



# Baureglement

## Teilrevision

Änderungen an der Urnenabstimmung angenommen am 12. Februar 2017

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 392/2017 am 23. Mai 2017 genehmigt

Der Landammann



Der Staatsschreiber

Inkrafttreten: .....

Änderungen an der Urnenabstimmung angenommen am 12. Februar 2017

- Neue Bestimmungen in rot
- ~~Aufgehobene Bestimmungen rot durchgestrichen~~

Baureglement vom 26. September 2010; RRB Nr. 199/2011 vom 22. Februar 2011

Nachführungen:

- Deponiezone Rütli; RRB Nr. 1281/2011 vom 21. Dezember 2011
- Erschliessung Stoss; RRB Nr. 1283/2011 vom 21. Dezember 2011

3. März 2017

Die Gemeinde Schwyz erlässt, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987, folgendes Baureglement:

## I. Zweck und Geltungsbereich

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken die haushälterische Nutzung und die geordnete Besiedlung des Bodens.

<sup>2</sup> Sie unterstützen die Massnahmen zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen, streben eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde an und berücksichtigen die Anliegen des Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzes.

### Art. 2 Geltungsbereich: Örtlich

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

### Art. 3 Geltungsbereich: Sachlich

<sup>1</sup> Reglement und Planungsmittel finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.

### Art. 4 Geltungsbereich: Vorbehalt des übrigen Rechts

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

## II. Planungsmittel

### Art. 5 Planungsmittel

Planungsmittel sind:

- a) Baureglement
- b) Zonenplan
- c) Erschliessungsplan
- d) Gestaltungsplan
- e) Richtplan
- f) Baulinien
- g) Planungszonen

### Art. 6 Baureglement

<sup>1</sup> Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 angeführten Planungsmittel näher umschreiben.

<sup>2</sup> Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und enthält Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren.

### **Art. 7 Zonenplan**

<sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsarten einteilt.

<sup>2</sup> Für besondere Gebiete können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

## **III. Bauvorschriften**

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

#### **Art. 8 Grundsatz / Erhöhte Anforderungen**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.

<sup>2</sup> In folgenden Fällen sind die Bauten und Anlagen und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten:

- a) in den Kern- und Zentrumszonen;
- b) an exponierten Hanglagen;
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen;
- d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

<sup>3</sup> Die Gebäudelängen von Bauten und Anlagen, die in einer Wohnzone gelegen sind, haben sich ins Ortsbild einzugliedern.

<sup>4</sup> In der Industrie- und der Gewerbezone können zur Abschirmung von optisch störenden Bauten und Anlagen geeignete Bepflanzungen verlangt werden.

### **B. Konstruktion und Hygiene**

#### **Art. 9 Erholungsflächen**

<sup>1</sup> Beim Neubau von mehr als drei Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. **In besonderen Fällen kann in Kernzonen davon abgewichen werden.**

<sup>2</sup> In Wohnzonen hat ihre Grösse mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossflächen dieser Wohnungen zu betragen.

<sup>3</sup> Parkplätze, Garagenvorplätze und Strassen gelten nicht als Erholungsflächen. Bei Nachweis einer hohen Aufenthaltsqualität kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen.

#### **Art. 10 Abstellflächen**

Bei Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 sind hinreichende Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.

#### **Art. 11 Lärmempfindlichkeitsstufen**

Die Zuordnung der einzelnen Liegenschaften zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV richtet sich nach Art. 26 des Baureglements und dem Zonenplan. Der Gemeinderat kann im Einzelfall eine andere Zuordnung verfügen.

### Art. 12 Immissionsgrade

<sup>1</sup> Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Immissionsgrade zugeordnet, dabei 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.

<sup>4</sup> Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

<sup>5</sup> Der Bestand und die Erweiterung zonenwidriger Betriebe bestimmt sich nach § 72 PBG.

### Art. 12<sup>bis</sup> Mobilfunkanlagen

<sup>1</sup> Optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in erster Linie in den Industrie- und Gewerbebezonen und anderen Zonen, die überwiegend für Arbeitsplatznutzungen vorgesehen sind bzw. in denen Arbeitsplatznutzung vorhanden ist, zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

<sup>2</sup> Ist dies nachweislich nicht möglich oder aufgrund des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrages nicht ausreichend, sind optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen aufgrund einer orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung in zweiter Linie auch in den übrigen Zonen zulässig.

<sup>3</sup> Erhöhte Anforderungen im Rahmen der orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung gelten in Ortsbildschutzgebieten und Gebieten, die für Nutzungen mit einem höheren Schutzbedürfnis vor ideellen Immissionen wie Wohn-, Schul- und Spitalnutzungen vorgesehen sind.

<sup>4</sup> Im Rahmen der orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung kann die Bewilligungsbehörde, in Absprache mit dem Gesuchsteller, bezüglich des Perimeters für eine gute funktechnische Versorgung, Alternativstandorte zur Prüfung hinsichtlich technischer, eigentumsrechtlicher und wirtschaftlicher Machbarkeit bezeichnen.

<sup>5</sup> Bestehende Mobilfunkanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sind zu entfernen.

## C. Verkehr

### Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Grundsatz

<sup>1</sup> Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe, abseits von Strasse und Trottoir, genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Änderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.

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

a) bei Wohnbauten je Wohnung 1 1/2 Abstellplätze, resp. bei Wohnungen bis 2 1/2 Zimmern und einer Grösse von maximal 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (BGF) 1 Abstellplatz, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellfläche angerechnet werden. Zusätzlich sind für Besucher 10 Prozent der erforderlichen Abstellplätze vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;

b) bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten setzt die Bewilligungsbehörde die Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des zu erwartenden Publikumsverkehrs fest.

<sup>3</sup> Die Bewilligungsbehörde kann die Anzahl Abstellplätze herabsetzen, namentlich bei guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, aus Gründen der Belastungsgrenzen des Strassennetzes und in den Kernzonen aus Gründen des Ortsbildschutzes.

**Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Ersatzabgabe**

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

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 8000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

**Art. 15 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze**

<sup>1</sup> Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten.

<sup>2</sup> Ausfahrten sind 3 Meter vor dem Strassenrand beziehungsweise grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 5 Prozent Gefälle zu reduzieren.

<sup>3</sup> Bei jeder Garage ist ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche ein Vorplatz von mindestens 5 Meter Tiefe vorzusehen. Bei Nachweis einer hohen Aufenthaltsqualität und Einhaltung der Verkehrssicherheit kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen.

**Art. 16 Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger**

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

**D. Stellung und Dimension der Bauten****Art. 17 Ausnutzungsziffer: Begriff**

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

anrechenbare Bruttogeschossfläche / anrechenbare Landfläche = Ausnutzungsziffer

**Art. 18 Ausnutzungsziffer: Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)**

<sup>1</sup> Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

<sup>2</sup> Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) Keller, Trockenräume, Waschküche, sofern diese nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten **sowie Installationsschächte**;
- c) nicht für gewerbliche Zwecke bestimmte Einstellräume für Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen, Haus- und Gartengeräte sowie für gewerbliche Zwecke bestimmte, unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge in der Kernzone B sowie der Zentrumszone;
- d) Korridore, Treppen und Lifte in Geschossen ohne anrechenbare Bruttogeschossflächen, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, **ferner bei Haus- und Garagenzugängen im Untergeschoss die Haus- und Garagenzugangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält**;
- e) offene Räume, wie ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie gedeckte Sitzplätze;
- f) gewerbliche Lagerräume in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen;
- g) Dachgeschossflächen, sofern sie unter Dachschrägen im Licht die Höhe von 1.50 Metern unterschreiten, sowie Dachräume, deren lichte Raumhöhe bis unter den First höchstens 2.0 Meter beträgt;
- h) 50 Prozent der Flächen von verglasten Räumen **ohne heiztechnische Installationen** wie Balkonen, Veranden und gedeckten Sitzplätzen;
- i) **Balkone, Veranden, gedeckte Sitzplätze, welche nicht fest verglast sind und keine heiztechnischen Installationen aufweisen (Schiebewände, Wind- und Wetterschutzverglasungen)**;

- j) nachträgliche Aussenisolationen an bestehenden Bauten;
- k) der Freizeit dienende, allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsmehrzweckräume von Wohnsiedlungen, bis 2 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche;
- l) 18 Prozent der BGF nach Berücksichtigung der Abzüge. Wenn das Gebäude den Minergie®-Standard oder mindestens einen gleichwertigen Standard erreicht, beträgt der Abzug 20 Prozent der BGF. Wenn das Gebäude mindestens den Minergie®-P-Standard oder mindestens einen gleichwertigen Standard erreicht, beträgt der Abzug 22 Prozent der BGF. ~~15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) nach Berücksichtigung der Abzüge.~~

#### **Art. 19 Ausnützungsziffer: Anrechenbare Landfläche**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> ~~Nicht angerechnet werden die für die Erschliessung der Überbauung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht nur um Hauszufahrten handelt.~~

~~Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:~~

~~a) die rechtskräftig ausgeschiedenen Schutzzonen und Wald;~~

~~b) die für die Erschliessung der Überbauung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht nur um Hauszufahrten handelt.~~

#### **Art. 20 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken**

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

#### **Art. 21 Verlagerung noch nicht beanspruchter Nutzung**

Die noch nicht beanspruchte Nutzung von angrenzenden oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken innerhalb der gleichen Zone kann durch Dienstbarkeitsvertrag in Abweichung von den Parzellengrenzen verlagert werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen und kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

#### **Art. 22 Geschosszahl**

<sup>1</sup> Für die Berechnung der zulässigen Geschosszahl ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

<sup>2</sup> Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die bei mehr als der Hälfte der Gebäudeabwicklung das gewachsene Terrain um mehr als einen Meter überragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

<sup>3</sup> Dach- oder Attikageschosse gelten nur dann als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50 Meter liegende Grundfläche mehr als 60 Prozent derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

#### **Art. 23 Geschlossene Bauweise**

<sup>1</sup> In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise zulässig.

<sup>2</sup> Grenz- oder Überbauungsrechte sind durch Grundbucheintrag sicherzustellen und auf die Grenze gestellten Fassaden entsprechend zu gestalten.

**Art. 24 Grenz- und Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> ~~In~~ ~~Innerhalb~~ der ~~den~~ Kernzonen werden die Grenz- und Gebäudeabstände **grundstückintern oder** gegenüber ~~den~~ benachbarten Grundstücken durch die Bewilligungsbehörde im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt sie die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf dem Nachbargrundstück, die Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der Wohn- und Arbeitshygiene und die Bestimmungen der Feuerpolizei.

<sup>2</sup> ~~In~~ **Innerhalb** der Gewerbe- und Industriezone beträgt der Grenzabstand 30 Prozent der Gebäudehöhe, mindestens aber 2.50 Meter. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Feuerpolizei.

**Art. 25 Gewässerabstand Gewässerraum**

<sup>1</sup> Zwischen dem Gewässer und der im Zonenplan bezeichneten Gewässerbaulinie sind nur Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c GSchV zulässig. ~~Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern richtet sich nach den im Zonenplan bezeichneten Baulinien.~~

<sup>2</sup> Wo Gewässerbaulinien fehlen, gilt der Gewässerraum respektive -abstand gemäss den übergeordneten Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung beziehungsweise dem PBG. ~~Wo Baulinien fehlen, ist gegenüber Flüssen und Bächen ein Abstand von 5 Meter einzuhalten.~~

<sup>3</sup> ~~Der Abstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.~~

**Art. 25<sup>bis</sup> Strassenbaulinien**

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Strassenraums und Regelung des Abstandes von Bauten und ähnlich wirkenden Anlagen zur Strasse können im Zonenplan Strassenbaulinien festgelegt werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der Strassenbaulinien dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.

<sup>3</sup> Wo Strassenbaulinien fehlen, gilt der Strassenabstand nach kantonalem Recht.

**IV. Zonenvorschriften****Art. 26 Zoneneinteilung und Masse**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen aufgeteilt:

**Bauzonen**

- Kernzone A (KA)
- Kernzone B (KB)
- Zentrumszone Z
- Wohnzone 2-geschossig, locker (W2L)
- Wohnzone 2-geschossig, dicht (W2D)
- Wohnzone 3-geschossig (W3)
- Wohnzone 4-geschossig (W4)
- Wohnzone 2-geschossig, dicht mit Gewerbeerleichterung (WG2D)
- Wohnzone 3-geschossig, dicht mit Gewerbeerleichterung (WG3)
- Wohnzone 4-geschossig, dicht mit Gewerbeerleichterung (WG4)
- Weilerzone Gewerbe (GW)
- Industriezone I
- Zone für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen ER
- Gewerbezone G
- Zone für gewerblichen Gartenbau GB
- Öffentliche Zone Ö

- Zone Erschliessung Stoos ZES
- Zone Bahntrasse ZBT
- Intensiverholungszone IEa, IEb
- Deponiezone, Abbau- und Deponiezone, Renaturierungszone, Abbau- und Rekultivierungszone D
- Freihaltezone Fa bis Fd
- ~~- Landwirtschaftszone L~~
- ~~- Übriges Gemeindegebiet ÜG~~

**Nichtbauzonen**

- Landwirtschaftszone
- Übriges Gemeindegebiet

**Überlagerte Zonen**

- Gefahrenzone
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht
- Höhereinstufung gemäss LSV

<sup>2</sup> Für die Zonen gilt:

	KA	KB	Z	W4 / WG4	W3 / WG3	W2D / WG2D	W2L	I	ER
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	II / III	II / III	II / III	II	IV	IV
Immissionsgrad gemäss Art. 12	ms	ms	ms	ms	ms	ns / ms	ns	ms	ms
Anzahl Vollgeschosse	-	-	4	4	3	2	2	-	-
Ausnutzungsziffer	-	0.75	0.85	0.70	0.55	0.45	0.35	-	-
Gebäudehöhe (m)	13.0	10.0	13.0	13.0	10.0	7.0	7.0	20.0	20.0
Zuschlag in WG-Zonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ausnutzung				0.14	0.11	0.09			
- Gebäudehöhe (m)				1.0	1.0	2.0			

	G / GW	GW	GB	Ö	ZES	ZBT	IEa / IEb	F
Empfindlichkeitsstufe	IV	III	III	II / III	III	-	III	II / III
Immissionsgrad gemäss Art. 12	ms	ms	ms	ns / ms	ms	-	ma	ns / ms
Anzahl Vollgeschosse	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausnützungsziffer	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe (m)	11.0	11.0	8.0	-	20.0	-	-	-
Zuschlag in WG-Zonen - Ausnützung - Gebäudehöhe (m)	-	-	-	-	-	-	-	-

(ns = nicht störend; ms = mässig störend)

<sup>3</sup> Für Bauten in Hanglagen mit über 20 % Neigung (Hangneigung gemessen innerhalb der Gebäudgrundfläche in der Falllinie des Hanges) kann die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1.00 Meter erhöht werden.

#### **Art. 27 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht**

Bestimmte Gebiete können mit der Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes belegt werden. Die betreffenden Gebiete sind im Zonenplan mit Punktraster bezeichnet. Für einzelne Gebiete sind behördenverbindliche Anforderungen im Anhang umschrieben.

#### **Art. 28 Kernzonen**

Die Kernzonen umfassen die alten Dorfkerne und Häusergruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Sie sind für Wohnzwecke, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Vorbehalten bleiben Kernzonenpläne und die dazugehörigen Bestimmungen.

#### **Art. 29 Zentrumszone**

Die Zentrumszone dient der Ergänzung der Dorfkerne. Sie ist für Wohnzwecke, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

#### **Art. 30 Wohnzonen**

In den Wohnzonen sind ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Neben Wohnbauten sind nur Dienstleistungs- und gewerbliche Kleinbetriebe zugelassen.

#### **Art. 31 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind neben Wohnbauten nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> Die Ausnützung darf um einen Fünftel und die Gebäudehöhe in der Zone WG2D um 2 Meter, in der Zone WG3 und WG4 um einen Meter überschritten werden, wenn mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche dauernd für Gewerbe- und Dienstleistungszwecke genutzt werden.

<sup>3</sup> Die Nutzungsbeschränkung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

#### **Art. 32 Weilerzone Gewerbe**

<sup>1</sup> Bestehende und neue Bauten dürfen nur zu gewerblichen **und Wohn-Zwecken** genutzt werden und nur für im Weiler bestehende oder artverwandte Betriebe. ~~Im übrigen gelten die Vorschriften der Zone G.~~

<sup>2</sup> Es sind maximal 7 Wohnungen zulässig, sofern die Wohnnutzung insgesamt nicht mehr als 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche (BGF) beträgt.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

#### **Art. 33 Industriezone**

<sup>1</sup> Die Industriezone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>4</sup> Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

#### **Art. 34 Zone für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen**

<sup>1</sup> Die Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für die Gewinnung, Aufbereitung, Ergänzung und Verteilung von Energie aus erneuerbaren Ressourcen und für die Förderung, Vermarktung und Verwaltung solcher Energiegewinnungsprozesse erforderlich sind. Ebenfalls zulässig sind die bodenunabhängige Tierhaltung, Anlagen und Bauten, welche der Produktion, der Aufbereitung, Verarbeitung und Lagerung von Energieressourcen aus erneuerbaren Quellen dienen.

<sup>2</sup> Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>4</sup> Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

#### **Art. 35 Gewerbezone**

<sup>1</sup> Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>4</sup> Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

#### **Art. 36 Zone für gewerblichen Gartenbau**

<sup>1</sup> In der Zone für gewerblichen Gartenbau sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die gartenbauartige Nutzung sie erfordert. Verkaufseinrichtungen sind bis höchstens 1'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche gestattet.

<sup>2</sup> Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>4</sup> Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

### Art. 37 Öffentliche Zone

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindeanlagen, Mehrzweckhallen.

<sup>2</sup> Sofern die Gemeinde ~~das Schulhaus in das ihr zustehende Kaufsrecht an~~ der öffentlichen Zone im Entwicklungsgebiet Seewen-Feld ~~nicht ausübt oder sofern sie das Schulhaus~~ nicht innert der vereinbarten Frist erstellt, fällt diese Fläche automatisch in die Zone W3 (ohne Gestaltungsplanpflicht).

<sup>3</sup> Die öffentliche Zone im Bereich der Talstation Seilbahn Rickenbach-Rotenfluh (Teil KTN 2052) ist ausschliesslich für Parkplatzflächen im Zusammenhang mit ~~der Seilbahn Rickenbach-Rotenfluh~~ bestimmt. ~~Falls das Seilbahnprojekt bis 2018 nicht realisiert und in Betrieb genommen wird, fällt diese Fläche automatisch in die Landwirtschaftszone zurück.~~

### Art. 37a Zone Erschliessung Stoos

<sup>1</sup> Die Zone für die Erschliessung Stoos dient zur Sicherstellung der Infrastruktur für Betrieb und Nutzung der Standseilbahn Hinterschlattli – Stoos.

<sup>2</sup> Zulässige Nutzungen nebst den betriebsnotwendigen Einrichtungen sind Parkhäuser, Büros und dem Tourismus zuordenbare Gewerbe wie Restaurant, Sportgeschäft, Informationsschalter und Verkaufsgeschäfte sowie Logistikeinrichtungen und Gebäude zur Ver- und Entsorgung des Stoos.

<sup>3</sup> Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

<sup>4</sup> Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

<sup>5</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten, schwarz schraffierten Bereichen sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung im Sinne von Art. 3 Absatz 3 NISV zulässig.

<sup>6</sup> ~~Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.~~

### Art. 37b Zone Bahntrasse

<sup>1</sup> Die Zone Bahntrasse (ZBT) dient der Sicherung des Trasses der Standseilbahn.

<sup>2</sup> Innerhalb der Zone Bahntrasse sind nur die nötigen Bauten und Anlagen für die Standseilbahn, Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Kommunikation usw.) sowie Druckleitungen für Wasserkraftnutzung zulässig.

### Art. 38 Intensiverholungszone

<sup>1</sup> Die Intensiverholungszone dienen zur:

- a) Schaffung und Erhaltung von Sport- und Erholungsgebieten für die Bevölkerung;
- b) Schaffung von Familiengärten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für die Anlage und Nutzung von Familiengärten ~~und Campingplätze~~ Sondervorschriften erlassen.

<sup>3</sup> Es sind nur solche oberirdische Bauten und Anlagen zulässig, die dem Unterhalt und der Nutzung der Intensiverholungszone dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern.

### Art. 39 Deponiezone I, Abbau- und Deponiezone I, Renaturierungszone, Abbau- und Deponiezone II (Zingel)

<sup>1</sup> Die Deponiezone I ist für die Deponierung, Umlagerung, Aufbereitung von Steinen und Erden und von Inert-, Rest- und Reaktorstoffen bestimmt. Siedlungs- und Sonderabfälle sind ausgenommen.

<sup>2</sup> Die Abbau- und Deponiezone I ist für den Abbau von Steinen und Erden und die Deponierung, Umlagerung und Aufbereitung von Steinen und Erden und von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial bestimmt.

<sup>3</sup> Die Wiederherstellung der Deponiezone I und der Abbau- und Deponiezone I + II hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen. Alle Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Endgestaltung zu entfernen.

<sup>4</sup> Die Renaturierungszone ist bestimmt als Ablagerungsraum für Hangschutt und loses Abraummaterial. Die zur Gewährleistung der Sicherheit und für die Renaturierung notwendigen Eingriffe und Anlagen sind zulässig.

<sup>5</sup> Die Abbau- und Deponiezone II ist für den Abbau von Steinen und Erden und die Deponierung, Umlagerung und Aufbereitung von Steinen und Erden und von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial bestimmt. Im Randbereich der Zone sind nur Rodungen sowie Anlagen und Eingriffe zur Gewährleistung der Sicherheit und zur Erschliessung von Abbau- und Deponiestellen zulässig.

#### **Art. 40 Abbau- und Deponiezone II (Hinter Ibach)**

Die Abbau- und Deponiezone II ist für den Abbau von Steinen und Erden, die Deponierung, Umlagerung und Aufbereitung von Inertstoffen gemäss Art. 24 TVA bestimmt. Die Nutzungsart und Nutzungsdichte sowie die Endgestaltung sind mit einem Gestaltungsplan zu regeln.

#### **Art. 41 Abbau- und Rekultivierungszone III (Nägeli)**

<sup>1</sup> Der Steinbruch „Nägeli“ wird der Abbau- und Rekultivierungszone Nägeli zugewiesen.

<sup>2</sup> Die Abbau- und Rekultivierungszone dient dem landschaftsschonenden Abbau von Steinen und Erden, deren Aufbereitung sowie der landschaftsgerechten Rekultivierung.

<sup>3</sup> Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

#### **Art. 41<sup>bis</sup> Deponiezone IV (Rütli)**

<sup>1</sup> Die Deponiezone IV „Rütli“ ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial und der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen bestimmt.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Etappierungs- und Rekultivierungskonzept einzureichen. Alle Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Endgestaltung zu entfernen.

#### **Art. 42 Freihaltezonen**

<sup>1</sup> Die Freihaltezonen dienen der:

- a) Schaffung und Erhaltung von Freiflächen im Wohngebiet;
- b) Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder sowie Freihaltung von Aussichtslagen;
- c) Sicherung von Quell- und Grundwasser-Nutzungsgebieten;
- d) Sicherung des Raumbedarfes von Fliessgewässern, dem Schutz vor Hochwasser und der ökologischen Vernetzung.

<sup>2</sup> Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die für die Pflege der Freihaltezone nötig sind. Zudem sind Bauten, die das gewachsene Terrain nicht überschreiten, Strassen- und Weganlagen und die Gartengestaltung zulässig, soweit der Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigt wird. **Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 25 Abs. 1.**

#### **Art. 43 Landwirtschaftszone**

Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau bestimmt ist.

#### **Art. 44 Übriges Gemeindegebiet**

Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.

### **Art. 44<sup>bis</sup> Gefahrenzonen**

<sup>1</sup> In den Gefahrenzonen, in welchen Menschen und Tiere oder erhebliche Sachwerte erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind, dürfen Bauten und Anlagen sowie Nutzungsänderungen je nach Gefährungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden.

<sup>2</sup> Wer in einer Gefahrenzone «erheblicher» und «mittlerer» Gefährdung baut, hat mit dem Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Schutzmassnahmen getroffen hat.

<sup>3</sup> In der Gefahrenzone «erhebliche Gefährdung» (rot) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, grundsätzlich nicht gestattet. Andere Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden können.

<sup>4</sup> In der Gefahrenzone «mittlere Gefährdung» (blau) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

<sup>5</sup> In der Gefahrenzone «geringe Gefährdung» (gelb) wird der Baugesuchsteller über den Gefährungsgrad orientiert.

## **V. Gestaltungspläne**

### **Art. 45 Voraussetzungen**

<sup>1</sup> In den Kernzonen sind Gestaltungspläne ab einer minimalen Landfläche von 1'500 m<sup>2</sup> zulässig.

<sup>2</sup> Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn eine vorzügliche architektonische Gestaltung und ein gutes Gesamtbild gegeben sind, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen und mehrere der nachfolgenden Kriterien zusätzlich erfüllt sind:

- a) zweckmässige, sichere, verkehrsberuhigte und landsparende Erschliessung;
- b) mindestens 60 Prozent der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge in überdeckten Räumen;
- c) grosszügige und zweckmässige Gestaltung des Aussenraumes sowie gemeinschaftlich nutzbare, zusammenhängende Erholungsflächen;
- d) gemeinschaftlich nutzbare Erschliessungs-, Versorgungs- und Freizeitanlagen;
- e) fortschrittliches Energiekonzept, wie namentlich besondere Massnahmen zum Energiesparen und Verwendung erneuerbarer Energien.

### **Art. 46 Inhalt**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan muss beinhalten:

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
- b) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie Angaben über die generellen Grundrisse der Bauten;
- c) einen Plan über die Verkehrserschliessung mit Angaben über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- d) Angaben über die Gliederung und Gestaltung von Bauten;
- e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
- f) Angaben über die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen sowie die Bepflanzung;
- g) ein Reglement mit Sonderbestimmungen, namentlich über die Abstände und anrechenbare Geschossflächen;
- h) Kurzbeschreibung, in welchem die Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplanes erläutert sind.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, die Beibringung eines Modells sowie die Erstellung eines Baugespanns bei Gestaltungsplänen verlangen.

#### **Art. 47 Ausnahmen von den Bauvorschriften**

Der Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften abweichen. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben. Die Geschoszahl kann aber nur um ein Geschoss, die Gebäudehöhe um 3 Meter und die Ausnutzungsziffer höchstens um 10 Prozent erhöht werden.

## **VI. Bewilligungsverfahren und Kontrolle**

#### **Art. 48 Baugesuche**

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular mit folgenden Beilagen **in der erforderlichen Anzahl** bei der Bauverwaltung einzureichen:

- a) aktueller Grundbuchauszug ohne Grundpfandrechte, sofern der Gesuchsteller nicht von der Beibringung befreit wird;
- 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 mit Eintrag der Zweckbestimmung, Gebäudeschnitte und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- d) Umgebungsplan, mit Angaben zur Terraingestaltung, Oberflächengestaltung und Lage der Bepflanzung;
- e) Kanalisations- und Erschliessungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder im Massstab 1:100;
- f) Berechnung der Ausnutzungsziffer und des kubischen Inhalts;
- g) Besondere Gesuchsunterlagen gemäss kantonalem und eidgenössischem Recht.

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

<sup>3</sup> Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein.

<sup>4</sup> Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches Gutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen.

<sup>5</sup> Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

#### **Art. 49 Zuständigkeit**

~~<sup>1</sup> Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 70 PBG ist die Baukommission. Zuständig für das Meldeverfahren im Sinne von § 75 Abs. 6 PBG ist die Baukommission.~~

~~<sup>2</sup> Bewilligungsbehörde für die übrigen Baugesuche ist der Gemeinderat.~~

<sup>1</sup> Baubewilligungsbehörde ist die Baukommission.

<sup>2</sup> Baubewilligungen im Meldeverfahren erfolgen durch die Abteilung Hochbau.

#### **Art. 50 Gebühren**

Die Bewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen Gebühren nach der Gebührenordnung der Gemeinde.

### **VII. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 51 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. **Der genaue Zeitpunkt der Inkraftsetzung wird durch den Gemeinderat festgelegt und vorgängig im Amtsblatt publiziert.**

<sup>2</sup> Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baubewilligungsgesuche sind nach den Vorschriften des alten Reglementes zu beurteilen. Rechtskräftige Gestaltungspläne bleiben gültig.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt der Übertragung der Bewilligungskompetenz auf die Baukommission.

#### **Art. 52 Aufhebung früheren Rechts**

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes ist das Baureglement der Gemeinde Schwyz vom 10. August 1990 aufgehoben.