



Einladung zur ausserordentlichen
Gemeindeversammlung

Berichte und Anträge

Montag, 13. Januar 2014, 20.00 Uhr
Buechberghalle Wangen



Einladung zur Gemeindeversammlung

Montag, 13. Januar 2014, 20.00 Uhr, Buechberghalle Wangen

Traktanden:

A. Geschäft, das nicht der Urnenabstimmung unterliegt

1. Wahl der Stimmenzähler

B. Geschäft, das der Urnenabstimmung unterliegt

2. Beschlussfassung über die Nutzungsplanung (2. Teil), bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan, Reglement zum Erschliessungsplan sowie dem Verpflichtungskredit für die Groberschliessungsanlagen von insgesamt Fr. 3'240'000.-.

Die Urnenabstimmung über das Geschäft Nr. 2 ist für den 9. Februar 2014 vorgesehen.

Wangen, 19. Dezember 2013

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Adrian Oberlin
Der Gemeindeschreiber: Urs Bruhin

Traktandum 1

Wahl der Stimmenzähler

1. _____
2. _____
3. _____

Traktandum 2

Beschlussfassung über die Nutzungsplanung (2. Teil), bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan, Reglement zum Erschliessungsplan sowie dem Verpflichtungskredit für die Groberschliessungsanlagen von insgesamt Fr. 3'240'000.—**Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden 2. Teil der Nutzungsplanung kann die 2003 begonnene Ortsplanungsrevision abgeschlossen werden. Mit dieser Nutzungsplanänderung werden insgesamt 1.5 ha von der Landwirtschaftszone in die Bauzonen eingezont und rund 0.7 ha innerhalb der Bauzonen umgezont. Dabei umfasst die Verlegung der Landi in die neue Gewerbezone Wiesenfeld ca. 1.3 ha. Auf die Schaffung neuer Wohnzonen wurde bewusst verzichtet. Ferner können mit dieser Nutzungsplanung die Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen verbindlich festgelegt und so den bundesrechtlichen Vorgaben entsprochen werden. Mit der Änderung des Baureglements werden die in den vergangenen Jahren festgestellten Lücken geschlossen und die Rechtssicherheit erhöht. Der Erschliessungsplan und das Reglement zum Erschliessungsplan werden an die heutigen Verhältnisse angepasst und schaffen die rechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemässe und gesetzeskonforme Erschliessung der bestehenden Baugebiete und insbesondere des neuen Gewerbegebietes Wiesenfeld. Mit dem gleichzeitigen Entscheid über den Verpflichtungskredit für die neuen Erschliessungsanlagen wird eine zeitnahe Verwirklichung dieser notwendigen Anlagen gewährleistet.

A. Bericht

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Wangen hat 2003 mit der Revision der Nutzungsplanung, die aus dem Jahre 1994 stammte, begonnen. Am 21. April 2009 konnte der Regierungsrat des Kantons Schwyz die unbestrittenen Teile der 1. Etappe des Zonenplans, des Baureglements, des Erschliessungsplans sowie des Reglements zum Erschliessungsplan genehmigen. Die bestrittenen Nutzungsplaninhalte wurden zurückgestellt.

Mit der vorliegenden Sachvorlage sollen die damals zurückgestellten und in der Zwischenzeit unbestrit-

tenen Änderungen der Nutzungsplanung sowie einzelne seit 2006 neu eingegangene Änderungen zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Zudem sollen die gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerräume (im Bereich des Mühlebachs 5m ab der oberen Böschungskante) und die Gefahrenzonen in den Zonenplan aufgenommen werden.

2. Verfahren

Die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung wurde durch das Volkswirtschaftsdepartement am 28. Februar 2011 und 25. September 2013 vorgeprüft und als rechtmässig beurteilt.

Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung erfolgte vom 30. August bis 19. September 2013. Insgesamt 15 eingegangene Einwendungen wurden durch den Gemeinderat schriftlich beantwortet.

Am 18. Oktober 2013 wurde der vorliegende 2. Teil der Nutzungsplanungsrevision Wangen, bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan und Reglement zum Erschliessungsplan, öffentlich aufgelegt (Amtsblatt Nr. 42 vom 18. Oktober 2013, S. 2378). Innert Frist gingen fünf Einsprachen gegen die Änderung des Zonenplans und des Baureglements ein.

Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates ist eine Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz eingereicht worden. Umstritten ist die ursprünglich beantragte Verlegung einer geschützten Bestockung, welche der Gemeinderat nicht unterstützen kann.

Gemäss § 27 Abs. 1 PBG können jene Gebiete, die nach Abschluss des Einspracheverfahrens unbestritten geblieben sind, der Gemeindeversammlung vorzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt werden, sofern dies planerisch sinnvoll ist. Die Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung für eine vorzeitige Beschlussfassung der nachfolgenden, unbestrittenen Nutzungsplanänderungen liegt vor.

3. Die wesentlichen Änderungen der Nutzungsplanung (2. Teil)

3.1 Zonenplan

Bauzonen: Im Zonenplan Wangen werden gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan Änderungen vorgenommen, siehe nachfolgende Erläuterungen und Plandarstellungen.

Hecken und Feldgehölze: Im Zonenplan werden verbindlich festgelegte Hecken den geänderten Verhältnissen angepasst. Die neuen Standorte gewährleisten einen besseren Unterhalt oder eine zweckmässigere Bewirtschaftung. Die Ersatzpflanzungen bzw. Kompensationen werden qualitativ gleichwertig ausgeführt. In der Folge wurde auch das Verzeichnis der geschützten Natur- und Landschaftsobjekte gemäss Anhang 2 der Schutzverordnung Wangen redaktionell angepasst. An der Schutzverordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Gefahrenzonen: Ende 2009 wurde die kantonale Naturgefahrenkarte für das Gemeindegebiet Wangen fertiggestellt. Die Gemeinde ist verpflichtet, diese im Nutzungsplan verbindlich festzulegen. Darin werden die Gefahrenzonen rot (erhebliche Gefährdung), blau (mittlere Gefährdung) und gelb (geringe Gefährdung) ausgeschieden. Mit Ausnahme des Seeufers ist die Gemeinde Wangen nur im beschränkten Umfang von Gefahrenzonen betroffen.

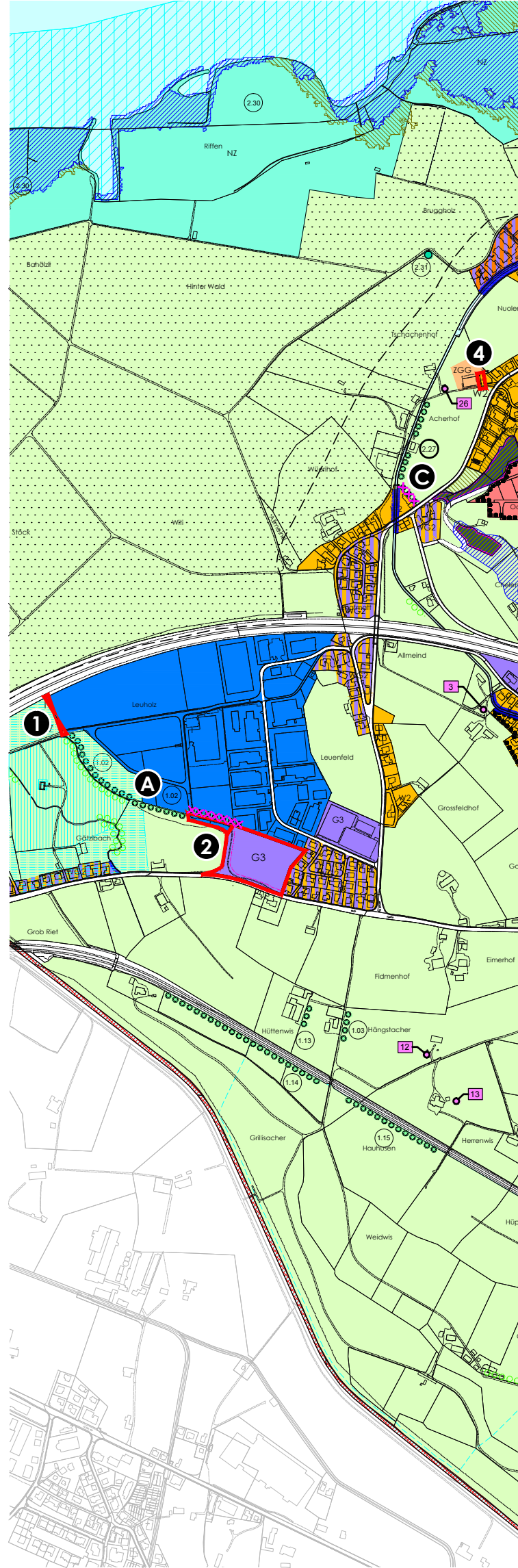
Gewässerraumzonen: Gestützt auf das Eidgenössische Gewässerschutzgesetz wurden im Zonenplan die überlagernden Gewässerraumzonen verbindlich festgesetzt. Diese basieren auf dem 2013 erarbeiteten Gewässerrauminventar. Mit der Festlegung der Gewässerraumzonen werden die restriktiven, bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zu den Gewässerabständen abgelöst und Rechtssicherheit für die Grundeigentümer und Behörden geschaffen.

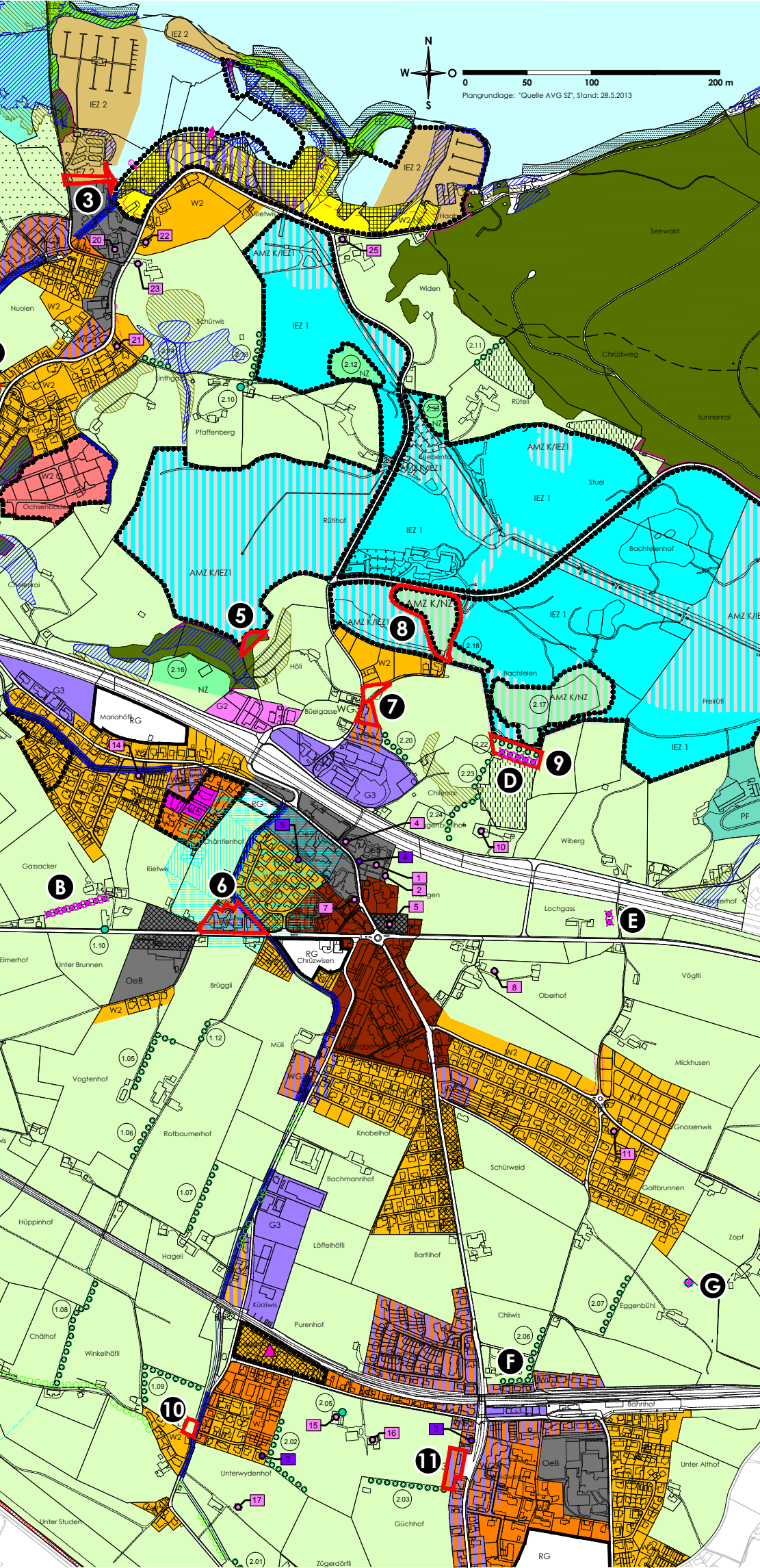
Änderungen im Zonenplan

Die Nummern 1 bis 11 beziehen sich auf Zonenänderungen. Die dazugehörigen Erläuterungen sind nachstehend aufgeführt.

Die Buchstaben A bis G beziehen sich auf Änderungen der Hecken. Die dazugehörigen Erläuterungen sind auf der nächsten Seite aufgeführt.

- 1 Die westliche Zonengrenze im Leuholz wird dem Verlauf einer Parzellengrenze angepasst. Dadurch verringert sich die Fläche der Industriezone geringfügig zu Gunsten der Landwirtschaftszone.
- 2 Der bestehende Betrieb des Bauernvereins/Landi Siebnen soll vom Bahnhof Sieben-Wangen in das Gebiet Wiesenfeld an der Zürcherstrasse in Wangen verlegt werden. Dadurch werden einerseits die Erweiterungsmöglichkeiten der Landi verbessert. Andererseits wird das Areal beim Bahnhof für eine neue Nutzung im Sinne des Masterplans March als regionales Zentrum frei. Für die Verlegung der Landi werden rund 1.3 ha in die Gewerbezone (G) eingezont. Auf die ursprünglich beabsichtigte Einzonung im Gebiet Mariahöfli wird verzichtet.
- 3 Zwischen dem Yachthafen Kiebitz und dem Kollegi Nuolen wird die Zonengrenze der Parzellengrenze angepasst. Die Intensiverholungszone 2 (IEZ 2) wird dadurch um die Differenzfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB) vergrössert.
- 4 Im Bereich des Grundstücks der Gärtnerei Bruhin, Nuolen wird eine vom Regierungsrat bereits genehmigte Zonengrenzkorrektur im Zonenplan plangrafisch aktualisiert.
- 5 Im Bereich des Golfplatzes wird aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens eine Teilfläche neu als Wald bezeichnet, welche bisher der Abbau- und Materiallagerzone KIBAG / Intensiverholungszone zugewiesen war.
- 6 Das Grundstück des Behinderten-Wohnheims Höfli wird von der Wohnzone 3 Geschosse (W3) in die Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3) umgezont. Die bestehenden Bauten entsprechen danach der Regelbauweise.
- 7 An der Büelgasse wird eine bereits bebaute Teilfläche von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG3) eingezont. Im Gegenzug wird die bestehende Wohnzone 2 Geschosse (W2) auf der nördlichen Nachbarliegenschaft flächenmässig verkleinert.
- 8 Im Bereich des Golfplatzes Nuolen wird eine ca. 1 ha grosse, bereits rechtskräftige Naturschutzzone im Zonenplan plangrafisch aktualisiert.
- 9 Im Bereich nördlich Eggenbüelhof wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die für den Golfplatz nicht benötigt wird, von der Intensiverholungszone neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- 10 An der Mühlestrasse wird eine unbebaute und unzweckmässig gelegene Fläche der Wohnzone 2 (W2) ausgezont und neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- 11 Das Grundstück KTN 582 an der Bahnhofstrasse 55a wird von der Gewerbezone 3 (G3) in die Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) umgezont und so den angrenzenden Bauzonen angepasst, wie dies früher einmal bereits der Fall war.





Verbindlicher Planinhalt

- Bauzonen**
- | | | |
|-------|---|-----|
| K | Kernzone | ES |
| W1 | Wohnzone 1 Geschoss | II |
| W2 | Wohnzone 2 Geschosse | II |
| W2 NS | Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See | II |
| W2 O | Wohnzone 2 Geschosse Ochsenboden | II |
| W3 | Wohnzone 3 Geschosse | II |
| W4 | Wohnzone 4 Geschosse | II |
| WG2 | Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse | III |
| WG3 | Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse | III |
| G2 | Gewerbezone 2 | III |
| G3 | Gewerbezone 3 | III |
| G NS | Gewerbezone Nuolen See | III |
| ZGG | Zone für gewerblichen Gartenbau | III |
| I | Industriezone | IV |
| OeB | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II |
| PF | Pferdehaltungszone | III |
| IEZ 1 | Intensiverholungszone 1 | III |
| IEZ 2 | Intensiverholungszone 2 | III |

- Landwirtschafts- und Schutzzonen**
- | | | |
|----|---------------------|-----|
| LZ | Landwirtschaftszone | III |
| NZ | Naturschutzzone | |

- Gefahrenzonen**
- | | | |
|------------------|------------------------------------|--|
| [Red hatched] | Gefahrenzone erhebliche Gefährdung | |
| [Blue hatched] | Gefahrenzone mittlere Gefährdung | |
| [Yellow hatched] | Gefahrenzone geringe Gefährdung | |

- Gewässerraumzonen**
- | | | |
|-----|-------------------------------|--|
| GWÜ | Gewässerraumzone (überlagert) | |
|-----|-------------------------------|--|

- Weitere Nutzungszonen**
- | | | |
|-------|---|----|
| FZ | Flugplatzzone | IV |
| AMZ K | Abbau- und Materiallagerzone KIBAG | IV |
| AMZ G | Abbau- und Materiallagerzone Guntliweid | IV |
| EEZ | Extensiverholungszone | II |

- Weitere Nutzungszonen**
- | | | |
|----|------------------------|-----|
| RG | Reservegebiet | |
| ÜG | Übriges Gemeindegebiet | III |

- Weitere Festlegungen**
- | | | |
|----------------------|--|--|
| [Thick black line] | Gestaltungsplanpflicht | |
| [Dashed line] | Aufstufung von ES II in ES III | |
| [Hatched box] | Auffüllung über Wasserspiegel (genereller Charakter, definitive Festlegung im Gestaltungsplan Nuolen See) | |
| [Hatched box] | Abtrag / Abtrag Flachwasserzone (genereller Charakter, definitive Festlegung im Gestaltungsplan Nuolen See) | |
| [Dotted line] | Baulinie | |
| [Dashed line] | Seeuferabstand (Baulinie) | |
| [Pink triangle] | Anschlusspunkt Stieg | |
| [Pink line] | Schiffanlegesteg / Rastplatz | |
| [Dotted line] | Schützenswerter Ufergürtel | |
| [Dotted line] | Hecke, Feldgehölz | |
| [Green dot] | Einzelbaum und Baumgruppen | |
| [Green line] | Bach- und Uferbestockung | |
| [Purple square] | Fledermausquartier | |
| [Circle with number] | Geschützte Natur- und Landschaftsobjekte (Objektnummer gemäss Inventar der schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte) | |

Orientierender Planinhalt

- | | |
|--------------------|---|
| [Dashed line] | BLN-Inventarobjekt Nr. 1406 Nuoler Ried |
| [Green box] | Naturschutzzone (gemäss "Naturschutzgebiet Nuoler Ried") |
| [Dotted line] | LsZ |
| [Hatched box] | Landwirtschaftszone (gemäss Schutzplan "Naturschutzgebiet Nuoler Ried") |
| [Blue hatched box] | Wasserzone (gemäss Schutzplan "Naturschutzgebiet Nuoler Ried") |
| [Pink square] | KIGBO-Objekt (mit Inventar-Nr.) |
| [Hatched box] | Rebberg |
| [Green box] | Wald |
| [Dashed line] | Waldgrenze gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald |
| [Blue box] | offenes Gewässer |
| [Dashed line] | Bach eingedolt |

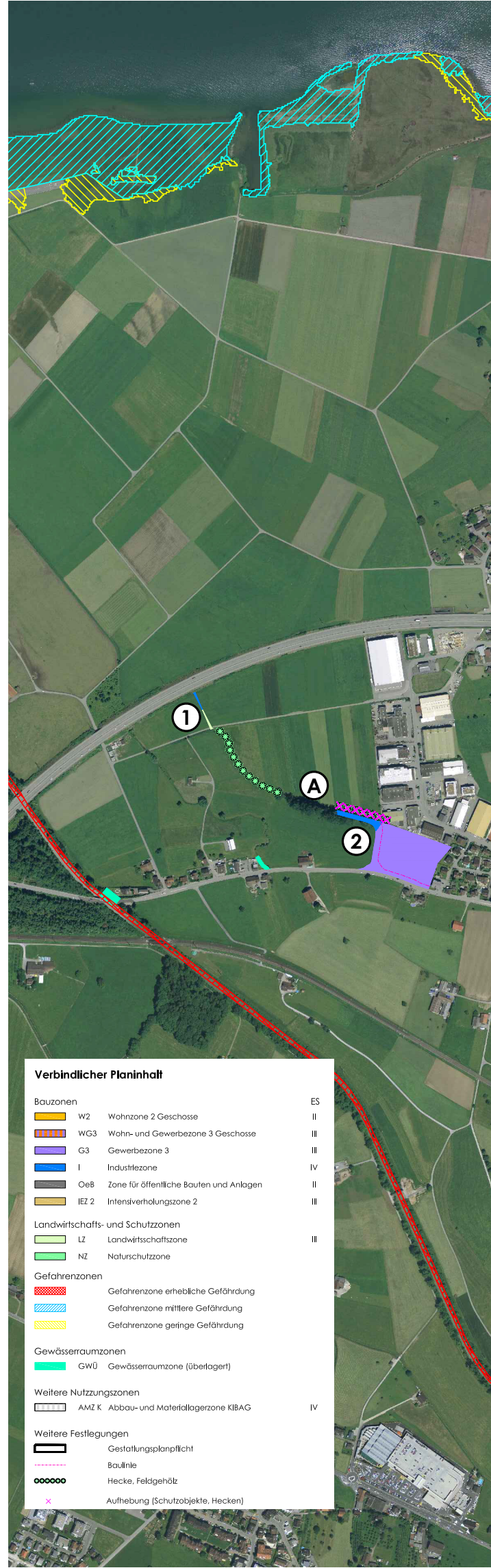
- Grundwasserschutzzonen**
- | | | |
|------------|-----------------------------------|--|
| GsZ3 | Grundwasserschutzzone 3 | |
| GsZ2 | Grundwasserschutzzone 2 | |
| GsZ1 | Grundwasserschutzzone 1 | |
| [Blue box] | Grundwasserschutzaerial | |
| [Pink X] | Aufhebung (Schutzobjekte, Hecken) | |

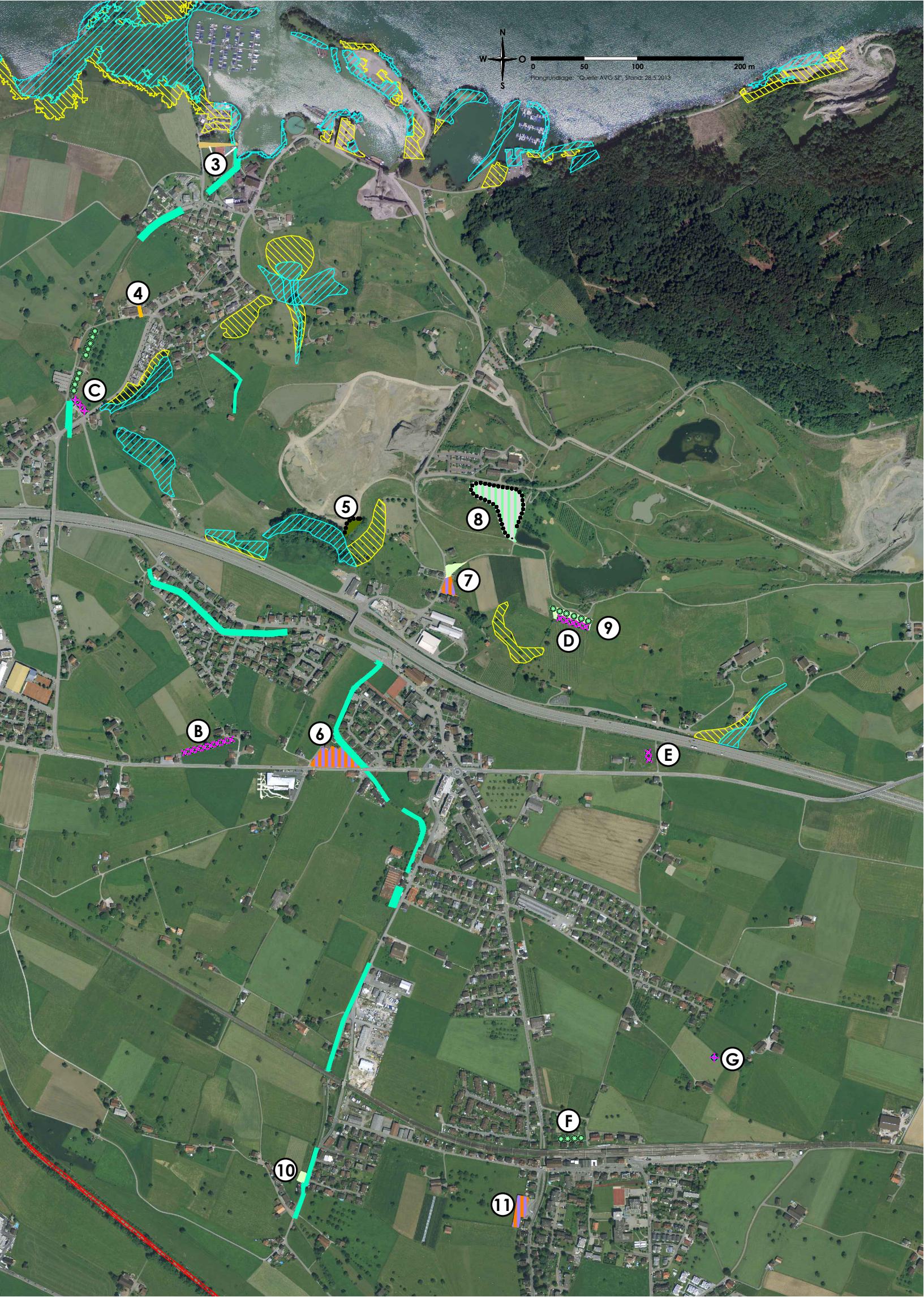
Änderungen im Zonenplan (Hintergrund Luftbild)

Die Nummern 1 bis 11 beziehen sich auf Zonenänderungen. Die dazugehörigen Erläuterungen sind auf der vorherigen Seite aufgeführt.

Die Buchstaben A bis G beziehen sich auf Änderungen der Hecken. Die dazugehörigen Erläuterungen sind nachstehend aufgeführt.

- (A)** Durch den Anschluss des Gebietes Hämmerli an die Kantonsstrasse muss die Hecke verlagert werden. Als Kompensation wird die Hecke mindestens im Ausmass der bisherigen Hecke ersetzt.
- (B)** Die Hecke im Gebiet Unterer Brunnen besteht am ausgewiesenen Standort nicht mehr. Die Hecke musste wegen Feuerbrandbefall im Jahre 2007 gerodet werden. Dies erfolgte nach Feststellung des Feuerbrandbefalls durch die vom Kanton Schwyz beauftragten Kontrolleure und nach Rücksprache der Landwirtschaftlichen Schule in Pfäffikon. Als Ersatz dient eine Hecke im Gebiet Tschachenhof, vgl. Buchstabe C nördlicher Teilbereich der Hecke. In Absprache der beiden Grundeigentümer wird diese Umlagerung der Schutzobjekte gutgeheissen. Damit wird den ökologischen Anliegen der Schutzzonenplanung hinreichend Nachachtung geschenkt.
- (C)** Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Hobi an der Seestrasse stellte der Eigentümer das Gesuch um Verlegung der geschützten Hecke auf seinem Grundstück. Er begründete sein Anliegen (17. Juli 2007) mit den Schwierigkeiten, nach dem Bau des neuen Wohnhauses den Unterhalt und die Pflege der Hecke vorschriftsgemäss ausführen zu können. Der Ersatzstandort liegt unmittelbar nördlich dieser Hecke. Nach rechtskräftiger Erledigung wird mit dem Eigentümer ein Vertrag abgeschlossen.
- (D)** Im Zusammenhang mit der Zonenänderung Nr. 9 möchte der Grundeigentümer die Hecke bzw. das Schutzobjekt an die Grenze zum Golfplatz verlegen. Der Grundeigentümer möchte sein Rebberg in diesem Bereich entsprechend erweitern.
- (E)** Diese Hecke besteht seit dem Jahr 2007 nicht mehr. Als Kompensation kann die bestehende Hecke entlang dem Perronweg in westlicher Richtung des Kleinwieswegs verlängert werden (Länge ca. 63 m), vgl. Buchstabe F.
- (F)** Diese Hecke wurde im Jahre 2007 neu gepflanzt. Vor diesem Zeitpunkt war entlang des Kleinwieswegs keine Hecke vorhanden. Gestützt auf diesen Sachverhalt wird dieser Ersatz als zweckmässig eingestuft.
- (G)** Der Baum existiert zwar noch, er ist aber abgestorben, die Krone ist dürr. Aus Sicherheitsgründen soll er gefällt und im Zonenplan gestrichen werden.





3.2 Baureglement

Neben einzelnen Änderungen und Ergänzungen werden im Baureglement zu folgenden Themen wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Art. 21: Parkieranlagen
- Art. 24: Heizungen im Freien
- Art. 27: Anrechenbare Bruttogeschossfläche
- Art. 31: Geschosszahl
- Art. 32: Erker
- Art. 37: Strassenabstand
- Art. 47: Gewerbeazonen
- Art. 54: Gebäudelänge
- Art. 57ff: Gefahrenazonen
- Art. 61: Gewässerraumzone
- Art. 72: Zuständigkeiten
- Art. 73: Bewilligungspflicht

Die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind **rot** dargestellt.

Art. 6 Abs. 2

Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Vorschriften des Kantons und der Gemeinde abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normal- bzw. Regelbauweise erreicht wird. **In den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan ist für Wohnbauten bezüglich der energetischen Anforderungen mindestens die Einhaltung des Minergie-Standards vorzuschreiben.**

Art. 9 Abs. 2

Die Baubewilligungsbehörde verfügt die nötigen Auflagen und Bedingungen und kann Projektänderungen oder Projektvorschläge verlangen.

Art. 21

¹ Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Velos und Mofas auf privatem Grund zu schaffen, **welche den jeweils gültigen VSS-Normen entsprechen** und dauernd zu diesem Zweck erhalten **bleiben müssen**. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs.

² Die Zahl der **erforderlichen Autoabstellplätze** ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

a) bei Wohnbauten **ist** je Wohnung bzw. pro **75 m² massgebende** Bruttogeschossfläche **ein Autoabstellplatz zu erstellen (Pflichtbedarf)**. Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze angerechnet.

Zusätzlich **zum Pflichtbedarf** sind bei Mehrfamilienhäusern **bzw. Überbauungen** mit mindestens vier Wohnungen 1/4 der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen, als Besucherparkplätze zu markieren **und dauernd diesem Zweck zu erhalten**. Es dürfen nicht sämtliche Besucherparkplätze in einer Unterniveau- oder Sammelgarage angeordnet werden. Pro freistehendem Einfamilienhaus genügen zwei Abstellplätze;

b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten werden die Abstellplätze für Motorfahrzeuge **gemäss der entsprechenden SN-Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)** festgelegt;

Art. 23

Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn erforderlich, auf privatem Grund Verkehrszeichen, Verkehrsspiegel, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen lassen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer betreffend Standort sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

F. Energie

Art. 24 (Heizungen im Freien)

¹ Der Bau neuer sowie der Ersatz und die Änderung bestehender Heizungen im Freien (Terrassen, Rampen, Rinnen, Sitzplätze usw.) ist nur zulässig, wenn sie ausschliesslich mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme betrieben werden. Bei Rampenheizungen ist der Nachweis zu erbringen, dass sowohl eine Überdachung wie auch eine geringere Steigung baulich nicht möglich und eine Schneeräumung nicht ausführbar ist.

² Der Bau neuer sowie der Ersatz und die wesentliche Änderung der technischen Einrichtungen bestehender beheizter Freiluftbäder mit einem Inhalt von mehr als 30 m³ unterstehen der Bewilligungspflicht. Die Beheizung eines Freiluftbades hat ausschliesslich mit erneuerbarer Energie (Sonnenenergie, Holzenergie, Geothermie) oder nicht anders nutzbarer Abwärme zu erfolgen.

Art. 27 Abs. 2 (ehemals Art. 26 Abs. 2)

Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

j) bei Neubauten, welche mit einer besseren Wärmedämmung ausgerüstet werden, als es das Energiegesetz (SRSZ 420.100) bzw. die Energieverordnung (SRSZ 420.111) vorschreibt, das gebräuchliche Mass der Mauer- und Wandquerschnitte. Die Baubewilligungsbehörde legt das gebräuchliche Mass fest.

Art. 27 Abs. 3 (ehemals Art. 26 Abs. 3)

In Wohnbauten innerhalb der Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone kann das Dachgeschoss ausgebaut werden, ohne dass die entsprechende Geschossfläche zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt wird, sofern:

a) die Bruttogeschossfläche nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt (wobei **bei Satteldächern** nur die Bodenflächen mit einer lichten Raumhöhe ab 1.80 m angerechnet werden);

c) der Ausbau des **Dach- oder Attikageschosses**, sofern das Attikageschoss die kantonalen Bestimmungen gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG einhält, beziehungsweise das Dachgeschoss die Projektionslinie

zwischen den zulässigen Gebäude- und Firsthöhen bei den Längsfassaden nicht schneidet.

d) die Bestimmungen von § 60 Abs. 3 lit. c PBG sowie Art. 32 b) Ermittlung Abs. 2 lit. c des Baureglementes (BauR) sowie die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden.

Art. 29 Abs. 2 (ehemals Art. 28 Abs. 2)

Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

Art. 31 Abs. 4 (ehemals Art. 30)

Bei halbstockversetzten Gebäuden wird der unterste Gebäudebereich (Untergeschoss) als Vollgeschoss qualifiziert, sofern dessen Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m (bis OK Geschossdecke gemessen) über das gewachsene Terrain hinausragt. Die weiteren, halbstockversetzten Gebäude-Ebenen gelten jeweils als Vollgeschosse. Der oberste halbstockversetzte Gebäudebereich (Dach/Attikageschoss) gilt als Vollgeschoss, wenn dessen massgebende Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel derjenigen des darunter liegenden halbstockversetzten Vollgeschosses beträgt.

Art. 32 Bst. a (ehemals Art. 31, Bst. a)

² Der grosse Grenzabstand ist in der Regel auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Bauten erforderlich ist und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen tangiert werden.

⁵ Für Erker-Vorbauten gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) Erker müssen sowohl zur Fassade wie auch zum Innenraum der Baute als untergeordnete Vorbauten in Erscheinung treten und sollen insbesondere auch der architektonischen Fassadengestaltung dienen;
- b) Erker dürfen maximal einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge, jedoch eine Maximalbreite von 5.00 m einnehmen;
- c) Bei mehreren Erkern auf bzw. an einer Fassadenseite, welche zusammen, d.h. gesamthaft maximal einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen dürfen, ist zwischen den Erkern jeweils ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten;
- d) Erker dürfen (mit Ausnahme bei Erkern an Gebäude-Ecken sowie Erkern, welche ab dem Vordach zurückversetzt sind, d.h. mit ihrer Flucht ab dem Hauptdach zurückstehen) nicht mit dem Hauptdach des Gebäudes verbunden werden. Solche Erker müssen eine für sich separate Bedachung aufweisen. Erker an Gebäude-Ecken dürfen die Firsthöhe der Hauptbaute nicht überschreiten;
- e) Erker dürfen erst ab dem Obergeschoss erstellt werden und haben einen Mindestabstand, d.h. eine Bodenfreiheit (ohne Geländeabgrabungen) von mindestens 2 m ab dem gestalteten Terrain einzuhalten.

Art. 32 Bst. b Abs. 2 (ehemals Art. 31 Bst. b Abs. 2)

Nicht berücksichtigt werden:

- c) ~~das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.~~ Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der

Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite, mit Ausnahme von maximal einem Drittel der Fassadenlänge, um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Art. 33 Abs. 3 (ehemals Art. 32 Abs. 3)

Ausser in der W2 NS kann die Baubewilligungsbehörde für Nebenbauten und unterirdische Bauten, bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn, das Bauen bis an die Grenze gestatten. In der W2 NS ist der Grenzbau gestattet, sofern der Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten und Nebenbauten unter sich mindestens 10 m beträgt, vorbehältlich eines geringeren Baulinienabstandes.

Art. 35

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 der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

Art. 37 (ehemals Art. 36)

² Der Abstand von Sträuchern und Lebhägen zu öffentlichen und privaten Strassen beträgt in Abweichung zur derzeit geltenden Fassung von § 41 Abs. 1 lit. c) Strassenverordnung (StrVO, SRSZ 442.110) 50 % der Höhe, mindestens aber 1.50 m.

³ Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

⁴ Zur Sicherung von Strassenbauvorhaben sind im Zonenplan verschiedene Baulinien festgesetzt. Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. Bestehende, baulinienwichtige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden.

Art. 38 (ehemals Art. 37)

~~2 Im Seeuferabstandsbereich sind Gärten und im Rahmen von Gestaltungsplänen Terrainveränderungen erlaubt.~~

² Die Festlegung der Seeufergestaltung innerhalb des Teilzonenplanes Nuolen See (inkl. Auffüllungen unter Wasser) hat im Rahmen des Sondernutzungsplan-Verfahrens (Gestaltungsplan) zu erfolgen.

³ In der KIBAG-Bucht ist zwischen den beiden im Teilzonenplan Nuolen See festgelegten „Anschlusspunkt Steg“ ein Fussgängersteg mit einer Mindestbreite von 2 m zu errichten. Die Ausführung des Steges ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens für die Buobenbadi in der Intensiverholungszone 2.

Art. 40 (ehemals Art. 39)

¹ Abstandsvorschriften anderer Erlasse des Bundes und des Kantons sowie abweichende Abstandsvorschriften der Gemeinde im Sinne von § 52 PBG bleiben vorbehalten.

² Soweit Baulinien bestehen, gehen diese den Abstandsvorschriften vor.

³ Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht.

4 Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar. Für die Gemeindestrassen ist das Strassenverzeichnis bzw. der rechtskräftige Erschliessungsplan massgebend.

Art. 47 (ehemals Art. 46)

2 Wohnungen sind unter folgenden Bedingungen nur für standortgebundenes Personal und für Betriebsinhaber gestattet:

a) Pro Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieb und Parzelle ist eine Wohneinheit zulässig. Die Bruttogeschossfläche der Wohneinheit darf höchstens 50 % der gesamten Bruttogeschossfläche der Liegenschaft, maximal jedoch 200 m² betragen;

b) Zur Sicherstellung, dass diese Wohneinheiten entweder durch standortgebundenes Personal oder den jeweiligen Betriebsinhaber bewohnt werden, ist nach erfolgter Rechtskraft der Baubewilligung im Grundbuch eine diesbezüglich öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Diese Anmerkung kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

4 Auch in den Gewerbebezonen ist auf das Orts- und Landschaftsbild gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Baubewilligungsbehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Wohn-, Misch- und Nichtbauzonen eine Abschirmung mittels Erdwall und dergleichen oder eine Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen. Die nicht überbauten Grundstückflächen sind möglichst naturnah zu gestalten.

5 Die Gewerbezone G3 Wiesenfeld ist nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont worden. Das Gebiet gilt als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

Art. 50 (ehemals Art. 49)

1 Die Industriezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt, namentlich für solche, welche in den andern Bauzonen insbesondere auch bezüglich der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nicht zulässig sind.

2 Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (ES III gemäss LSV) nicht überschritten werden. Dazu sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Gutachten bzw. Nachweise zu erbringen.

3 Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal gestattet. Solches Betriebspersonal muss sich aus betriebstechnischen Gründen in unmittelbarer Nähe des Betriebes befinden, um ein sofortiges und persönliches Eingreifen in Produktionsprozesse zu ermöglichen, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

4 Zulässig ist, unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse, eine Wohneinheit pro zusammenhängendem Baukubus (Gewerbe- bzw. Industriebaute). Die BGF der Wohneinheit darf höchstens 50 % der gesamten BGF der Gewerbe- bzw. Industriebaute (Gesamtkubus), jedoch maximal 200 m² betragen.

5 Für neue, betriebsnotwendig an den Standort gebundene Wohnnutzungen, welche im Zusammenhang mit Gewerbe- bzw. Industriebauten erstellt werden, sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV gemäss LSV) einzuhalten. Für das Baubewilligungsverfahren sind dazu die entsprechenden Gutachten respektive Lärmschutznachweise zu erbringen.

⁶ Zur Sicherstellung, dass diese Wohneinheiten entweder durch betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal oder den jeweiligen Betriebsinhaber bewohnt werden, ist nach erfolgter Rechtskraft der Baubewilligung im Grundbuch eine diesbezüglich öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Diese Anmerkung kann nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden.

⁷ Zwischen reinen Gewerbe- und Industriebauten auf dem gleichen Grundstück kann der Gemeinderat die Reduktion des Gebäudeabstandes bis auf 4 m bewilligen, sofern die Belichtung der Arbeitsräume ausreichend ist und keine feuerpolizeilichen Vorschriften dagegenstehen.

⁸ Die Baubewilligungsbehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- und Abstellflächen sowie gegenüber angrenzenden Misch- und Nichtbauzonen eine Abschirmung mittels Erdwall und dergleichen oder eine Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen.

Art. 54 (ehemals Art. 53)

Zone	Kernzone	Wohnzone						Wohn- und Gewerbezone		Gewerbezone			Industriezone	Zone OeB	Intensiv-erholungszone 1	Intensiv-erholungszone 2
	K	W1	W2 NS	W2 0	W2	W3	W4	WG2	WG3	G2	G3	ZGG	I	OeB	IEZ 1	IEZ 2
Vollgeschosszahl: - Einzelbauweise - Gestaltungsplan	5 5	1 1	2 2	2 2	2 3	3 4	4 5	2 3	3 4	- -	- -	- -	- -	- -		
Ausnützungsziffer - Einzelbauweise - Gestaltungsplan - Gestaltungsplan mit erhöhter Anforderung	- - -	0.25 0.25 0.25	0.40 0.40 0.40	0.25 0.25 0.25	0.45 0.55 0.60	0.55 0.65 0.70	0.70 0.80 0.85	0.60 0.70 0.75	0.75 0.85 0.90	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -		
Bauweise: - offen - geschlossen	x x	x -	x -	x -	x -	x -	x -	x -	x -	x x	x x	x x	x x	x x		
Grenzabstand: - kleiner - grösser	PBG § 60	wie W2	10 m 10 m	10 m 10 m	- PBG § 60, jedoch mind. 4 m - 90 % der Gebäudehöhe, jedoch mind. 7 m					PBG § 60 oder mind. 50 % der Gebäudehöhe				Art. 50		
Gebäudelänge: - Einzelüberbauung - Gestaltungsplan	40 40	20 20	30 30	30 30	35 35	40 40	40 40	1) 40	1) 50	60 60	60 60	60 60	- -	- -		
Gebäudehöhe: - Einzelbauweise - Gestaltungsplan	14 14	4 4	7 7	7 7	8 10	10 12	12 14	8 10	10 12	8 10	10 12	7 10	14 -	- -		
Firsthöhe: - Einzelüberbauung - Gestaltungsplan	17 17	7 7	10 10	10 10	10 12	13 15	15 17	10 12	13 15	10 12	13 15	7 10	15 -	- -		
Mehrlängenzuschlag	-	-	-	-	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-		
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	II	II	II	III	III	III	III	III	IV	II	II	III

Legende: x = trifft zu, massgebend / 1) Für Wohnbauten und Bauten mit weniger als 1/3 Gewerbeanteil der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gelten die Ausnützungsziffern und die max. Gebäudelängen der Bauzonen W2 und W3.

Art. 55 Abs. 3 (ehemals Art. 54 Abs. 3)

Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Die Baubewilligungsbehörde beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

C. Überlagerte Festlegungen

Art. 57 (Gefahrenzonen)

- ¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag etc. eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert.
- ² Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (z.B. Ü für Überschwemmung) ist im Zonenplan eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.
- ³ Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.
- ⁴ Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern, bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjekt-schutz integriert werden können.
- ⁵ Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden.
- ⁶ Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.
- ⁷ Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tanks und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.
- ⁸ Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

Art. 58 (Gefahrenzone rot)

- ¹ Die Gefahrenzone rot bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.
- ² Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

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

Art. 59 (Gefahrenzone blau)

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

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

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

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

Art. 60 (Gefahrenzone gelb)

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

Art. 61 (Gewässerraumzone)

¹ Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

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

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

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

Art. 70 (ehemals Art. 64)

Aufgrund eines Gestaltungsplanes wird im Baubewilligungsverfahren eine zusätzliche Mehrausnutzung gemäss Art. 54 dann gewährt, wenn neben den in Art. 68 aufgeführten Voraussetzungen zusätzlich folgende Bedingungen erfüllt werden:

e) innerhalb der Freiflächen sind Spielplätze, Gemeinschaftsbereiche und Treffpunkte anzulegen, als Mindestmasse für die Errichtung von Kinderspielplätzen gilt eine Fläche von 20 % der zu Wohnzwecken genutzten ~~anrechenbaren~~ Bruttogeschossfläche (davon muss mindestens 1/5 in geschlossenen Gemeinschaftsräumen ~~über Terrain~~ liegen);

Art. 72 (Zuständigkeiten)

¹ Der Gemeinderat ist Baubewilligungsbehörde für:

- a) Neubauten und Wiederaufbauten
- b) Gestaltungspläne
- c) An-, Um- und Ausbauten, sofern
 - Einsprachen zu behandeln sind;
 - Ausnahmegewilligungen erforderlich sind.

² Die Hochbaukommission ist Baubewilligungsbehörde für alle anderen Bauvorhaben, so insbesondere für An-, Um- und Ausbauten sowie Nebenbauten und Anlagen auf bereits teilweise überbauten Grundstücken, sofern nicht eine der Ausnahmen von Art. 72 Abs. 1 lit. c zur Anwendung gelangt.

Art. 73 Abs. 1 (ehemals Art. 66 Abs. 1)

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet, geändert und ~~beseitigt bzw. rückgebaut~~ werden. Ebenso ist im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes, der Baupolizei und des Brandschutzes, die wesentliche Umgestaltung, Erweiterung und/oder Um-nutzung, d.h. die Zweckänderung von Bauten und Anlagen, bewilligungspflichtig.

Art. 73 Abs. 3 (ehemals Art. 66 Abs. 3)

- d) kleinere unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Gartencheminées, ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen, Planschbecken für Kinder und ~~Kinderspielgeräte~~;
- f) ortsübliche Mauern, Stützmauern und Einfriedungen ~~zu Nachbargrundstücken, für welche die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch [EGzZGB; Abschnitt Sachenrecht a) Nachbarrecht] massgebend sind~~;
- g) untergeordnete Terrainveränderungen in den Bauzonen bis zu einer Grundfläche von 50 m² sowie einer Höhe von maximal 1 m.

Art. 75 Abs. 1 (ehemals Art. 68 Abs. 1)

Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung beim Bauamt einzureichen:

- g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten ~~im Unterabstand und/oder~~ an der Grenze;

Art. 76 Abs. 3 (ehemals Art. 69 Abs. 3)

Konsum- und Freizeitanlagen, welche an 100 Tagen pro Jahr mehr als 1'500 Fahrten pro Tag erzeugen, sind nicht zulässig.

~~Art. 72 (Vereinfachtes Verfahren)~~

~~1 Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG ist die Baukommission. Ebenso ist die Baukommission zuständig für das Meldeverfahren im Sinne von § 75 Abs. 6 PBG.~~

~~2 Bewilligungsbehörde für die übrigen Baugesuche ist der Gemeinderat.~~

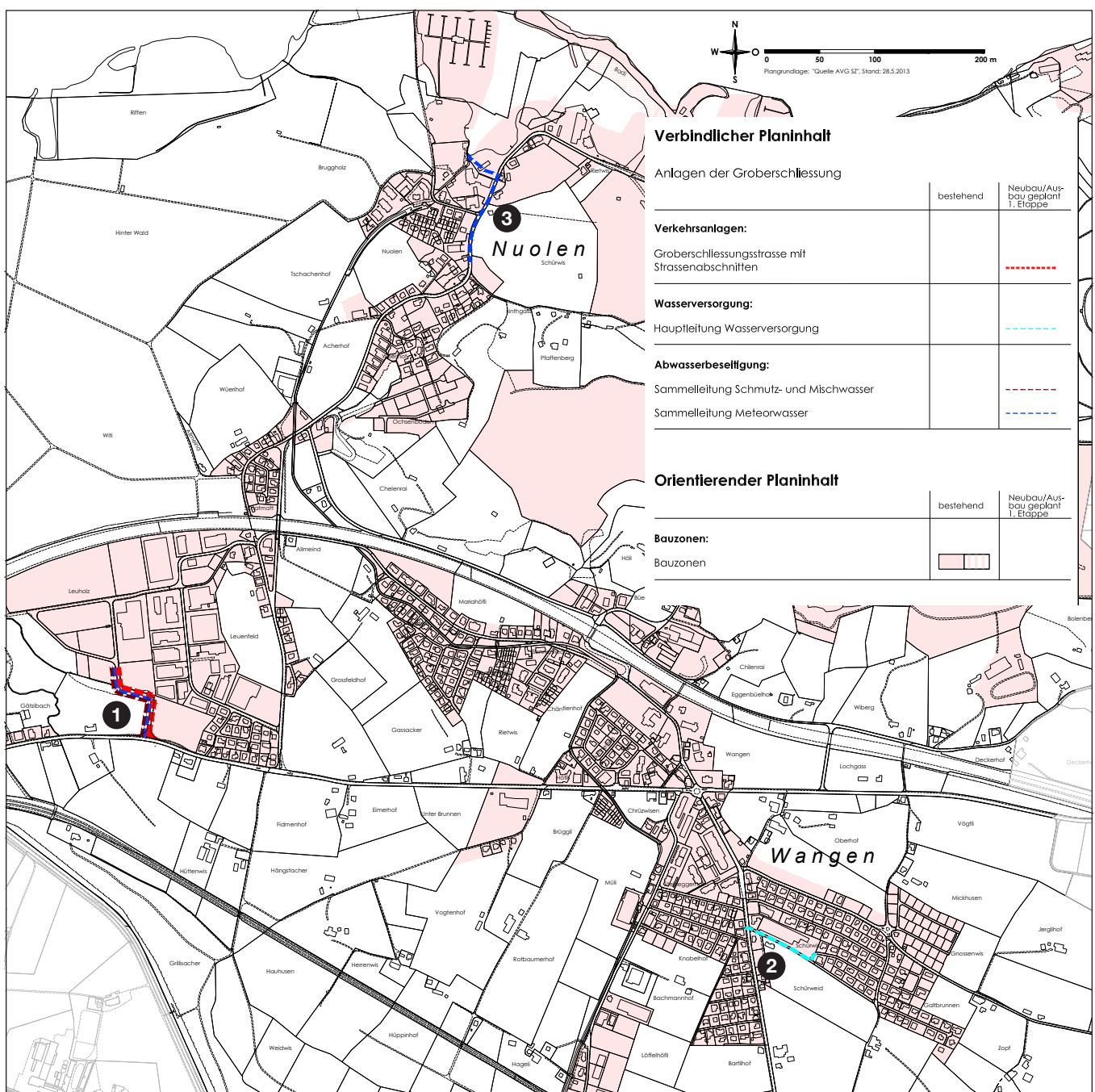
Art. 81 Abs. 4 (ehemals Art. 75 Abs. 4)

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 28.11.1982 **aufgehoben. Die genehmigten Quartier- bzw. Gestaltungspläne bleiben jedoch unverändert in Kraft.**

Hinweis: Da neue Artikel hinzugefügt und alte Artikel gestrichen wurden, ändert sich die Nummerierung der Artikel. Dementsprechend wurden auch die Verweise in den Artikeln auf die neuen Artikelnummern angepasst. Einigen Artikeln wurden Marginalien hinzugefügt, um die Suche zu erleichtern. Diese redaktionellen Änderungen sind in dieser Botschaft aus Platzgründen nicht aufgeführt.

3.3 Erschliessungsplan

- 1 Im Zusammenhang mit der Einzonung Wiesenfeld (insbesondere die Gewerbezone) soll die neue Groberschliessungsstrasse Hämmerli realisiert werden. Diese erschliesst das neue Arbeitsplatzgebiet ab der Kantonsstrasse und schliesst die Verbindung zur bestehenden Quartierstrasse Hämmerli. Die neuen Abwasserleitungen (Trennsystem) im Bereich der geplanten Groberschliessungsstrasse umfassen ebenfalls Groberschliessungsanlagen.
- 2 In der Industriestrasse, im Abschnitt Bahnhofstrasse – Mövenstrasse, ist eine neue Hauptleitung der Wasserversorgung als Groberschliessungsleitung notwendig.
- 3 Zudem ist in der Seestrasse, im Abschnitt Linthgasse bis zum Seeufer, eine neue Sammelleitung für das Meteorwasser, als Groberschliessungsleitung erforderlich.



3.4 Reglement zum Erschliessungsplan

Neben einzelnen Änderungen und Ergänzungen werden im Reglement zum Erschliessungsplan zu folgenden Themen wesentliche Änderungen vorgenommen:

Art. 10: Ausbauprogramm

Art. 11: Kostenanteil an Verkehrsanlagen durch die Gemeinde

Die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind **rot** dargestellt.

Art. 5 Abs. 3 (Wirkung der Planeintragungen)

~~Die detaillierte Festlegung der Linienführung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.~~

Art. 9 Abs. 1 (Abwasserbeseitigung)

Als bestehende Anlagen der Abwasserbeseitigung sind die bestehenden ~~GKP~~**GEP**-Leitungen bezeichnet. Sanierungsbedürftige bestehende Leitungen ohne wesentliche Kalibererweiterung gelten ebenfalls als bestehende Anlagen.

Art. 10 Abs. 1 (Ausbauprogramm)

Das Ausbauprogramm wird wie folgt festgelegt:

1. Etappe: (~~2008-2014~~ **2014-2020**)

Verkehrsanlagen:

- Neubau Trottoir / **Ausbau** Büelgasse Wangen
- **Erschliessungsstrasse Hämmerli**

Bereits im Erschliessungsplan 2008 genehmigt, aber noch nicht vollumfänglich realisiert:

- **Neubau Trottoir Mühlestrasse (Knobelstrasse-Käserei Wick)**
- **Fussgänger Verbindung Leuholz-Flugplatzstrasse**

Elektrizitätsversorgung:

- ~~TS Donnerhof, inkl. Erschliessung~~
- ~~TS Leuholz Nord~~
- TS Zopf Ost und 16 kV-Zuleitung ab TS Zopf West, Anpassungen 400 V-Netz Zopfstrasse
- 16 kV Ringverbindung TS Mariahöfli-TS Leuholz Nord
- Anpassungen/Ausbau Mittelspannungsfeld in der TS Käserei Wick
- TS Leuholz Nord 2 (KSS), dritte Haupteinspeisung NOK, Mittelspannungsnetz-Ringverbindungen
- ~~TS Leuholz Nord 3, inkl. Mittelspannungsnetzanbindung (für die übrige Industrie)~~
- TS Ochsenboden-Berg, inkl. Mittelspannungs- und Niederspannungs-Netzerstellung
- TS Nuolerstrasse inkl. Mittelspannungsnetzanbindung.
- NS-Verkabelungen 400V-Anschlüsse (Gebiet Büelgasse)

Wasserversorgung:

- Ringleitung Mariahöfli-Nuolerstrasse
- Stichleitung Zopfstrasse-Galtbrunnen
- Ringleitung Gnossenwis
- Zubringer- und Ringleitung Ochsenboden-Chelenrain
- Zubringerleitung Migelhalde
- Verbindungsleitung Leuholz-PS Gätzibach mit Stichleitung Leuholz West
- Stichleitung Seestrasse-Linthgasse, Nuolen
- **Hauptleitung Bahnhofstrasse - Mövenstrasse**

Abwasserentsorgung:

- ~~Meteorwasserleitung Allmeind, Wangen (KS5027-KS19, KS6005-KS27)~~
- ~~Schmutzwasserleitungen Ochsenboden, Nuolen (KS20-KS2286, KS23-KS27)~~
- ~~Meteorwasserleitungen Ochsenboden, Nuolen (KS1-KS4, KS5-Umleitkanal Mühlebach).~~
- ~~Mischwasserleitung Stockbergweg-Gnossenwis-Galtbrunnen, Wangen~~
- Einführung Trennsystem im Gebiet Leuholz, Wangen (KS127-KS14) **1. Etappe**
- **Meteorwasserleitung Linthgasse 1. Etappe**
- **Schmutz- und Meteorwasserleitung Wiesenfeld**

~~2. Etappe: (2014-2020)~~

Abwasseranlagen:

- ~~Schmutzwasserleitungen Allmeind, Wangen (KS1-KS3, KS4-KS7) (gebaut)~~

Bereits im Erschliessungsplan 2008 genehmigt, aber noch nicht vollumfänglich realisiert:

- **Schmutzwasserleitung Mariahöfli**
- **Meteorwasserleitung Mariahöfli**

Art. 11 (Kostenanteil an Verkehrsanlagen durch die Gemeinde)

Die Gemeinde legt ihren Kostenanteil für Verkehrsanlagen der Groberschliessung wie folgt fest:

Verkehrsanlage	Kostenanteil Gemeinde
Neubau Trottoir / Ausbau Büelgasse, Wangen	10 %
~~Neubau Trottoir Zopfstrasse, Wangen~~	~~10 %~~
~~Neubau Trottoir Kreuzstrasse, Siebnen~~	~~10 %~~
~~Erschliessung Ochsenboden, Nuolen~~	~~10 %~~
Trottoirneubau Mühlestrasse (Knobelstrasse-Käserei Wick)	70 %
Verbindung Leuholz-Alte Allmeindstrasse	10 %
~~Fussgänger Verbindung Leuholz-Flugplatzstrasse~~	~~50 %~~
Erschliessungsstrasse Hämmerli	50 %

Gleichzeitig mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes werden nachstehende Ausgaben der 1. Etappe bewilligt (unter Hinweis auf § 23 Abs. 3 PBG).

Kosten Verkehrsanlagen für die 1. Etappe	Kosten Total Fr.	Anteil Gemeinde %	Anteil Gemeinde Fr.
Neubau Trottoir / Ausbau Büelgasse, Wangen	450'000.—	10 %	(bewilligt) 45'000.—
	650'000.—		(Zusatzkredit) 65'000.—
Erschliessung Hämmerli	1'300'000.—	50 %	650'000.—
Total 1. Etappe			715'000.—

Hinweis: Die Kostenermittlungen basieren auf den Grobprojekten mit den Angaben des jeweiligen Kostenstandes. Die voraussichtliche Teuerung bis zur Realisierung ist in den Kostenermittlungen nicht enthalten.

Kosten Abwasserbeseitigung für die 1. Etappe	Kosten Total Fr.
Einführung Trennsystem im Gebiet Leuholz, Wangen (KS127-KS14)	590'000.—
Meteorwasserleitung Linthgasse	350'000.—
Schmutz- und Meteorwasserleitung Wiesenfeld	350'000.—
Total 1. Etappe	1'290'000.—

Hinweis: Die Kostenermittlungen basieren auf den Grobprojekten mit den Angaben des jeweiligen Kostenstandes. Die voraussichtliche Teuerung bis zur Realisierung ist in den Kostenermittlungen nicht enthalten.

Die Finanzierung der Abwasserbeseitigungsanlagen erfolgt gemäss Abwasserreglement der Gemeinde Wangen (Spezialfinanzierung).

B. Empfehlung des Gemeinderates

Der vorliegende 2. Teil der Nutzungsplanung ist das Ergebnis einer intensiven und guten Zusammenarbeit zwischen dem Gemeinderat, des vorberatenden Ausschusses und dem beauftragten Planungsbüro. Die Bevölkerung konnte in geeigneter Weise an der Revision mitwirken. Die durch Bundesrecht verlangten Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen konnten festgelegt werden. Die Vorlage ist ausgewogen und beschränkt sich auf notwendige und zweckmässige Anpassungen der Planungsinstrumente. Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird eine massvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Wangen gesichert.

Der Gemeinderat empfiehlt die revidierte Nutzungsplanung (2. Teil) zur Annahme, damit Rechtssicherheit geschaffen werden kann, Arbeitsplätze in der Gemeinde erhalten bleiben und die notwendigen Ausbauten der Infrastrukturanlagen vorgenommen werden können.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der revidierten Nutzungsplanung (2. Teil), bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan und Reglement zum Erschliessungsplan sowie dem Verpflichtungskredit über brutto Fr. 3'240'000.-, netto zulasten der Gemeinde von Fr. 2'005'000.-, zustimmen?

C. Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der revidierten Nutzungsplanung (2. Teil), bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan mit -reglement sowie der Schutzverordnung, wird zugestimmt.
2. Für den Ausbau der Verkehrsanlagen wird ein Verpflichtungskredit (Hämmerli) von brutto CHF 1'300'000.-, davon netto CHF 650'000.- als Kostenanteil zulasten der Gemeinde, und ein Zusatzkredit (Büelgasse) brutto von CHF 650'000.-, davon netto CHF 65'000.- als Kostenanteil zulasten der Gemeinde, bewilligt.
3. Für die Abwasserbeseitigung wird ein Verpflichtungskredit von CHF 1'290'000.- bewilligt. Dieser Betrag geht zulasten der Abwasserrechnung.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Wangen zur Beschlussfassung über die Nutzungsplanung (2. Teil), bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan, Reglement zum Erschliessungsplan sowie dem Verpflichtungskredit für die Groberschliessungsanlagen von brutto CHF 3'240'000.-, netto CHF 2'005'000.- zulasten der Gemeinde.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Die Rechnungsprüfungskommission wurde vom Gemeindepräsident Adrian Oberlin ausführlich über dieses Sachgeschäft informiert.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Sachgeschäft Nutzungsplanung hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt geprüft. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt, den Verpflichtungskrediten zum Erschliessungsplan zuzustimmen:

- Für den Ausbau der Verkehrsanlagen wird ein Verpflichtungskredit (Hämmerli) von brutto CHF 1'300'000.-, davon netto CHF 650'000.- als Kostenanteil zulasten der Gemeinde bewilligt.
- Für den Ausbau ein Zusatzkredit (Büelgasse) von brutto CHF 650'000.-, davon netto CHF 65'000.- als Kostenanteil zulasten der Gemeinde bewilligt.
- Für die Abwasserbeseitigung wird ein Verpflichtungskredit von CHF 1'290'000.- bewilligt. Dieser Betrag geht zulasten der Abwasserrechnung.

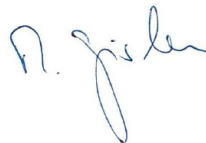
Wangen, 17. Dezember 2013

Die Rechnungsprüfungskommission

Präsident: Klaus Schibli



Aktuar: Martha Gisler



Mitglieder: Isabella Bruhin



Christian Holenstein



Karl Odermatt



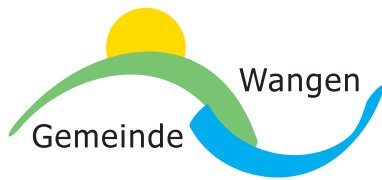


Seestrasse 2
8855 Wangen
Tel 055 450 80 20
Fax 055 450 80 10
patricia.meier@wangenz.ch
www.wangenz.ch

ENERGIEBERATUNG ENERGIE SPAREN – GELD SPAREN

**Mit einer Energieberatung
senken Sie Ihren Energieverbrauch!**





Wangen

Gemeinde

Seestrasse 2
8855 WangenTel. 055 450 80 20
Fax 055 450 80 10patricia.meier@wangensz.ch
www.wangensz.ch

Produkteblatt

Energiecheck Hausgeräte

Nutzen

In den meisten Haushalten und Unternehmen schlummern erhebliche Energieeinsparpotenziale. Diese zu erkennen und zu finden ist manchmal gar nicht so einfach. Oft ist man sich über den hohen Energieverbrauch gewisser Geräte gar nicht bewusst. Nur, wo soll man beginnen? Bereits mit kleinen und einfachen Massnahmen können ohne Komforteinbusse schon erhebliche Einsparungen erzielt werden. Zusätzlich bedeutet eine Energieeinsparung immer auch eine Kostenreduktion. Dies dankt Ihnen Ihr Portemonnaie.

Unser Angebot

Der Energiecheck Hausgeräte hilft Ihnen den Energieschleudern auf die Schliche zu kommen. Der Besuch bei Ihnen zu Hause oder in Ihrem Betrieb durch den Energieberater zeigt Ihnen auf, wo Sie mit Ihrem Energieverbrauch stehen und welches die grössten Verbraucher sind. In einem zweiseitigen Kurzbericht wird Ihnen dies dokumentiert und mit verschiedenen Tipps der Einstieg zu einem effizienteren Umgang mit Energie ermöglicht.

Die Energiecheckangebote konzentrieren sich grundsätzlich auf den Stromverbrauch.

Leistung	Einheit	Preis
Energiecheck Hausgeräte	CHF (Pauschal)	277.80 (300.00 inkl. MwSt.)
Die Gemeinde Wangen fördert die Energieberatung für Hausgeräte im Jahr 2014 mit CHF 150.00.		

Zusätzliche Bestimmungen

Die Preise sind für Strombezüger im Gebiet der Gemeinde Wangen SZ ab 1. Januar 2014 gültig. Die Anmeldung ist per E-Mail vorzunehmen.

Für eine Beratung der Gebäudehülle wenden Sie sich direkt an:
Schättin Architektur Bauleitung und Planung, info@schaettin.ch, Tel. 055 460 33 60.
G-Eco AG, Fabrikstrasse 28, 8854 Siebnen, Tel. 055 442 88 11, www.g-eco.ch

