



## **BAUREGLEMENT**

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen  
am 1. Dezember 2023

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

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

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

Öffentliche Auflage:

Vom 01.09.2000 bis 02.10.2000

Vom 17.10.2014 bis 17.11.2014 und vom 08.01.2016 bis 08.02.2016

Vom 17.02.2023 bis 20.03.2023 und vom 01.09.2023 bis 30.09.2023

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

18.04.2001

20.04.2016

01.12.2023

An der Urnenabstimmung angenommen am:

10.06.2001

05.06.2016

03.03.2024

Vom Regierungsrat genehmigt mit:

Beschluss Nr. 1565/2001 vom 11.12.2001

Beschluss Nr. 793/2016 vom 20.09.2016

Beschluss Nr. .... / ..... vom .....



# Baureglement der Gemeinde Reichenburg

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

## I. Zweck und Geltungsbereich

### Art. 1

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

1. 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.

### Art. 2

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

2. Geltungsbereich

## II. Planungsmittel

### Art. 3

- 1 Der gültige Zonenplan im Massstab von 1 : 2500 sowie der Landwirtschafts- und Schutzzonenplan im Massstab von 1: 5000 sind Bestandteil dieses Baureglements.
- 2 Der Gemeinderat kann nach § 13 PBG Richtpläne erlassen.
- 3 Die Festsetzung und Genehmigung der Erschliessungsplanung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

1. Nutzungspläne

a) Zonenplan,  
Landwirtschafts- und  
Schutzzonenplan

b) Richtplan

c) Erschliessungsplan

- |  |   |   |
|--|---|---|
| d) Gestaltungsplan                                 | 4 | Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m <sup>2</sup> , in der Dorfkernzone von mindestens 1500 m <sup>2</sup> , Gestaltungspläne nach § 24 PBG erlassen.   |
| e) Gestaltungsplanpflicht, Richtlinien Gemeinderat | 5 | Für die im Zonenplan besonders gekennzeichneten Flächen muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Wo eine solche Verpflichtung besteht, kann der Gemeinderat dazu die nötigen Richtlinien erlassen.  |
| f) Gestaltungsplanpflicht, Antrag Grundeigentümer  | 6 | Besteht Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört. |

### **III. Allgemeine Bauvorschriften**

#### **A. Erschliessung**

##### **Art. 4**

- |                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 1. Erschliessung | 1 | Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen von §§ 37 ff PBG. |
|------------------|---|---|

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

##### **Art. 5**

- |                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| 1. Gestaltung, Einordnung | 1 | Bauten, bauliche Anlagen und Massnahmen werden nur dann bewilligt, wenn sie sich durch die Bau-, Fassaden-, Terrain- und Dachgestaltung, Farbgebung usw. so in die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.   |
|                           | 2 | Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.   |
| 2. Erhöhte Anforderung    | 3 | An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt. <ul style="list-style-type: none"> <li>a) in der Kernzone</li> <li>b) an exponierten Hanglagen</li> <li>c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie besonders schönen Landschaften.</li> <li>d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beeinflussen.</li> </ul> |

- 4 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen externe Fachexperten beiziehen zur unabhängigen und vertieften Bearbeitung von rechtlichen, gestalterischen, verkehrs- oder lärmtechnischen, energetischen oder sonstigen technischen Fragen unter Kostenfolge zu Lasten der Bauherrschaft.
3. Externe Beratung

## Art. 6

- 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Treppenhaus- und Liftaufbauten sind höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Sie sind, so wie jegliche andere technisch bedingten Dachaufbauten, gut zu gestalten.
4. Dachgestaltung
- 2 Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.
5. Antennen
- 3 Das Anbringen von Parabolspiegeln/Parabolantennen ist bewilligungspflichtig. Die Farben von Parabolspiegeln/Parabolantennen sind dem Hintergrund anzupassen.
- 4 Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften und ähnliche technische Anlagen sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse, Form, Farbe, Aufmachung und Platzierung die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Zudem sind die kantonalen Bestimmungen (u.a. Art. 46 Strassenverordnung) sowie anerkannte Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung (Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt oder Merkblatt «Lichtverschmutzung» der Zentralschweizer Umweltdirektionen) einzuhalten.
6. Reklamen



## **C. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften**

### **Art. 7**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 1. Umgebungsgestaltung, Bepflanzung                            | 1 | Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.   |
| 2. Einheimische Pflanzenarten, nicht zugelassene Pflanzenarten | 2 | Die Umgebungsgestaltung hat hauptsächlich aus einheimischen Pflanzenarten zu bestehen. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzenteilen und Pflanzen, die als invasive Neophyten auf der schwarzen Liste stehen, ist im gesamten Gemeindegebiet nicht gestattet. |

### **Art. 8**

- |                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| 3. Raumgrösse         | 1 | Wohn- und Schlafräume müssen eine Bodenfläche von wenigstens 10 m <sup>2</sup> und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.25 m aufweisen. Im bewohnbaren Dachgeschoss muss diese Raumhöhe über mindestens 5 m <sup>2</sup> Raumbodenfläche vorhanden sein. |
| 4. Besonnung, Fenster | 2 | Alle Wohnungen müssen besonnt werden. Alle Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen belüftet und durch Fenster hinreichend belichtet sein. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens 10% der Bodenfläche betragen.                       |
| 5. Dämmung            | 3 | Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit zu dämmen.   |

### **Art. 9**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 6. Erholungsflächen, Kinderspielplätze | 1 | Beim Neubau von Wohnhäusern mit drei oder mehr Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen.                  |
|  | 2 | Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.   |
|  | 3 | Ihre Fläche hat wenigstens 20% der für Wohnzwecke verwendeten anrechenbaren Bruttogeschossfläche zuzüglich der Bruttogeschossfläche im Attika- und Dachgeschoss zu entsprechen.                |
|  | 4 | Erholungsflächen und Kinderspielplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist bei Bedarf im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. |

## Art. 10

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen ist pro Wohnung im Dach- oder Kellergeschoss ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen. 7. Abstellflächen
- 2 Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.

## D. Emissionen und Immissionen

### Art. 11

- 1 Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht. 1. Emissionen, Immissionen Luft
- 2 Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.
- 3 Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- 4 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. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.
- 5 Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.

## **E. Verkehrssicherheit**

### **Art. 12**

1. Strassennetz

- 1 Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.
- 2 Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte:
  - Verbindungsstrassen:  
5.50 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir
  - Erschliessungsstrassen:  
5.00 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir
  - Quartierstrassen:  
4.50 m Fahrbahn ohne Trottoir
- 3 Für die Zufahrt zu einzelnen Gebäuden kann der Gemeinderat geringere Ausbaubreiten festlegen.

### **Art. 13**

2. Strassen- und  
Garagenausfahrten

- 1 Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. Für die Beurteilung der Sichtverhältnisse sind die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) anzuwenden.
- 2 Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15 % aufweisen, welches 3 m vor der Strassenlinie auf 3 % herabzusetzen ist. Beheizte Rampen sind nicht gestattet.
- 3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.
- 4 Ein- und Ausfahrten bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde.

## Art. 14

- 1 Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen 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 Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.
- 2 Die Mindestanzahl an Abstellplätzen ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen.
  - a) bei Wohnbauten mit bis zu drei Wohnungen je Wohnung bzw. je 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Bruttogeschossfläche zuzüglich der Bruttogeschossfläche in Attika- und Dachgeschossen 1.75 Abstellplätze. Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze angerechnet. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
  - b) bei Wohnbauten mit vier oder mehr Wohnungen je Wohnung bzw. je 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Bruttogeschossfläche zuzüglich der Bruttogeschossfläche in Attika- und Dachgeschossen 1.5 Abstellplätze. Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze angerechnet. Zusätzlich sind 20 % der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
  - c) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.
- 3 Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleichviel wettergeschützte Abstellplätze vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt. Sie sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneingangs vorzusehen. Für die Anordnung und Geometrie ist auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) abzustützen.

3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

## Art. 15

- 1 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.
- 2 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 10'000.– und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Diese Abgabe ist indiziert. Sie basiert auf einem Stand des Landesindexes für

4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-abstellplätze

Konsumentenpreise des BIGA von 100 Punkten (Basis Dezember 2010). Erhöht sich der Landesindex, so erhöht sich die geschuldete Gebühr. Durch diese einmalige Abgabe erwächst kein Anspruch auf einen von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Abstellplatz.

#### **Art. 16**

5. Dachrinnen,  
Ablaufrohre,  
Schneefänger

- 1 Bauten im Bereiche von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.

#### **Art. 17**

6. Öffentliche  
Einrichtungen auf  
Privatboden

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

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

#### **Art. 18**

1. Offene und  
geschlossene Bauweise

- 1 Die offene Bauweise ist die Regel.
- 2 Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.
- 3 Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen oder wo es die Zonenvorschriften oder Gestaltungspläne vorschreiben, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.

#### **Art. 19**

*Aufgehoben*

#### **Art. 20**

2. Ausnützungsziffer  
a) Begriff

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

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

b) Anrechenbare  
Bruttogeschossfläche

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

- 3 Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:
- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Wasch-, Trocken- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
  - b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
  - c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;
  - d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und Siedlungen mit drei oder mehr Wohnungen;
  - e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
  - f) einfach verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen und ohne geschlossene Gebäudehülle gegen aussen;
  - g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschoss-hallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
  - h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
  - i) Aussendämmungen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989);
  - k) das über dem obersten Vollgeschoss liegende Dach- oder Attikageschoss, sofern die Kniestockhöhe bis max. 1 m beträgt, gemessen ab Oberkant fertig Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenwand (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion;
  - l) in den übrigen Räumen mit Dachschräge (in Geschossen, die als Vollgeschosse zählen) die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.80 m beträgt.

c) anrechenbare  
Landfläche

- 4 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.
- 5 Nicht angerechnet werden:
  - a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
  - b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
  - c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

#### **Art. 21**

3. Ausnutzungs-  
übertragung

- 1 Durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch ist eine Ausnutzungsübertragung bis 10 % der erforderlichen Landfläche möglich, sofern die Grundstücke aneinander grenzen und in angemessener Beziehung zueinander stehen.

#### **Art. 22**

4. 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.
- 2 Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- 3 Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.
- 4 Abparzellierungen sind meldepflichtig.

#### **Art. 23**

5. Geschosszahl

- 1 Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für die Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.
- 2 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

- 3 Bei der Ermittlung der Geschoszahl nicht angerechnet werden:
- a) Dachgeschosse, wenn sie eine Dachneigung von max. 45 Grad und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen, sowie allfällige Dachaufbauten, die bis max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Der Kniestock wird gemessen ab Oberhaut fertig Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenwand (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion.
  - b) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45 Grad liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.
- 4 Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

#### Art. 24

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine gegenüber allen anderen einzuhalten. Der Gemeinderat kann die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute erforderlich ist.
- 3 Kommt die Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand.
- 4 In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen beträgt der kleine Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 m, und der grosse Grenzabstand beträgt 70 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 6 m. Bei den in der Höhe gestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet.
- 5 Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten und nicht abgestützt sind.

6. Grenzabstand

a) Begriff und Messweise

b) Vorbauten

- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| c) Mehrlängenzuschlag | 6 | In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Die Zuschläge werden senkrecht zu den Fassaden und nicht über die Gebäudeecken gemessen. Nebenbauten im Sinne von Art. 28 werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet. |
| d) Staffelung         | 7 | Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.   |
| e) Flächenausgleich   | 8 | 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 Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.  |

### **Art. 25**

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| 7. Gebäudehöhe | 1 | Die erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.   |
|                | 2 | 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.   |
|                | 3 | Nicht berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;</li> <li>b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;</li> <li>c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45 Grad liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.</li> </ul> |
|                | 4 | Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich gegenüber einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe dazugerechnet.   |
|                | 5 | Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.  |

- 6 Bei Bauten an Hanglagen mit mehr als 20% Neigung darf die zonengemässe Gebäudehöhe auf der talseitigen Fassade um 10% überschritten werden.
- 7 Wenn das gute Erscheinungsbild gewährleistet ist, dürfen transparente Geländer die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

## Art. 26

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischenläge.
- 2 Nebenbauten gemäss Art. 28 dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.
- 3 Steht bei Inkrafttreten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze als dieses Baureglement oder das Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.
- 4 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages und der Genehmigung des Gemeinderates ungleich über die Grenzen verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

8. Gebäudeabstand

a) Begriff und Messweise

b) Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

## Art. 27

- 1 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.
- 2 Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten gemäss Art. 28 werden nicht berücksichtigt. Bei zwischengeschalteten Nebenbauten ist die maximale Gebäudelänge, bezogen auf die äussersten Fassaden der Hauptgebäude, einzuhalten.

9. Gebäudelänge

## Art. 28

- 1 Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

10. Nebenbauten, unterirdische Bauten

- 2 Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen.
- 3 Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.
- 4 Vorbehalten bleiben die Schutzabstände gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.

#### **Art. 29**

11. Zusammenbauen von Bauten

- 1 Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur baureglementsgemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch die Nachbarn durch Grundbucheintrag sichergestellt ist und sofern die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend gestaltet ist.
- 2 Zwischen den Bauten der einzelnen Grundstücke sind Brandmauern zu erstellen, die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen müssen.

#### **Art. 30**

12. Strassenabstand

- 1 Neubauten haben gegenüber öffentlichen Strassen den Strassenabstand gemäss den kantonalen Vorschriften einzuhalten.

#### **Art. 31**

*Aufgehoben*

#### **Art. 31a**

13. Gewässerraumbaulinien 1

- 1 Die Gewässerraumbaulinien sichern den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.
- 2 Innerhalb der „Gewässerraumbaulinie I“ 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 Innerhalb der „Gewässerraumbaulinie II“ dürfen keine Hauptbauten erstellt werden.

- 4 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen innerhalb der Gewässerraumbaulinien sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.
- 5 Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

#### **Art. 31b**

- |   |  |                                  |
|---|--|----------------------------------|
| 1 | Gegenüber eingedolten Gewässern ist ein Gewässerabstand von 3 m gegenüber der Mittelachse, mindestens jedoch 1.0 m ab Bauwerk der Eindolung einzuhalten. | 14. Gewässerabstand<br>Eindolung |
|---|--|----------------------------------|

#### **Art. 32**

- |   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| 1 | Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 15 m ab Waldgrenze einzuhalten, wobei die Waldgrenze 2 m ausserhalb der in den Grundbuchplänen enthaltenen Stockgrenze verläuft. | 15. Waldabstand |
| 2 | Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.  |                 |

#### **Art. 33**

- |   |   |                                    |
|---|---|------------------------------------|
| 1 | Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.   | 16. Andere<br>Abstandsvorschriften |
| 2 | Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber vermarkten Privatstrassen, welche nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, gilt für die Bemessung des Grenzabstandes nur das kantonale Recht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand gemäss Art. 30 anwendbar. |                                    |

#### **Art. 34**

- |   |  |               |
|---|--|---------------|
| 1 | Die erlaubte Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.   | 17. Firsthöhe |
| 2 | Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses. |               |
| 3 | Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.  |               |
| 4 | Bei Bauten an Hanglagen mit mehr als 20 % Neigung darf die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe auf der talseitigen Fassade um 10 % überschritten werden.     |               |

## IV. Zonenvorschriften

### Art. 35

#### 1. Zoneneinteilung

Das Gebiet der Gemeinde Reichenburg wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### A. Bauzonen

a)	Wohnzone	2 Geschosse	W2
b)	Wohnzone	3 Geschosse	W3
c)	Wohnzone	4 Geschosse	W4
d)	Wohn- und Gewerbezone	3 Geschosse	WG3
e)	Wohn- und Gewerbezone	4 Geschosse	WG4
f)	Kernzonen A und B		KA/KB
g)	Gewerbezone		G
h)	Industriezone		I
i)	Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung		T
k)	Intensiverholungszone		IN
l)	Grünzone		GR
m)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OE
n)	Zone für Lager-, Umschlag- und Abstellplätze		L

#### B. Nichtbauzonen

o)	Landwirtschaftszone		LW
o')	Speziallandwirtschaftszone Gemüseanbau		SLWG

#### C. Schutzzonen/Überlagernde Zonen

p)	Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzzonen		
q)	Grundwasserschutzzonen		GsZ
r)	Gefahrenzonen		
s)	Gewässerraumzone		

#### D. Übrige Gebiete

t)	Übriges Gemeindegebiet		UE
u)	Reservegebiet		RS

## A. Bauzonen

### Art. 36

- |   |  |              |
|---|--|--------------|
| 1 | Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.  | 1. Wohnzonen |
| 2 | Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende, kleine Gewerbebetriebe sind gestattet.   |              |
| 3 | Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (namentlich Sexshops, Bordelle und Dienstleistungen des erotischen Gewerbes). |              |
| 4 | In der Zone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gestattet; die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.                |              |

### Art. 37

- |   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet. | 2. Wohn- und Gewerbebezonen |
| 2 | Der Wohnanteil darf bis 70% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.                            |                             |

### Art. 38

- |   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| 1 | Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns.  | 3. Kernzonen A und B |
| 2 | Sie sind für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungsbauten und kulturelle Einrichtungen mit mässig störenden Emissionen bestimmt.  |                      |
| 3 | Neubauten und Umbauten sowie Fassadenrenovierungen haben sich bezüglich Stellung, Bauvolumen, Bauhöhen, Baumaterialien, Massstäblichkeit und Gestaltung dem bestehenden Ortsbild anzupassen. Grössere bauliche Massnahmen sind durch einen Fachberater zu begutachten.  |                      |
| 4 | Zulässig ist die offene und die geschlossene Bauweise.  |                      |
| 5 | Bei der offenen Bauweise kann der Gemeinderat in begründeten Fällen die Grenzabstände bis auf 1.0 m reduzieren, unter Berücksichtigung der bisherigen Überbauung auf dem Baugrundstück, der projektierten Überbauung auf dem Nachbargrundstück sowie der Stellung, Lage und des Volumens des zu realisierenden Gebäudes für das Ortsbild. |                      |
| 6 | Das oberste Vollgeschoss muss als Dachgeschoss gemäss Art. 23 Abs. 3 ausgebildet werden.  |                      |

#### **Art. 39**

4. Gewerbezone
- 1 Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt.
  - 2 Pro Baute ist maximal eine Wohnung für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal zulässig.

#### **Art. 40**

5. Industriezone
- 1 Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten aller Art bestimmt.
  - 2 Pro Baute ist maximal eine Wohnung für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal zulässig.
  - 3 In der Industriezone ist es untersagt, einen Holzverladestützpunkt zu errichten. Der Holzverlad von der Strasse auf die Schiene ist nicht zulässig. Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, dürfen nicht erstellt werden.

#### **Art. 41**

6. Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung
- 1 Die Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung ist für Zucht- und Mastbetriebe bestimmt, deren Futterbasis nicht auf eigener landwirtschaftlicher Produktion beruht. Es sind nur standortgebundene Wohnbauten zulässig.

#### **Art. 41 a**

7. Intensiverholungszone
- 1 Die Intensiverholungszone ist für Bauten und Anlagen zu Erholungs- und Sportzwecken bestimmt.
  - 2 In der Intensiverholungszone Schandeln ist das Erstellen von Anlagen und Bauten, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht- und Pensionspferden dienen, gestattet. Eine über die Pferdehaltung hinausgehende landwirtschaftsfremde Nutzung ist untersagt. Es sind ausschliesslich für das Betriebspersonal notwendige Wohnbauten zulässig.
  - 3 Bezüglich Grundmasse gelten die Bestimmungen der Gewerbezone.

#### **Art. 41 b**

8. Grünzone
- 1 Die Grünzone bezweckt
    - a) die Erhaltung oder Schaffung von Grünflächen innerhalb oder zwischen Siedlungen
    - b) die Freihaltung von wichtigen Landschaftselementen wie Aussichtspunkte, Bachläufe etc.

- 2 Sie ist von allen nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Nebenbauten und Einrichtungen, die der Erholungs- und Freizeitnutzung dienen, sind zulässig. Die zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendigen Anlagen sind gestattet.

#### **Art. 42**

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen bestimmt wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindezentren, Mehrzweckhallen, Sport- und Freizeitanlagen.
- 2 Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

9. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### **Art. 43**

- 1 Die Zone für Lager-, Umschlag- und Abstellplätze ist für die zeitlich begrenzte Lagerung und Aufbereitung von festen Stoffen (z.B. Steine, Holz, Stahl) und für das Abstellen von Fahrzeugen und Baumaschinen bestimmt.
- 2 Zulässig sind betriebsnotwendige, unbewohnte Bauten (z.B. Lagerhallen, Büros) mit einer Gebäudehöhe von höchstens 15 m und Einrichtungen zur Behandlung von festen Stoffen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.
- 3 Das Errichten und der Betrieb von Bauten und Anlagen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates und der zuständigen kantonalen Instanzen. Namentlich die Zwischenlagerung und Behandlung von Bauabfällen bedarf einer Bewilligung des kantonalen Amtes für Umweltschutz gemäss der technischen Verordnung über Abfälle.

10. Zone für Lager-, Umschlag- und Abstellplätze

## Art. 44

11. Tabelle der Grundmasse

1 In den einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	W2	W3	W4	WG3	WG4	KA	KB	G	I	T	IN	GR	OE	L
<b>Vollgeschosszahl</b>														
Einzelbauweise	2	3	4	3	4	4 <sup>*1</sup>	3 <sup>*1</sup>	--	--	--	--	--	--	--
Gestaltungsplan	2	4	5	4	5	5 <sup>*1</sup>	4 <sup>*1</sup>	--	--	--	--	--	--	--
<b>Ausnützungsziffer</b>														
Einzelbauweise	0.45	0.65	0.80	0.80	1.00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gestaltungsplan	0.50	0.70	0.85	0.90	1.10	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Gebäudehöhe</b>														
Einzelbauweise	7	10	13	10	13	10	7	15	--	--	--	--	--	15
Gestaltungsplan	7	13	16	13	16	13	10	--	--	--	--	--	--	--
<b>Bauweise</b>														
offen	x	x	x	x	x	x	x	x	--	--	--	--	--	x
geschlossen	--	--	--	--	--	x	x	--	--	--	--	--	--	--
<b>Grenzabstand</b>														
kleiner	50 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m					min. 1 m <sup>2</sup>	min. 1 m <sup>2</sup>	50 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3 m						
grosser	70 % der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m					min. 1 m <sup>2</sup>	min. 1 m <sup>2</sup>							
<b>Gebäuelänge</b>	30	40	40	50	50	--	--	--	--	--	--	--	--	40
<b>Firsthöhe</b>														
Einzelüberbauung	11	14	17	14	18	14	11	18	--	--	--	--	--	18
Gestaltungsplan	11	17	20	17	21	17	14	--	--	--	--	--	--	--
<b>Mehrlängenzuschlag</b>	x	x	x	x	x	--	--	--	--	--	--	--	--	--

\*1 Das oberste Vollgeschoss muss innerhalb der Dachschräge liegen. (vgl. Art. 38 Abs. 6)

\*2 Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen einen Grenzabstand von min. 1 m bewilligen (vgl. Art. 38 Abs. 5)

## B. Nichtbauzonen

### Art. 45

1. Landwirtschaftszone

- 1 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.
- 2 Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.
- 3 Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat

beurteilt dieses Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

#### Art. 45a

- 1 Die Speziallandwirtschaftszone Gemüseanbau ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen, welche über die innere Aufstockung hinausgehen. Bei der bodenunabhängigen Produktion bildet der natürliche Boden die Produktionsgrundlage der Pflanzen, welche jedoch unter künstlichen Bedingungen in Gewächshäusern wachsen.
- 2 In der Speziallandwirtschaftszone Gemüseanbau sind Bauten und Anlagen zur Produktion pflanzenbaulicher Erzeugnisse zulässig. Verkaufsflächen sind ausschliesslich für vor Ort produzierte Erzeugnisse zulässig. Die Erstellung von Wohnraum ist gestattet, soweit dieser betriebsnotwendig und standortgebunden ist. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.
- 3 Die Gewächshäuser dürfen die Gebäudehöhe von 8 m und Firsthöhe von 10 m nicht überschreiten. Betriebs- und Ökonomiegebäude dürfen die Gebäudehöhe von 15 m und Firsthöhe von 18 m nicht überschreiten.
- 4 Gewächshäuser sind in der gesamten Speziallandwirtschaftszone Gemüseanbau erlaubt. Betriebs- und Ökonomiegebäude sind nur im bezeichneten Bereich zulässig.
- 5 Für den Vogelschutz sind im Baubewilligungsverfahren Massnahmen festzulegen und umzusetzen.
- 6 Für den ökologischen Ausgleich sind im Baubewilligungsverfahren qualitativ und quantitativ ausreichende Massnahmen festzulegen und umzusetzen. Diese können auch ausserhalb der Speziallandwirtschaftszone Gemüseanbau realisiert werden. Sie haben innerhalb der Speziallandwirtschaftszone Gemüsebau mindestens 5 % der mit Gewächshäusern bebauten Fläche zu umfassen.
- 7 Die unter künstlichen Bedingungen erfolgende pflanzenbauliche Produktion und die dazu erforderlichen Bauten oder Anlagen dürfen weder die Quantität noch die Qualität der betroffenen Fruchtfolgefläche (FFF) schmälern.
- 8 Wird die Produktion von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Erzeugnissen in Gewächshäusern aufgegeben, fällt die Speziallandwirtschaftszone Gemüseanbau wieder in die ordentliche Landwirtschaftszone zurück. Die da-nach nicht mehr zonenkonformen Bauten und Anlagen sind zu entfernen und die überbauten Flächen in FFF-Qualität zu rekultivieren.

2. Speziallandwirtschaftszone  
Gemüseanbau

## C. Schutzzonen

### Art. 46

1. Naturschutzgebiete,  
Schutzobjekte

- 1 Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz von Objekten und Gebieten gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung bzw. im dazugehörigen Landwirtschafts- und Schutzzonenplan der Gemeinde Reichenburg enthalten.
- 2 Innerhalb der Bauzonen, besonders innerhalb des Gestaltungsplanes, sind Landschaftselemente und Lebensräume der Tierwelt mit naturnaher und standortgemässer Vegetation zu erhalten oder als ökologische Ausgleichsfläche artgerecht anzulegen.

### Art. 47

2. Grundwasser-  
schutzzonen

- 1 Die nach §§ 22 ff. der kantonalen Vollzugsverordnung zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen zu bezeichnenden Schutzzonen sind in einem speziellen Grundwasserschutzzonenplan festgelegt und werden im Landwirtschaftszonenplan als Hinweis aufgeführt. Sie überlagern andere Nutzungen.
- 2 Die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszonen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtmässigen Grundwasserschutzzonen-Reglemente dies zulassen.

### Art. 47a

3. Gefahrenzonen  
allgemein

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag 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 (z. B. U für Überschwemmung) ist im Zonenplan eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.
- 2 Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

#### **Art. 47b**

- 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.
- 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.

4. Gefahrenzone rot

### **Art. 47c**

5. Gefahrenzone blau

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder 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.
- 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).
- 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 Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen.

### **Art. 47d**

6. Gefahrenzone gelb

- 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.

### **Art. 47e**

7. Gewässerraumzone

- 1 Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Die Gewässerraumzone kann als Grundnutzung oder als überlagernde Zone ausgeschieden werden.

## D. Übrige Gebiete

### Art. 48

- |   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| 1 | Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.  | 1. Übriges<br>Gemeindegebiet |
| 2 | Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.  |                              |
| 3 | Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften. |                              |
| 4 | Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.   |                              |

### Art. 49

- |   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| 1 | Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.                   | 2. Reservegebiete |
| 2 | Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen. |                   |

## V. Gestaltungsplan

### Art. 50

- |   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| 1 | Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach § 24 PBG erreicht wird. | 1. Voraussetzungen |
| 2 | Gestaltungspläne haben eine besonders gute Gestaltung und Überbauung zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn  |                    |
|   | a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen;   |                    |
|   | b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;  |                    |
|   | c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;   |                    |

- d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrslagen freigehalten werden,
  - e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
  - f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
  - g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist, welches bei Wohnbauten über den Minergiestandard hinausgeht;
  - h) andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.
- 3 In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

#### Art. 51

2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung

1

- Sofern der Gestaltungsplan respektive die Vorschriften zum Gestaltungsplan mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben sowie mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise bewirken, kann im Gestaltungsplan von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.
- 2 Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 50 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:
- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer gemäss Tabelle der Grundmasse in Art. 44 und der Geschosshöhe um ein Geschoss. In der Zone W2 darf die Geschosshöhe nicht erhöht werden;
  - 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.
- 3 Die Ausnutzungsziffer kann um weitere 5 % erhöht werden bei einem Gestaltungsplan, der alle Kriterien von Art. 50 erfüllt und der aus einem Wettbewerb hervorging, bei dessen Durchführung der Gemeinderat beteiligt war.

## Art. 52

- 1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten: 3. Inhalt
- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
  - b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;
  - c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten und ein Studienmodell;
  - d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
  - e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
  - f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer;
  - g) Sonderbauvorschriften und ein Erläuterungsbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 50 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung beanspruchten Ausnahmen aufgeführt werden.
- 2 Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.
- 3 Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.
- 4 Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.

## VI. Baubewilligungsverfahren

### Art. 53

- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. 1. Bewilligungspflicht
- 2 Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben innerhalb der Bauzone, genügt die Meldepflicht. Eine Ausnahme bilden die Kernzonen.

- 3 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 und Anlagen;
  - 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;
  - g) Fahrnisbauten, sofern sie nicht länger als drei Monate auf dem Grundstück stehen.

#### **Art. 54**

##### 2. Meldepflicht

- 1 Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind, sowie auf Bauvorhaben zur Sanierung und dem Ersatz von bestehenden Leitungen innerhalb der Bauzone, vorbehaltlich kantonalen Anforderungen.
- 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 Der Gemeinderat oder die Baukommission teilt dem Gesuchsteller innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen mit, wie das Baugesuch beurteilt wird und ob mit einer Bewilligung in der gewünschten Form gerechnet werden kann.
- 4 Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes geringfügiges Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.

## Art. 55

- 1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je neunfacher Ausfertigung bei der Bauverwaltung einzureichen:
3. 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 Masse und Angaben;
  - c) 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) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen;
  - e) detaillierte 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.
  - f) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Unterschreitung des Grenzabstandes bei Nebenbauten;
  - g) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
  - h) besondere Gesuchsunterlagen für kommunale, kantonale und eidgenössische Amtstellen.
- 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, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.
- 4 Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

#### **Art. 55a**

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| 4. Gebühren | 1 | Die Bewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, für die Baukontrolle sowie für den Entscheid über Einsprachen Gebühren. |
|             | 2 | Der Gemeinderat erlässt hierfür einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss.   |

## **VII. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 56**

- |                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 1. Inkrafttreten | 1 | Dieses Baureglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung Reichenburg und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der genaue Zeitpunkt des Inkrafttretens wird durch den Gemeinderat festgelegt und im Amtsblatt publiziert. |
|                  | 2 | Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach bisherigem Recht beurteilt.  |

#### **Art. 57**

- |                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| 2. Aufhebung früheren Rechts | 1 | Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:<br><br>Das Baureglement der Gemeinde Reichenburg gemäss RRB Nr. 793/2016 vom 20. September 2016. |
|------------------------------|---|---|

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I. Zweck und Geltungsbereich</b>		
Art. 1	1. Zweck	3
Art. 2	2. Geltungsbereich	3
<b>II. Planungsmittel</b>		
Art. 3	1. Nutzungspläne	3
<b>III. Allgemeine Bauvorschriften</b>		
<b>A. Erschliessung</b>		
Art. 4	1. Erschliessung	4
<b>B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>		
Art. 5	1. Gestaltung, Einordnung	4
	2. Erhöhte Anforderungen	4
	3. Externe Beratung	5
Art. 6	4. Dachgestaltung	5
	5. Antennen	5
	6. Reklamen	5
<b>C. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften</b>		
Art. 7	1. Umgebungsgestaltung, Bepflanzung	6
	2. Einheimische Pflanzenarten, nicht zugelassene Pflanzenarten	6
Art. 8	3. Raumgrösse	6
	4. Besonnung, Fenster	6
	5. Dämmung	6
Art. 9	6. Erholungsflächen, Kinderspielplätze	6
Art. 10	7. Abstellflächen	7

## **D. Emissionen und Immissionen**

Art. 11	1. Emissionen, Immissionen, Luft	7
---------	----------------------------------	---

## **E. Verkehrssicherheit**

Art. 12	1. Strassennetz	8
Art. 13	2. Strassen- und Garagenausfahrten	8
Art. 14	3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	9
Art. 15	4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	9
Art. 16	5. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger	10
Art. 17	6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden	10

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

Art. 18	1. Offene und geschlossene Bauweise	10
Art. 20	2. Ausnützungsziffer	10
Art. 21	3. Ausnützungsübertragung	12
Art. 22	4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken	12
Art. 23	5. Geschosszahl	12
Art. 24	6. Grenzabstand	13
Art. 25	7. Gebäudehöhe	14
Art. 26	8. Gebäudeabstand	15
Art. 27	9. Gebäudelänge	15
Art. 28	10. Nebenbauten, unterirdische Bauten	15
Art. 29	11. Zusammenbauen von Bauten	16
Art. 30	12. Strassenabstand	16
Art.31a	13. Gewässerraumbaulinien	16
Art.31b	14. Gewässerabstand Eindolungen	17
Art. 32	15. Waldabstand	17
Art. 33	16. Andere Abstandsvorschriften	17
Art. 34	17. Firsthöhe	17

## IV. Zonenvorschriften

Art. 35	1. Zoneneinteilung	18
---------	--------------------	----

### A. Bauzonen

Art. 36	1. Wohnzonen	19
Art. 37	2. Wohn- und Gewerbebezonen	19
Art. 38	3. Kernzone A und B	19
Art. 39	4. Gewerbezone	20
Art. 40	5. Industriezone	20
Art. 41	6. Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung	20
Art.41a	7. Intensiverholungszone	20
Art.41b	8. Grünzone	20
Art. 42	9. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	21
Art. 43	10. Zone für Lager-, Umschlag- und Abstellplätze	21
Art. 44	11. Tabelle der Grundmasse	22

### B. Nichtbauzonen

Art. 45	1. Landwirtschaftszone	23
---------	------------------------	----

### C. Schutzzonen

Art. 46	1. Naturschutzgebiete, Schutzobjekte	23
Art. 47	2. Grundwasserschutzzonen	23
Art.47a	3. Gefahrenzone allgemein	24
Art.47b	4. Gefahrenzone rot	25
Art.47c	5. Gefahrenzone blau	25
Art.47d	6. Gefahrenzone gelb	26
Art.47e	7. Gewässerraumzone	26

### D. Übrige Gebiete

Art. 48	1. Übriges Gemeindegebiet	27
Art. 49	2. Reservegebiete	27

## **V. Gestaltungsplan**

Art. 50	1. Voraussetzungen	27
Art. 51	2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung	28
Art. 52	3. Inhalt	29

## **VI. Baubewilligungsverfahren**

Art. 53	1. Bewilligungspflicht	29
Art. 54	2. Meldepflicht	30
Art. 55	3. Baugesuch	31
Art.55a	4. Gebühren	32

## **VII. Schlussbestimmungen**

Art. 56	1. Inkrafttreten	32
Art. 57	2. Aufhebung früheren Rechts	32

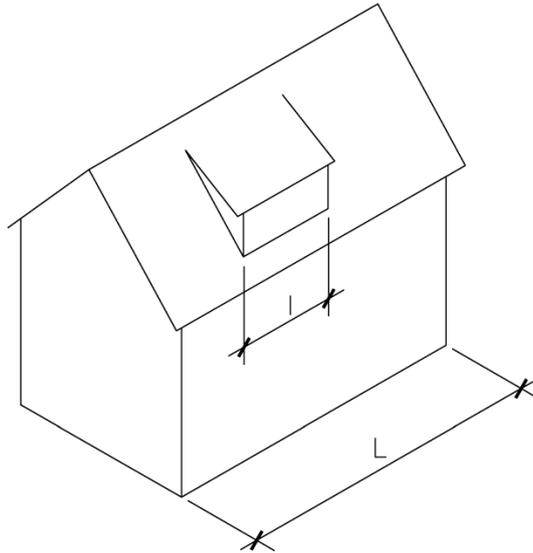
## **VIII. Anhang**

Technische Erläuterungen  
Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)  
Sachregister

## Erläuterungsskizzen

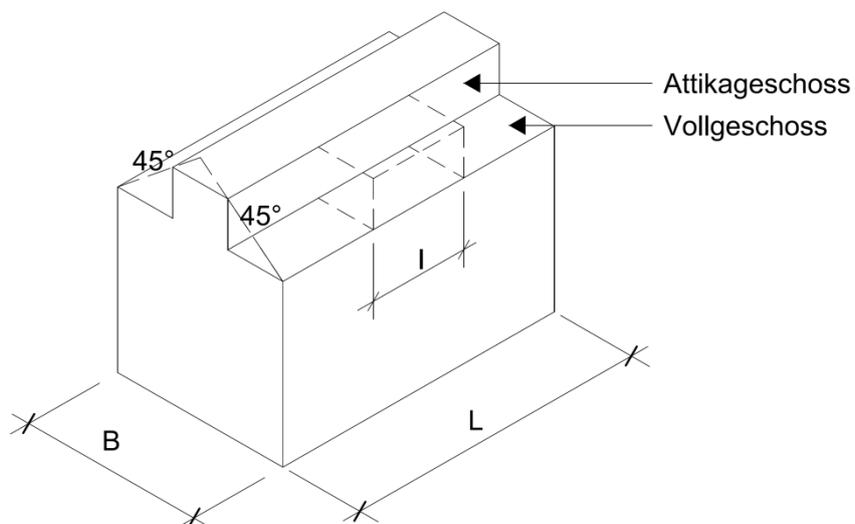
Nachstehende Abbildungen sind nicht Bestandteil des Baureglements. Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu.

### Dachgestaltung Art. 6 Abs. 1



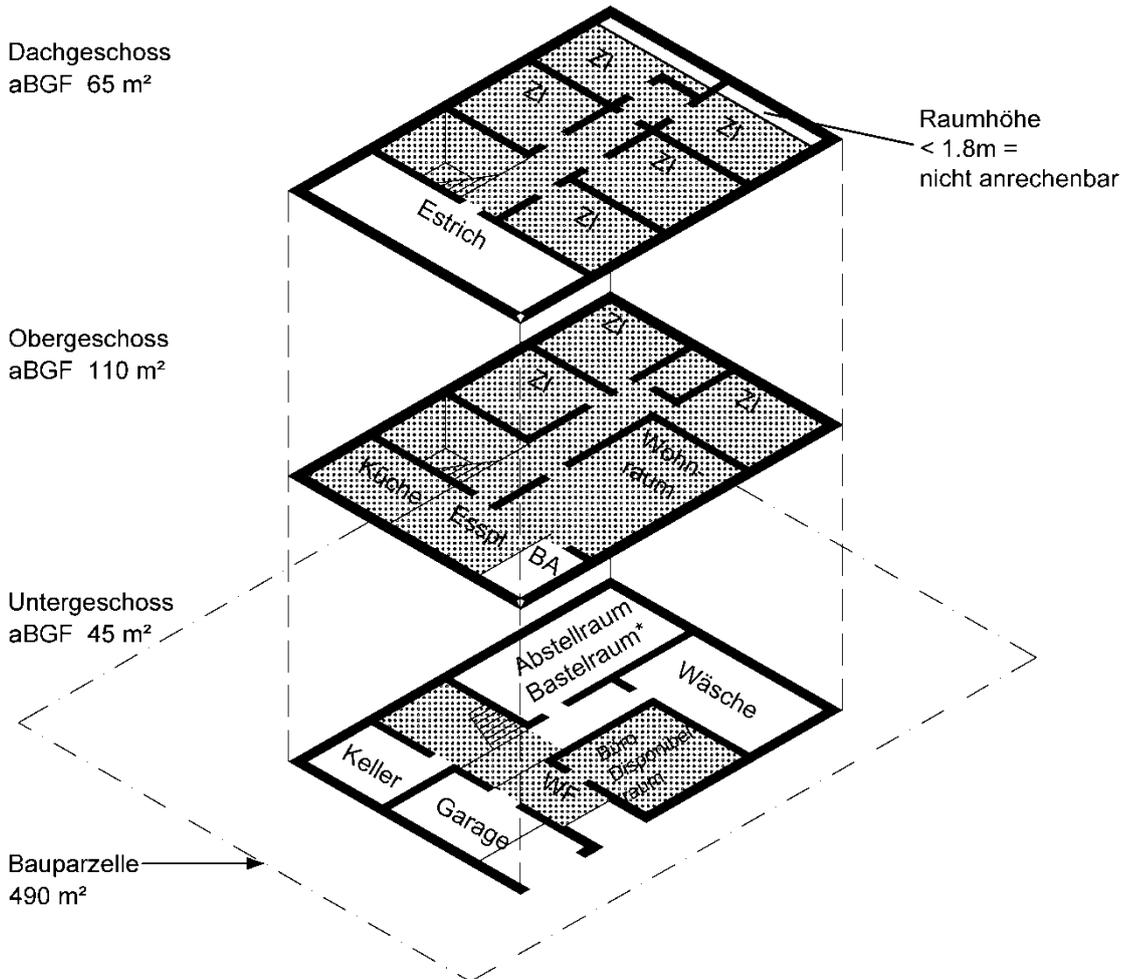
I darf maximal  $L/3$  betragen

### Dachgestaltung bei Attikas gemäss § 60 PBG resp. Art. 23 Abs. 3 lit. b und Art. 25 Abs. 3 lit. c BauR



I darf maximal  $L/3$  betragen

## Ausnutzungsziffer / aBGF / BGF (Beispiel) Art. 20



\* Bastelräume sind nicht anrechenbar, sofern sie als Gemeinschaftsräume genutzt werden und in Wohnhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen liegen.

Beispielrechnung einer W2 Zone

Beispiel: Ausnutzungsziffer (AZ) = 0.45

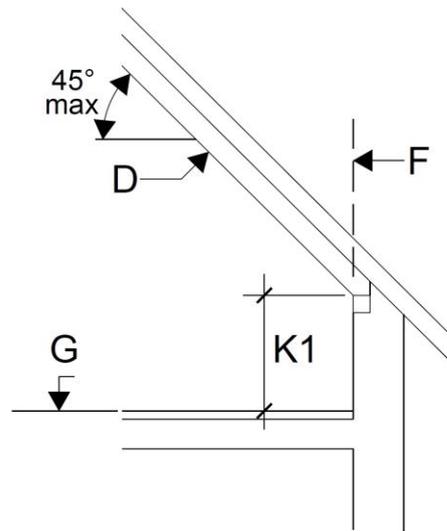
- anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)
 

- 1 Untergeschoss	45 m <sup>2</sup>	
- 2 Obergeschoss	110 m <sup>2</sup>	
- 3 Dachgeschoss	65 m <sup>2</sup>	
Total aBGF	220 m <sup>2</sup>	
- Landfläche der Bauparzelle (LF) 490 m<sup>2</sup>
- Ausnutzungsziffer (AZ) =  $\frac{\text{aBGF}}{\text{LF}} = \frac{220 \text{ m}^2}{490 \text{ m}^2} = 0.45$

Die **Bruttogeschossfläche (BGF)** beinhaltet neben der aBGF auch die nicht anrechenbaren Flächen inklusiv Aussenwände (kommt zur Anwendung in Art. 9 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 2).

**Definition Dachgeschoss Art. 20 Abs. 3 I, Art. 23 Abs. 3**

→ Geschlosszahl, anrechenbare Bruttogeschossfläche



- K1 Kniestockhöhe bis max.1m
- D Unterkante Dachkonstruktion
- F Fassadenwand innen
- G Dachgeschossboden fertig

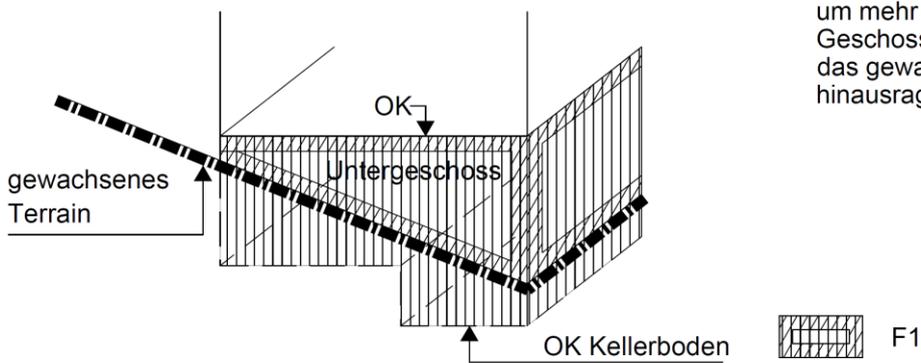
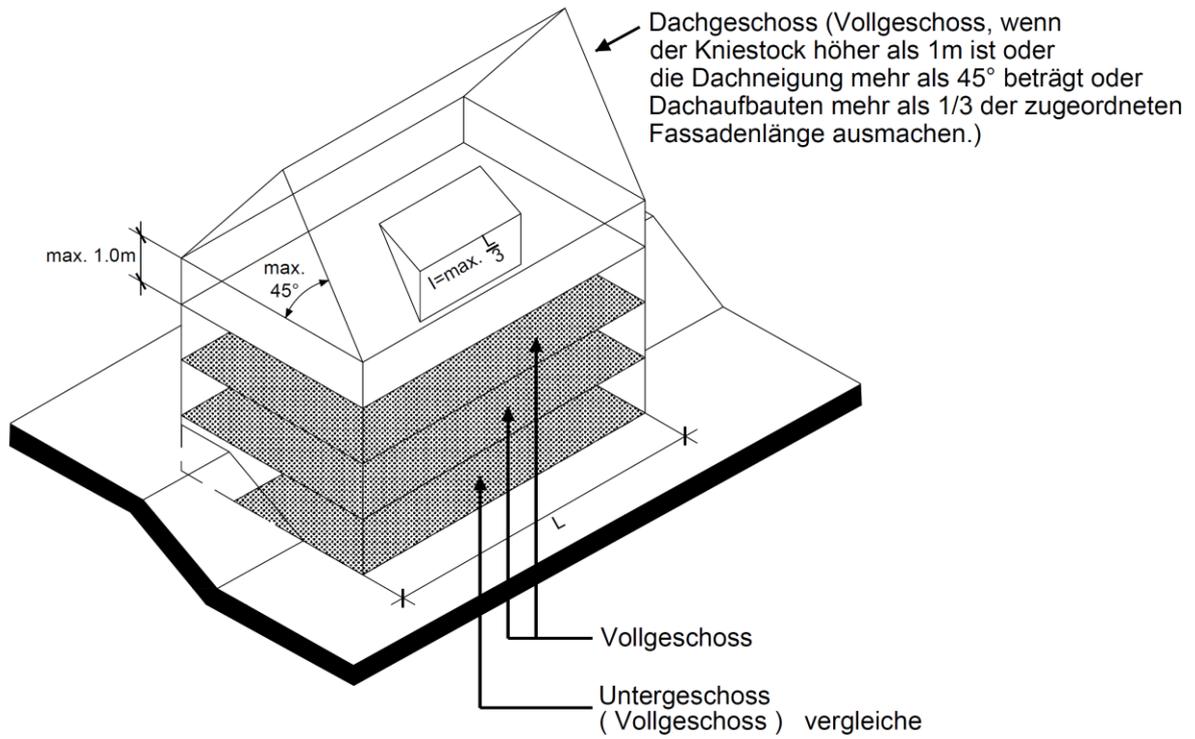
**Anrechenbare Landfläche (Beispiel) Art. 20 Abs. 4 und 5**



 anrechenbare Landfläche

\*Zufahrt: bis max. 10 Wohneinheiten

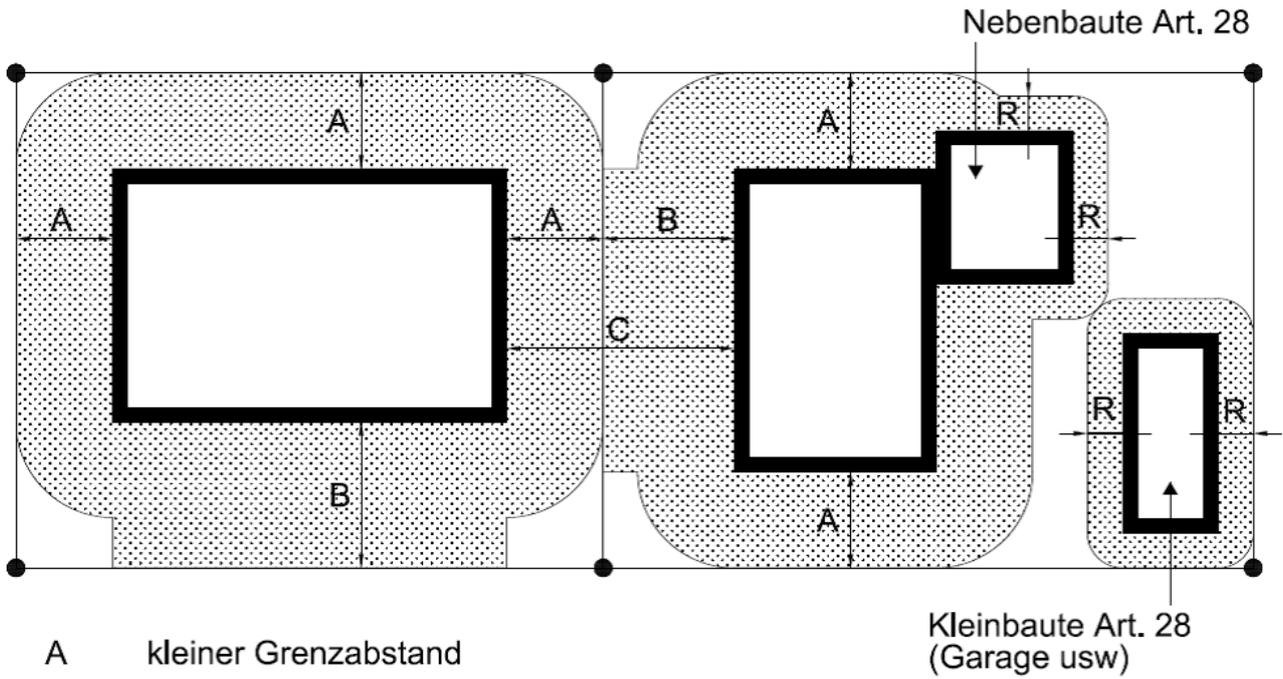
# Berechnung der Geschosse Art. 23



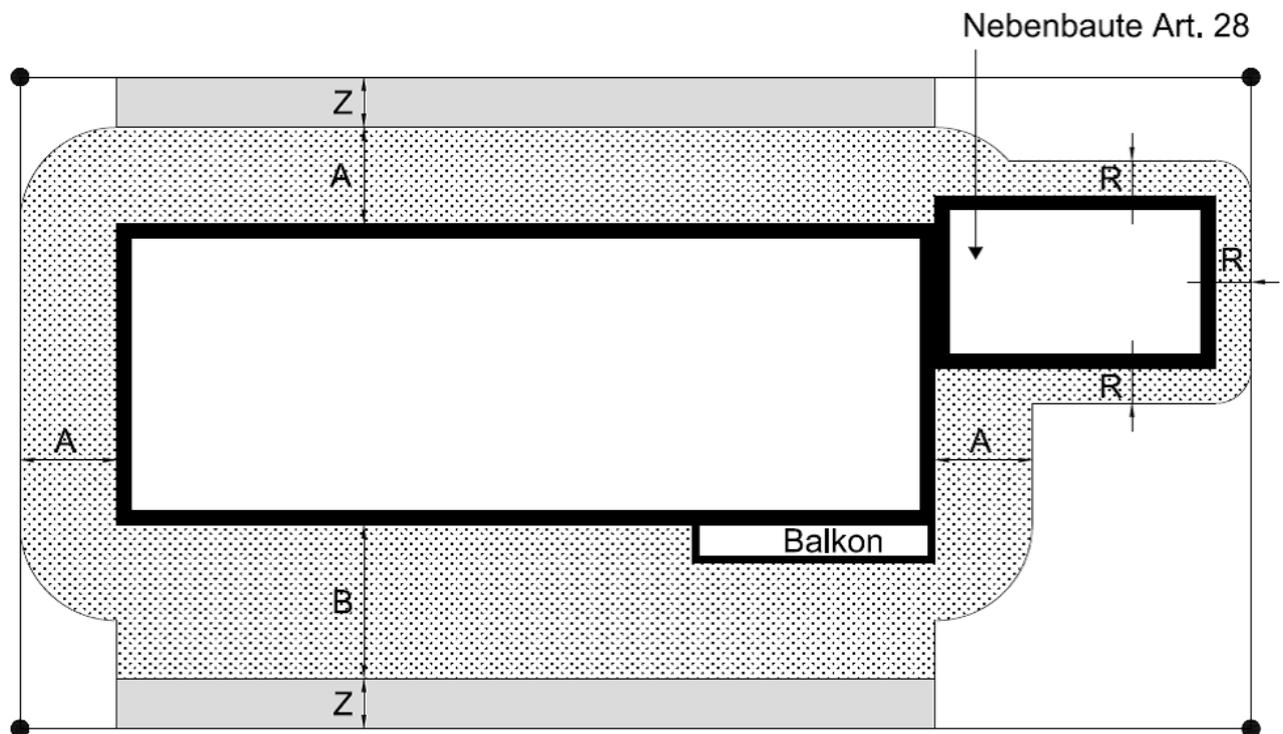
Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen.

Für die Berechnung bei Attikageschossen vgl. Skizze zu Dachgestaltung Attika Seite 37.

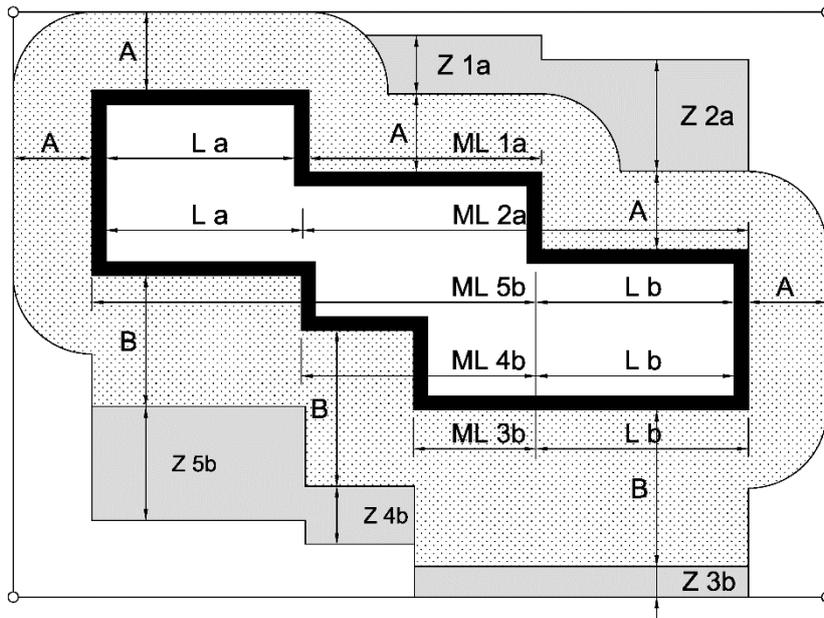
Grenzabstand Art. 24  
 Grenzabstand Art. 26



- A kleiner Grenzabstand
- B grosser Grenzabstand
- C Gebäudeabstand
- R reduzierter Abstand
- Z Mehrlängenzuschlag (Über gesamte Fassadenlänge zu messen, nicht nur im Bereich der Mehrlänge)

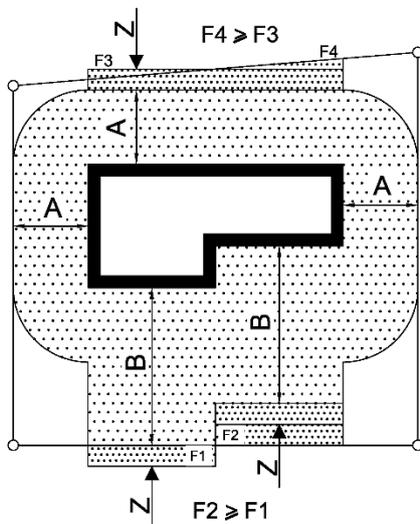


**Mehrlängenzuschlag Art. 24 Abs. 6 und 7**  
**Beispiel: Staffelung**



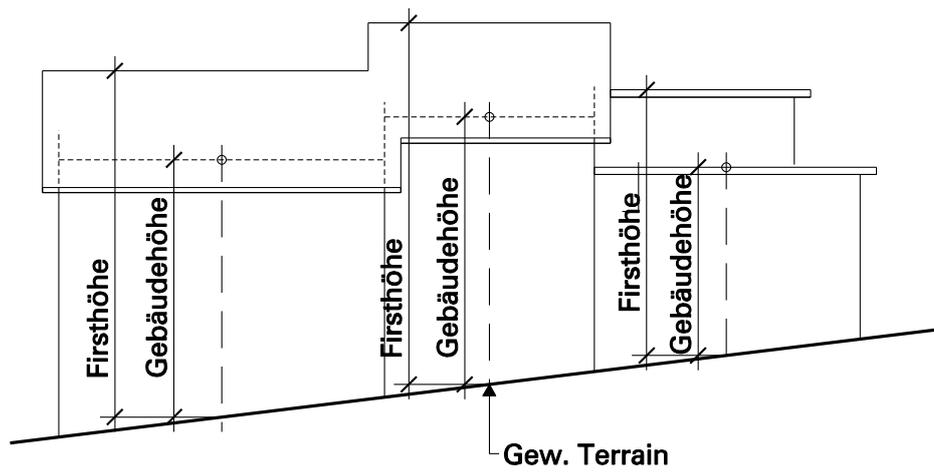
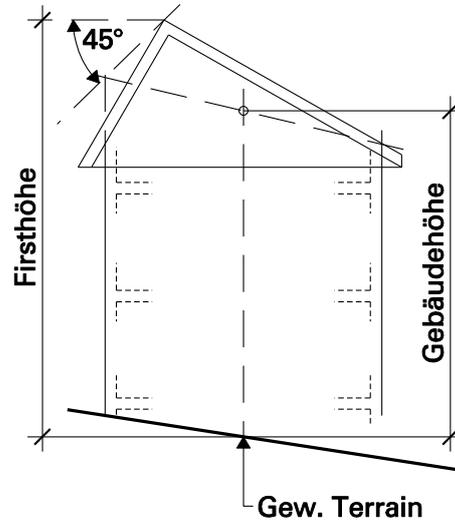
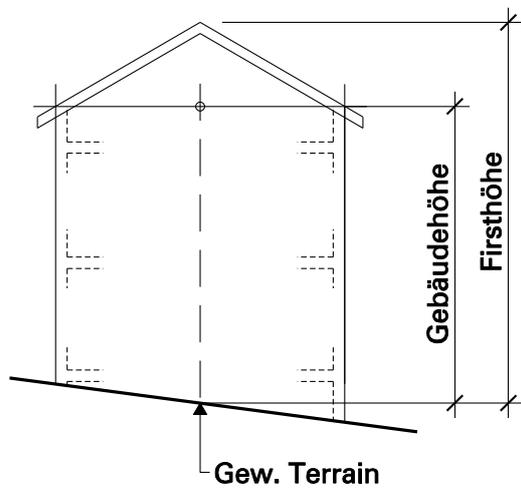
- A kleiner Grenzabstand
- B grosser Grenzabstand
- Z Mehrlängenzuschlag
- L normale Gebäudelänge
- ML Mehrlänge

**Flächenausgleich Mehrlängenzuschlag Art. 24 Abs. 8**

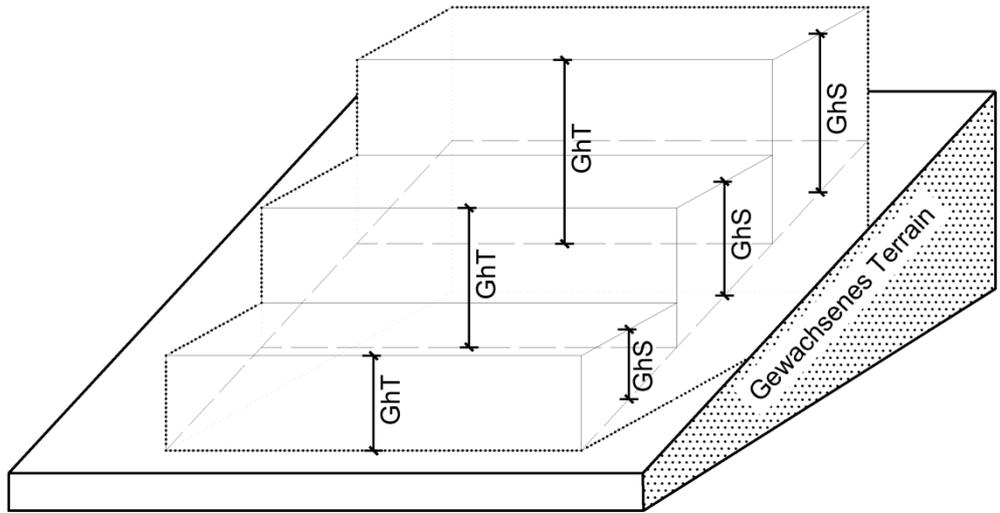


- A Kleiner Grenzabstand
- B Grosser Grenzabstand
- Z Mehrlängenzuschlag =  $\frac{\text{Mehrlänge}}{4}$

Gebäudehöhe Art. 25  
Firsthöhe Art. 34

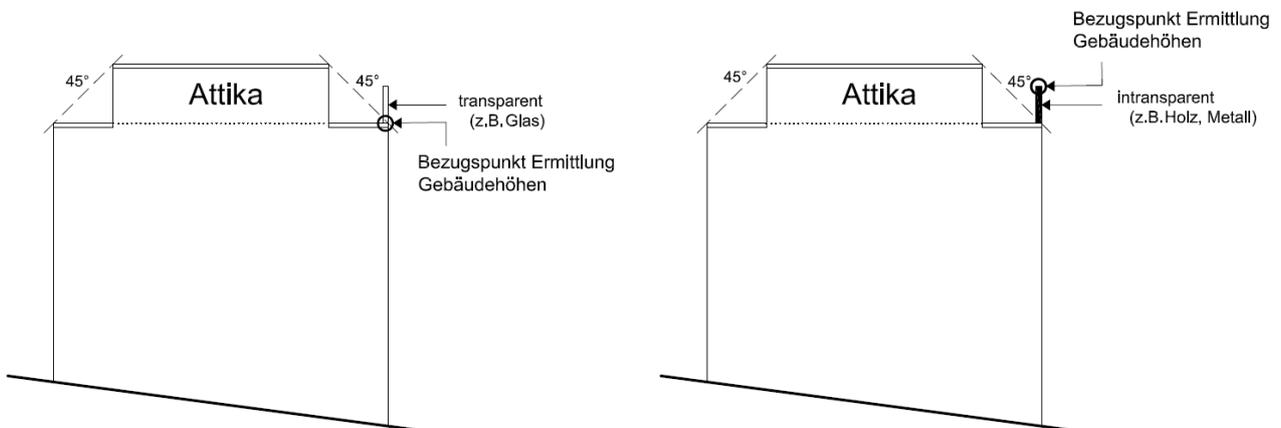


**Gebäudehöhe bei in der Höhe gestaffelten Bauten Art. 25. Abs. 5**



GhT = Gebäudehöhen Talfassaden  
GhS = Gebäudehöhen Seitenfassaden

**Gebäudehöhe bei Flachdächern Art. 25 Abs. 7**



# Richtlinien zu Gestaltungsplänen

## Allgemeines:

Absicht für die einzelnen Gebiete	Im Zonenplan der Gemeinde Reichenburg sind verschiedene Gebiete mit einer „Gestaltungsplanpflicht“ bezeichnet.  Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind in den nachfolgenden Richtlinien festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte aufgezeichnet, die durch den Gestaltungsplan zu lösen sind.
Grundlagen	Unabhängig von diesen Richtlinien gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und des Baureglements der Gemeinde Reichenburg, insbesondere die Artikel 50ff.
Wirkung	Die vorliegenden Richtlinien haben Richtplan-Charakter. Sie dienen der Baubehörde als Planungsinstrumente (Art. 3 Abs. 5 BauR).

## Richtlinien für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Rorwis 1:

- Das Gebiet wird ab der Kantonsstrasse erschlossen.
- Gegenüber der Kantonsstrasse ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung bereits auf Stufe Gestaltungsplan nachzuweisen.
- Die Feinerschliessungsstrassen im Bereich der Wohnzonen sind als Spiel- und Aufenthaltsflächen auszugestalten.
- Es ist ein attraktives Langsamverkehrswegnetz zu erstellen, mit Anschlussstellen der Fuss- und Velowegverbindungen mindestens an den gemäss Skizze dargestellten Richtungspunkten. Entlang der Kantonsstrasse ist ein Trottoir zu erstellen. Die betreffenden Benützungrechte zugunsten der Allgemeinheit sind dienstbarkeitsvertraglich sicherzustellen.
- In der Überbauung des GP Rorwis 1 ist ein Doppelkindergarten zu realisieren. Der Doppelkindergarten sowie der notwendige Aussenraum haben den geltenden gesetzlichen bzw. norm- und empfehlungsgerechten Anforderungen zu entsprechen. Die Räumlichkeiten sind im Erdgeschoss anzuordnen. Der Aussenraum hat auf der lärmabgewandten Seite der Kantonsstrasse zu erfolgen.
- Der Siedlungsrand gegen Osten sowie der Bereich beim Hogglibach sind durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten (vgl. Skizze).
- Es besteht die Möglichkeit, das Gestaltungsplangebiet im Rahmen mehrerer Gestaltungspläne zu behandeln, sofern die Mindestfläche für Gestaltungspläne gemäss § 24 Abs. 1 PBG (3'000 m<sup>2</sup>) gewährleistet ist und keine Restfläche entsteht, welche diese Mindestfläche unterschreitet.
- Bei der Erstellung mehrerer Gestaltungspläne muss nachgewiesen werden, dass die Anschlüsse der Erschliessungsanlagen (motorisierter Verkehr und Langsamverkehr) funktionieren.
- Im Bereich der ehemaligen Industriezone (KTN 659, 661, 662 und 663) ist als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Siedlungsentwicklungskonzept anhand eines qualifizierten Verfahrens im Sinne von Art. 51 Abs. 3 BauR zu erarbeiten, wofür gegebenenfalls ein zusätzlicher Gestaltungsplanbonus (Erhöhung der Ausnützungsziffer um weitere 5%) beansprucht werden kann.

## Richtlinien für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Rorwis 2:

- Das Gebiet wird ab der Strasse Obere Allmeind erschlossen. Optional ist eine Erschliessung über die Kantonsstrasse möglich.
- Die Feinerschliessungsstrassen im Bereich der Wohnzonen sind als Spiel- und Aufenthaltsflächen auszugestalten.
- Es ist ein attraktives Langsamverkehrswegnetz zu erstellen, mit Anschlussstellen der Fuss- und Velowegverbindungen mindestens an den gemäss Skizze dargestellten Richtungspunkten. Die betreffenden Benützungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sind dienstbarkeitsvertraglich sicherzustellen.
- Der Siedlungsrand gegen Osten ist durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten (vgl. Skizze).

## Skizze für die Gestaltungsplanpflichtgebiete Rorwis 1 und 2

