

# Kernzonenplanung

Änderungen Baureglement

## Öffentliche Auflage

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind rot dargestellt.

Orientierende Hinweise sind blau dargestellt.

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K Büro für  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

366-15  
23. August 2023

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

Von der Bezirksgemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen  
am .....

An der Urnenabstimmung vom ..... angenommen.

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

.....

.....

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

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Kernzonenplanung Bezirk Gersau		
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksrat Gersau Ausserdorfstrasse 7 Postfach 59 6442 Gersau		
<b>Auftragnehmer</b>	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
<b>Bearbeitung</b>	Marcel Rust, Jakob Müller		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

## II. Planungsmittel

### Art. 3 Gestaltungsplan

<sup>1</sup> Der Bezirksrat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>, in den Dorfkernzonen **1 und 2** von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>, einen Gestaltungsplan erlassen.

<sup>2</sup> Für Überbauungen in der Hotel- und Touristikzone (HTZ) sowie in der Intensiverholungszone (IEZ) muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Weiter besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes in den Zonenplänen speziell bezeichneten Gebieten.

## III. Allgemeine Bauvorschriften

### B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

#### Art. 6 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 Intensiverholungszone und den **Dorfkernzonen 1 und 2** ~~Kernzonen~~ sowie in den Wohnzonen Rigi-Scheidegg/Burggeist;
- b) an den exponierten Hanglagen und in den Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN;
- 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.

## IV. Zonenvorschriften

### Art. 36 Zoneneinteilung

Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen mit nachstehenden Empfindlichkeitsstufen gem. Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) eingeteilt:

#### A. Bauzonen

	<u>Abkürzung</u>	<u>Empfindlichkeitsstufen LSV</u>
– Dorfkernzone 1	DK1	III
– <b>Dorfkernzone 2</b>	<b>DK2</b>	<b>III</b>
– Rigi-Scheidegg / Burggeist	W2R	II
– Wohnzone 2 Geschosse	W2	II
– Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
– Wohnzone 4 Geschosse	W4	II
– Wohn-Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	III
– Wohn-Gewerbezone 4 Geschosse	WG4	III
– Gewerbezone I	GI	III
– Gewerbezone II	GII	III
– Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	Oe	II
– Intensiverholungszone	IEZ	III
– Hotel- und Touristikzone I	HTZ I	II
– Spezialzone Gschwend	SZG	III

## A. Vorschriften für die Bauzonen

### Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen)

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone 1 umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erneuerung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. ~~Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.~~

<sup>2</sup> Die Dorfkernzone 2 umfasst die Erweiterung des Dorfkerns. Die Bauten sind so zu gestalten, dass sich ein ortsbaulich guter Übergang zur Dorfkernzone 1 ergibt.

<sup>3</sup> Innerhalb der Dorfkernzone 1 und 2 ist Sexgewerbe nicht zulässig.

<sup>4</sup> Im Kernzonenplan, Mst. 1:1'000, sind weitere Bestimmungen festgesetzt.

### Art. 37a Dorfkernzone 1 (DK1)

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 2 BauR

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfkernzone 1 haben sich bezüglich Stellung im Strassenraum, Form und Volumen, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und Dacheindeckung, Fassadenmaterialien und Farbgebung gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einzuordnen. ~~Auf Schutzobjekte, die sich innerhalb des Ortsbildperimeters befinden bzw. im Schutzplan enthalten sind, ist besonders Rücksicht zu nehmen. Flachdächer sind nur für Kleinbauten zulässig.~~

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 3 BauR

<sup>2</sup> In der Regel gilt die bereits vorhandene offene bzw. geschlossene Bauweise. Im Zweifelsfall ist jene Bauweise anzuwenden, aufgrund welcher eine Verbesserung des Strassen- und Quartierbildes erreicht werden kann. Bei geschlossener Bauweise dürfen die kantonalen Mindestabstände unterschritten werden.

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 4 BauR

<sup>4</sup> ~~Bei Ersatzbauten darf auf den bestehenden Grundmauern wiederaufgebaut werden, wenn keine Gründe des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene dagegen sprechen.~~

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 5 BauR

<sup>3</sup> Abbrüche und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Strassen- und Quartierbild nicht stört oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. ~~Vorbehalten bleibt das Abbruchverbot für Schutzobjekte gemäss Ortsbildinventar. Solche Schutzobjekte sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege dem Schutzzweck entsprechend sachgemäss zu unterhalten bzw. zu restaurieren.~~

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 6 BauR

<sup>4</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.

ursprünglich  
Art. 12 Abs. 2, 3, 5, 6 SchV

<sup>5</sup> Das Neu- und Umdecken von Dachflächen ist bewilligungspflichtig. Flachdächer sind für untergeordnete Anbauten und Nebenbauten zulässig, sofern sie sich in die Umgebung einfügen lassen. Dachflächenfenster sind bei guter Gestaltung und zur Verbesserung der Wohnhygiene zulässig. Sie sind in kleinen Abmessungen zwischen den Sparren und hochrechteckig gestattet. Dacheinschnitte (Zinnen) sind nur ausnahmsweise gestattet.

ursprünglich  
Art. 13 Abs. 2 SchV

<sup>6</sup> Die an den Fassaden verwendeten Materialien und deren Farbgebung haben sich dem Charakter des Strassenraumes bzw. der Umgebung anzupassen.

ursprünglich  
Art. 14 Abs. 1, 5 SchV

<sup>7</sup> Der Bezirksrat kann zur Wahrung eines ausgewogenen Fassadenbildes die Abmessungen der Fensteröffnungen vorschreiben. Fenster-Klimaanlagen oder -Ventilatoren können bewilligt werden, wenn sie das Fassadenbild nicht beeinträchtigen. Aussen-Wärmepumpen müssen sich ins Fassadenbild integrieren.

ursprünglich  
Art. 16 SchV

<sup>8</sup> Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten, sowie andere Einrichtungen ähnlicher Art sind nur gestattet, wenn sie weder das Gesamtbild noch das Bild von Strassen, Plätzen oder einzelnen Bauten beeinträchtigen.

Neuer Zonentyp

#### **Art. 37b Dorfkernzone 2 (DK2)**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfkernzone 2 haben sich gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einzuordnen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Anbauten und Nebenbauten zulässig.

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 6 BauR

<sup>2</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. 37c Kernzonenplan**

<sup>1</sup> Für Bauten innerhalb der Dorfkernzone 1 und 2 gelten gemäss Kernzonenplan im Mst. 1:1000 folgende Bestimmungen:

- a) Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt bei KSI Objekten die Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege.
- b) Bauten der Klassierung B sind erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind möglich, wenn aus Gründen einer mangelhaften Bausubstanz oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist. Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessern.
- c) Um- und Neubauten bei nicht speziell bezeichneten Gebäuden sowie Neubauten auf nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen. Um- und Neubauten sind in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und der Beachtung der umliegenden Bauweise zu realisieren.
- d) Entlang von obligatorischen Baufluchten sind die wesentlichen Teile der Gebäudefassade auf der festgelegten Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen. Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz-, Gebäudeabständen sowie dem kommunalen Strassenabstand vor. Der kantonale Strassenabstand kann bis zur Bauflucht unterschritten werden, sofern eine Ausnahmesituation im Sinne von §42 Strassengesetz (StraG) gegeben ist.
- e) Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Plätze und Aussenräume sind zu erhalten. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen.
- f) In den im Kernzonenplan als «Erhalt Hotel- und Gastbetrieb» bezeichneten Gebäuden sind die Hotel- und Gastbetriebe zu erhalten.
- g) In den im Kernzonenplan als «Erhalt Erdgeschossnutzung» bezeichneten Gebäuden sind die gewerblichen Erdgeschossnutzungen zur Dorf-, See-, Post- und unteren Bachstrasse zu erhalten.

- h) Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren) kann im Sinne einer besseren ortsbaulichen und gestalterischen Lösung vom bestehenden Gebäudeprofil bei Bauten der Klasse A und B wie auch von den obligatorischen Baufuchten sowie wichtigen Plätze und Aussenräume abgewichen werden. Die Bewilligungsbehörde bestimmt zusammen mit der Bauherrschaft das Verfahren und das Beurteilungsgremium. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

#### Art. 49 Tabelle der Grundmasse

Zone	DK1	DK2	W2R	W2	W3/W G3	W4/WG4	G	HTZ / HTZ I	Spezialzone Gschwend
Max. Vollgeschosszahl - offene Bauweise - Gestaltungsplan	-	4 4	2 2	2 3	3 4	4 5	5	Gemäss Art. 46 / Art. 47 Gestaltungsplanpflicht	-
Gebäudehöhe * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	15 m 15 m	12 m 13 m	- -	8 m 10 m	10 m 12 m	12 m 13 m	-		8 m -
Firsthöhe * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	18 m 18 m	15 m 16 m	10 m 10 m	10 m 12 m	13 m 15 m	15 m 16 m	-		10 m -
Gebäudelänge	40 m	40 m	20 m	30 m	40 m	40 m	-		30 m
Ausnutzungsziffer - offene Bauweise - Gestaltungsplan	-	-	-	0.5 0.6	0.7 0.8	0.8 0.9	-		-

\* Für Terrassenhäuser gilt Art. 35 BauR