
GEMEINDE ALTENDORF



Baureglement 1996

Baureglement der Gemeinde Altendorf

Die Gemeindeversammlung von Altendorf, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, beschliesst:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete,
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

1. Zweck

Art. 2

¹ Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Altendorf.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

2. Geltungsbereich

II. Planungsmittel

Art. 3

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

² Der 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.

1. Nutzungspläne
a) Zonenplan
b) Richtplan

- 3 Der Erschliessungsplan gemäss § 22 PBG wird von der Gemeindeversammlung erlassen.
- 4 Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000 m², in der Dorfkernzone von mindestens 1500 m², Gestaltungspläne nach Art. 54 ff. BR und § 24 PBG erlassen.
- 5 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete, Bauten und Anlagen, die eine Baulandfläche von mehr als 10000 m² beanspruchen, oder die eine zusätzliche, erhebliche Verkehrsbelastung erwarten lassen, oder wo andere, überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.
- 6 Für die Industriezone besteht keine Gestaltungsplanpflicht.

- c) Erschliessungsplan
- d) Gestaltungsplan
- e) Gestaltungsplanpflicht

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 4

Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen von §§ 37 ff. PBG.

1. Erschliessung

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 5

- 1 Bauten, bauliche Anlagen und Massnahmen werden nur dann bewilligt, wenn sie sich durch die Bau-, Fassaden-, Terrain- und Dachgestaltung, Farbgebung usw. so in die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als Richtlinie.
- 3 An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt.
 - a) in der Kernzone;
 - b) an exponierten Hanglagen;
 - c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete;
 - d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beeinflussen.

1. Gestaltung Einordnung

2. Erhöhte Anforderung

Art. 6

1 Wo es das kantonale PBG zulässt, sind Dachaufbauten bei Schrägdächern bis zu einer maximalen Länge von einem Drittel der

3. Dachgestaltung

zugeordneten Fassadenlänge gestattet, gemessen in 1.50 m Höhe ab fertig Geschossboden.

2 Attikageschosse über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut allseitig gegenüber dem obersten Vollgeschoss um 45° a. T. zurückzusetzen.

3 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.

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

5 Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren und ähnliche technische Anlagen sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse, Form, Farbe, Aufmachung und Platzierung die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

4. Attikageschoss

5. Antennen

6. Reklamen, Sonnenkollektoren

C. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 7

Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, sollen genügend Grünbereiche, einheimische Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.

1. Umgebungsgestaltung

Art. 8

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

2 Alle Wohnungen müssen besonnt werden. Alle Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster belichtet sein und ausreichend belüftet werden können.

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

2. Raumgrösse

3. Besonnung, Belüftung

4. Isolation

Art. 9

1 Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens fünf Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

2 Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten.

5. Erholungsflächen, Kinderspielplätze

3 Ihre Fläche hat wenigstens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen.

4 Erholungsflächen und Kinderspielplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist bei Bedarf im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Art. 10

1 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung im Dach- oder Kellergeschoss ein genügend 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.

D. Emissionen und Immissionen

Art. 11

1 Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht.

2 Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

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

4 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.

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

E. Verkehrssicherheit

Art. 12

1 Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.

2 Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte

- Verbindungsstrassen:
5.50 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir
- Erschliessungsstrassen:
4.50 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir

- Quartierstrassen:

4.50 m Fahrbahn ohne Trottoir

3 Für die Zufahrt zu einzelnen Gebäuden/Gebäudegruppen kann der Gemeinderat geringere Ausbaubreiten festlegen.

Art. 13

1 Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden.

2 Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15% aufweisen, welches 3 m vor der Strassenlinie auf 3% herabzusetzen ist.

3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

4 Ein- und Ausfahrten bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde.

Art. 14

1 Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.

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

a) bei Wohnbauten je Wohnung bzw. 100 m² Bruttogeschossfläche 1.50 Abstellplätze, 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) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.

3 Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleichviel Abstellplätze vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.

Art. 15

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 öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.

6. Abstellflächen

1. Emissionen, Immissionen, Luft

1. Strassennetz

2. Strassen- und Garagenausfahrten

3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

2 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5000.– und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 1989 und wird jeweils auf den 1. Januar angepasst.

Art. 16

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

Art. 17

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

F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 18

- 1 Die offene Bauweise ist die Regel.
- 2 Die geschlossene und verdichtete Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.
- 3 Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen, oder wo es die Zonenvorschriften oder Gestaltungspläne vorschreiben, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.

Art. 19

- 1 In den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.
- 2 Sie bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit wohnlichen Siedlungen. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch das Schaffen von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr.
- 3 Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen:
 - in der Wohnzone W2 4 Wohneinheiten
 - in der Wohnzone W3 6 WohneinheitenAls Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens vier Zimmern.
- 4 Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vor, so kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer erhöhen (siehe Tabelle der Grundmasse Art. 48). Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 48.

5. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

1. Offene und geschlossene Bauweise

2. Verdichtete Bauweise

5 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.

Art. 20

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

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

3. Ausnützungsziffer
a) Begriff

b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

- 3 Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:
- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Wasch-, Trocken- und Estrichräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
 - b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
 - c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;
 - d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie Räume, die sich nicht für Wohnzwecke eignen;
 - e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
 - f) verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;
 - g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
 - h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - i) das über dem obersten Vollgeschoss liegende Dach- oder Attikageschoss, sofern die Kniestockhöhe bis max. 1 m beträgt, gemessen ab Oberkant fertig Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenwand (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion;
 - k) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989);

- l) Aussenwandflächenanteile über 30 cm Querschnitt, sofern nachweisbar der k-Wert von 0.3 W/m² K (Zielwert) zu Aussenklima (SIA 380/I) eingehalten ist;
 - m) öffentliche Verkehrsflächen wie Treppenhäuser und Eingangszonen in Mehrfamilienhäusern.
- 4 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.
- 5 Nicht angerechnet werden:
- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
 - b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
 - c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Art. 21

Durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch ist eine Ausnützungsübertragung bis 10% der erforderlichen Landfläche möglich, sofern die Grundstücke aneinander grenzen und in angemessener Beziehung zueinander stehen.

Art. 22

- 1 Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.
- 2 Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- 3 Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.
- 4 Abparzellierungen sind meldepflichtig.

Art. 23

- 1 Die zulässige Geschosshöhe wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.
- 2 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50% der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.
- 3 Bei der Ermittlung der Geschosshöhe nicht angerechnet werden:
 - a) Dachgeschosse, wenn sie eine Dachneigung von max. 45 Grad a.T. und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen, sowie allfällige Dachaufbauten, die bis max. 1/3 der zugeordne-

c) anrechenbare Landfläche

4. Ausnützungsübertragung

5. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

6. Geschosshöhe

- ten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab fertig Geschossboden), sofern die Bestimmungen des kantonalen PBG eingehalten werden können.
- b) Attikageschosse, die allseitig um den Winkel von 45 Grad a.T. zurückversetzt sind.

- 4 Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

Art. 24

- 1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht zu den Fassaden und über die Gebäudeecken im Ausmass des kleinen Grenzabstandes radial gemessen.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine gegenüber allen andern Fassaden einzuhalten. Der Gemeinderat kann die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute erforderlich ist.
- 3 Kommt die Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand.
- 4 In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone beträgt der kleine Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 m, und der grosse Grenzabstand beträgt 70% der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 6 m. Bei den in der Höhe zurückgestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet.
- 5 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Erker, Balkone, Wintergärten usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 6 In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Die Zuschläge werden senkrecht zu den Fassaden und nicht über die Gebäudeecken gemessen. Nebenbauten im Sinne von Art. 28 werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.
- 7 Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.
- 8 Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstücksfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

7. Grenzabstand
a) Begriff und Messweise

b) Vorbauten

c) Mehrlängenzuschlag

d) Staffelung

e) Flächenausgleich

Art. 25

- 1 Die erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.
- 2 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 Dachab schlusses.
- 3 Nicht berücksichtigt werden:
 - a) die Höhe des Giebeldreiecks 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.
- 4 Bei Dachneigungen über 45 Grad a. T. wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.
- 5 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 26

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 2 Nebenbauten gemäss Art. 28 dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.
- 3 Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglementes auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.
- 4 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages und der Genehmigung des Gemeinderates ungleich über die Grenzen verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Art. 27

- 1 Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.
- 2 Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten gemäss Art. 28 werden nicht berücksichtigt.

8. Gebäudehöhe

9. Gebäudeabstand a) Begriff und Messweise

b) Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes

10. Gebäudelänge

Art. 28

- 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 bis 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.
- 4 Vorbehalten bleiben die Schutzabstände gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 29

- 1 Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur baureglementsgemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch die Nachbarn durch Grundbucheintrag sichergestellt ist, und sofern die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend gestaltet ist.
- 2 Zwischen den Bauten der einzelnen Grundstücke sind Brandmauern zu erstellen, die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen müssen.

Art. 30

- 1 An Verbindungs- und Erschliessungsstrassen gilt bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand ein Abstand von mindestens 5 m.
- 2 Bei Quartierstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Art. 31

- 1 Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern ist von der Fassade ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.

Art. 32

- 1 Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 15 m ab Waldgrenze einzuhalten.
- 2 Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter- und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.

Art. 33

- 1 Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.

11. Nebenbauten, unterirdische Bauten

12. Zusammenbauen von Bauten

13. Strassenabstand

14. Gewässerabstand

15. Waldabstand

16. Andere Abstandsvorschriften

2 Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar.

Art. 34

- 1 Die erlaubte Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.
- 2 Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten, gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.
- 3 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.
- 4 Bei Bauten in Hanglagen mit mehr als 20% Neigung darf, mit Ausnahme der Landhauszone 2, Höhgaden, die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe auf der talseitigen Fassade um 10% überschritten werden.

17. Firsthöhe

IV. Zonenvorschriften

Art. 35

Das Gebiet der Gemeinde Altendorf wird in folgende Zonen eingeteilt :

1. Zoneneinteilung

A. Bauzonen

- | | |
|--|--------------|
| a) Landhauszone 1 | L1 |
| b) Landhauszone 2 | L2 |
| c) Wohnzone 2 Geschosse | W2 |
| d) Wohnzone 3 Geschosse | W3 |
| e) Wohnzone 4 Geschosse | W4 |
| f) Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse | WG3 |
| g) Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse | WG4 |
| h) Seestadtzone | S |
| i) Kernzone | K |
| k) Gewerbezone 1 | G1 |
| l) Gewerbezone 2 | G2 |
| m) Zone Etzelwerk | E |
| n) Industriezone | I |
| p) Gartenbauzone | GB |
| q) Hafenzzone 1a, 1b und 2 | H1a, H1b, H2 |
| r) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Ö |

B. Nichtbauzonen

- | | |
|------------------------|----|
| s) Landwirtschaftszone | LW |
| t) Rebbauzone | RB |

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

u) Gemäss Schutzzonenplan

D. Übrige Gebiete

- | | |
|---------------------------|----|
| v) Übriges Gemeindegebiet | UE |
| w) Reservegebiet | RS |

Die verschiedenen Zonen sind in den folgenden Plänen dargestellt :

2. Zonendarstellung

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| A Bauzonen | Zonenplan M. 1:2000 |
| B Nichtbauzonen | Landwirtschafts- und |
| C Schutzzonen und Schutzobjekte | Schutzzonenplan M. 1:5000 |
| D Übrige Gebiete | |

A. Bauzonen

Art. 36

- 1 Die Landhauszonen bezwecken eine zurückhaltende, landschaftsschonende Überbauung. Es sind nur Wohnbauten zulässig.
- 2 In den Landhauszonen L2 Lidwil und Höhgaden haben die Grundeigentümer die Groberschliessung nach den durch die Gemeinde genehmigten Plänen selbst und auf eigene Kosten durchzuführen.

1. Landhauszone
L1, L2

Art. 37

- 1 Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.
- 2 Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende Gewerbebetriebe (Läden usw.) sind gestattet.
- 3 In den Zonen W2, W3 und W4 sind alleinstehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zugelassen.

2. Wohnzonen
W2, W3, W4

Art. 38

- 1 In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet.
- 2 Der anrechenbare Wohnanteil darf bis zu 70% der jeweiligen Ausnutzungsziffer betragen.

3. Wohn- und Gewerbezone
WG3, WG4

Art. 39

- 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Gemeindezentrums.
- 2 Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungen und kulturelle Einrichtungen bestimmt.

4. Kernzone
K

Art. 40

1 In der Seestattzone sind Wohnhäuser und den örtlichen Verhältnissen entsprechende, nicht störende Gewerbebetriebe gestattet.

2 In dieser Zone sind die bauliche Einheit und die Eigenart zu erhalten. Neu- und Umbauten haben sich dem Landschafts- und Ortsbild einzufügen; insbesondere sind die Giebeldächer zu erhalten und bei Neubauten wieder zu erstellen. Vorbehalten bleibt für bauliche Änderungen innerhalb des Seeabstandes von 20 m die Genehmigung des zuständigen kantonalen Departementes.

3 Der historische Kern ist als besonders wertvolles Ortsbild von nationaler Bedeutung ausgeschieden (ISOS). Innerhalb dieses Kerns gilt die Schutzverordnung zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde Altendorf.

Art. 41

1 Die Gewerbebezonen sind für mässig störende Betriebe bestimmt.

2 Der Wohnanteil darf bis zu 20% der gewerblichen Bruttogeschossfläche betragen. Wo dieser nicht ausreicht, ist eine Wohnung bis 150 m² BGF gestattet.

Art. 42

1 Die Zone Etzelwerk ist für betriebseigene Anlagen bestimmt. Es gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes. Es sind nur standortgebundene Wohnungen zulässig.

Art. 43

1 Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten aller Art bestimmt.

2 Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal.

Art. 45

Die Gartenbauzone ist für intensiv gewerblichen Gartenbau bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal.

Art. 46

1 In der Hafenzonen 1a (H1a; Seestatt-West) ist die Errichtung oder Änderung von Anlagen, die ausschliesslich dem Betrieb des Bootshafens dienen, gestattet. Die Errichtung von Bauten ist untersagt.

2 In der Hafenzonen 1b (H1b; Seestatt-Ost) sind die Errichtung von Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m ab gewachsenem Terrain und von Anlagen sowie die Änderung von Bauten und Anlagen gestattet, sofern sie ausschliesslich dem Betrieb des Bootshafens dienen.

5. Seestattzone
S

6. Gewerbezone
G1, G2

7. Etzelwerkzone
E

8. Industriezone
I

10. Gartenbauzone
GB

11. Hafenzonen
H1, H2

3 Die Hafenzonen 2 ist für Bauten und Anlagen sowie den Betrieb der Schiffswerft bestimmt.

4 Für die Hafenzonen 1 und 2 sind im übrigen die kantonalen Vorschriften einzuhalten.

Art. 47

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Wohnungsbau für überwiegend soziale Zwecke, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindezentren, Mehrzweckhallen, Sport- und Freizeitanlagen.

12. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OE

Art. 48

Tabelle der Grundmasse (siehe Seite 22)

B. Uebrige Zonen

Art. 49

1 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. (Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.)

2 Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.

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

1. Landwirtschaftszone
LW

Art. 50

1 In der Rebbauzone sind Kleinbauten und Anlagen zulässig, soweit die rebbauliche Nutzung sie erfordert.

2 Alle Bauten und Anlagen in der Rebbauzone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung.

2. Rebbauzone
RB

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 51

Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz von Objekten und Gebieten gemäss § 21 Abs. 2 lit. b PBG sind in der Schutzverordnung bzw. im dazugehörigen Schutzzonenplan der Gemeinde Altendorf enthalten.

1. Schutzverordnung /
Schutzzonenplan
NS I, NS II

D. Uebrige Gebiete

Art. 52

- 1 Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 3 Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmegewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

1. Übriges Gemein-
degebiet
UE

Art. 53

- 1 Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des Übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.
- 2 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.

2. Reservegebiete

V. Gestaltungsplan

Art. 54

- 1 Soweit nicht, gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan, eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach Art. 3 Abs. 4 BR / § 54 PBG Abs. 1 erreicht wird.
- 2 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;

1. Voraussetzungen

- b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;
 - c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
 - d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
 - e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
 - f) durch eine verdichtete Bauweise eine häusliche Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
 - g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden;
 - h) der ökologische Ausgleich gefördert und weitgehend erreicht wird.
- ³ 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. 55

- 1 Im Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.
- 2 Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 54 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:
 - a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer gemäss der Tabelle der Grundmasse in Art. 48 und der Geschosshöhe um ein Geschoss. In den Zonen L1, L2 und W2 darf die Geschosshöhe nicht erhöht werden;
 - b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
 - c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
 - d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.
- 3 Die Ausnutzungsziffer kann um weitere 5% erhöht werden bei einem Gestaltungsplan, der alle Kriterien von Art. 54 erfüllt und
 - a) der aus einem Wettbewerb hervorging, bei dessen Durchführung der Gemeinderat beteiligt war, oder
 - b) der im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes realisiert werden soll.

2. Abweichungen
gegenüber der
Grundordnung

Art. 56

- 1 Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:

3. Inhalt

- a) Situationsplan im Massstab 1:500 auf Grundbuchplan mit 1m-Höhenkurven;
 - b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;
 - c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten und ein Studienmodell;
 - d) Angaben über die genügende Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
 - e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
 - f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer;
 - g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und ein Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 54 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung notwendigen Ausnahmen aufgeführt werden.
- 2 Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.
- 3 Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

VI. Baubewilligungsverfahren

Art. 57

- 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 innerhalb der Bauzonen genügt die Meldepflicht.
- 3 Weder melde- noch bewilligungspflichtig innerhalb der Bauzonen 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 Änderungen andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
 - c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
 - d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie z.B. ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
 - e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden;
 - f) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m.

1. Bewilligungspflicht

Art. 58

- 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 Ausnahmewilligungen 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.
- 3 Der Gemeinderat erlässt innert nützlicher Frist nach Eingang der vollständigen Unterlagen die schriftliche Mitteilung an den Gesuchsteller, dass das Bauvorhaben bewilligt oder abgelehnt sei, oder dass das Gesuch in das vereinfachte oder ordentliche Bewilligungsverfahren verwiesen werde.

2. Meldepflicht

Art. 59

- 1 Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in doppelter Ausfertigung bei der Bauverwaltung einzureichen:
 - a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen und einem Höhenbezugspunkt;
 - b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben;
 - c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit Angaben des gewachsenen und des projektierten Terrains bis zu den Grenzen, den massgebenden Gebäude- und Firsthöhen sowie den notwendigen, auf den Höhenbezugspunkt bezogenen Koten am Bau;
 - d) Erschliessungs-, Werk- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen;
 - e) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach Norm SIA. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;
 - f) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Unterschreitung des Grenzabstandes bei Nebenbauten;
 - g) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
 - h) besondere Gesuchsunterlagen für kommunale, kantonale und eidgenössische Amtsstellen.
- 2 Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.
- 3 Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien

3. Baugesuch

benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.

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

VII. Schlussbestimmungen

Art. 60

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

2 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.

Art. 61

1 Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement vom 12. Juni 1978 aufgehoben.

Art. 62

3 Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements wird der Gestaltungsplan «Säge» aufgehoben. Die übrigen Gestaltungspläne bleiben in Kraft.

Angenommen an den Urnenabstimmungen vom 2. Dezember 1990 und (Teilrevision) vom 9. Juni 1996.

Ort, Datum: Altendorf, 11. Januar 1991 / 1. Mai 1997

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Gemeindepräsident: Albert Steinegger

Der Gemeindeschreiber: Hans Bissig

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 545
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1509 (Teilrevision)
vom 26. März 1991 und 3. September 1996
(Teilrevision)

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

Der Landammann: Richard Wirsch

Der Staatsschreiber: Peter Gander

1. Inkrafttreten

2. Aufhebung früheren Rechts

Art. 48

1 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

13. Tabelle der Grundmasse

Zone	L1	L2	W2	W3	WG3	WG4	S	K	G1	G2	E	I	GB	H1a	H1b	H2	OE
Vollgeschosszahl																	
Einzelbauweise	1	2	2	3	3	4	3	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verdichtet	1	2	2	3	3	4	3	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausnutzungsziffer																	
Einzelbauweise	0.23	0.36	0.43	0.6	0.8	0.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verdichtet	-	-	0.45	0.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestaltungsplan	-	-	0.48	0.66	0.9	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe m																	
Einzelbauweise	5.5	7	7	10	11	13	10	15	10	15	-	-	-	-	-	-	-
verdichtet	-	-	7	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestaltungsplan	5.5	7	7	13	13	15	10	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauweise																	
offen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
verdichtet	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
geschlossen.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grenzabstand m																	
kleiner	6	5	50 % der Gebäudehöhe														
grosser	8	7	70 % der Gebäudehöhe														
Gebäuelänge	20	25	30	40	50	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Firsthöhe																	
Einzelüberbauung	8	10	11	13	14	16	15	18	13	18	-	-	-	-	-	-	-
verdichtet	-	-	11	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mehrfachgeschoss	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	II	III	III	III	IV	IV	III	III	III	III	II

Legende: - Keine Einschränkungen x kommt zur Anwendung

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Geltungsbereich

- | | |
|------------------------------------|--------|
| 1. Zweck | Art. 1 |
| 2. Geltungsbereich, Planungsmittel | Art. 2 |

II. Planungsmittel

- | | |
|---|--------|
| 1. Nutzungspläne, Zonenplan | Art. 3 |
| a) Zonenplan, c) Erschliessungsplan, e) Gestaltungsplanpflicht,
b) Richtplan, d) Gestaltungsplan | |

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

- | | |
|------------------|--------|
| 1. Erschliessung | Art. 4 |
|------------------|--------|

B. Schutz- des Orts- und Landschaftsbildes

- | | |
|---|--------|
| 1. Gestaltung, Einordnung, Bau-, Fassaden-, Terrain- und Dachgestaltung | Art. 5 |
| 2. Erhöhte Anforderungen | |
| 3. Dachgestaltung, Dachaufbauten | Art. 6 |
| 4. Attikageschoss | |
| 5. Antennen | |
| 6. Reklamen, Sonnenkollektoren | |

C. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

- | | |
|--|---------|
| 1. Umgebungsgestaltung | Art. 7 |
| 2. Raumgrösse, Wohn- und Schlafräume | Art. 8 |
| 3. Besonnung, Belüftung, Fenster | |
| 4. Isolation, Schall | Art. 9 |
| 5. Erholungsflächen, Kinderspielplätze | Art. 10 |
| 6. Abstellflächen | |

D. Emissionen und Immissionen

- | | |
|--|---------|
| 1. Emissionen, Immissionen, Luft, Lärmschutzvorschriften | Art. 11 |
|--|---------|

E. Verkehrssicherheit

- | | |
|---|---------|
| 1. Strassennetz | Art. 12 |
| 2. Strassen- und Garagenausfahrten, übersichtlich | Art. 13 |
| 3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder | Art. 14 |
| 4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze, zweckgebunden | Art. 15 |
| 5. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger | Art. 16 |

- | | |
|---|---------|
| 6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden, Verkehrszeichen | Art. 17 |
|---|---------|

F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

- | | |
|---|---------|
| 1. Offene und geschlossene Bauweise | Art. 18 |
| 2. Verdichtete Bauweise | Art. 19 |
| 3. Ausnützungsziffer | Art. 20 |
| a) Begriff, b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche, c) Anrechenbare Landfläche | |
| 4. Ausnützungsübertragung | Art. 21 |
| 5. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken | Art. 22 |
| 6. Geschosszahl | Art. 23 |
| 7. Grenzabstand | Art. 24 |
| a) Begriff und Messweise, b) Vorbauten, c) Mehrlängenzuschlag
d) Staffelung, Fassadenteil, e) Flächenausgleich | |
| 8. Gebäudehöhe | Art. 25 |
| 9. Gebäudeabstand | Art. 26 |
| a) Begriff und Messweise, b) Ungleiche Verteilung der Grenzabstände | |
| 10. Gebäudelänge | Art. 28 |
| 11. Nebenbauten, unterirdische Bauten | |
| 12. Zusammenbauen von Bauten | Art. 29 |
| 13. Strassenabstand, Fahrbahnrand | Art. 30 |
| 14. Gewässerabstand, fliessenden Gewässer | Art. 31 |
| 15. Waldabstand, Waldgrenze | Art. 32 |
| 16. Andere Abstandsvorschriften, Baulinien | Art. 33 |
| 17. Firsthöhe | Art. 34 |

IV. Zonenvorschriften

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. Zoneneinteilung | Art. 35 |
|--------------------|---------|

A. Bauzonen

- | | |
|---|---------|
| 1. Landhauszonen, L1, L2 | Art. 36 |
| 2. Wohnzonen, W2, W3, W4 | Art. 37 |
| 3. Wohn- und Gewerbezone, WG3, WG4 | Art. 38 |
| 4. Kernzone, K | Art. 39 |
| 5. Seestattzone, S | Art. 40 |
| 6. Gewerbezone, G1, G2 | Art. 41 |
| 7. Einzelwerkzone, E | Art. 42 |
| 8. Industriezone, I | Art. 43 |
| 10. Gartenbauzone, GB | Art. 45 |
| 11. Hafenzonen, H1, H2 | Art. 46 |
| 12. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, OE | Art. 47 |
| 13. Tabelle der Grundmasse | Art. 48 |

B. Übrige Zonen

- | | |
|------------------------|---------|
| 1. Landwirtschaftszone | Art. 49 |
| 2. Rebbauzone | Art. 50 |

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

1. Schutzverordnung/Schutzzonenplan, NS I, NS II Art. 51

D. Übrige Gebiete

1. Übriges Gemeindegebiet, UE, keiner Zone Art. 52
2. Reservegebiete Art. 53

V. Gestaltungsplan

1. Voraussetzungen, Normalbauweise Art. 54
2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung, Durchmischung Art. 55
3. Inhalt, Höhenkurven Art. 56

VI. Baubewilligungsverfahren

1. Bewilligungspflicht Art. 57
2. Meldepflicht, Meldeverfahren Art. 58
3. Baugesuch Art. 59

VII. Schlussbestimmungen

1. Inkrafttreten Art. 60
2. Aufhebung früheren Rechts Art. 61

1 In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

13. Tabelle der Grundmasse

Zone	L1	L2	W2	W3	W4	WG3	WG4	S	K	G1	G2	E	I		GB	H1a	H1b	H2	OE	
Vollgeschosszahl																				
Einzelbauweise	1	2	2	3	4	3	4	3	5	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
verdichtet	1	2	2	3	4	3	4	3	5	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Ausnützungsziffer																				
Einzelbauweise	0.23	0.36	0.43	0.6	0.7	0.8	0.9	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
verdichtet	-	-	0.45	0.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Gestaltungsplan	-	-	0.48	0.66	0.8	0.9	1.0	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Gebäudehöhe m																				
Einzelbauweise	5.5	7	7	10	13	11	13	10	15	10	15	-	-		-	-	3	-	-	
verdichtet	-	-	7	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Gestaltungsplan	5.5	7	7	13	15	13	15	10	15	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Bauweise																				
offen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-		-	-	-	-	-	
verdichtet	-	-	x	x	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
geschlossen	-	-	-	-	-	-	-	x	x	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Grenzabstand m																				
kleiner	6	5	50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 4m					50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3m												
grosser	8	7	70% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 6m																	
Gebäuelänge	20	25	30	40	50	50	50	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Firsthöhe m																				
Einzelüberbauung	8	10	11	13	16	14	16	15	18	13	18	-	-		-	-	-	-	-	
verdichtet	-	-	11	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Mehrlängenzuschlag	-	-	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II	III	III	II	III	III	III	IV	IV		III	III	III	III	II	

Legende:

- Keine Einschränkungen

x kommt zur Anwendung