



# Baureglement

(vom 07. Dezember 1997)

Die Gemeindeversammlung von Oberiberg erlässt, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (revidierte Fassung vom 1. Dezember 1996, in Kraft seit 1. Januar 1997), folgendes

## Baureglement

### I. Zweck und Geltungsbereich

<i>Zweck</i>	<b>Art. 1</b> Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken: a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes, schützenswerter Gebiete und der Erholungsräume, b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde, c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes.
<i>Geltungsbereich</i> a) <i>Örtlich</i>	<b>Art. 2</b> Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Oberiberg.
b) <i>Sachlich</i>	<b>Art. 3</b> <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.
<i>Vorbehalt des übrigen Rechts</i>	<b>Art. 4</b> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts. Insbesondere zu beachten sind das Bundesgesetz über die Raumplanung und das kantonale Planungs- und Baugesetz mit den entsprechenden Verordnungen.
<i>Zuständigkeiten</i>	<b>Art. 5</b> <sup>1</sup> Planungs- und Baubewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. <sup>2</sup> Er wählt eine Ortsplanungs- und Baukommission, die ihn in Planungs- und Baufragen berät. Für besondere Fragen kann der Gemeinderat Spezialkommissionen bestellen oder

Sachverständige beiziehen.

## II. Planungsmittel

<i>Planungspflicht</i>	<b>Art. 6</b> <sup>1</sup> Die Gemeinde erfüllt ihre Planungspflicht durch den Erlass eines Zonen- und Erschliessungsplanes samt den zugehörigen Vorschriften (Baureglement). <sup>2</sup> Sie kann auch einen Richtplan, Gestaltungspläne und Planungszonen erlassen. <sup>3</sup> Der Gemeinderat informiert die Öffentlichkeit über die Zielsetzungen seiner Planungen und nimmt dazu Einwendungen und Vorschläge entgegen.
<i>Baureglement</i>	<b>Art. 7</b> <sup>1</sup> Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche Inhalt und Verfahren der in Art. 6 genannten Pläne näher umschreiben. <sup>2</sup> Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und regelt das Baubewilligungsverfahren.
<i>Richtpläne</i> <i>a) Inhalt</i>	<b>Art. 8</b> <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann einen Richtplan erlassen.  <sup>2</sup> Er zeigt die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Ver- und Entsorgung sowie weiteren Bereichen auf. Er kann Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über die Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten. <sup>3</sup> Der kommunale Richtplan berücksichtigt die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden. Die Träger der einzelnen Versorgungswerke sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.
<i>b) Verfahren</i>	<b>Art. 9</b> <sup>1</sup> Der Richtplan wird vom Gemeinderat erlassen. <sup>2</sup> Der Richtplanentwurf ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage wird im Amtsblatt und in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. <sup>3</sup> Während der Auflagefrist kann sich dazu jedermann schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft Stellung zu nehmen. <sup>4</sup> Der Richtplan bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.
<i>c) Wirkungen</i>	<b>Art. 10</b> <sup>1</sup> Der Richtplan ist für alle Behörden und Versorgungswerke in der Gemeinde verbindlich. <sup>2</sup> Er kann von jedermann eingesehen werden. <sup>3</sup> Bei erheblich geänderten Verhältnissen oder neuen Aufgaben ist der Richtplan anzupassen.
<i>Nutzungspläne</i>	<b>Art. 11</b> <sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der

- a) *Zonenplan* das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart, Ausnützung, Bauweise und Immissionstoleranz einteilt. Das Baureglement enthält die näheren Bestimmungen zu den einzelnen Zonen.  
<sup>2</sup> Für besondere Gebiete können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.  
<sup>3</sup> Die Nutzungszonen sind in den Zonenplänen 1:2000 und 1:5000 / 1:10000 dargestellt. Für die Zonenabgrenzungen im Bereich der Bauzonen sind die Bauzonenpläne 1:2000 massgebend; für die Zonenabgrenzung ausserhalb der Bauzonen sowie für sämtliche Schutzgebiete und -objekte ist der Landwirtschafts- und Schutzzonenplan 1:5000/1:10000 verbindlich.
- Art. 12**
- b) *Erschliessungsplan* <sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung erlässt einen Erschliessungsplan, der auf die Zonenpläne abgestimmt ist.  
<sup>2</sup> Er ordnet die Erschliessung der Bauzonen mit Verkehrsanlagen, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Energie, Abwasser) und allenfalls weiteren Versorgungsanlagen.  
<sup>3</sup> Die Träger der einzelnen Versorgungswerke sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.
- Art. 13**
- c) *Gestaltungsplan* <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> einen Gestaltungsplan erlassen.  
<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan enthält neben einem Plan Sonderbauvorschriften, die von den Mindestvorschriften des Kantons und dieses Reglements abweichen können, sofern dadurch eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Normalbauweise erreicht wird. Im Übrigen gelten die Art. 76 ff. dieses Reglements.  
<sup>3</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.
- Art. 14**
- 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> Vom zuständigen Organ beschlossene Nutzungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates. Sie sind für jedermann verbindlich.
- Art. 15**
- Planungszone* <sup>1</sup> Bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festlegen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Der Gemeinderat kann genauere Nutzungsvorschriften erlassen.  
<sup>2</sup> Die Dauer von Planungszone ist zu befristen. Sie beträgt längstens drei Jahre. Die Geltungsdauer kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

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

#### **Art. 16**

*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 Bausperre gilt für die Dauer eines Jahres. Sie kann in begründeten Fällen um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

### **III. Allgemeine Bauvorschriften**

#### **A. Erschliessung**

#### **Art. 17**

*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 und den Versorgungswerken nach Ausbauprogramm und baulicher Entwicklung durchgeführt.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann mit bauwilligen Grundeigentümern die vorzeitige Erschliessung vereinbaren.

#### **Art. 18**

*Feinerschliessung*

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

<sup>2</sup> Die Feinerschliessung der Baugrundstücke obliegt den Grundeigentümern, soweit sie nach den einschlägigen Gemeindevorschriften nicht von der Gemeinde oder den Versorgungswerken besorgt 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 die Eigentümer und direkten Anstösser bestehender privater Erschliessungsanlagen verpflichten, die Mitbenützung und den Ausbau 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. 19**

*Beiträge an Verkehrsanlagen*

<sup>1</sup> An die Kosten für die Erstellung oder den Ausbau von Groberschliessungsstrassen werden von den Grundeigentümern, denen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, Beiträge erhoben. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten nach dem Nutzen der Strasse für den Gemeindegebrauch.

<sup>2</sup> Die Verteilungsgrundsätze, das Verfahren der Festsetzung und des Bezugs der Beiträge bestimmen sich nach kantonalem Recht.

*Beiträge und Gebühren an andere Erschliessungsanlagen*

**Art. 20**  
Die Beiträge oder Gebühren für den Anschluss an andere Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Elektrizität usw.) sowie die Betriebsgebühren für deren Benützung bestimmen sich nach den jeweiligen Reglementen und Konzessionen der Versorgungswerke.

*Baureife*

**Art. 21**  
<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 heranzuführen, dass ein Anschluss 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.

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

*Grundsatz*

**Art. 22**  
<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) in das massgebliche Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild einfügen.  
<sup>2</sup> Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

*Erhöhte Anforderungen*

**Art. 23**  
<sup>1</sup> An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen sowie an exponierten Hanglagen erhöhte Anforderungen gestellt.  
<sup>2</sup> Für die schützenswerten Einzelbauten sind vorhandene Ortsbildinventare als massgebliche Richtlinien verbindlich zu beachten.

*Dachgestaltung*

**Art. 24**  
<sup>1</sup> Es sind nur Bauten mit Satteldächern zulässig. Die Dachneigung hat sich der ortsüblichen Bauweise anzupassen.  
<sup>2</sup> Bei angebauten Garagen und Werkstätten an bestehende Häuser sind Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

*Antennen*

**Art. 25**  
<sup>1</sup> Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist bewilligungspflichtig.  
<sup>2</sup> Die Bewilligung kann verweigert werden, wenn die geplante Anlage das Orts- und Landschaftsbild unzulässig beeinträchtigt.

## C. Konstruktion und Hygiene

- Art. 26**  
*Sicherheit und Gesundheit*  
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> Bei der Errichtung und bei wesentlichen Erweiterungen von Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind die dem Publikum zugänglichen Bereiche so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich sind.
- Art. 27**  
b) Wohnhygiene
- Alle Räume haben den Anforderungen der Hygiene zu entsprechen, genügend gross und ausreichend belichtet, lüftbar und gut zugänglich zu sein. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung, dem Stand der Technik und den besonderen Vorschriften gegen Schall, Kälte und Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren.
- Art. 28**  
*Umgebungsgestaltung*
- Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf vorhandene markante Bäume, Sträucher und Hecken ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen.
- Art. 29**  
*Erholungsflächen, Kinderspielplätze*
- <sup>1</sup> Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens vier Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte, möglichst windgeschützte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.
- <sup>2</sup> Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.
- Art. 30**  
*Abstellflächen*
- <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.
- <sup>2</sup> Zudem sind an geeigneten Standorten genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrrichtbehälter zu erstellen.

## D. Emissionen und Immissionen

- Art. 31**  
*Grundsatz*
- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie sowenig 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 Einwirkungen zur Folge hätte.

### **Art. 32**

*Lärm*  
*a) Empfindlichkeitsstufen (ES)*

Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenplänen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen. Im übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht.

### **Art. 33**

*b) Immissionsgrade*

<sup>1</sup> Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

<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.

### **Art. 34**

*Luft*

Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.

## **E. Verkehrssicherheit**

### **Art. 35**

*Strassennetz*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat übt, mit Ausnahme der Kantonsstrassen, die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz aus.

<sup>2</sup> Für die Ausbaubreiten der Strassen gelten die Richtwerte der einschlägigen Normen (VSS etc.) bzw. des kantonalen Rechtes.

### **Art. 36**

*Abstellflächen für Motorfahrzeuge*

<sup>1</sup> Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Zweckänderungen sind genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind Abstellflächen nur im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Mindestzahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

a) 2 Plätze bei Einfamilien- und Ferienhäusern; der Garagenvorplatz kann als Abstellplatz angerechnet werden.

b) 1 Platz pro Wohnung resp. 2 Plätze für Wohnungen ab 4-Zimmern bei Mehrfamilienhäusern. Ab und pro 4 Wohnungen ist ein zusätzlicher Besucherparkplatz zu erstellen.

c) Bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und anderen Bauten legt

der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest.

<sup>3</sup> Für die besonderen Nutzweisen sowie für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

<sup>4</sup> Zufahrten dürfen in die Berechnung der Abstellplätze nicht eingerechnet werden.

<sup>5</sup> Wer das Benützungsrecht für Parkierungsflächen in angemessener Nähe zum Baugrundstück hat, hat die Anforderungen bezüglich der Motorfahrzeugabstellplätze ebenfalls erfüllt. Das Benützungsrecht muss ins Grundbuch eingetragen werden.

### **Art. 37**

*Ersatzabgabe*

<sup>1</sup> Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 2500.00 und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe entspricht dem Züricher Baukostenindex 1989, und ist jährlich gemäss dem Index anzupassen.

### **Art. 38**

*Ein- / Ausfahrten;  
Garagenvorplätze*

<sup>1</sup> Strasseneinfahrten bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung. Sie sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf nicht durch Bauten, Mauern, Einfriedungen, andere Anlagen und Pflanzungen behindert werden.

<sup>2</sup> Das Gefälle von Garage-Einfahrten darf höchstens 12 % betragen.

<sup>3</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,5 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

### **Art. 39**

*Dachrinnen,  
Ablaufrohre,  
Schneefänger*

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

### **Art. 40**

*Benennung der  
Strassen*

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

### **Art. 41**

*Öffentliche Einrichtungen  
auf Privat-  
boden*

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



## F. Stellung und Dimension der Bauten

- Art. 42**
- Geschosszahl*
- <sup>1</sup> Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.
- <sup>2</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Geschoss, das zu mehr als der Hälfte seines Volumens aus dem gewachsenen Terrain ragt. Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen von Oberkant rohem Boden bis Oberkant Pfette, das Mass von 1,0 m übersteigt.
- Art. 43**
- Abstände*  
*a) Grenzabstand*  
*Begriff, Messweise*  
*und Mass*
- <sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.
- <sup>2</sup> Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt.
- <sup>3</sup> Der Grenzabstand beträgt für Hochbauten 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände in der Gewerbezone und innerhalb von Gestaltungsplänen.
- Art. 44**
- Ermittlung*
- <sup>1</sup> Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.
- <sup>2</sup> Nicht berücksichtigt werden:
- a) die Höhe des Giebdreiecks bei Giebelfassaden,  
b) Aufbauten bei Schrägdächern, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen,
- <sup>3</sup> Bei Dachneigungen über 45° wird das Mehrmass, das sich bei einem 45° geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.
- <sup>4</sup> Die Gebäudehöhe wird für jede Fassade und jeden Fassadenteil einzeln bestimmt. Dies gilt auch bei Reihen- und Terrassenhäusern.
- Art. 45**
- Nebenbauten, unterirdische Bauten*
- <sup>1</sup> Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.
- <sup>2</sup> Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 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. 46**
- Mehrlängenzuschlag*
- <sup>1</sup> In den Wohnzonen W2, W3 und W4 erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 12 m lang sind auf den betreffenden Längsseiten um einen Viertel der Mehrlängen-

ge.

<sup>2</sup> Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen. Bei seitlich gegliederten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Zurückliegende Fassadenteile werden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen.

<sup>3</sup> Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet. Grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.

*Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes*

#### **Art. 47**

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.

*b) Gebäudeabstand*

#### **Art. 48**

<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 andern 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.

*c) Strassenabstand*

#### **Art. 49**

<sup>1</sup> Als Strassenabstand gilt der Abstand zwischen äusserstem Gebäudeteil und Fahrbahnrand.

<sup>2</sup> Wo nicht Baulinien festgelegt wurden, sind für Hochbauten folgende Strassenabstände einzuhalten:

a) Bei Hauptstrassen: Gemäss kantonaler Verordnung über den Bau und Unterhalt der Strassen, mindestens 6.50 m.

b) Bei den übrigen öffentlichen Strassen sowie bei privaten Strassen, die dem öffentlichen Verkehr dienen: 4,5 m.

c) Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind und für die eine Erweiterung oder ein Durchgangsverkehr nicht in Betracht fällt, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von 4 m einzuhalten.

*d) Gewässerabstand*

#### **Art. 50**

Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern ist von der Fassade bis zur Vermarkung des Gewässers oder, wo sie fehlt, bis zur oberen Böschungskante ein Abstand von 5 m einzuhalten. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile von maximal 1,50 m Ausladung sind, mit Ausnahme der Bereiche entlang der «Minster», im Abstandsreich zulässig.

<i>e) Waldabstand</i>	<p><b>Art. 51</b></p> <p><sup>1</sup> Gegenüber Wäldern haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Erschliessungsstrassen, landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sowie über die Fassade vorspringende Gebäudeteile von maximal 1.50 m Ausladung sind im Abstandsbereich zulässig.</p>
<i>f) Andere Abstandsvorschriften</i>	<p><b>Art. 52</b></p> <p><sup>1</sup> Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.</p> <p><sup>2</sup> Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber Öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar.</p>
<i>Firsthöhe</i>	<p><b>Art. 53</b></p> <p>Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt des Daches. Die Firsthöhe wird für jede Fassade einzeln bestimmt.</p>
<i>Gebäudelänge</i>	<p><b>Art. 54</b></p> <p><sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.</p> <p><sup>2</sup> Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.</p> <p><sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Angebaute Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.</p>

## **G. Ausnahmen und bestehende Bauten**

<i>Ausnahmen innerhalb der Bauzonen</i>	<p><b>Art. 55</b></p> <p><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 wesentlichen Nachbarinteressen verletzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sonst eine unzumutbare Härte einträte,</li> <li>b) dank der Abweichung wegen der örtlichen Gegebenheiten eine bessere Lösung erzielt werden kann,</li> <li>c) Art, Zweckbestimmung oder Dauer des Gebäudes eine Abweichung nahelegen, oder</li> <li>d) dadurch ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes besser geschützt werden kann.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Eine Ausnahmegewilligung ist als solche zu bezeichnen und zu begründen.</p> <p><sup>4</sup> Ausnahmen von kantonalen Abstandsvorschriften, zu deren Erteilung die Bewilligungsbehörde der Gemeinde zuständig ist, bedürfen der vorgängigen Zustimmung des zuständigen Amtes.</p>
---	--

*Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen*

#### **Art. 56**

Für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen gilt eidgenössisches und kantonales Recht.

*Bestehende Bauten und Anlagen, Wiederaufbau*

#### **Art. 57**

<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 Betriebe und 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 bleiben vorbehalten.

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

### **IV. Zonenvorschriften**

*Zoneneinteilung*

#### **Art. 58**

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen:		ES
Ortsteil «Dorf»:		
– Dorfkernzone	D	III.
– Wohnzone mit einem Geschoss	W 1	II.
– Wohnzone mit zwei Geschossen	W 2	II.
– Wohnzone mit drei Geschossen	W 3	II.
– Wohnzone mit vier Geschossen	W 4	II.
– Zone «Späzieren»	Sp	II.
– Zone «Brächen»	Br	II.
– Wohn- und Gewerbezone mit zwei Geschossen	WG 2	III.
– Wohn- und Gewerbezone mit drei Geschossen	WG 3	III.
– Gewerbezone	G	III.
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeZ	II.
– Campingplatzzone	C	II.
– Insertstoffdeponie „Jessenen“	DJ	III.
– Tourismus- und Erholungszone „Roggen“	TE	III.
Ortsteil «Hoch-Ybrig»:		
– Zone «Station»	St	III.
– Zone «Fuederegg/Club»	Fu/Cl	II.

b) Landwirtschaftszone LwZ III.

c) Zonen mit überlagerter Nutzung  
– Schutzgebiete und Schutzobjekte  
– Grund- und Quellwasser-Schutzzone  
– Gefahren-Schutzzone  
(Überschwemmungsbereiche)

d) Übriges Gemeindegebiet UeG

<sup>2</sup> Die Zonenvorschriften enthalten die Grundmasse.

## A. Bauzonen Ortsteil "Dorf"

*Dorfkernzone  
(D)*

### Art. 59

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone ist, neben Wohnbauten, vorzugsweise für Bauten mit zentrums- und kurortsbildenden Funktionen bestimmt; insbesondere für Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Gaststätten und Hotelbauten, Versammlungslokale, Verwaltungsgebäude etc.

<sup>2</sup> Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

*Wohnzonen  
(W1 bis W4)*

### Art. 60

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind grundsätzlich für Wohn- und Ferienhäuser bestimmt.

<sup>2</sup> In der Zone W1 sind nur nicht störende Betriebe zulässig, in den übrigen Wohnzonen sind mässig störende Betriebe gestattet.

<sup>3</sup> Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet ist ein Gestaltungsplan auszuarbeiten.

*Wohn- und  
Gewerbezone  
(WG2, WG3)*

### Art. 61

Die Wohn- und Gewerbezone sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt, wobei nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

*Gewerbezone  
(G)*

### Art. 62

Die Gewerbezone ist für mässig störende Gewerbebetriebe sowie für Lagerhallen bestimmt.

### Art. 63 Tabelle der Grundmasse:

<sup>1</sup> In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse (Tabelle siehe im Anhang).

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäude- und Firsthöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten an steilen Hanglagen ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrlänge von 1.0 m gestattet. Als steiler Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, welche in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 30 % beträgt.

*Spezialzonen  
Zone für öffentliche  
Bauten und*

### Art. 64

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Namentlich fallen darunter: Kirchen, Schul-

<i>Anlagen</i>	<p>häuser, Anlagen öffentlicher Dienste, Sport- und Erholungsanlagen etc. Die Überbauungsmasse sind den Nachbarzonen anzupassen bzw. es gelten die kantonalrechtlichen Mindestmasse.</p> <p><sup>2</sup> Die als Lagerplätze vorgesehenen Flächen sind nur für das ordnungsgemässe Lagern von Materialien bestimmt. Hochbauten sind unzulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die als Parkplätze vorgesehenen Flächen sind für das ordnungsgemässe Abstellen von Motorfahrzeugen bestimmt. Hochbauten sind unzulässig.</p>
<i>Campingplatzzone</i>	<p><b>Art. 65</b></p> <p><sup>1</sup> Innerhalb der Campingplatzzone ist der Betrieb eines öffentlichen Campingplatzes gestattet. Erlaubt ist das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Einrichtung der betriebsnotwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen. Dabei sind die Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.</p> <p><sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Rechtes.</p>
<i>Zone "Spätzeren"</i>	<p><b>Art. 66</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zone "Spätzeren" ist für Ferienhäuser bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Die Überbauung richtet sich nach dem Quartiergestaltungsplan vom 7. Juni 1978, genehmigt mit RRB Nr. 1240 vom 24. Juli 1978 (rev. vom 12. November 1984; RRB Nr. 1104 vom 24. Juni 1986).</p>
<i>Zone "Brächen"</i>	<p><b>Art. 67</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zone «Brächen» ist für Terrassenhäuser bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten folgende Überbauungsmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vollgeschosszahl: 10</li> <li>– Gebäudehöhe : 12 m</li> <li>– Gebäudelänge : 55 m</li> </ul> <p><sup>3</sup> Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.</p>
<i>Tourismus- und Erholungszone „Roggen“</i>	<p><b>Art. 67 bis (neu)</b></p> <p><sup>1</sup> Die Tourismus- und Erholungszone „Roggen“ ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Fremdenverkehr und/oder der Erholung und Freizeitgestaltung dienen, wie bspw. Skiliftbetrieb, Restaurant, Spiel- und Sportanlagen und dergleichen. Wohn- und Hotelnutzungen sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und deren Umgebung haben qualitativ erhöhte Anforderungen zu erfüllen.</p> <p><sup>2</sup> Es sind Bauten mit folgenden Überbauungsmassen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vollgeschosszahl: 2</li> <li>– Gebäudehöhe : 7.0 m</li> <li>– Gebäudelänge : 30 m</li> <li>– Firsthöhe: : 12.0 m</li> </ul> <p><sup>3</sup> Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht.</p>
<i>Spezielle</i>	<p><b>Art. 68</b></p> <p><sup>1</sup> Entsprechend ihrer Lage und Umgebung haben Bauten</p>

*Bestimmungen  
Ortsteil  
"Hoch-Ybrig"*

erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erfüllen und sich besonders gut ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Innerhalb der einzelnen Zonen ist für die Erstellung von Neubauten jeweils ein Gestaltungsplan vorzulegen. Die Groberschliessung ist Sache der Grundeigentümer.

<sup>3</sup> Die Bauzonen Hoch-Ybrig dürfen mit keiner Zufahrt erschlossen werden. Die Verkehrserschliessung dieser Zonen erfolgt unter Vorbehalt von Abs. 4 ausschliesslich über die bestehenden Bahnanlagen.

<sup>4</sup> Die Fuedereggstrasse darf mit Bewilligung des Strasseneigentümers für Warentransporte zu und von den Bauzonen Hoch-Ybrig, für welche die Bahn nicht geeignet ist sowie für Kranken- und Rettungstransporte benützt werden. Die näheren Einzelheiten richten sich nach dem entsprechenden Strassenreglement.

<sup>5</sup> Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten oder Bauteilen und baulichen Anlagen, insbesondere auch bei touristischen Anlagen in den Bauzonen Hoch-Ybrig, hat der Grundeigentümer die gemäss Abs. 6 erforderlichen Abstellplätze, in nützlicher Entfernung von der Talstation der betreffenden Bahnanlagen, dem Gemeinderat nachzuweisen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat legt die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest.

**Art. 69**

*Zone "Station"*

<sup>1</sup> Innerhalb der Zone «Station» sind dem Fremdenverkehr dienende Bauten und Anlagen (Bergstation Luftseilbahn HYAG, Restaurationsbetriebe, Hotels und dergleichen) mit mässig störender Nutzung gestattet. Reine Wohnbauten und Ferienhäuser sind ausgeschlossen

<sup>2</sup> Es sind Bauten mit folgenden Überbauungsmassen zugelassen:

- Vollgeschosszahl: 3
- Gebäudehöhe : 10,0 m
- Gebäudelänge : 30,0 m
- Firsthöhe : 15,0 m

**Art. 70**

*Zone  
"Fuederegg" und  
Zone "Club"*

<sup>1</sup> Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind dem Fremdenverkehr dienende Bauten und Anlagen, vorab solche, die den touristischen Wohnbedarf (Wohn- und Clubhäuser etc.) abdecken und eine nicht störende Nutzung aufweisen, gestattet. Der Betrieb eines Restaurants wird ebenfalls dieser Nutzweise zugerechnet.

<sup>2</sup> Es sind Bauten mit folgenden Überbauungsmassen zugelassen.

a) Zone «Fuederegg»

- Vollgeschosszahl: 3
- Gebäudehöhe : 10,0 m
- Gebäudelänge : 30,0 m
- Firsthöhe : 15,0 m

b) Zone «Club»

- Vollgeschosszahl: 2
- Gebäudehöhe : 7,0 m
- Gebäudelänge : 25,0 m

– Firsthöhe : 12,0 m

## B. Landwirtschaftszone

### Art. 71

*Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone wird die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung gewährleistet.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert.

<sup>3</sup> Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Zonen hinzunehmen.

<sup>4</sup> Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Bewilligung. Der Gemeinderat beurteilt entsprechende Bauvorhaben auf Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

## C. Zonen mit überlagerter Nutzung

### Art. 72

*Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzobjekte*

Die Vorschriften zur Erhaltung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete, der Naturschutzobjekte sowie des Orts- und Landschaftsbildes gemäss § 21 Abs. 2 lit.b PBG sind in der Schutzverordnung bzw. im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan der Gemeinde Oberiberg enthalten.

### Art. 73

*Grund- und Quellwasser-Schutzzonen*

<sup>1</sup> Die Grund- und Quellwasser-Schutzzone schützt bestehende oder vorgesehene Grundwasser- und Quelfassungen und ihre Umgebung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt gestützt auf § 24 der kantonalen VV zum GSchG (n GS 475) Grund- und Quellwasser-Schutz-zonen und zugehörige Reglemente. Die Grund- und Quellwasser-Schutzzonen werden im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan als Hinweis aufgeführt.

<sup>3</sup> Bis zum Erlass dieser Pläne und Reglemente dürfen in den im Zonenplan ausgedehnten Quell- und Grundwasser-schutzbereichen wie auch im Bereich noch nicht erfasster Quellaufstösse weder Bauten und Anlagen noch Material-entnahmen oder Ablagerungen bewilligt werden. Im Bereich von Quelfassungen ist der Weidegang verboten und ausserdem sind nur Gründungen gestattet.

### Art. 74

*Gefahren-schutzzonen (Überschwemmungsbereiche)*

<sup>1</sup> Die Gefahrenschutzzone dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren.

<sup>2</sup> In der Zone mit geringer Gefährdung (Gefahrenschutzzone I) bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) besonderer baulicher Schutzmassnahmen, welche die Gefährdung beheben oder wesentlich einschränken. Die entsprechenden Anweisungen sind durch den Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

<sup>3</sup> In der Zone mit hoher Gefährdung (Gefahrenschutzzone II) dürfen keine Bauten erstellt oder erweitert werden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen.



Andere standortgebundene Bauten sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

<sup>4</sup> Bei drohender Gefahr ist der Gemeinderat befugt, in der Gefahrenschutzzone die notwendigen Sicherungsmassnahmen zu ergreifen (Sicherung des Geländes, Evakuierung usw.). Die Massnahmenplanung ist Sache des Gemeindeführungstabs.

## D. Übriges Gemeindegebiet

*Übriges  
Gemeindegebiet*

### Art. 75

<sup>1</sup> Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das Übrige Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richten 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

*Voraus-  
setzungen*

### Art. 76

<sup>1</sup> Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 13 erreicht wird.

<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,

b) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird,

c) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird,

d) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende 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. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

### Art. 77

*Abweichungen ge-  
genüber der  
Grundordnung*

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und den Vorschriften dieses Reglements 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. 76 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Gebäudelängen,
- b) Reduktion der internen Grenz-/Gebäudeabstände.

#### **Art. 78**

*Inhalt*

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

- a) Situationsplan im Massstab 1:500 auf Grundbuchplan mit 1 m Höhenkurven,
- b) Strassenführung, die strassenmässige Erschliessung und allfällige Baulinie,
- c) technische Erschliessung (Wasser, Abwasser, Energie),
- d) generelle Siedlungskonzeption mit Baubereichen und Freiflächengestaltung,
- e) Sonderbauvorschriften mit einem Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 76 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.
- f) Lage, Grösse, Stellung und äussere Gestaltung der Bauten,
- g) Geschosshöhe, Gebäude- und Firsthöhe,
- h) Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze (Garagen, Untervergaragen, Parkplätze),
- i) Fusswege und Hauszugänge,
- k) Terraingestaltung,
- l) Kinderspielplätze,
- m) Grünflächen- und Umgebungsgestaltung (Bepflanzung),
- n) Zuordnung der Nutzungen zu den einzelnen Baubereichen oder Bauten,
- o) Modelle.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, soweit dies für die Beurteilung eines Projektes oder zur Sicherung des Gesamtkonzeptes zweckmässig ist, weitere Unterlagen und Bestandteile zum Gestaltungsplan verlangen.

<sup>3</sup> Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

#### **Art. 79**

*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.

## **VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle**

#### **Art. 80**

*Bewilligungspflicht*

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

<sup>2</sup> Die Bewilligung wird im Melde-, vereinfachten oder ordentlichen Verfahren erteilt.

<sup>3</sup> Ohne Baubewilligung dürfen provisorische Bauten und Anlagen erstellt werden, die während der Ausführung von Bau-

ten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.

*Meldeverfahren*

**Art. 81**

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

<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 Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

<sup>3</sup> Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.

*Ordentliches  
Verfahren  
a) Baugesuch*

**Art. 82**

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung 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 in der Regel im Massstab 1:100 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben,
- d) Schnitt- und Fassadenpläne in der Regel im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäude- und Firsthöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau,
- e) Kanalisations-/Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen,
- f) detaillierte Berechnung der Bruttogeschossfläche, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts. Die Berechnungen der Angaben muss übersichtlich dargestellt sein.
- g) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze,
- h) die notwendigen Angaben gemäss speziellen Vorschriften,
- 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

Baugesuches notwendig erscheint.

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

*b) Auflage und  
Publikation*

**Art. 83**

<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 Baugesuches hin ist ein Baugespann zu erstellen, das die zukünftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt. Für Strassenbauten und Wasserverbauungen ist kein Baugespann erforderlich.

<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.

*c) Vereinfachtes  
Verfahren*

**Art. 84**

<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 andern begründeten Fällen dispensiert er von der Erstellung eines Baugespanns und kann auch die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen reduzieren.

*d) Einsprache*

**Art. 85**

<sup>1</sup> Während der Auflagefrist kann 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 Vorkehren aus den aufgelegten Plänen nicht deutlich ersichtlich waren oder ihnen widersprechen.

*e) Entscheide*

**Art. 86**

<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 zuständigen Instanzen zu beurteilen. Ist dies nicht möglich, so ist dem Baugesuchsteller unter Angabe der Gründe Mitteilung zu machen.

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

<i>f) Beschwerde</i>	<p><b>Art. 87</b> Gegen Baubewilligungsverfügungen und Einspracheentscheide kann nach den Vorschriften der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde erhoben werden. Das zulässige Rechtsmittel ist den Parteien anzuzeigen.</p>
<i>Vorentscheide</i>	<p><b>Art. 88</b>  <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. 82 ff durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss.</p>
<i>Bauausführung a) Baubeginn</i>	<p><b>Art. 89</b> Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und allfällige Entscheide über öffentlich- und zivilrechtliche Einsprachen rechtskräftig sind.</p>
<i>b) Geltungsdauer der Baubewilligung, Friststillstand</i>	<p><b>Art. 90</b>  <sup>1</sup> Die Geltungsdauer der Baubewilligung beträgt zwei Jahre, vom Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung an gerechnet. Sie kann auf 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.</p>
<i>c) Einstellung von Bauarbeiten, Wiederherstellung</i>	<p><b>Art. 91</b>  <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 zudem 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.</p>
<i>Baukontrolle</i>	<p><b>Art. 92</b>  <sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Er lässt insbesondere kontrollieren:  a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüsts,  b) die notwendigen Höhenfixpunkte,  c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen 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.</p>

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

#### **Art. 93**

*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. 94**

*Strafbestimmungen*

Widerhandlungen gegen dieses Reglement werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Haft oder Busse bis Fr. 50 000.– bestraft. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen.

#### **Art. 95**

*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 Reglements zu beurteilen.

#### **Art. 96**

<sup>1</sup> Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird früheres Recht aufgehoben.

<sup>2</sup> Genehmigte Quartiergestaltungspläne bleiben in Kraft.

1. Öffentliche Auflage vom 6. Juni 1997 bis 5. Juli 1997

2. Öffentliche Auflage vom 25. September 1998 bis 25. Oktober 1998 (Ergänzung Baureglement Art. 37 Abs. 2 und 3).

3. Ergänzung Tourismus- und Erholungszone Roggen (Ergänzung Art 58, 67) öffentliche Auflage vom 02. Oktober 2009 bis 02. November 2009.

Angenommen an der Gemeindeabstimmung vom 07. Dezember 1997 und 29. November 1998.

**Gemeinderat Oberiberg**

Steiner Ruedi,                      Holdener Walter,  
Gemeindepräsident              Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 610/1998 vom 07. April 1998 und Beschluss Nr. 292/1999 vom 23. Februar 1999.

**Regierungsrat des Kantons Schwyz**

Richard Camenzind,              Peter Gander,  
Landammann                      Staatsschreiber

Ergänzung Baureglement (Art. 58, 67 bis) an der Urnenabstimmung vom 07. März 2010 angenommen.

**Gemeinderat Oberiberg**

Eduard Holdener,                  René Steiner,  
Gemeindepräsident              Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 464/2010 vom 11. Mai 2010.

**Regierungsrat des Kantons Schwyz**

Georg Hess,                         Peter Gander,  
Landammann                      Staatsschreiber

**Anhang zu:**

**Art. 63 Tabelle der Grundmasse**

	Dorf- kernzo- ne (D)	Wohnzonen (W)				Wohn- +Gewerbe- zonen (WG)		Gewerbe- zone (G)
		W1	W2	W3	W4	WG2	WG3	
Vollgeschosszahl	3	1	2	3	4	2	3	-
Gebäudehöhe	9.0 m	4.0 m	7.0 m	10.0m	12.0 m	7.0 m	10.0 m	10.0 m
Grenzabstand	50 % der Gebäudehöhe, mindestens 4.0 m							3.5 m
Gebäudelänge	30.0 m	15.0 m	25.0 m	30.0 m	40.0 m	für Wohnbau- ten		50.0 m
						25.0 m	30.0 m	
						für gewerbliche und gemischte Bauten		
						30.0 m	40.0 m	
Firsthöhe	15.0 m	8.0 m	12.0 m	15.0 m	17.0 m	12.0 m	15.0 m	13.0 m
Mehrlängenzu- schlag			1/4 ab 12.0 m Fassa- denlänge					
Höchstmass	-	-	7.0 m	8.0 m	9.0 m	-	-	-