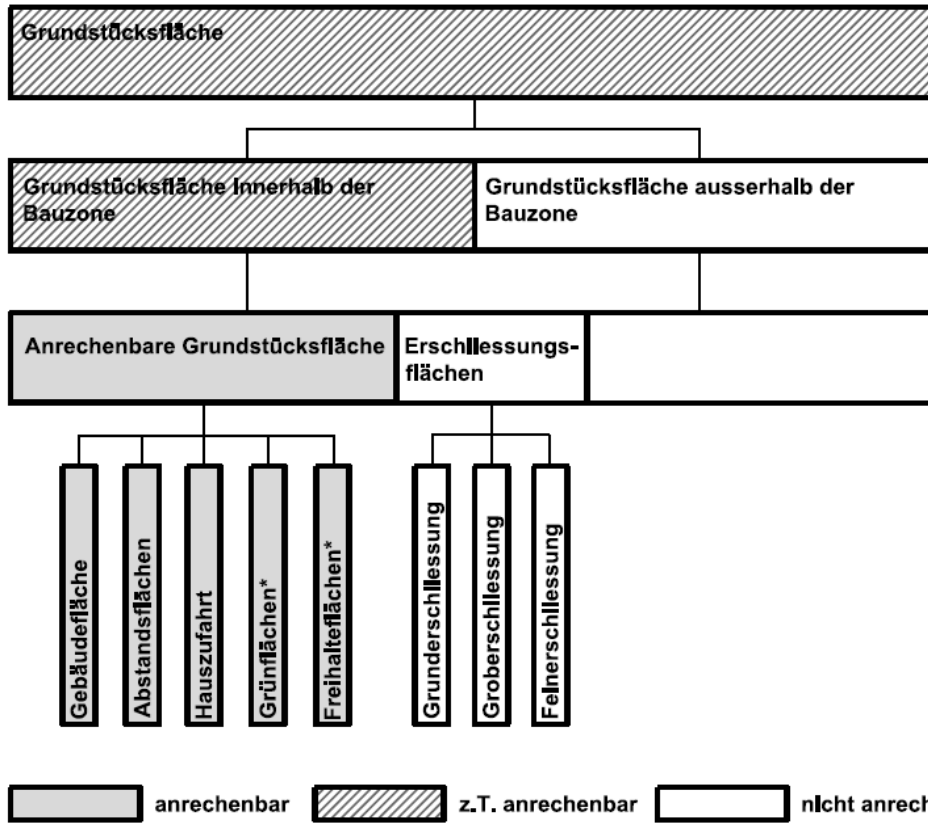
**X. Schlussbestimmungen**

1. Inkrafttreten Art. 37

**Anhang A – Skizze zu Geschossflächenziffer****Anhang B – Liste der Schutzobjekte**

## Anhang A – Skizze zu Geschossflächenziffer

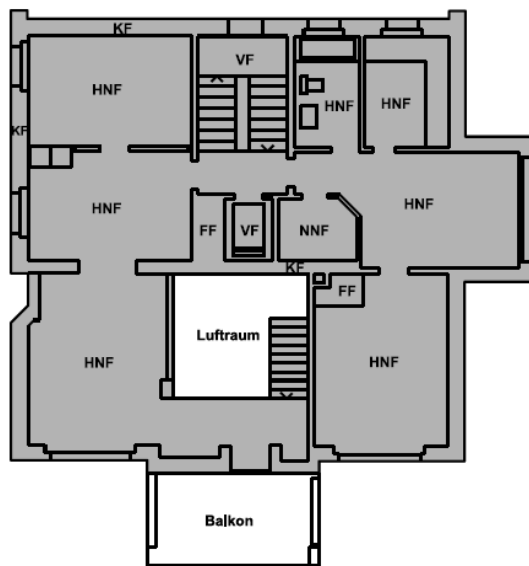
### Definition Geschossflächenziffer gemäss Art. 11



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Abbildung anrechenbare Flächen

### Grundriss 1. Obergeschoss:



### Schnitt:

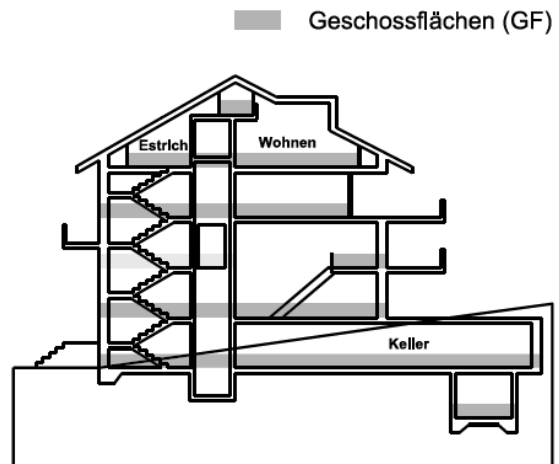


Abbildung Geschossflächen



## Anhang B – Liste der Schutzobjekte

### Verzeichnis der Natur- und Landschaftsschutzobjekte

<b>Nr.</b>	<b>Flurname</b>	<b>Objekttyp</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Länge (m) / Fläche (ha)</b>
31	Innerthal	Baumreihe	lokal	73 m
36	Innerthal / Kirche	Hecke	lokal	36 m