

Traktandum 2

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE TEILREVISION BAUREGLEMENT

A. Ausgangslage

Das rechtsgültige Baureglement stammt aus dem Jahr 1990. Mit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollte auch das Baureglement überarbeitet werden. Diese Absicht konnte aufgrund der fehlenden Zustimmung an der Urnenabstimmung im Jahr 2014 nicht umgesetzt werden. Danach wurden die Revisionsabsichten am Baureglement wegen des Beitritts des Kantons Schwyz zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche weitreichende Anpassungen am Baureglement mit sich gebracht hätte, zurückgestellt. Nach dem Entschluss des Kantonsrats im Jahr 2022, aus der IVHB wieder auszutreten, wurde die Teilrevision des Baureglements der Gemeinde Galgenen wieder an die Hand genommen.

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen einerseits Redundanzen im Baureglement zum übergeordneten Recht eliminiert werden. Andererseits sollen Präzisierungen und Ergänzungen, die sich aus der Vollzugspraxis ergeben haben, vorgenommen werden. Zudem werden neu Gemeinschaftsunterkünfte, Sexgewerbe, verkehrsintensive Einrichtungen sowie Ersatzabgaben für fehlende Erholungsflächen und Kinderspielflächen reglementiert. Nicht Gegenstand der Teilrevision sind Massnahmen zur Innenentwicklung oder die Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen. Diese Anpassungen werden mit der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu prüfen sein, gestützt auf den noch zu erarbeitenden kommunalen Richtplan.

B. Verfahrensablauf

Der Entwurf der Teilrevision des Baureglements wurde durch das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz am 2. Juli 2025 abschliessend vorgeprüft.

Gleichzeitig mit der Vorprüfung wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Unterlagen zur Teilrevision des Baureglements wurden ab 23. Mai 2025 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und konnten auf der Homepage der Gemeindeverwaltung eingesehen werden (Amtsblatt Nr. 21 vom 23. Mai 2025). Innert Frist wurden drei Eingaben eingereicht. Diese wurden vom Gemeinderat behandelt und beantwortet.

Die öffentliche Auflage der Teilrevision des Baureglements erfolgte am 3. Oktober 2025 während 30 Tagen (Amtsblatt Nr. 40 vom 3. Oktober 2025). Innert Frist wurde eine Einsprache eingereicht, welche vom Gemeinderat abgewiesen wurde. Dieser Einsprache-Entscheid ist unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen.

C. Teilrevision Baureglement

Die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung des Baureglements sind wie folgt dargestellt:

- Gelöschte Textstellen sind **rot durchgestrichen** markiert.
- Neue Textstellen sind **blau** markiert.

Aus Platzgründen werden nur diejenigen Artikel und Absätze dargestellt, welche angepasst bzw. geändert werden. Ausserdem wird darauf verzichtet, geänderte Numerierungen und Verweise darzustellen.

Art. 3 **1. Zonenplan Planungsmittel**

~~¹Der gültige Zonenplan im Massstab von 1:2000 ist Bestandteil dieses Baureglements.~~

Für die Planung stehen folgende Planungsmittel zur Verfügung:

- Richtpläne
- Nutzungspläne
- Gestaltungspläne
- Planungszonen

2. Richtpläne

~~²Der Gemeinderat kann nach § 13 PBG Richtpläne erlassen. Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst. Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen. Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat sind die Richtpläne durch den Regierungsrat zu genehmigen.~~

Art. 4 **Nutzungspläne**

~~³Der Erschliessungsplan gemäss § 22 PBG wird von der Gemeindeversammlung erlassen.~~

¹ Der Zonenplan ist Bestandteil dieses Baureglements.

² Es können Teilzonenpläne erlassen werden.

³ Im Erschliessungsplan können Bauzonen mit Groberschliessungspflicht zu Lasten der Grundeigentümer festgelegt werden.

4. Gestaltungsplan

~~⁴Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m², in der Kernzone von mindestens 1500 m², einen Gestaltungsplan nach § 24 PBG erlassen.~~

Art. 5 **Gestaltungsplanpflicht**

¹ Für die im Zonenplan **speziell mit Gestaltungsplanpflicht** bezeichneten Gebiete, ~~die eine wesentliche Baulandfläche beanspruchen oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen~~, und für grosse verkehrsintensive Einrichtungen mit mehr als 3000 m² Verkaufsfläche oder mehr als 300 Parkplätze oder mehr als 2000 Fahrten pro Tag (an hundert Tagen im Jahr) muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.

² In der Kernzone genügt eine Baulandfläche von 1500 m² für den Erlass eines Gestaltungsplans.

³ Der Gemeinderat kann Richtlinien für Gestaltungsplanpflichtgebiete erlassen.

6. Offene Bauzonen Tischmacherhof

⁶ Für die offenen Bauzonen Tischmacherhof nach Art. 46 besteht Gestaltungsplanpflicht.

7. Mehrere Gestaltungspläne

⁷ In allen Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht können auch mehrere Gestaltungspläne vorgelegt und erlassen werden; insofern die verbleibende gestaltungsplanpflichtige Baulandfläche ebenfalls noch die Minimalfläche nach Absatz 4 aufweist. Für die gemischte Zone Tischmacherhof gilt die Minimalfläche von 3000 m².

Art. 4 Baureife

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken errichtet werden.

² 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 ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

³ 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 Benutzer und durch öffentliche Dienste gewachsen ist.

4 Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen der §§ 37ff. PBG.

Art. 6 Gestaltung, Einordnung

¹ (unverändert)

² (unverändert)

³ An die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) im Sichtbereich der Pfarrkirche St. Martin,
- b) im Sichtbereich der Kapelle St. Jost,
- c) in den Kernzonen,
- d) an exponierten Hanglagen.

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ~~ansprechend zu gestalten~~; auf der Längsseite höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.

² ~~Treppenhaus- und Liftaufbauten dürfen höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge bis an die Fassade reichen.~~

Art. 7 4. Antennen

¹ Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.

Das Anbringen von Parabolantennen oder ähnlichen Anlagen für den Privatgebrauch ist auf Balkonen und Hausdächern nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Antennen von Versorgungswerken und für Gemeinschaftsanlagen.

Art. 8 5. Reklamen

¹ Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. sind gestattet, wenn sie die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

² Fremdreklamen haben erhöhten Anforderungen an die Einordnung zu genügen. Innerhalb der Kernzone sind Fremdreklamen nicht gestattet.

Art. 7 1. Sicherheit und Gesundheit

a) Grundsatz

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

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

³ 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 und benützbar sind.

⁴ Mehrfamilienhäuser und Gebäude mit Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Entstehen dadurch unverhältnismässige Mehrkosten oder überwiegen andere Interessen, so kann auf Vorkehrungen für Behinderte ganz oder teilweise verzichtet werden.

Art. 9 b) Wohnhygiene

¹ Wohn- und Schlafräume müssen eine Bodenfläche von wenigstens 10 m² und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.25 m 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss muss dieses Mass über mindestens 5 m² Raumbodenfläche vorhanden sein.

² Alle Wohnungen müssen ausreichend besonnt werden. Die Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster mit einer Fläche von mindestens 10% der Bodenfläche belichtet und belüftet sein, die direkt ins Freie führen.

³ ~~Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit zu isolieren.~~

Art. 11 3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze

¹ Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 5 FamilienWohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen und Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

² Erholungsflächen und Kinderspielplätze sind in der Regel als zusammenhängende Grünflächen mit attraktiven Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.

³ (unverändert)

⁴ Ist innerhalb der Kernzone die Bereitstellung von Erholungsflächen und Kinderspielplätze auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau, Betrieb oder Unterhalt von öffentlichen Kinderspielplätzen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe beträgt Fr. 500.– pro m² fehlender Erholungsfläche und wird mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten Stand 1. April 2025. Er wird per 1. April jeden Jahres angepasst.

Art. 12 ~~4~~. Abstellflächen

In Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein **genügend mindestens 8 m²** grosser Abstellraum vorzusehen.

~~² Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.~~

5. Gemeinschafts- und Bastelräume

~~In Wohnhäusern und -siedlungen ab 5 Wohnungen sind Gemeinschafts- oder Bastelräume vorzusehen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.~~

Art. 13 Gemeinschaftsunterkünfte

¹ Als Gemeinschaftsunterkünfte gelten Unterkünfte, in denen Zimmer einzeln an zumeist nicht in persönlichen Beziehungen stehende Personen dauerhaft oder vorübergehend vermietet werden.

² Die Änderung der Nutzweise von bestehenden Wohnungen und Hotelzimmern sowie die Nutzungsänderung von anderen bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Gemeinschaftsunterkünfte ist bewilligungspflichtig.

³ Gemeinschaftsunterkünfte müssen neben Schlafräumen mit einer der Belegung angemessenen Fläche in hinreichender Zahl, Grösse und Art mindestens enthalten:

- a. Kochgelegenheit mit Wasseranschluss,
- b. Abschiessbare Wasch- und Duschgelegenheit sowie Toilettenanlage,
- c. Aufenthaltsraum.

⁴ Bei besonderen Verhältnissen können Erleichterungen gestattet werden.

Art. 14 Emissionen, Immissionen, Luft

~~¹ Bauten sind unzulässig, wenn aus der bestimmungsgemässen Benützung des Bauwerkes in der entsprechenden Zone unzulässige Einwirkungen auf die nähere und weitere Umgebung zu erwarten sind.~~

~~² Missstände sind auf Weisung des Gemeinderates und auf Kosten des Grundeigentümers zu beheben.~~

³ (unverändert)

~~⁴ Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung zugeordnet. Im Übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutzverordnung und das kantonale Ausführungsrecht.~~

⁵ (unverändert)

⁶ (unverändert)

⁷ (unverändert)

~~⁸ Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalteverordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.~~

Art. 15 Sexgewerbe

Sexgewerbe ist ausschliesslich in den reinen Gewerbe- und Industriezonen erlaubt, in allen übrigen Zonen, einschliesslich Kernzone, verboten.

Art. 16 **1**. Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplatz

¹ Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Ein-

friedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. **Massgebend sind die Sichtweiten gemäss den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Ein- und Ausfahrten** Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung.

² (unverändert)

³ (unverändert)

Art. 17 **2**. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

¹ (unverändert)

² Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

a) bei Wohnbauten je Wohnraum bzw. 80 m² Brutto**nutzgeschossfläche** 1 Abstellplatz, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze angerechnet werden. Ab 5 Wohnungen sind zusätzlich 20% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;

b) (unverändert)

³ Für Fahrräder, **Kinderwagen und dergleichen** sind bei Mehrfamilienhäusern **ab drei Wohneinheiten** sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten genügend **witterungsgeschützte Abstellplätze** **bereitzustellen** **vorzusehen**. Für die Bemessung von **Fahrradabstellplätzen** sind die Normen des Schweizerischen Verbands für Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) massgebend.

Art. 18 **b)** Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

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

² Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. ~~5000.-~~ **10 000.-** und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex ~~vom 1. Oktober 1989~~ **Stand 1. April 2025** und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

Art. 20 **4**. Benennung der Strassen

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Numerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates ~~bzw. der von ihm beauftragten Kommission.~~

Art. 23 **2**. Verdichtete Bauweise

¹ In den Wohnzonen W2, ~~und~~ W3 **und W4** ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.

² (unverändert)

³ Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen:

- in der Wohnzone W2 3 Wohneinheiten
- in der Wohnzone W3 6 Wohneinheiten
- **in der Wohnzone W4 9 Wohneinheiten**

Als Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern.

⁴ (unverändert)

⁵ (unverändert)

⁶ Es gilt keine Gebäudelängenbeschränkung, gegenüber Nachbargrundstücken kommt jedoch der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb einer verdichteten Überbauung können herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen oder wohngygienischen Interessen entgegenstehen. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Art. 24 3. Ausnützungsziffer

¹ (unverändert)

² (unverändert)

³ Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

a) bis e) (unverändert)

f) verglaste Veranden, Wintergärten, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen und ohne Isolierverglasung;

g) bis k) (unverändert)

⁴ (unverändert)

⁵ (unverändert)

Art. 25 d) Ausnützungsübertragung

¹ Grundeigentümer von angrenzenden oder in angemessener Beziehung zueinanderstehenden Grundstücken derselben Zone können noch nicht beanspruchte Nutzung eines Nachbargrundstückes bis max. 10% der begünstigten Landfläche durch einen Dienstbarkeitsvertrag auf die Bauparzelle übertragen.

² (unverändert)

Art. 23 4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

¹ Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützungsziffer der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzelle nicht überschritten werden.

² Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.

³ Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.

⁴ Abparzellierungen und Stockwerkeigentums-Begründungen sind meldepflichtig.

Art. 26 5. Geschosszahl

¹ Die zulässige Vollgeschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

² (unverändert)

³ Dach- und Attikageschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von 1.80 m liegende Grundfläche Geschossfläche mehr als 60% derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 27 6. Abstände

a) Grenzabstand, Begriff und Messweise

¹ Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Die Messweise des Grenzabstandes richtet sich nach kantonalem Recht.

² (unverändert)

³ Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

⁴ (unverändert)

Art. 26 Mass

Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m. Vorbehalten bleiben die besonderen Abstände nach der Tabelle in Art. 48 sowie innerhalb von Gestaltungsplänen.

Art. 27 Ermittlung

¹ Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

² Nicht berücksichtigt werden:

a) die Höhe des Giebelendreieckes bei Giebelfassaden;

b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen;

c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.

³ Bei Dachneigung über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

⁴ Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 28 Nebenbauten, unterirdische Bauten

¹ Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

² Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen 1 m an die Grenze heranreichen.

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

Art. 28 Mehrlängenzuschlag

¹ (unverändert)

² Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG werden für den beim Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet.

³ (unverändert)

Art. 30 ~~Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes~~

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

Art. 31 ~~b) Gebäudeabstand~~

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

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

³ Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

⁴ 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.

Art. 32 ~~c) Strassenabstand~~

¹ Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

² Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von 3 m einzuhalten. Bei Mauern und Einfriedungen sind die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung zu beachten.

Art. 33 ~~d) Gewässerabstand~~

¹ Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern ist von der Fassade ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der Vermarkung oder, wo diese fehlt, von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.

² Gegenüber eingedolten Gewässern ist der Gewässerabstand mittels Baulinien festzulegen. Fehlen Baulinien, so beträgt der Abstand 3 m gegenüber der Mittelachse der Eindolung, mindestens jedoch 1 m ab dem Bauwerk der Eindolung.

Art. 34 ~~e) Waldabstand~~

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten. Die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der in den Grundbuchplänen eingetragenen Stockgrenzen.

² Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

Art. 35 ~~f) Andere Abstandsvorschriften~~

¹ Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.

² Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht.

Art. 29 ~~6. Firsthöhe~~

¹ Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses. ~~Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.~~

² (unverändert)

Art. 30 ~~7. Gebäudelänge~~

¹ Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrechte Projektion einer Hauptbaute umschliesst.

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

³ Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt. Bei verdichteter Bauweise nach Art. 20 gilt keine Gebäudelängenbeschränkung; dagegen kommt, wie auch bei zusammengebauten Gebäuden, der Mehrlängenzuschlag zu Anwendung.

Art. 33 ~~2. Wohnzonen~~

¹ (unverändert)

² Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ~~wie Läden usw.~~ sind gestattet.

Art. 37 ~~6. Industriezonen~~

¹ (unverändert)

² Zulässig sind überdies standortgebundene ~~Wohnbauten~~ Wohnungen.

Art. 40 ~~9. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen~~

¹ (unverändert)

² Die Bauten haben sich in ihrer Grösse der angrenzenden Überbauung anzupassen, gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

Art. 42 ~~1. Landwirtschaftszonen~~

¹ Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts. In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform.

² Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.

³ Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

Art. 44 Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, ökologischer Ausgleich im Baugebiet sowie Grundwasserschutzzonen

¹ (unverändert)

² (unverändert)

³ Die Grundwasserschutzzonen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung sind in einem besonderen Grundwasserschutzzonenplan festgelegt und werden im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan als Hinweis aufgeführt. Sie überlagern andere Nutzungen.

⁴ Die Bestimmungen der entsprechenden Nutzungszonen sind eingeschränkt und gelten nur soweit, wie die rechtsgültigen Grundwasserschutzzonen-Reglemente dies zulassen. Bauten und Anlagen in provisorischen und in genehmigten Grundwasserschutzzonen bedürfen einer kantonalen Bewilligung.

Art. 47 Verkehrsintensive Einrichtungen

Mittelgrosse und grosse verkehrsintensive Einrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche oder mehr als 60 Parkplätzen bedürfen eines Nachweises über die bodensparende Bebauung (u.a. mehrgeschossige Bauweise, Parkierung weitgehend unter Terrain oder in Bauten), die angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die gute Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr und die verkehrlichen Auswirkungen (Leistungsfähigkeit, Immissionen).

Art. 48 1. Übriges Gemeindegebiet

¹ (unverändert)

² (unverändert)

³ Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.

Art. 53 2. Reservegebiete

¹ Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung.

² Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.

V. Gestaltungsplan

Art. 51 3. Inhalt

¹ (unverändert)

² Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell usw.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen. Die Kosten für Gutachten sind vom Gesuchsteller des Gestaltungsplanes zu tragen.

³ (unverändert)

⁴ (unverändert)

Art. 52 1. Bewilligungspflicht

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

² Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht.

¹ Innerhalb der Bauzone sind folgende Bauvorhaben weder melde- noch bewilligungspflichtig sind, sofern keine öffentlichen Interessen tangiert sind:

a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;

b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;

c) bis e) (unverändert)

f) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallationen benötigt werden.

² Gebäudeabbrüche sind meldepflichtig (eBau).

Art. 53 2. Meldeverfahren

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

² Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

¹ Das Bauamt Der Gemeinderat erlässt nach Rücksprache mit dem Baupräsidium innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen und der Zustimmung der am Verfahren beteiligten weiteren Amtsstellen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei oder in das vereinfachte beziehungsweise ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.

Art. 54 3. Verfahren, Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist via elektronische Plattform des Kantons (eBau) und 2-fach in Papierform mit folgenden Beilagen auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung beim Gemeinderat oder der Bauverwaltung einzureichen:

a) bis h) (unverändert)

i) aktueller Grundbuchauszug.

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

³ (unverändert)

⁴ (unverändert)

Art. 56 2. Aufhebung früheren Rechts

Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement vom 2. Dezember 1979 13. Mai 1990 aufgehoben.

D. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat Galgenen befürwortet diese Anpassungen des Baureglements. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, der Teilrevision des Baureglements zuzustimmen.

E. Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Teilrevision des Baureglements wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Teilrevision des Baureglements der Gemeinde Galgenen zustimmen?