

KANTON SCHWYZ  
GEMEINDE MORSCHACH

---

# BAUREGLEMENT

---

vom 26. September 1997, bereinigte Fassung gemäss RRB 961 vom 3. Juni 1998 mit Änderungen vom 03. Februar 1998 (Teilzonenplan Lüntigen) und Änderungen vom 21. Dezember 2011 (RRB Nr. 1283/2011, Erschliessung Stoos)

## 0. INHALTSVERZEICHNIS

<b>0. INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
Art. 1 Zweck	5
Geltungsbereich	5
Art. 2 a) örtlich	5
Art. 3 b) sachlich	5
Art. 4 Vorbehalt des übrigen Rechts	5
<b>II. PLANUNGSMITTEL</b>	<b>6</b>
Art. 5 Planungsmittel und Planungspflicht	6
Richtpläne	6
Art. 6 a) Inhalt	6
Art. 7 b) Verfahren	6
Art. 8 c) Wirkung	7
Art. 9 Baureglement	7
Nutzungspläne	7
Art. 10 a) Zonenplan	7
Art. 11 b) Erschliessungsplan	7
Art. 12 c) Gestaltungsplan	8
Art. 13 d) Erlass und Änderung von Nutzungsplänen	8
Art. 14 Planungszone	8
Art. 15 Bausperre	9
<b>III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
<b>A. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>9</b>
Art. 16 Groberschliessung	9
Art. 17 Feinerschliessung	9
Art. 18 Beiträge an Verkehrsanlagen	10
Art. 19 Beiträge und Gebühren an andere Erschliessungsanlagen	10
Art. 20 Baureife	10
<b>B. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES</b>	<b>11</b>
Art. 21 Grundsatz	11
Art. 22 Erhöhte Anforderungen	11
Art. 23 Dachgestaltung	11
Art. 24 Grundwasserschutz zonen	12
Art. 25 Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten	12
Art. 26 Aussenantennen- und Sonnenenergieanlagen	12
<b>C. KONSTRUKTION UND HYGIENE</b>	<b>13</b>
Sicherheit und Gesundheit	13
Art. 27 a) Grundsatz	13
Art. 28 b) Wohnhygiene	13
Art. 29 Umgebungsgestaltung	14
Art. 30 Erholungsflächen, Kinderspielplätze	14
Art. 31 Abstellflächen	14
<b>D. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN</b>	<b>15</b>
Art. 32 Grundsatz	15
Lärm	15
Art. 33 a) Empfindlichkeitsstufen	15

Art. 34	b) Immissionsgrade und Sonderregelung Baulärm .....	15
Art. 35	Luft.....	16
<b>E.</b>	<b>VERKEHRSSICHERHEIT .....</b>	<b>16</b>
Art. 36	Strassennetz.....	16
Art. 37	Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze .....	16
	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder .....	17
Art. 38	a) Grundsatz .....	17
Art. 39	b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze .....	18
Art. 40	Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger .....	18
Art. 41	Benennung der Strassen .....	18
Art. 42	Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden .....	18
<b>F.</b>	<b>BAUWEISE, STELLUNG UND DIMENSION DER BAUTEN.....</b>	<b>19</b>
Art. 43	Offene und geschlossene Bauweise .....	19
Art. 44	Verdichtete Bauweise .....	19
	Ausnützungsziffer .....	19
Art. 45	a) Begriff .....	19
Art. 46	b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche .....	20
Art. 47	c) Anrechenbare Landfläche .....	21
Art. 48	d) Ausnützungsübertragung .....	21
Art. 49	Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken .....	21
Art. 50	Geschosszahl .....	22
	Abstände.....	22
Art. 51	a) Grenzabstand, Begriff und Messweise.....	22
Art. 52	Mass .....	22
Art. 53	Ermittlung Gebäudehöhe.....	23
Art. 54	Nebenbauten, unterirdische Bauten .....	23
Art. 55	Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes .....	23
Art. 56	b) Gebäudeabstand .....	24
Art. 57	c) Strassenabstand.....	24
Art. 58	d) Gewässerabstand.....	24
Art. 59	e) Waldabstand .....	24
Art. 60	f) andere Abstandsvorschriften.....	25
Art. 61	Firsthöhe.....	25
Art. 62	Gebäudelänge .....	25
<b>G.</b>	<b>WOHNBAUTEN AN HANGLAGEN.....</b>	<b>25</b>
Art. 63	Talseitig sichtbare Geschosse .....	25
<b>H.</b>	<b>AUSNAHMEN UND BESTEHENDE BAUTEN.....</b>	<b>27</b>
Art. 64	Ausnahmen innerhalb der Bauzonen .....	26
Art. 65	Bestehende Bauten und Anlagen .....	26
<b>IV.</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>27</b>
Art. 66	Zoneneinteilung .....	27
<b>A.</b>	<b>VORSCHRIFTEN FÜR DIE BAUZONEN.....</b>	<b>29</b>
Art. 67	Dorfkernzone .....	29
Art. 68	Wohnzonen .....	30
Art. 69	Wohn-Gewerbezone.....	30
Art. 70	Kur- und Sportzone.....	30
Art. 71	Hotel- und Touristikzone.....	31
Art. 72	Spezialzone Mattli.....	31
Art. 73	Intensiverholungszone.....	32
Art. 74	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	32
Art. 74a	Zone Erschliessung Stoos .....	33
Art. 74b	Zone Bahntrasse .....	33
Art. 74c	Tunnelzone .....	33

---

Art. 75	Tabelle der Grundmasse (BauR) .....	33
<b>B.</b>	<b>VORSCHRIFTEN FÜR DIE WEITEREN NUTZUNGSZONEN .....</b>	<b>34</b>
Art. 76	Abbau- und Rekultivierungszone .....	35
Art. 77	Ablagerungszone .....	35
Art. 78	Untertagabbau- und unterirdische Ablagerungszone .....	34
Art. 79	Erschliessungs- und Verladezone .....	36
Art. 80	Unterirdische Erschliessungs- und Verladezone .....	36
Art. 81	Wintersportzone .....	37
Art. 81a	Zone temporäre Bauarbeiten .....	38
<b>C.</b>	<b>VORSCHRIFTEN FÜR DIE NICHT-BAUZONEN .....</b>	<b>38</b>
Art. 82	Landwirtschaftszone .....	38
<b>D.</b>	<b>VORSCHRIFTEN FÜR DIE SCHUTZZONEN .....</b>	<b>39</b>
Art. 83	Schutzverordnung .....	39
<b>E.</b>	<b>RESERVEGEBIETE .....</b>	<b>39</b>
Art. 84	Reservegebiet .....	39
Art. 85	Uebrigtes Gemeindegebiet .....	39
<b>V.</b>	<b>GESTALTUNGSPLAN .....</b>	<b>40</b>
Art. 86	Voraussetzungen .....	40
Art. 87	Abweichungen gegenüber der Grundordnung .....	40
Art. 88	Inhalt .....	41
Art. 89	Änderung und Aufhebung .....	41
<b>VI.</b>	<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE .....</b>	<b>42</b>
Art. 90	Bewilligungspflicht .....	42
Art. 91	Meldepflicht .....	42
	Verfahren .....	43
Art. 92	a) Baugesuch .....	43
Art. 93	b) Auflage und Publikation .....	43
Art. 94	c) Vereinfachtes Verfahren .....	44
Art. 95	d) Einsprache .....	44
Art. 96	e) Entscheide .....	44
Art. 97	f) Beschwerde .....	45
Art. 98	Vorentscheide .....	45
	Bauausführung .....	45
Art. 99	a) Baubeginn .....	45
Art. 100	b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand .....	45
Art. 101	c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederherstellung .....	45
Art. 102	Baukontrolle .....	46
Art. 103	Gebühren .....	46
<b>VII.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>47</b>
Art. 104	Strafbestimmungen .....	47
Art. 105	Inkrafttreten .....	47
Art. 106	Aufhebung früheren Rechts .....	47
Art. 107	Übergangsbestimmung .....	47

**ANHÄNGE (GRAFISCHE DARSTELLUNGEN)**

Anhang 1:	Ein- und Ausfahrten (BauR Art. 37) .....	46
Anhang 2:	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BauR Art. 46) .....	47
Anhang 3:	Anrechenbare Landfläche (BauR Art. 47) .....	48
Anhang 4a:	Geschosszahlen I (BauR Art. 50) .....	49
Anhang 4b:	Geschosszahlen II (BauR Art. 50) .....	50
Anhang 5a:	Grenzabstände / Gebäude- und Firsthöhen I (BauR Art. 51 / 53 + 61) .....	51
Anhang 5b:	Grenzabstände / Gebäude- und Firsthöhen II (BauR Art. 51 / 53 / 54 + 61) .....	52
Anhang 5c:	Grenzabstände / Gebäude- und Firsthöhen III (BauR Art. 51 / 53 + 61) .....	53
Anhang 6:	Gebäudelängen (BauR Art. 62) .....	54

Die Gemeindeversammlung erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. Mai 1987 nachstehendes

## **Baureglement der Gemeinde Morschach**

# **I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH**

### **Art. 1**

#### **Zweck**

Das Baureglement (BauR) und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswürdiger 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;
- e) die Erhöhung der Wohnqualität;
- f) die Förderung des Tourismus.

#### **Geltungsbereich**

### **Art. 2**

#### **a) örtlich**

Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Morschach.

### **Art. 3**

#### **b) sachlich**

<sup>1</sup>Bau- und Zonenvorschriften finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup>Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.

### **Art. 4**

#### **Vorbehalt des übrigen Rechts**

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts, insbesondere die Schutzverordnung der Gemeinde Morschach.

## II. PLANUNGSMITTEL

### Art. 5

#### Planungsmittel und Planungspflicht

<sup>1</sup>Planungsmittel sind:

- a) Richtpläne
- b) Baureglement (BauR)
- c) Zonenpläne
- d) Schutzverordnung
- e) Erschliessungspläne
- f) Gestaltungspläne
- g) Planungszonen

<sup>2</sup>Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass von Zonen- und Erschliessungsplänen (Nutzungspläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

<sup>3</sup>Sie kann auch Richtpläne, Gestaltungspläne und Planungszonen erlassen.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat orientiert die Bevölkerung periodisch über den Stand der Planung.

#### Richtpläne

### Art. 6

#### a) Inhalt

<sup>1</sup>Die Richtpläne zeigen die anzustrebende Entwicklung der Gemeinde Morschach vor allem in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Versorgung sowie Entsorgung auf.

<sup>2</sup>Sie können Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über ihre Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht sowie Nutzungsmasse enthalten.

<sup>3</sup>Die Richtpläne berücksichtigen die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden.

### Art. 7

#### b) Verfahren

<sup>1</sup>Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.

<sup>2</sup>Während der Auflagefrist können sich alle Interessierten dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat beantwortet solche Eingaben schriftlich oder mündlich.

<sup>3</sup>Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat sind die Richtpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

**Art. 8****c) Wirkung**

<sup>1</sup>Die Richtpläne sind für alle Behörden und Versorgungswerke innerhalb der Gemeinde verbindlich; für Kanton und Bund sind die Richtpläne insoweit bindend, als diese nicht überkommunaler Planung oder überkommunalem Recht widersprechen.

<sup>2</sup>Sie können von allen Interessierten eingesehen werden.

<sup>3</sup>Bei erheblich geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben sind die Richtpläne entsprechend anzupassen.

**Art. 9****Baureglement**

<sup>1</sup>Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 BauR genannten Pläne näher umschreiben.

<sup>2</sup>Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Baubewilligungsverfahren.

**Nutzungspläne****Art. 10****a) Zonenplan**

<sup>1</sup>Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise, Immissionsgrad und Empfindlichkeitsstufe sowie Schutzkategorie einteilt. Das BauR enthält die näheren Bestimmungen der einzelnen Zonen.

<sup>2</sup>Für besondere Gebiete, wie Kur- und Sportzone, Hotel- und Touristikzonen, Landwirtschafts- und Schutzzonen, Wintersportzonen sowie Anlagen zur Materialgewinnung und -ablagerung können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

**Art. 11****b) Erschliessungsplan**

<sup>1</sup>Die Gemeindeversammlung erlässt die erforderlichen Erschliessungspläne, welche auf die Zonenpläne und die Richtpläne abgestimmt sind.

<sup>2</sup>In den Erschliessungsplänen ist die Groberschliessung der Bauzonen darzustellen. Diese ist nach Bedarf und zeitgerecht in Etappen durchzuführen.

## Art. 12

### c) Gestaltungsplan

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>, in der Dorfkerzone von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>, einen Gestaltungsplan erlassen.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsplan enthält neben dem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des PBG und des BauR im internen Verhältnis abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normalbauweise erreicht werden kann.

<sup>3</sup>Für Überbauungen in der Hotel- und Touristikzone (HTZ), in der Kur- und Sportzone (KS) sowie in den Intensiverholungszone (IEZ 1 und IEZ 2) muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht für Bauten und Anlagen, die eine Baulandfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> beanspruchen und eine zusätzliche, erhebliche Verkehrsbelastung erwarten lassen, oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen.

<sup>4</sup>Weiter besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes in den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten (Gestaltungsplanpflicht).

<sup>5</sup>Geringfügige bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten in Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht können auch ohne Erlass eines Gestaltungsplanes bewilligt werden.

## Art. 13

### d) Erlass und Änderung von Nutzungsplänen

<sup>1</sup>Die Entwürfe von Nutzungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

<sup>2</sup>Einsprachebefugnis, Beschwerderecht und Beschlussfassung bestimmen sich nach kantonalem Recht.

<sup>3</sup>Von der Gemeindeversammlung beschlossene Nutzungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates. Sie sind für alle verbindlich.

## Art. 14

### Planungszone

<sup>1</sup>Bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festlegen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

<sup>2</sup>Die Dauer von Planungszonen ist zu befristen. Sie beträgt längstens drei Jahre. Die Geltungsdauer kann in begründeten Fällen um höchstens 2 Jahre verlängert werden.

<sup>3</sup>Die Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage für alle verbindlich. Das weitere Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht.

**Art. 15****Bausperre**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann nach Eröffnung des Auflageverfahrens für Zonen- und Erschliessungspläne Bauvorhaben allgemein oder im Einzelfall entschädigungslos verbieten, wenn sie den im Entwurf vorliegenden Plänen oder Vorschriften widersprechen.

<sup>2</sup>Eine solche Sperre gilt für die Dauer eines Jahres. Sie kann in begründeten Fällen um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

**III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN****A. ERSCHLIESSUNG****Art. 16****Groberschliessung**

<sup>1</sup>Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen.

<sup>2</sup>Sie wird von der Gemeinde, ihren Anstalten oder den Versorgungswerken nach Ausbauprogramm und baulicher Entwicklung durchgeführt.

<sup>3</sup>Das Baugebiet Axenstein ist durch die Grundeigentümer nach den genehmigten Erschliessungsplänen selbst und auf eigene Kosten zu erschliessen.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann mit bauwilligen Grundeigentümern die vorzeitige Erschliessung vereinbaren und entsprechende Verträge abschliessen.

**Art. 17****Feinerschliessung**

<sup>1</sup>Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung.

<sup>2</sup>Sie ist Sache der Grundeigentümer, soweit sie nicht von der Gemeinde oder den Versorgungswerken erstellt wird.

<sup>3</sup>Soll eine Erschliessungsanlage mehreren Grundeigentümern dienen, so können sie Erstellung und Unterhalt vertraglich regeln oder eine Flurgenossenschaft gründen.

<sup>4</sup>Der Gemeinderat kann Eigentümer bestehender Erschliessungsanlagen verpflichten, die Mitbenützung durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder zweckmässige technische Lösung notwendig ist. Er kann die Feinerschliessung auch auf dem Wege der Ersatzvornahme nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts durchführen.

**Art. 18****Beiträge an Verkehrsanlagen**

<sup>1</sup>Die Kosten für die Erstellung oder den Ausbau von Groberschliessungsstrassen werden durch einen Beitrag der Gemeinde und Beiträge der Grundeigentümer, denen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, finanziert.

<sup>2</sup>Der Kostenanteil der Gemeinde bestimmt sich nach dem Nutzen für den Gemeingebrauch und wird im Erschliessungsplan oder im Strassenreglement festgelegt.

<sup>3</sup>Die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer bestimmen sich nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile und unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile. Der Anteil jedes Grundeigentümers wird in einem Beitragsplan festgesetzt. Die Verteilungsgrundsätze und das Verfahren der Festsetzung und des Bezugs der Beiträge bestimmen sich nach kantonalem Recht.

**Art. 19****Beiträge und Gebühren an andere Erschliessungsanlagen**

Die Beiträge oder Gebühren für den Anschluss an andere Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Elektrizität) sowie die Betriebsgebühr für deren Benützung bestimmen sich nach den jeweiligen Reglementen und Konzessionen der Versorgungswerke.

**Art. 20****Baureife**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.

<sup>2</sup>Ein Grundstück ist baureif, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

<sup>3</sup>Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang, voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und durch öffentliche Dienste gewachsen ist.

<sup>4</sup>Die genügende Zugänglichkeit ist auch dann gewährleistet, wenn eine zusammenhängende Überbauung über Parkanlagen mit genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge gemäss Art. 38 BauR verfügt und Fuss- bzw. Notwege zu den einzelnen Bauten vorhanden sind.

<sup>5</sup>Hinterliegenden Parzellen ist der Anschluss zur Erschliessung zu gewährleisten, wenn keine anderen zumutbaren und zweckmässigen Erschliessungsmöglichkeiten bestehen.

## **B. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**

### **Art. 21**

#### **Grundsatz**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamt-erscheinung (Architektur, Volumengliederung, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.

<sup>2</sup>Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen, insbesondere betreffend die Massstäblichkeit und die Fassaden- und Dachgestaltung.

<sup>3</sup>Die besonderen Bestimmungen für die geschützten Objekte sind in der Schutzverordnung der Gemeinde Morschach enthalten.

### **Art. 22**

#### **Erhöhte Anforderungen**

<sup>1</sup>An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in den Hotel- und Touristikzonen, den Kur- und Sportzonen, den Intensiv-erholungszonen sowie in den Kernzonen;
- b) an den exponierten Hanglagen, in den Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN sowie in den Landschaftsschutzzonen gemäss Landwirtschafts-, Schutz- und Wintersportzonenplan (Landschaftsplan) der Gemeinde;
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Kultur- und Naturobjekten;
- d) bei Bauvorhaben, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild wesentlich beeinflussen.

<sup>2</sup>Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen.

### **Art. 23**

#### **Dachgestaltung**

<sup>1</sup>Bauten sind grundsätzlich mit Schrägdächern zu versehen, die sich bezüglich Dachneigung, Farbgebung, Firstrichtung, Material und Struktur der Dacheindeckung gut in die bauliche Umgebung und das Ortsbild einfügen.

<sup>2</sup>In den Kur- und Sportzonen sowie in der Wohn-Gewerbezone WG3 und ebenso für An- und Nebenbauten können andere Dachformen bewilligt werden.

<sup>3</sup>Bei guter architektonischer Gestaltung sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Ihre gesamte Länge darf nicht grösser sein als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge.

<sup>4</sup>Dachgeschossfenster sind in der Regel in Form von Einzellukarnen oder Quergiebeln zu erstellen. Liegende Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in der Dachlandschaft nicht störend wirken.

<sup>5</sup>Liftaufbauten sind erlaubt, wenn keine andere Lösung möglich ist und die Dachlandschaft dadurch nicht erheblich gestört wird.

## **Art. 24**

### **Grundwasserschutzzonen**

<sup>1</sup>Die nach § 24 der kantonalen Vollzugsverordnung zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung zu bezeichnenden Schutzzonen werden anderen Nutzungszonen überlagert.

<sup>2</sup>Die Baubestimmungen der Nutzungszonen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen-Reglemente dies zulassen.

## **Art. 25**

### **Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten**

Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten sowie andere Einrichtungen ähnlicher Art sind bewilligungspflichtig und nur gestattet, wenn sie weder das Gesamtbild noch das Bild von Strassen, Plätzen oder einzelnen Bauten beeinträchtigen.

## **Art. 26**

### **Aussenantennen- und Sonnenenergieanlagen**

<sup>1</sup>Aussenantennenanlagen mit einer Fläche von mehr als 1 m<sup>2</sup> und Parabolspiegel mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup>Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennenanlagen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.

<sup>3</sup>Das Anbringen von Parabolspiegeln mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm ist auf Dächern und Balkonen nicht zulässig.

<sup>4</sup>Sonnenkollektoren und ähnliche Sonnenenergieanlagen sind zulässig, sofern sie das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

## C. KONSTRUKTION UND HYGIENE

### Sicherheit und Gesundheit

#### Art. 27

##### a) Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.

<sup>2</sup>Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.

<sup>3</sup>Gebiete, die durch Rutschungen, Überschwemmungen oder Steinschlag gefährdet sind, dürfen nur überbaut werden, wenn diesen Gefahren durch geeignete bauliche Massnahmen begegnet wird; letztere unterliegen dem Baubewilligungsverfahren.

<sup>4</sup>Gesamtüberbauungen und Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr müssen für Behinderte und Betagte, insbesondere für Rollstuhlfahrer, nach Möglichkeit gut zugänglich und benützbar sein; bei grösseren Umbauten sind entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

<sup>5</sup>Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse behinderter Bewohner jederzeit möglich ist.

<sup>6</sup>Für Wohnungen, welche den Richtlinien "Behindertengerechtes Bauen" (Norm SN 521 500) entsprechen, kann eine Mehrausnützung von 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewährt werden.

#### Art. 28

##### b) Wohnhygiene

<sup>1</sup>Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestbodenfläche von 8,0 m<sup>2</sup> und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,2 m aufweisen. In abgeschrägten Räumen muss die lichte Raumhöhe über einer Bodenfläche von mindestens 5,0 m<sup>2</sup> vorhanden sein.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von der in Abs. 1 vorgeschriebenen lichten Höhe gestatten, insbesondere bei Umbauten, zur Wahrung der Massstäblichkeit des Ortsbildes oder bei bestehenden Bauten für den Einbau einer Wärmedämmung.

<sup>3</sup>Alle Wohn- und Schlafräume sowie alle Arbeitsräume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Die Fensterfläche dieser Räume muss mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen, wenigstens aber 0,8 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup>Eine Ausnahme von der Vorschrift der natürlichen Belichtung und Belüftung kann unter besonderen Umständen gestattet werden, jedoch nicht für Wohn- und Schlafräume.

<sup>5</sup>Wohnungen mit nur nach Norden orientierten Wohn- und Schlafräumen sind nicht zulässig.

<sup>6</sup>Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind gegen Lärm, Feuchtigkeit sowie schädliche Temperatur- und Witterungseinflüsse fachgerecht zu schützen.

## **Art. 29**

### **Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup>Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.

<sup>2</sup>Die Verkehrserschliessung ist so vorzunehmen, dass die Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigt wird.

## **Art. 30**

### **Erholungsflächen, Kinderspielplätze**

<sup>1</sup>Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder ähnlichen Überbauungen mit mindestens 6 Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd diesem Zweck zu erhalten sowie grundbuchlich zu sichern. Ihre Fläche hat wenigstens 10% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu entsprechen, wobei nur Wohnungen mit mehr als 2 1/2 Zimmern angerechnet werden.

<sup>2</sup>Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung zu gestalten. Sie sind in der Baueingabe auszuweisen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann in der Dorfkernzone Ausnahmen bewilligen.

<sup>4</sup>Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Realisierung der erforderlichen Erholungsflächen, so hat die Bauträgerschaft eine Ablössungssumme zu leisten. Diese beträgt Fr. 150.- pro fehlendem m<sup>2</sup> - Erholungsfläche und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die entsprechenden Beträge sind zur Anlegung öffentlicher Kinderspielplätze zu verwenden. Sie unterliegen der gleichen Fälligkeit und Indexierung wie in Art. 39 Abs. 2 dieses Reglementes aufgeführt.

## **Art. 31**

### **Abstellflächen**

<sup>1</sup>In Mehrfamilienhäusern muss pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum von wenigstens 6,0 m<sup>2</sup> vorhanden sein.

<sup>2</sup>Zudem sind in der Nähe der Haus- oder Kellereingänge genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.

<sup>3</sup>Pro 6 Wohnungen ist mindestens ein Containerplatz, wenn möglich überdeckt, erforderlich.

## D. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

### Art. 32

#### Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie so wenig Lärm, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup>Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Baute oder Anlage für die Nachbarschaft nach Lage und Ortsgebrauch übermässige Immissionen zur Folge hätte.

#### Lärm

### Art. 33

#### a) Empfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup>Vollzugsbehörde für die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) und das kantonale Ausführungsrecht ist der Gemeinderat.

<sup>2</sup>Die Empfindlichkeitsstufen für die einzelnen Nutzungszonen sind in den Art. 66 und 75 BauR festgelegt.

<sup>3</sup>Aufstufungen gem. Art. 43 Abs. 2 LSV sind im Zonenplan enthalten.

### Art. 34

#### b) Immissionsgrade und Sonderregelung Baulärm

<sup>1</sup>Es werden unterschieden:

- a) nicht störende (ns);
- b) mässig störende (ms);
- c) stark störende (ss) Betriebe;

vgl. dazu Art. 75 BauR.

<sup>2</sup>Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>In den Monaten Juli bis September (Sommersaison) sind in der Dorfkernzone Aushub- und Baugrubensicherungsarbeiten (wie Rammen und Pfählen usw.) nicht gestattet.

### **Art. 35**

#### **Luft**

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

## **E. VERKEHRSSICHERHEIT**

### **Art. 36**

#### **Strassennetz**

<sup>1</sup>Strassen und andere Verkehrswege werden entsprechend den Verkehrsbedürfnissen erstellt und unterhalten.

<sup>2</sup>Erschliessungsstrassen, mit Ausnahme derjenigen innerhalb des Siedlungsgebietes Stoos, sollen in der Regel eine Fahrbahnbreite von 4,5 m und eine Trottoirbreite von 1,5 m aufweisen. Höhere Anforderungen können bei entsprechend höherer Verkehrsbelastung, tiefere bei besonders schwierigen topografischen Verhältnissen und/oder geringer Verkehrsbelastung gestellt werden.

<sup>3</sup>Für Wohnstrassen und verkehrsberuhigte Strassen kann der Gemeinderat auf Antrag von Anstössern besondere Anordnungen treffen. Wegleitend für deren Ausbau sind die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS).

<sup>4</sup>Als Strassenniveaulinie gilt die Achse der betroffenen Strasse, gemessen ab Oberkante Belag.

<sup>5</sup>Die Ausbaubreite der Erschliessungsstrassen im Siedlungsgebiet Stoos wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall aufgrund der Verkehrsbedürfnisse festgelegt.

### **Art. 37**

#### **Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze**

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

<sup>2</sup>Ausfahrten sind 3,0 m vor dem Strassenrand bzw. dem grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 6 % Gefälle zu reduzieren.

<sup>3</sup>Strassenanschlüsse sind beidseitig mit Einlenkern von mindestens 3,0 m Radius anzulegen.

<sup>4</sup>Bei jeder Garage ist ein Vorplatz vorzusehen und so zu gestalten, dass ein Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die

Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei gedeckten, strassenseitig offenen Unterstellplätzen muss kein Vorplatz vorhanden sein.

<sup>5</sup>In topografisch schwierigem Gelände wird das zulässige Längsgefälle von der Baubehörde aufgrund der örtlichen Verhältnisse festgelegt.

## **Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder**

### **Art. 38**

#### **a) Grundsatz**

<sup>1</sup>Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind, mit Ausnahme jener im Siedlungsgebiet Stoos, 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 Autoabstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfes zu errichten.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat setzt die Zahl der Autoabstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien fest:

- a) bei Wohnbauten: 1 Platz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch pro Wohnung;
- b) bei Hotels: 1 Platz pro 4 Hotelbetten;
- c) bei Restaurationsbetrieben, Versammlungslokalen (inkl. Gartenrestaurants): 1 Platz pro 6 Sitzplätze;
- d) für andere Bauten (Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) setzt der Gemeinderat die Abstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse fest, wobei in der Regel die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) berücksichtigt werden.

<sup>3</sup>Werden verschiedene Nutzungen gleichzeitig erstellt, kann der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze aufgrund des tatsächlichen Bedarfes reduzieren.

<sup>4</sup>Garagenvorplätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern zählen als Abstellplätze. Die übrigen Garagenvorplätze sowie Ein- und Ausfahrten gelten nicht als Abstellplätze.

<sup>5</sup>Bei Mehrfamilienhäusern ist für Besucher eine angemessene Zahl von Abstellplätzen zu erstellen und diesem Zweck zu erhalten.

<sup>6</sup>Der Bestand von Abstellplätzen auf fremden Eigentum ist grundbuchlich auf Dauer sicherzustellen. Bei Stockwerkeigentum sind die dazugehörigen Abstellplätze im Grundbuch einzutragen.

<sup>7</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbauten sind für Fahrräder gut zugängliche Abstellplätze oder Einstellräume zu errichten.

<sup>8</sup>Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind für Motorfahrzeuge von Behinderten Abstellplätze in guter Beziehung zu den Eingängen bereitzustellen und als solche zu bezeichnen.

**Art. 39****b) Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup>Ist die Erstellung für die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat sich die Bauträgerschaft an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine Ersatzabgabe zugunsten öffentlicher Abstellplätze zu entrichten.

<sup>2</sup>Die Ersatzabgabe je fehlenden Abstellplatz beträgt im Siedlungsgebiet Dorf Fr. 3'000.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise (Basis Dezember 1982 = 100 Punkte; Dezember 1996 = 143.4 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

<sup>3</sup>Die Gemeinde investiert die Ersatzabgaben innert nützlicher Frist in öffentliche Abstellplätze.

**Art. 40****Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger**

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

**Art. 41****Benennung der Strassen**

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

**Art. 42****Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann auf privatem Grund gegen Entschädigung Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer betreffend Standort sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

<sup>2</sup>Die Entschädigung erfolgt gemäss Gebührenreglement der Gemeinde Morschach.

## F. BAUWEISE, STELLUNG UND DIMENSION DER BAUTEN

### Art. 43

#### Offene und geschlossene Bauweise

<sup>1</sup>Die offene Bauweise ist die Regel.

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

<sup>3</sup>Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen, oder wo es die Zonenvorschriften oder Gestaltungspläne vorschreiben, muss wieder an die Seitenmauer bzw. Brandmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.

### Art. 44

#### Verdichtete Bauweise

<sup>1</sup>Die verdichtete Bauweise bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit Siedlungen von guter Wohnqualität. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch das Schaffen von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr. Sie ist zugelassen in den Bauzonen W2 und W3.

<sup>2</sup>Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens 6 Wohnungen mit je wenigstens 2 1/2 Zimmern zu umfassen

<sup>3</sup>Sind die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 erfüllt, so kann der Gemeinderat ohne Erlass eines Gestaltungsplanes die Ausnutzungsziffer gegenüber der Grundordnung um maximal 0,05 erhöhen.

<sup>4</sup>Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 75 BauR.

#### Ausnutzungsziffer

### Art. 45

#### a) Begriff

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

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

**Art. 46****b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche**

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

<sup>2</sup>Nicht angerechnet werden:

- a) Zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschräume, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) für die Haustechnik genutzte Räume, namentlich für Heizungs-, Lift-, Lüftungs-, Klima- und Wärmespeicheranlagen;
- c) unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- d) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Podeste sowie Lifte im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine oder ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss der Hauseingangsbereiche mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- e) Gemeinschafts- und/oder Bastelräume in Wohnüberbauungen mit mehr als 3 Wohnungen;
- f) Saunaräume und dazugehörige Spezialräume, soweit sie nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt werden;
- g) geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen (sogenannte Reduits);
- h) Teilflächen von Räumen in Dachschrägen, deren lichte Raumhöhe weniger als 1,8 m beträgt;
- i) bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmedämmung (einschliesslich Schutzschicht bei Kompaktfassaden und hinterlüfteten Fassaden), sofern der k-Wert den vorgeschriebenen Mindestanforderungen der kantonalen Vorschriften entspricht;
- k) nicht beheizbare Wintergärten, die dem Energiesparen dienen;
- l) überdeckte Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen;
- m) offene ein- und vorspringende Balkone sowie auf ihrer Längsseite offene Laubengänge;
- n) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge und Abstellflächen für Motorräder und Fahrräder sowie Räume für Kinderwagen und Kinderspielzeuge;
- o) sofern die Anforderungen an die behindertengerechte Bauweise erfüllt sind, werden pro WC bzw. pro Bad 1,5 m<sup>2</sup> nicht angerechnet.

<sup>3</sup>In Wohnbauten, welche vor dem Inkrafttreten dieses BauR erstellt worden sind, können der bestehende Dachraum und verglaste Veranden sowie Terrassen ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden und das Gebäudevolumen nicht vergrössert wird. Dachaufbauten gem. Art. 23 BauR sind auch dann zulässig, wenn dadurch das Gebäudevolumen zunimmt.

**Art. 47****c) Anrechenbare Landfläche**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Nicht angerechnet werden:

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

<sup>3</sup>Wird für den Bau oder die Korrektur von Kantons- oder Gemeindestrassen (inkl. Trottoirs sowie projektbegleitende Fuss- und Velowege) Boden an den Kanton bzw. an die Gemeinde unentgeltlich oder gegen eine ermässigte Entschädigung abgetreten, so kann die abgetretene Landfläche zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden.

**Art. 48****d) Ausnutzungsübertragung**

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

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

**Art. 49****Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken**

<sup>1</sup>Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen, bzw. der neuen Parzellen, nicht überschritten werden.

<sup>2</sup>Bei Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelstücke.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat lässt diese Beschränkungen im Grundbuch anmerken.

**Art. 50****Geschosszahl**

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

<sup>2</sup>Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1,8 m (bis Oberkante Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

<sup>3</sup>Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1,8 m liegende Grundfläche mehr als 60% derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

<sup>4</sup>Die Stockwerkshöhe des Vollgeschosses, gemessen von Oberkante Geschossboden bis Oberkante Geschossdecke, darf in den Wohn- und Wohn-Gewerbezonem im Mittel aller Geschosse 3,0 m nicht übersteigen.

**Abstände****Art. 51****a) Grenzabstand, Begriff und Messweise**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade.

<sup>2</sup>Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

<sup>3</sup>Der grosse Grenzabstand ist in der Regel gegenüber der Längsfassade und zwar im flachen Gelände nach Süden, an Hanglagen talseitig, einzuhalten. In Zweifelsfällen entscheidet der Gemeinderat, gegenüber welcher Längsfassade der grosse Grenzabstand zu wahren ist. Der kleine Grenzabstand ist gegenüber den übrigen Fassaden anzuwenden.

<sup>4</sup>Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1,5 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

**Art. 52****Mass**

<sup>1</sup>Für Hochbauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe gelten die Grenzabstände gemäss den Zonenvorschriften. Für Hochhäuser sind die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über die Hochhäuser massgebend.

<sup>2</sup>Die Mindestgrenzabstände für die Bauzonen sind in Art. 75 BauR (Tabelle der Grundmasse) aufgeführt. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände in den Gebieten mit verdichteter Bauweise und in den Gestaltungsplangebieten.

## Art. 53

### Ermittlung Gebäudehöhe

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Nicht berücksichtigt werden:

- a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
- c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.

<sup>3</sup>Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

<sup>4</sup>Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

## Art. 54

### Nebenbauten, unterirdische Bauten

<sup>1</sup>Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als max. 3,5 m Gebäudehöhe, max. 4,5 m Firsthöhe und max. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

<sup>2</sup>Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1,0 m überragen, dürfen bis 1,0 m an die Grenze heranreichen.

<sup>3</sup>Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

## Art. 55

### Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen; sie kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

**Art. 56****b) Gebäudeabstand**

<sup>1</sup>Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände.

<sup>2</sup>Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

<sup>3</sup>Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

<sup>4</sup>Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglements auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes, vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

**Art. 57****c) Strassenabstand**

<sup>1</sup>Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (gemessen ab äusserstem Gebäudeteil).

<sup>2</sup>Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

**Art. 58****d) Gewässerabstand**

Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern sind die im Zonenplan enthaltenen Gewässerabstandslinien massgebend. Wo solche fehlen, ist von der Fassade ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante des Gewässerufers aus gemessen.

**Art. 59****e) Waldabstand**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von min. 15 m ab Waldgrenze einzuhalten; gemessen ab Fassade.

<sup>2</sup>Erschliessungsstrassen und Garagenzufahrten sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

**Art. 60****f) andere Abstandsvorschriften**

<sup>1</sup>Baulinien gehen den kommunalen Abstandsvorschriften vor.

<sup>2</sup>Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften (vgl. Art. 51-59 BauR) gilt jene, die den grössten Abstand vorsieht.

<sup>3</sup>Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar.

**Art. 61****Firsthöhe**

<sup>1</sup>Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. des Attikageschosses.

<sup>2</sup>Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

**Art. 62****Gebäudelänge**

<sup>1</sup>Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

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

<sup>3</sup>Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt. Bei verdichteter Bauweise nach Art. 44 BauR gilt keine Gebäudelängenbeschränkung.

**G. WOHNBAUTEN AN HANGLAGEN****Art. 63****Talseitig sichtbare Geschosse**

<sup>1</sup>In Hanglagen darf ein Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss in Erscheinung treten. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Art. 75 BauR darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

<sup>2</sup>Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Das gestaltete Terrain darf in der Regel nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Untergeschosses liegen.

<sup>3</sup>Die Freilegung zusätzlicher Untergeschosse oder Teile davon sowie die Vorstaffelung von weiteren talseits freiliegenden Untergeschossen sind nicht zulässig.

<sup>4</sup>Bei speziellen Geländebeziehungen kann der Gemeinderat in den Wohnzonen die zusätzliche Freilegung von Garagen gestatten, wenn diese gegenüber der

talseitigen Fassade um mindestens 3.0 m vorgestaffelt werden und maximal 6.0 m breit in Erscheinung treten.

## H. AUSNAHMEN UND BESTEHENDE BAUTEN

### Art. 64

#### Ausnahmen innerhalb der Bauzonen

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von den Bau- und Zonenvorschriften des Kantons und der Gemeinde bewilligen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen und die Ausnahmegewilligung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist und keine wesentliche Nachbarinteressen verletzt werden.

<sup>2</sup>Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn:

- a) sonst eine unzumutbare Härte einträte;
- b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann;
- c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen oder
- d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann.

<sup>3</sup>Eine Ausnahmegewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.

<sup>4</sup>Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes.<sup>1)</sup>

### Art. 65

#### Bestehende Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert. Werden solche Bauten in ihrem Zweck geändert, umgebaut oder erweitert, so gelten die Bestimmungen dieses Reglements.

<sup>2</sup>Bestehende gewerbliche und industrielle Anlagen, die in einer nicht für sie bestimmten Bauzone liegen, dürfen bei Einhaltung der übrigen Bauvorschriften im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen angemessen erweitert werden.

<sup>3</sup>Wenn ein bestehendes Gebäude abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört oder in seinem Umfang vermindert wird, so hat der Eigentümer fünf Jahre lang das Recht, es im früheren Umfang wieder aufzubauen. Die Sonderbestimmungen der Strassengesetzgebung und Art. 67 Abs. 4 dieses BauR bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup>Bestehende, gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, welches für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist.

## IV. ZONENVORSCHRIFTEN

### Art. 66

#### Zoneneinteilung

<sup>1</sup>Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen mit nachstehenden Empfindlichkeitsstufen gem. Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) eingeteilt:

<sup>1)</sup> Bereinigt gemäss RRB Nr. 961 vom 3. Juni 1998

<u>A. Bauzonen</u>	<u>Abkürzung</u> <u>stufen Art. 43 LSV</u>	<u>Empfindlichkeits-</u>
- Dorfkernzone	DK	III
- Wohnzone 2 Geschosse	W2	II
- Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
- Wohn-Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	III
- Kur- und Sportzone A, B und C	KS A, B, C	III
- Hotel- und Touristikzone	HTZ	III
- Spezialzone Mattli	SM	II
- Intensiverholungszone 1	IEZ 1	III
- Intensiverholungszone 2	IEZ 2	II
- Zone Erschliessung Stoos	ZES	III
- Zone Bahnstrasse	ZBT	-
- Tunnelzone	TZ	-
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
<b><u>B. Weitere Nutzungszonen</u></b> <sup>2)</sup>		
- Untertagabbau- und unterirdische Ablagerungszone	UAZ	III
- Erschliessungs- und Verladezone	EVZ	IV
- Unterirdische Erschliessungs- und Verladezone	UEVZ	III
- Abbau- und Rekultivierungszone	ARZ	IV
- Ablagerungszone	ALZ	IV
- Wintersportzone	WZ	-
- Zone temporäre Bauarbeiten	ZBA	-
<b><u>C. Nicht-Bauzonen</u></b>		
- Landwirtschaftszone	LZ	III
<b><u>D. Schutzzonen</u></b>		
- Naturschutzzone	NZ	
- Landschaftsschutzzone	LsZ	

**E. Reservegebiete**

- Reservegebiet	RG	III
- Uebriges Gemeindegebiet	üG	III

<sup>2</sup>Die verschiedenen Zonen sind in den folgenden Plänen verbindlich dargestellt:

- Bauzonen	(A)	
- Weitere Nutzungszonen *)	(B)	
- Nicht-Bauzonen *)	(C)	- Zonenplan Morschach, M. 1:2000 <sup>3)</sup>
- Schutzzonen *)	(D)	- Zonenplan Stoos, M. 1:2000 <sup>3)</sup>
- Uebriges Gemeindegebiet*)	(E)	
<hr/>		
- Weitere Nutzungszonen	(B)	
- Nicht-Bauzonen	(C)	- Landwirtschafts-, Schutz- und Wintersport-
- Schutzzonen	(D)	zonenplan (Landschaftsplan), M.1:5000 <sup>4)</sup>
- Uebriges Gemeindegebiet	(E)	

\*) Soweit sie sich innerhalb des Zonenplanperimeters befinden.

<sup>3</sup>Diese Pläne sind Bestandteile des Baureglementes; sie können in der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die mit dem Baureglement abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>4</sup>Die Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Zonen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind auch in den Zonenplänen und in der Tabelle der Grundmasse Art. 75 BauR aufgeführt.

## A. VORSCHRIFTEN FÜR DIE BAUZONEN

### Art. 67

#### Dorfkernzone

<sup>1</sup>Die Dorfkernezone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Gestaltung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. Die bisherige Nutzung ist zulässig, soweit dadurch keine übermässigen Immissionen verursacht werden.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung im Strassenraum, Form und Volumen, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und -eindeckung, Fassadenmaterialien und Farbgebung gut in das gewachsene Quartier- bzw. Ortsbild einzuordnen. Flachdächer sind nur für Kleinbauten zulässig.

<sup>3</sup>In der Regel gilt die bereits vorhandene offene bzw. geschlossene Bauweise. Im Zweifelsfall ist jene Bauweise anzuwenden, mit welcher eine Verbesserung des Strassen- und Quartierbildes erreicht werden kann.

<sup>4</sup>Soweit keine Baulinien festgesetzt sind, gilt gegenüber der Strasse ein Abstand, wie er sich aus der bestehenden Bauflucht bzw. aus der Ensemblewirkung der benachbarten Bauten ergibt. Bei Ersatzbauten darf auf den bestehenden Grundmauern wieder aufgebaut werden, wenn keine Gründe des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene dagegensprechen. Bei Neubauten gilt gegenüber Nachbargrundstücken allseits der baugesetzliche Grenzabstand.

<sup>2</sup>) Mit Änderungen vom 03. Februar 1998

<sup>3</sup>) Bereinigte Fassung gemäss RRB Nr. 1295 vom 21. September 2004, nachgeführt bis 31. Oktober 2006

<sup>4</sup>) nachgeführte Fassung vom 31. Oktober 2006

<sup>5</sup>Abbrüche und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehenden Baulücken das Strassen- und Quartierbild nicht stören, oder wenn die Erstellung der Ersatzbauten rechtlich und tatsächlich sichergestellt sind. Vorbehalten bleibt das Abbruchverbot für Schutzobjekte gemäss Schutzverordnung.

<sup>6</sup>Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist ohne Flächenbeschränkung gestattet, sofern sich die Dachgestaltung in die Umgebung eingliedert, die wohnhygienischen Bedingungen erfüllt und genügend Abstellräume für die Bewohner sichergestellt werden können.

## **Art. 68**

### **Wohnzonen**

<sup>1</sup>Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Betriebe sind zugelassen.

<sup>2</sup>Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>In den Wohnzonen W2 sind neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.

<sup>4</sup>Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

<sup>5</sup>Die verdichtete Bauweise ist in den Wohnzonen zugelassen.

<sup>6</sup>Bei Schaffung von neuem Wohnraum von mehr als 200 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche durch Neu-, Um-, Aus-, Auf-, An- und Wiederaufbauten muss mindestens die Hälfte der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für Wohnungen mit mindestens 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Bruttogeschossfläche verwendet werden.

## **Art. 69**

### **Wohn-Gewerbezone**

<sup>1</sup>In der Wohn-Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup>In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung zwei Drittel der totalen Ausnützung nicht überschreiten.

<sup>3</sup>Der Ausbau des Untergeschosses zu gewerblichen Zwecken ist zulässig. Für das Wohnen ist der Ausbau des Unter- und Dachgeschosses bis zu 60% der Vollgeschossfläche gestattet.

## **Art. 70**

### **Kur- und Sportzone**

<sup>1</sup>Die Kur- und Sportzone, gegliedert in die Gebiete A, B und C, ist zur Errichtung von öffentlich zugänglichen Kur- und Sportanlagen bestimmt. Baubewilligungen dürfen nur aufgrund von Gestaltungsplänen erteilt werden. Darin sind neben der zulässigen Nutzung auch das Nutzungsmass (Nutzfläche und Gebäudevolumen) sowie die übrigen

Baubestimmungen festzulegen. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten deren Abstandsbestimmungen als Mindestgrenzabstände.

<sup>2</sup>Im Gebiet A sind Hochbauten zulässig. Im Gebiet B sind unüberdachte Sportanlagen, Parkanlagen sowie unterirdische oder überdeckte Parkieranlagen gestattet, wobei deren oberste Kote (gestaltetes Terrain) max. 640.50 m.ü.M betragen darf. Das Gebiet C ist für Parkieranlagen und Sportplätze bestimmt, wobei auf der südlichen Teilfläche (Grundstück Kat. Nr. 538) nur Sport- und Spielflächen ohne Hartplätze, also solche mit Rasen, zulässig sind.

## Art. 71

### Hotel- und Touristikzone

<sup>1</sup>Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die touristische Nutzung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorgesehen, wie Aparthotels, Ausbildungszentren, Hotels, Restaurants und Personalwohnungen.

<sup>2</sup>Das gesamte im Gestaltungsplan Axenstein auszuweisende, über das gewachsene Terrain ragende tatsächliche Gebäudevolumen darf 50'000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

<sup>3</sup>Zu den dazugehörigen Infrastrukturen zählen beispielsweise Parkanlagen, Schwimmbäder, Tennisplätze, Minigolf- und ähnliche Spiel- und Sportanlagen sowie Parkieranlagen.

<sup>4</sup>Die weiteren Überbauungsvorschriften und Nutzungsmasse werden im Rahmen des Gestaltungsplanes mittels Sonderbauvorschriften festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Zonen gelten deren Abstandsbestimmungen als Mindestgrenzabstände.

<sup>4</sup>In der Hotel- und Touristikzone sind für Neubauten von Beherbergungsbetrieben (wie Hotels, Aparthotels und Pensionen) die erforderlichen Infrastrukturen wie Aufenthalts-, Restaurations-, Seminar-, Service- und Tagungsräume gleichzeitig mit den Beherbergungsflächen (Zimmer und Appartements sowie Suiten usw.) zu erstellen. Der Bau von zusätzlichen Beherbergungsbetrieben als Erweiterung von bestehenden Beherbergungsbetrieben darf nur vorgenommen werden, wenn die durch die Erweiterung bedingten Infrastrukturen im Rohbau erstellt worden sind.

## Art. 72

### Spezialzone Mattli

<sup>1</sup>In der Spezialzone Mattli sind Nutzungen zugelassen, die unmittelbar mit dem Antoniusheim zusammenhängen, also Ausbildungszentrum mit Infrastrukturanlagen (inklusive Parkierung).

<sup>2</sup>Neubauten mit mehr als 1000 m<sup>3</sup> umbautem Raum (nach SIA), wesentliche Zweckänderungen und grössere Umbauten dürfen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden, der die Nutzungs- und Überbauungsbestimmungen als Sonderbauvorschriften enthält.

## Art. 73

### Intensiverholungszone

<sup>1</sup>Die Intensiverholungszone 1 und 2 mit Gestaltungsplanpflicht sind für die Intensivnutzung bzw. für die flächenbeanspruchende Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt.

<sup>2</sup>Dem Zweck der Intensiverholungszone 1 (IEZ 1) entsprechen insbesondere Badeanlagen, Camping- und Zeltplätze, Spielplätze aller Art sowie damit verbundene Autoabstellflächen und Familiengärten.

<sup>3</sup>Sporthallen (wie Tennis-, Schwimmhallen und dergleichen) sind in der IEZ 1 Axenstein unzulässig.

<sup>4</sup>Die Intensiverholungszone 2 (IEZ 2) ist für die flächenbeanspruchende Nutzung des Bodens durch Erholungssuchende bestimmt. Zugelassen sind naturnah gestaltete Golfanlagen mit Golfabschlagshallen und Alternativnutzungen wie Finnenbahnen und ähnliche Fitnessparcours, welche sich mit dem Golfsport vereinbaren lassen.

<sup>5</sup>Die Überbauungsvorschriften und das Nutzungsmass (Nutzfläche und Gebäudevolumen) werden im Rahmen des Gestaltungsplanes durch Sonderbauvorschriften festgesetzt, wobei gegenüber angrenzenden Zonen deren Abstandsbestimmungen als Mindestgrenzabstände gelten.

<sup>6</sup>Der Gestaltungsplan für die IEZ 2 hat insbesondere festzulegen, wo die Golfplatzanlagen, soweit mit dem Golfsport vereinbar, für die Öffentlichkeit durch Fuss- und Wanderwege sowie Reitwege zugänglich sind. Zudem hat der Gestaltungsplan die Terrainveränderungen, das Bepflanzungs- und Sicherheitskonzept und die Massnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie den ökologischen Ausgleich aufzuzeigen.

<sup>7</sup>Die Grob- und Feinerschliessung dieser Zonen geht zulasten der Grundeigentümer bzw. Gesuchsteller.

<sup>8</sup>Die zonenfremden bestehenden Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, erneuert und in ihrem Zwecke zonengemäss geändert werden.

## Art. 74

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die öffentlichen Zwecken dienen.

<sup>2</sup>Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsbestimmungen massgebend.

<sup>3</sup>Das für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmte Land darf nicht mehr anderweitig überbaut werden. An bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen dürfen nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.

**Art. 74a****Zone Erschliessung Stoos**

<sup>1</sup>Die Zone Erschliessung Stoos (ZES) ist für die Errichtung der Standseilbahn-Bergstation (Hinteres Schlattli-Stoos) mit Mantelnutzungen bestimmt.

<sup>2</sup>Zulässige Mantelnutzungen sind nebst den betriebsnotwendigen Einrichtungen für die Standseilbahn auch: Büros, Informationsschalter von touristischen Institutionen, dem Tourismus zugeordnete Betriebe wie Restaurant, Sportgeschäft, Verkaufsgeschäfte und dergleichen. Zudem sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Stoos dienen oder zur Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben der Gemeinde wie Werkdienst, Schadenwehr erforderlich sind.

<sup>3</sup>Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>4</sup>Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

**Art. 74b****Zone Bahntrasse**

<sup>1</sup>Die Zone Bahntrasse (ZBT) dient der Sicherung des Trasses der Standseilbahn.

<sup>2</sup>Innerhalb der Zone Bahntrasse sind nur die nötigen Bauten und Anlagen für die Standseilbahn, Ver- und Versorgungsleitungen (Kanalisation, Kommunikation usw.) sowie Druckleitungen für die Wasserkraftnutzung zulässig.

**Art. 74c****Tunnelzone**

<sup>1</sup>Die Tunnelzone dient der Sicherung der Tunnelstrecke. Allfällige oberirdische Bauten und Anlagen dürfen bis max. 3 m unter das gewachsene Terrain reichen.

<sup>2</sup>Innerhalb der Tunnelzone sind nur die nötigen Bauten und Anlagen für die Standseilbahn, Ver- und Versorgungsleitungen (Kanalisation, Kommunikation usw.) sowie Druckleitungen für die Wasserkraftnutzung zulässig.

**Art. 75**

**Tabelle der Grundmasse (BauR)**

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse, Empfindlichkeitsstufen und Immissionsgrade. Davon abweichende Aufstufungen für lärmbelastete Gebiete sind in den Zonenplänen enthalten.

Bauzonen	Dorfkernzone		Wohnzonen		Wohn- Gewerbe- zone	Kur- und Sport- zone	Hotel- und Touristik- zone	Spezial- zone Mattli	Intensiv- Erholungs- zonen		Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen
	DK	W2	W3	WG3					KS	HTZ	
Bauweise: - offen - geschlossen	x x	x -	x -	x -	x -						Gem. Art. 74 BauR
max. Vollgeschosszahl: - Einzelbauweise - Verdichtete Bauweise - Gestaltungsplan	- - -	2 2 2	3 3 4	3 - 4	3 - 4						
max. teilweise sichtbare Geschosse: * - Einzelbauweise - Verdichtete Bauweise - Gestaltungsplan	- - -	3 3 3	4 4 5	4 - 5	4 - 5						
max. Ausnutzungsziffer: - Einzelbauweise - Verdichtete Bauweise - Gestaltungsplan	- - -	0.45 0.50 0.55	0.60 0.65 0.75	- - -	- - -	Gem. Art. 70 BauR	Gem. Art. 71 BauR	Gem. Art. 72 BauR	Gem. Art. 73 BauR	Gem. Art. 73 BauR	
max. Gebäudehöhe in Metern: ** - Einzelbauweise - Verdichtete Bauweise - Gestaltungsplan	12 - 13	7 7 8	10 10 11	11 - 12	11 - 12	Gem. Art. 70 BauR	Gem. Art. 71 BauR	Gem. Art. 72 BauR	Gem. Art. 73 BauR	(Gestal- tungs- plan- pflicht)	12 - 12
max. Firsthöhe in Metern: ** - Einzelbauweise - Verdichtete Bauweise - Gestaltungsplan	15 - -	10 10 11	14 14 15	13 - 15	13 - 15						15 - 15
min. Grenzabstand in Metern: - kleiner - grosser	Gem. Art. 67 BauR	4 8	4 8	4 8	4 8						Gem. Art. 74 BauR
max. Gebäudelänge in Metern: - Einzelbauweise - Verdichtete Bauweise - Gestaltungsplan	- - -	20 - -	30 - -	- - -	- - -						
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II	II	III	III	III	III	II	III	II	II
Immissionsgrad zulässig	ms	ns	ns	ms	ms	ms	ms	ns	ms	ns	ns

**Legende:**  
 x trifft zu; massgebend bzw. erforderlich  
 - trifft nicht zu; nicht massgebend bzw. nicht erforderlich  
 \* gem. Art. 63 BauR  
 \*\* massgebend ist der gewachsene Boden und zwar auf der Falllinie des Hanges im Schwerpunkt des Gebäudes.

Die Vorschriften für die weiteren Nutzungszonen (Abbau- und Rekultivierungszone, Ablagerungszone, Unterlagungszone, unterirdische Erschliessungs- und Verladezone sowie die Wintersportzone) sind in Art. 76 – 81 BauR enthalten.

## **B. VORSCHRIFTEN FÜR DIE WEITEREN NUTZUNGSZONEN**

### **Art. 76**

#### **Abbau- und Rekultivierungszone**

<sup>1</sup>Die Abbau- und Rekultivierungszone dient dem landschaftsschonenden Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden sowie der landschaftsgerechten Rekultivierung mit unverschmutztem Aushub und Abraummateriale. Die Zufuhr von Fremdmaterial, insbesondere von Tunnel- und Stollenausbruchmaterial, ist gestattet.

<sup>2</sup>Die Erstellung von Bauten und Anlagen im Rahmen des Zonenzweckes ist zulässig.

<sup>3</sup>Baugesuche innerhalb des AlpTransit-Perimeters bedürfen der Genehmigung der SBB (Art. 18b Eisenbahngesetz).

<sup>4</sup>Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

<sup>5</sup>Es gelten die übergeordneten Vorschriften bezüglich Gewässer- und Umweltschutz sowie die Bestimmungen der technischen Verordnung über Abfälle (TVA).

<sup>6</sup>Die Grob- und Feinerschliessung dieser Zone geht zu Lasten der Eigentümer bzw. der Gesuchsteller.

### **Art. 77**

#### **Ablagerungszone**

<sup>1</sup>Die Ablagerungszone ist für die vorübergehende Ablagerung von unverschmutztem Aushub und Abraummateriale bestimmt.

<sup>2</sup>Es gelten die übergeordneten Vorschriften bezüglich Gewässer- und Umweltschutz sowie die Bestimmungen der technischen Verordnung über Abfälle (TVA).

### **Art. 78 <sup>5)</sup>**

#### **Untertagabbau- und unterirdische Ablagerungszone**

<sup>1</sup>Diese Zone ist vollumfänglich mit der Landschaftsschutzzone und, die Waldfläche ausgenommen, mit der Landwirtschaftszone überlagert.

<sup>2</sup>Die Untertagabbau- und unterirdische Ablagerungszone dient grundsätzlich dem Untertagabbau von Gesteinen (Kavernen). In den Kavernen ist die Ablagerung von Inertstoffen namentlich von unverschmutztem Aushub-, Abraum-, Tunnel- und Stollenmaterial gestattet. Die Einlagerung von Reststoffen und auf Reaktordeponien zulässigen Materialien ist nicht gestattet. Die Ablagerungsmaterialien sind in einem separaten Verfahren unter Leitung der Gemeinde zu bestimmen. Für die Ablagerung von Fremdmaterial sind insbesondere die Bestimmungen der technischen Verordnung über Abfälle (TVA) zu beachten. Vorbehalten bleibt bezüglich Ablagerungsmaterialien das Mitspracherecht des Bundesamtes für Strassenbau. Zeitlich begrenzte Zwischennutzung wie touristische und kulturelle Veranstaltungen, Einlagerung von

Kulturgütern usw. können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden.

<sup>3</sup>Die Untertagabbau- und unterirdische Ablagerungszone ist in Abbauphasen mit Angaben über Raum, Zeit und Menge des Abbaus aufzuteilen. Die Abbauphasen werden in der Baubewilligung festgelegt.

<sup>4</sup>Die Freigabe jeder Abbauphase ist bewilligungspflichtig. Die zuständige kantonale Behörde hört vorgängig den Kanton Uri sowie die Gemeinde Morschach an.

<sup>5</sup>Die Erstellung von oberirdisch erforderlichen Bauten und Anlagen wie Portalbauwerk, Flucht-, Lüftungs- und Rettungsbauwerke ist im Rahmen des Zonenzweckes zulässig. Die entsprechenden Bauten und Anlagen haben sich gut in das bestehende Landschaftsbild einzufügen.

<sup>6</sup>Die Sicherheit und Stabilität des Gebirges im Bereich der Untertagabbau- und unterirdischen Ablagerungszone ist mittels Sicherheitskonzept (inkl. Sondierbohrungsprogramm) vor Abbaubeginn im Rahmen des Baubewilligungs- und Konzessionsverfahrens nachzuweisen bzw. zu gewährleisten. Darin sind insbesondere die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den bestehenden und geplanten Tunnelbauten sowie zur Oberfläche festzulegen.

<sup>7</sup>Die Kosten für die Feinerschliessung (Verkehrswege, Werkleitungen) dieser Zone gehen vollumfänglich zulasten der Anlagenbetreiber.

<sup>8</sup>Die An- und Abtransporte haben in der Betriebsphase per Schiff zu erfolgen. In der Erschliessungsphase sind Strassentransporte zulässig.

<sup>9</sup>Die Gesuchsteller bzw. Anlagenbetreiber haben für das Gebiet des Teilzonenplanes Lüntigen im Rahmen des Baubewilligungs- und Konzessionsverfahrens einen Quellenkataster (inkl. Angaben über die Ergiebigkeit) zu erstellen. Weiter haben sie die privaten und öffentlichen Wasserversorgungen der Gemeinden Morschach und Sisikon, sofern sie durch diese Quellen gespeisen werden, bei Störungen auf eigene Kosten zu gewährleisten. Diesbezüglich ist ein Wasser-Notversorgungskonzept mit Funktionsnachweis vorgängig der Genehmigung der Nutzungsplanung zu erstellen bzw. der Gemeinde vorzulegen. Die entsprechende Sicherstellung muss im Rahmen des Baubewilligungs- und Konzessionsverfahrens erfolgen.

<sup>10</sup>Für Schäden an bestehenden Quellen sowie an Flur, Wald und Gebäude, verursacht durch den Untertagabbau, sind die Anlagenbetreiber haftbar.

<sup>11</sup>Bei Störungen der Wasserversorgung und Schäden an bestehenden Quellen sowie bei Schäden an Flur, Wald und Gebäude liegt die Beweislast bei den Anlagenbetreibern.

## Art. 79 <sup>5)</sup>

### **Erschliessungs- und Verladezone**

<sup>1</sup>Diese Zone ist vollumfänglich mit der Landschaftsschutzzone überlagert.

<sup>2</sup>In der Erschliessungs- und Verladezone sind oberirdische Erschliessungs- und Verladeanlagen für die Untertagabbau- und unterirdische Ablagerungszone zulässig, insbesondere Bauten und Anlagen für den Schiffsverlad sowie für Servicezufahrten ein Anschluss an das Strassennetz. Die entsprechenden Bauten und Anlagen haben sich gut in das bestehende Landschaftsbild einzufügen.

<sup>3</sup>Die Ablagerung und die Aufbereitung von Gesteinsmaterial und Fremdmaterial ist in der Erschliessungs- und Verladezone nicht gestattet.

### **Art. 80** <sup>5)</sup>

#### **Unterirdische Erschliessungs- und Verladezone**

<sup>1</sup>Diese Zone ist vollumfänglich mit der Landschaftsschutzzone und, die Waldfläche ausgenommen, mit der Landwirtschaftszone überlagert.

<sup>2</sup>In der Unterirdischen Erschliessungs- und Verladezone dürfen Erschliessungs- und Aufbereitungsanlagen sowie Verladeeinrichtungen für die Untertagabbau- und unterirdische Ablagerungszone erstellt werden.

<sup>3</sup>Die Erstellung von oberirdisch erforderlichen Bauten und Anlagen wie Brücke über den Dornibach, Portalbauwerk, Flucht-, Lüftungs- und Rettungsbauwerke ist im Rahmen des Zonenzweckes zulässig. Die entsprechenden Bauten und Anlagen haben sich gut in das bestehende Landschaftsbild einzufügen.

### **Art. 81**

#### **Wintersportzone**

<sup>1</sup>Die Wintersportzone ist eine weitere Nutzungszone gemäss Art. 18 RPG und dient der Freihaltung von geeignetem Gelände für die Ausübung des Wintersports. Sie kann Bauzonen, Nicht-Bauzonen und Naturschutzzone überlagern. Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die dieser Nutzung dienen, inkl. Betriebswohnungen. Dort wo die Wintersportzone Bauzonen oder die Landwirtschaftszone überlagert, gehen die Bestimmungen der Wintersportzone vor. Dort wo sie Naturschutzzone überlagert, gehen jene der Naturschutzzone vor.

<sup>2</sup>Die Wintersportzone darf von allen Personen zur Ausübung der Wintersportarten benutzt werden.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen, steile Böschungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen oder die Pistenfahrzeuge behindern, sind nicht gestattet.

<sup>4</sup>Alle Skiwege und Skipisten sowie Strassenübergänge sind durch die Skilift- und Bahnunternehmungen entschädigungslos so herzurichten und zu unterhalten, dass sie während der Wintersaison gefahrlos befahren und benutzt werden können.

<sup>5</sup>Der für die Skiwege und Skipisten beanspruchte Boden darf so lange nicht gedüngt werden, als er für die Ausübung des Wintersports gebraucht wird.

<sup>5)</sup> Änderungen vom 03. Februar 1998

<sup>6</sup>Dort, wo Bauzonen durch die Wintersportzone überlagert werden, kann die Ausnützung des überlagerten Gebietes auf das nicht überlagerte Gebiet innerhalb der Bauzone verlagert werden.

### **Art. 81a**

#### **Zone temporäre Bauarbeiten**

<sup>1</sup>Die Zone temporäre Bauarbeiten (ZBA) ist eine überlagernde Zone. Sie regelt Gebiete mit temporären Bauarbeiten, in welchen nach Beendigung der Bauarbeiten wieder ausschliesslich die Regelungen der Grundnutzungszone gelten.

<sup>2</sup>Erdverschiebungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) im Rahmen von Bauprojekten sind zulässig.

<sup>3</sup>Innerhalb der Zone temporäre Bauarbeiten sind Bauten und Anlagen die der Grundnutzungszone widersprechen nicht zulässig.

<sup>4</sup>Nach Fertigstellung der Standseilbahn müssen alle Flächen mit der Grundnutzung Wald, die für den Unterhalt der Bahn nicht notwendig sind, aufgeforstet werden.

## **C. VORSCHRIFTEN FÜR DIE NICHT-BAUZONEN**

### **Art. 82**

#### **Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen, soweit nicht Bestimmungen der LSV und LRV verletzt werden.

<sup>3</sup>Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Bewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

<sup>4</sup>Das Anlegen und der Betrieb von Langlaufloipen und gespurten Wegen ausserhalb der Wintersportzone ist in der Landwirtschaftszone gestattet, sofern genügend Schnee liegt.

## **D. VORSCHRIFTEN FÜR DIE SCHUTZZONEN**

### **Art. 83**

#### **Schutzverordnung**

Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung bzw. im dazugehörenden Landwirtschafts-, Schutz- und Wintersportzonenplan (Landschaftsplan) M. 1:5000 der Gemeinde Morschach enthalten. Vorbehalten bleiben die besonderen kantonalen Vorschriften über den Natur- und Heimatschutz.

## **E. RESERVEGEBIETE**

### **Art. 84**

#### **Reservegebiet**

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

<sup>2</sup>Bis zum Erlass einer Nutzungszone gelten für die Reservegebiete die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup>Zonenerweiterungen sind grundsätzlich in den Reservegebieten vorzunehmen.

### **Art. 85**

#### **Uebrigtes Gemeindegebiet**

<sup>1</sup>Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das Uebrige Gemeindegebiet (Art. 18 RPG).

<sup>2</sup>Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

## V. GESTALTUNGSPLAN

### Art. 86

#### Voraussetzungen

<sup>1</sup>Soweit gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan keine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne gemäss Art. 12 BauR erlassen werden.

<sup>2</sup>Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn:

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen, wobei die Kinderspielfläche min. 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche in Mehrfamilienhäusern betragen muss;
- 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 Parkieranlagen zweckmässig angeordnet und mindestens 60% des Pflichtbedarfes überdeckt bzw. unterirdisch angelegt werden;
- e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird, beispielsweise gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG);
- 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 oder andere im öffentlichen Interesse liegenden Mehrleistungen ausgewiesen werden.

<sup>3</sup>In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Weiter muss die Wohnqualität durch sorgfältig durchdachte Grundrisse in Bezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene gefördert werden.

### Art. 87

#### Abweichungen gegenüber der Grundordnung

<sup>1</sup>Im Gestaltungsplan kann 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.

<sup>2</sup>Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 83 BauR erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer und der Geschosshöhe auf die in Art. 75 BauR festgelegten Maximalmasse;

- b) Vergrößerung der Gebäude- und Firsthöhe sowie der Gebäudelänge gemäss Art. 75 BauR;
- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände.

## **Art. 88**

### **Inhalt**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse der Überbauung zu enthalten:

- a) Situationsplan M. 1:500 (Grundbuchplankopie) mit Höhenangaben in m.ü.M. und Einmeter-Höhenkurven;
- b) Baulinien, Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien;
- c) Gliederung und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- d) typische Grundrisse;
- e) Verkehrserschliessung (Fussgängerverbindungen und Strassen) sowie Parkierungsorganisation (Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder);
- f) Umgebungsgestaltung mit Angaben der Frei- und Spielflächen sowie der Rahmenbepflanzung;
- g) Werkleitungen und Containerplätze;
- h) Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan mit den Abweichungen zur Regelbauweise bzw. zur Grundordnung;
- i) Nachweise betreffend Ausnützungsziffer und Berechnung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- k) Kurzbeschreibung der besonderen Vorteile gemäss Art. 83 und 84 BauR und der erforderlichen Ausnahmegewilligungen infolge der Abweichungen von der Regelbauweise bzw. von der Grundordnung.

<sup>2</sup>Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.

<sup>3</sup>Rechtskräftige Gestaltungspläne sind auf Verlangen des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken.

## **Art. 89**

### **Änderung und Aufhebung**

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.

<sup>2</sup>Er kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Gemeinderates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde.

<sup>3</sup>Die Gemeindeversammlung kann beim Erlass oder bei Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

## VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

### Art. 90

#### Bewilligungspflicht

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

<sup>2</sup>Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt eine Meldepflicht.

<sup>3</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 Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
- c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
- d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder sowie Biotope bis zu 12 m<sup>2</sup> Wasserfläche;
- e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden;
- f) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m.

### Art. 91

#### Meldepflicht

<sup>1</sup>Das Meldeverfahren findet innerhalb der Bauzonen Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen und privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind.

<sup>2</sup>Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespannes entfällt. Die Baubehörde überprüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

<sup>3</sup>Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht. Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt. <sup>6)</sup>

## Verfahren

### Art. 92

#### a) Baugesuch

<sup>1</sup>Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je vierfacher Ausfertigung (sowie den zusätzlich notwendigen Unterlagen zur Bedienung der kantonalen Amtsstellen) beim Gemeinderat einzureichen:

- a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung;
- b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projekts notwendigen Massen und Angaben, in der Regel im Massstab 1:100;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- <sup>6</sup>) Bereinigt gemäss RRB Nr. 961 vom 03. Juni 1998
- e) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angaben der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Kinderspielplätzen;
- f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach SIA-Empfehlung Nr. 116 (die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein);
- g) schriftliches Einverständnis der Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
- h) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- i) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen.

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

<sup>3</sup>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 Baugesuchs notwendig erscheint.

<sup>4</sup>Das Baugesuch und die Beilagen sind von der Bauträgerschaft, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

### Art. 93

#### b) Auflage und Publikation

<sup>1</sup>Der Gemeinderat legt das Baugesuch während 20 Tagen öffentlich auf. Er gibt die Auflage im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt.

<sup>2</sup>Auf den Zeitpunkt der Publikation des Baugesuchs hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderung aufzeigt.

<sup>3</sup>Das Baugespann muss bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs stehen gelassen werden. Wenn es der Stand des Verfahrens erlaubt, kann der Gemeinderat eine vorzeitige Beseitigung gestatten.

#### **Art. 94**

##### **c) Vereinfachtes Verfahren**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat bewilligt geringfügige Bauvorhaben oder Änderungen bewilligter Bauvorhaben, wenn keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden, nach schriftlicher Anzeige an die Anstösser und an die zuständigen Bewilligungsinstanzen des Kantons ohne öffentliche Auflage und Publikation.

<sup>2</sup>In diesem und anderen Fällen dispensiert er von der Erstellung eines Baugespanns und kann auch die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.

#### **Art. 95**

##### **d) Einsprache**

<sup>1</sup>Während der Auflagefrist kann gemäss § 78 ff PBG gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben werden.

<sup>2</sup>Öffentlich-rechtliche Einsprachen sind nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege beim Gemeinderat, privatrechtliche Einsprachen nach Massgabe der Zivilprozessordnung beim Einzelrichter des Bezirkes Schwyz einzureichen.

<sup>3</sup>Spätere Einsprachen sind zulässig, wenn die baulichen Vorkehrungen aus dem Baugespann und den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.

#### **Art. 96**

##### **e) Entscheide**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat sorgt für eine beförderliche Behandlung der Baugesuche.

<sup>2</sup>In der Regel hat er das Baugesuch und die Einsprachen innert zwei Monaten nach Einreichung der genügenden Unterlagen und dem Eingang der Bewilligung anderer zuständiger Instanzen zu beurteilen.

<sup>3</sup>Über Baugesuch und allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen ist gleichzeitig Beschluss zu fassen. Die Baubewilligungsverfügung und der Einspracheentscheid sind allen Parteien mitzuteilen.

**Art. 97****f) Beschwerde**

Gegen Baubewilligungsverfügungen und Einspracheentscheide kann nach den Vorschriften der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde erhoben werden. Das zulässige Rechtsmittel ist den Parteien anzuzeigen.

**Art. 98****Vorentscheide**

<sup>1</sup>Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann dem Gemeinderat das Gesuch um einen Vorentscheid unterbreitet werden.

<sup>2</sup>Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Frage in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie eine Baubewilligung.

<sup>3</sup>Für Dritte erlangt der Vorentscheid nur Verbindlichkeit, wenn das ordentliche Baubewilligungsverfahren nach Art. 87 ff BauR durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss.

**Bauausführung****Art. 99****a) Baubeginn**

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und allfällige Entscheide über öffentlich- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind.

**Art. 100****b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand**

<sup>1</sup>Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre, vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet. Sie kann auf ein begründetes Gesuch hin um ein weiteres Jahr verlängert werden.

<sup>2</sup>Die zweijährige Frist für den Baubeginn steht während der Dauer eines Zivilprozesses still.

**Art. 101****c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederherstellung**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat verfügt die Einstellung von Bauarbeiten, die der erteilten Bewilligung widersprechen oder ohne Bewilligung in Angriff genommen worden sind. In seiner Verfügung kann er einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung entziehen.

<sup>2</sup>Er verfügt auf Kosten des Bauherrn die Abänderung oder Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Anlagen, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht bedeutungslos ist.

## **Art. 102**

### **Baukontrolle**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:

- a) die Erstellung des Baugespanns;
- b) das Schnurgerüst und die erforderlichen Höhenfixpunkte, bezogen auf Polygonpunkte;
- c) die Erstellung der Kanalisationsleitung und Anlagen vor dem Eindecken;
- d) die Errichtung des Rohbaus;
- e) die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug.

<sup>2</sup>Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan rechtzeitig anzuzeigen.

<sup>3</sup>Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten. Es ist jeweils auch die Einhaltung kantonaler Bewilligungen zu prüfen.

<sup>4</sup>Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

## **Art. 103**

### **Gebühren**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.

<sup>2</sup>Er erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

## VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 104

#### **Strafbestimmungen**

Widerhandlungen gegen dieses Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die gestützt darauf erlassenen weiteren Vorschriften werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Haft oder Busse bestraft.

### Art. 105

#### **Inkrafttreten**

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

<sup>2</sup>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.

### Art. 106

#### **Aufhebung früheren Rechts**

<sup>1</sup>Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das BauR vom 23. Oktober 1983 aufgehoben.

<sup>2</sup>Die vor dem Inkrafttreten dieses BauR genehmigten Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

### Art. 107

#### **Übergangsbestimmung**

Der Gemeinderat erlässt Planungszonen für jene Gebiete und Objekte, in denen sich im Interesse des Naturschutzes vorsorgliche Massnahmen aufdrängen; solche Schutzmassnahmen sind im Zonenplan orientierungshalber darzustellen und so bald als möglich durch Beschlüsse der Gemeindeversammlung zu ersetzen.

---

---

Zum ersten Mal öffentlich aufgelegt vom:	18.03.94 - 18.04.94
Zum zweiten Mal öffentlich aufgelegt vom:	15.12.95 - 15.01.96
Zum dritten Mal öffentlich aufgelegt vom:	06.12.96 - 27.01.97
Vom Gemeinderat erlassen am:	26.09.97
An der Urnenabstimmung angenommen am:	07.12.1997
Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 961 vom:	03.06.1998
Änderungen vom 03. Februar 1998:	
Öffentlich aufgelegt vom:	27.02.1998 – 30.03.1998
Vom Gemeinderat erlassen am:	03.02.1998
An der Urnenabstimmung angenommen am:	28.11.1999
Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 347 vom:	13.03.2001

Nachgeführte und bereinigte Fassung  
vom Gemeinderat verabschiedet am: 27. Februar 2007

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

*Sig. Bruno Steiner*

*Sig. Peter Isenschmied*

Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz genehmigt am 3. Juli 2007 mit RRB Nr. 941.

Der Landammann:

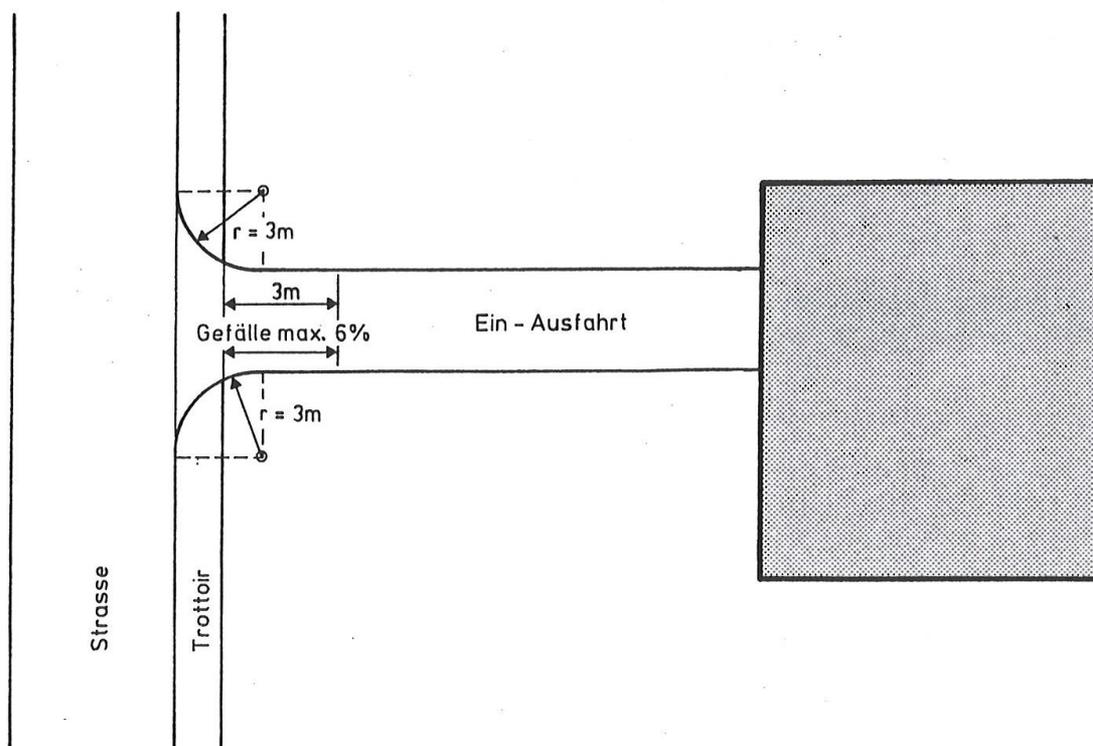
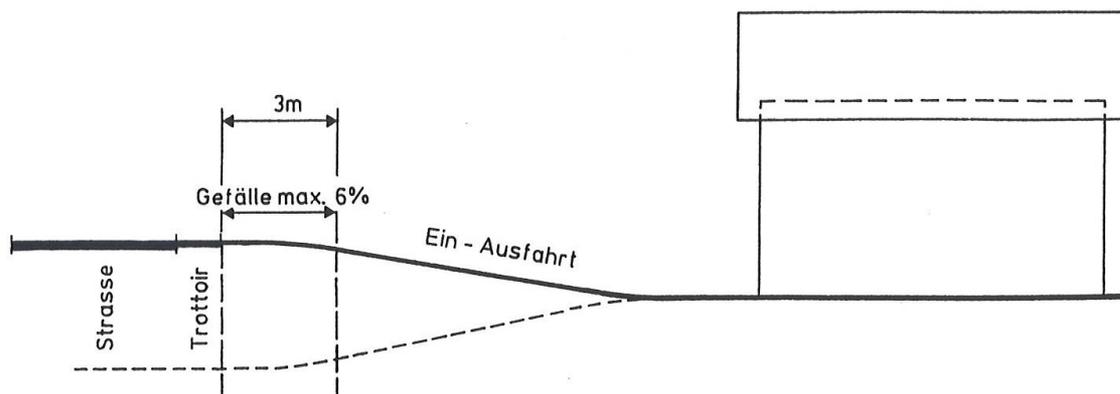
Der Staatschreiber:

*Sig. Alois Christen*

*Sig. Peter Gander*

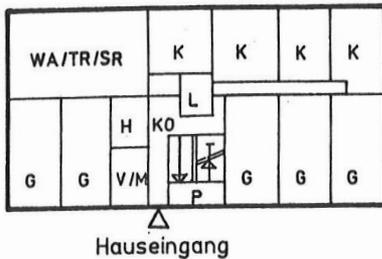
Die im Anhang aufgeführten Abbildungen gelten nicht als Bestandteil des Baureglementes. Sie haben keine Rechtsverbindlichkeit.

**Anhang 1: Ein- und Ausfahrten (BauR Art. 37)**

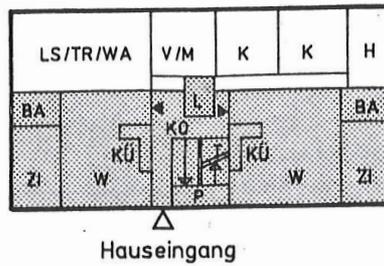


**Anhang 2: Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BauR Art. 46)**

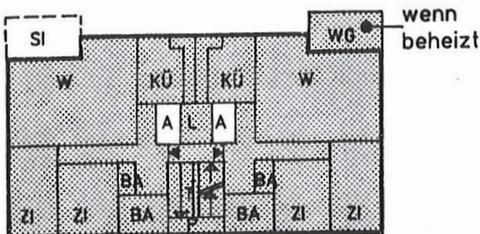
Untergeschoss Variante 1



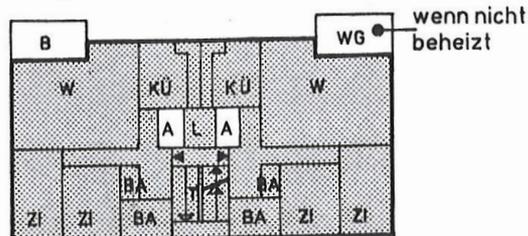
Untergeschoss Variante 2



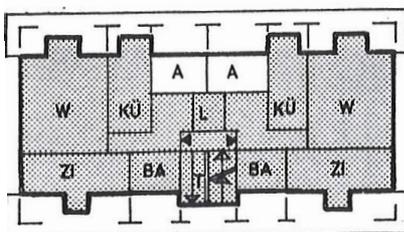
Vollgeschoss / Erdgeschoss



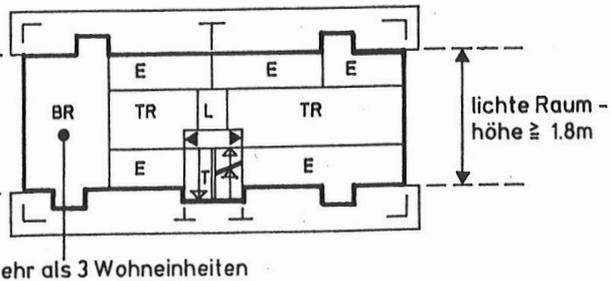
Vollgeschoss / Obergeschoss



Dachgeschoss Variante 1



Dachgeschoss Variante 2

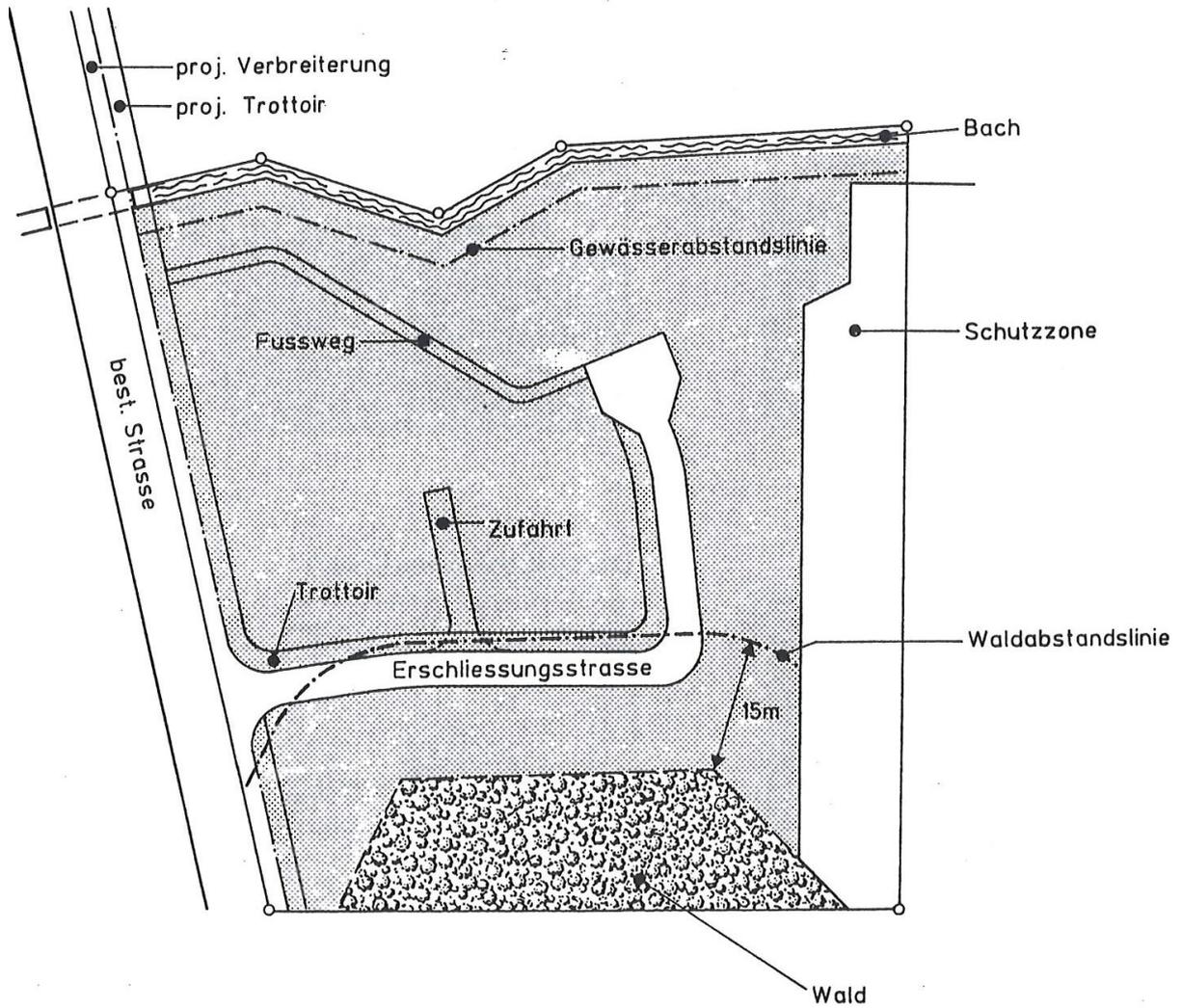


**LEGENDE**

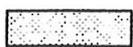
 anrechenbare Bruttogeschossfläche

- |    |                      |       |                          |
|----|----------------------|-------|--------------------------|
| A  | Abstellraum / Reduit | LS    | Luftschutzraum           |
| B  | Balkon               | P     | Podest (Treppe)          |
| BA | Bad / WC od. DU / WC | SR    | Saunaräume               |
| BR | Bastelraum           | SI    | Sitzplatz                |
| E  | Estrich              | T     | Treppe                   |
| G  | Garage               | TR    | Trockenraum              |
| H  | Haustechnik          | V / M | Velo - / Mofaabstellraum |
| K  | Keller               | W     | Wohnraum                 |
| KO | Korridor / Gang      | WA    | Waschküche               |
| KÜ | Küche                | WG    | Wintergarten             |
| L  | Lift                 | ZI    | Zimmer                   |
| △  | Hauseingang          | ▶     | Wohnungseingang          |

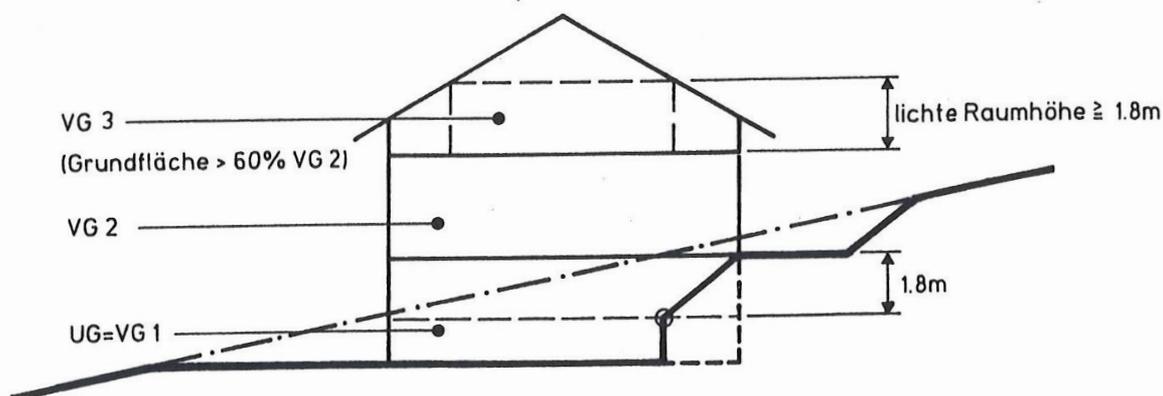
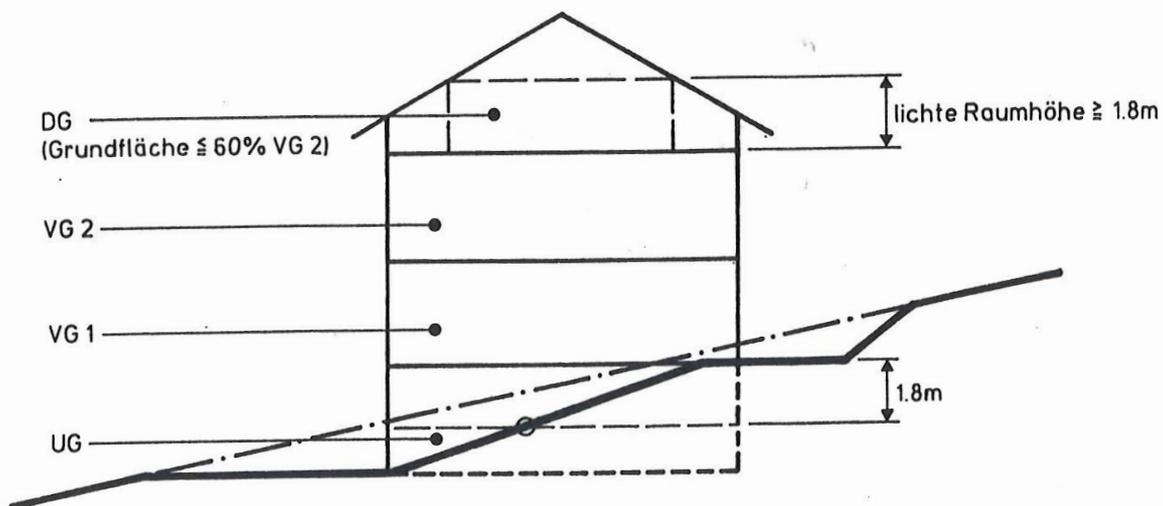
**Anhang 3: Anrechenbare Landfläche (BauR Art. 47)**



**LEGENDE**

 anrechenbare Landfläche

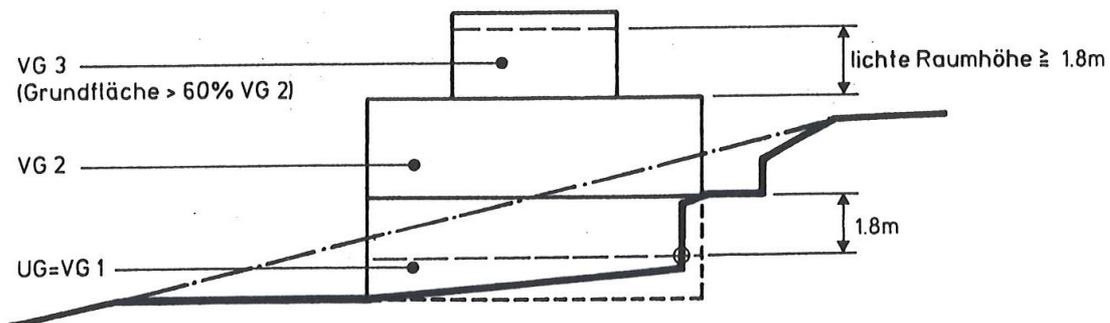
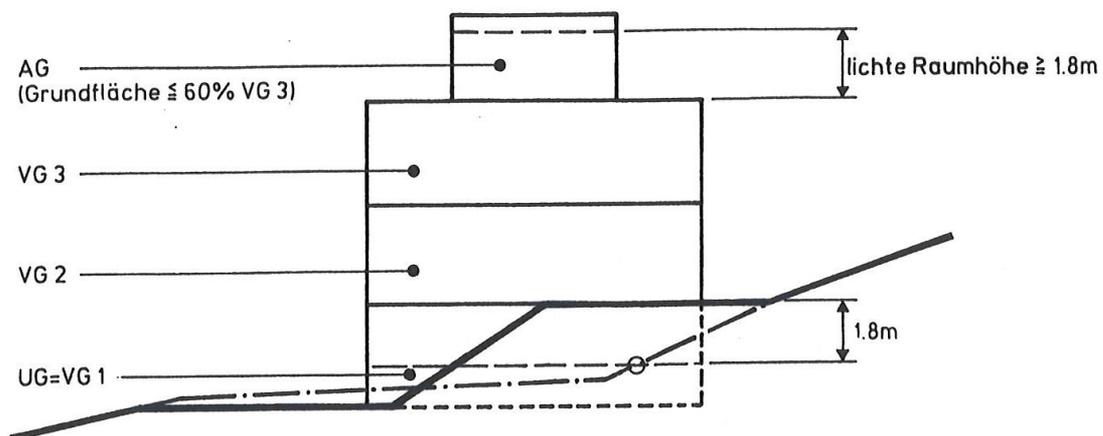
**Anhang 4a: Geschossezahlen I (BauR Art. 50)**



Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1,8 m (bis Oberkante Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain herausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

**LEGENDE**

- gewachsenes Terrain
- gestaltetes Terrain

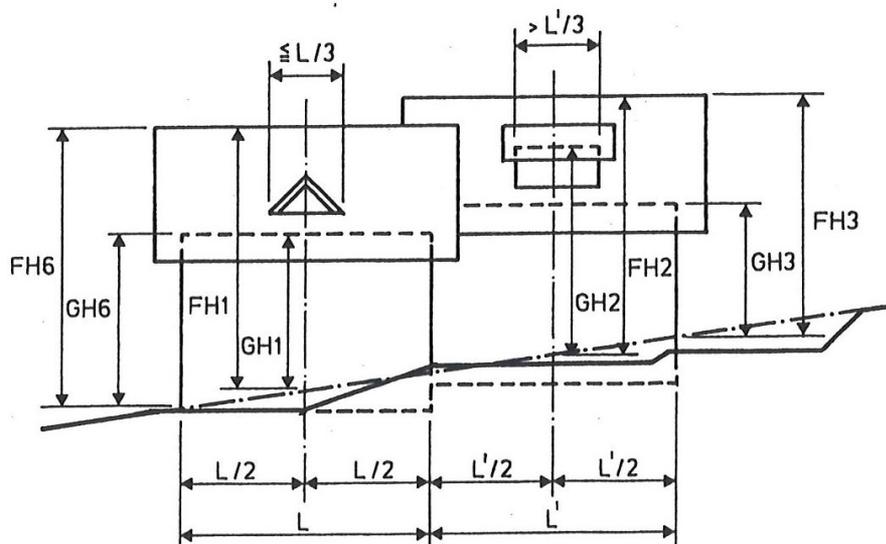
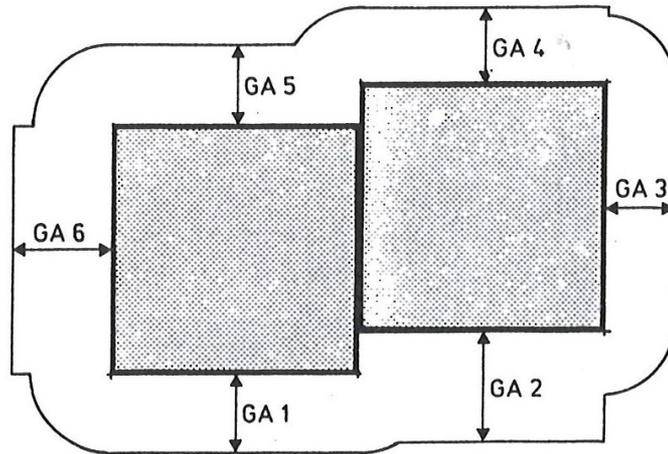
**Anhang 4b: Geschosszahlen II (BauR Art. 50)**

Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60% der Fassadenabwicklung um mehr als 1,8 m (bis Oberkante Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain herausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist das gestaltete Terrain massgebend.

**LEGENDE**

- gewachsenes Terrain
- gestaltetes Terrain
- AG Attikageschoss
- VG Vollgeschoss
- UG Untergeschoss

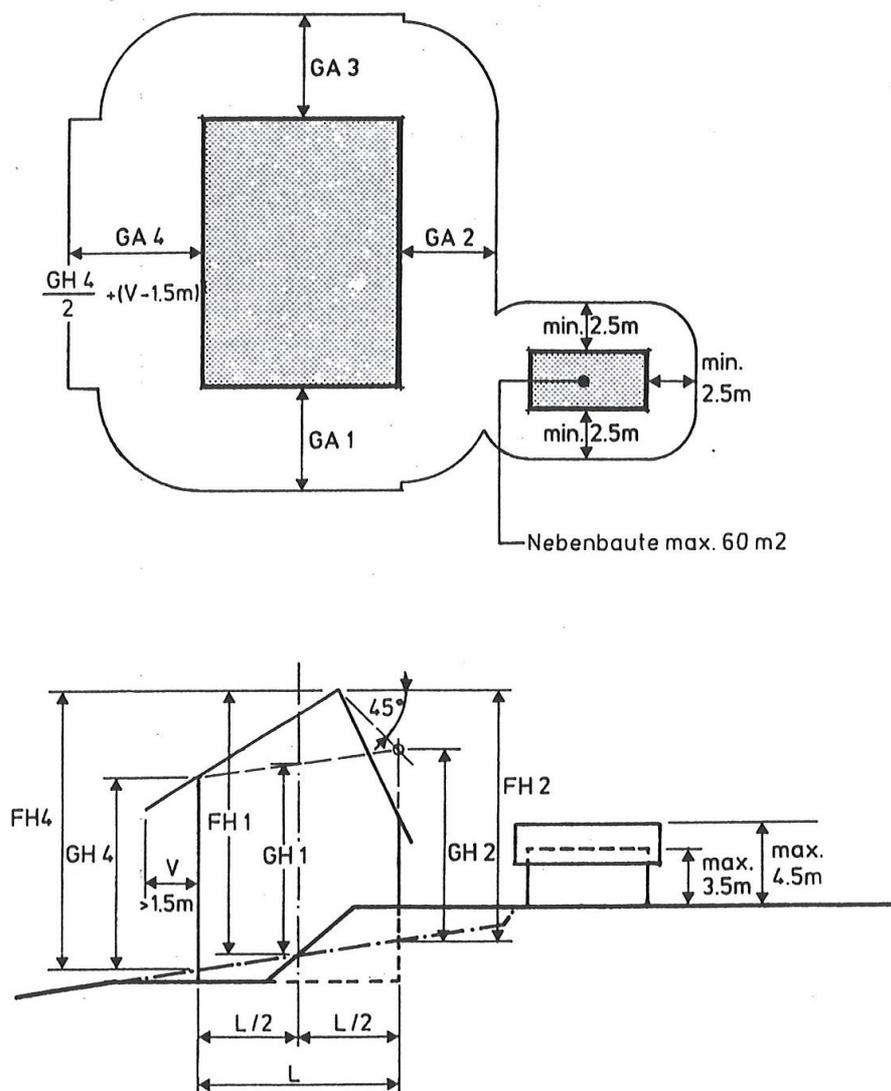
**Anhang 5a: Grenzabstände / Gebäude- und Firshöhen I  
(BauR Art. 51 / 53 + 61)**



**LEGENDE**

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

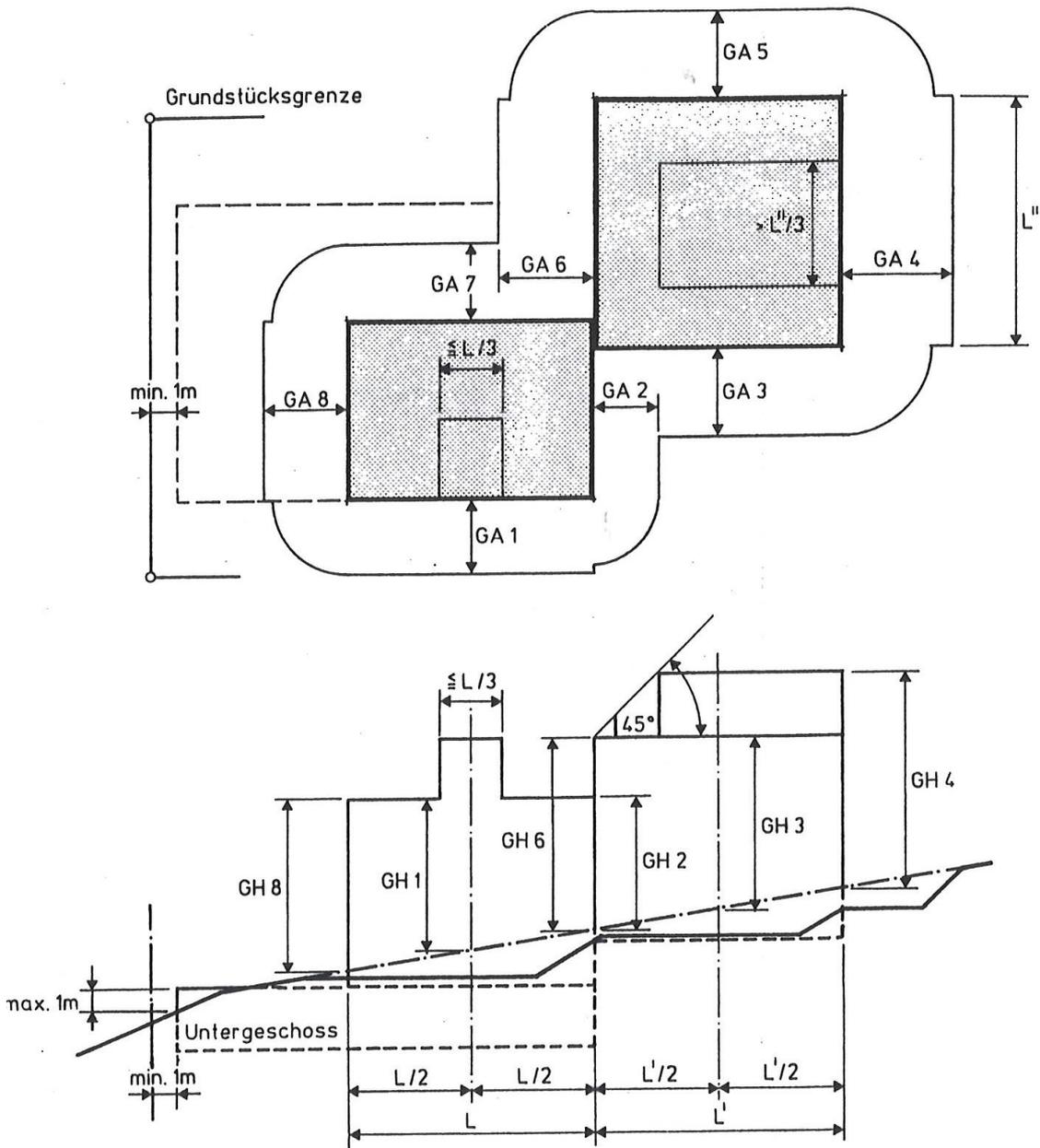
**Anhang 5b: Grenzabstände / Gebäude- und Firsthöhen II  
(BauR Art. 51 / 53 / 54 + 61)**



**LEGENDE**

- · — · gewachsenes Terrain
- / — / gestaltetes Terrain
- FH Firsthöhe, für jede Fassade
- GA Grenzabstand, für jede Fassade
- GH Gebäudehöhe, für jede Fassade
- L Fassadenlänge
- V Dachvorsprung

**Anhang 5c: Grenzabstände / Gebäude- und Firsthöhen III  
(BauR Art. 51 / 53 + 61)**



**LEGENDE**

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

**Anhang 6: Gebäudelängen (BauR Art. 62)**

