

GEMEINDE
ALPTHAL

BAUREGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH	
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Geltungsbereich	1
II. PLANUNGSMITTEL	
Art. 3 Planungsmittel	1
Art. 4 Richtplan	2
Art. 5 Zonenplan	2
III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	
A. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	
Art. 6 Grundsatz	2
Art. 7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	2
Art. 8 Antennen und Reklamen	3
Art. 9 Terraingestaltung, Abgrabungen, Terrainaufschüttungen	3
B. KONSTRUKTION UND HYGIENE	
Art. 10 Besonnung und Belichtung	3
Art. 11 Erholungsflächen, Kinderspielplätze	3
Art. 12 Abstellmöglichkeiten	4
Art. 13 Isolation	4
C. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN	
Art. 14 Empfindlichkeitsstufen und Immissionsgrade	4
D. VERKEHRSSICHERHEIT	
Art. 15 Abstellflächen für Motorfahrzeuge	4
Art. 16 Strassenein- und Strassenausfahrten	5
Art. 17 Strassenabstände	5
Art. 18 Schneefangvorrichtungen und Dachrinnen	5

E.	STELLUNG UND DIMENSION DER BAUTEN	
Art. 19	Offene und geschlossene Bauweise	6
Art. 20	Ausnützungsziffer	6
Art. 21	Berechnung der Geschosszahl	7
Art. 22	Gebäudehöhe	7
Art. 23	Firsthöhe	7
Art. 24	Gebäudelänge	7
Art. 25	An- und Nebenbauten	8
Art. 26	Gewässerabstand	8
Art. 27	Waldabstand	8
IV.	ZONENVORSCHRIFTEN	
Art. 28	Zoneneinteilung und Überbauungsmasse	8
Art. 29	Kernzone	9
Art. 30	Wohnzone	9
Art. 31	Wohngewerbezone	10
Art. 32	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Art. 33	Parkplatzzone	10
Art. 34	Lagerplatzzone von der Genehmigung ausgenommen RRB 657/1999	10
Art. 35	Landwirtschaftszone	10
Art. 36	Naturschutzzone	10
Art. 37	Skiabfahrtszone	10
Art. 38	Gefahrengebiet	11
Art. 39	Reservegebiet	11
Art. 40	Übriges Gebiet	11
V.	GESTALTUNGSPLAN	
Art. 41	Voraussetzung	11
Art. 42	Inhalt	11
Art. 43	Abweichungen gegenüber der Grundordnung	12
VI.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE	
Art. 44	Bewilligungspflichtige Vorhaben	12
Art. 45	Verfahren	13
Art. 46	Form des Baugesuches	13
Art. 47	Baugespann	14
Art. 48	Baukontrolle	14
Art. 49	Gebühren	14

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 50	Vollzug	14
Art. 51	Widerhandlungen	14
Art. 52	Inkrafttreten	15
Art. 53	Aufhebung früheren Rechts	15

ANHANG I Abbildungen**ANHANG II Sachwortregister****ANHANG III Hinweis auf weitere Vorschriften**

Hinweis zum Gebrauch des Baureglements

Das vorliegende Baureglement ist die Ergänzung und kommunale Präzisierung zu den kantonalen Erlassen insbesondere zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG).

Bei der Benützung dieses Reglements empfiehlt es sich daher, vorgängig das Sachregister zu beachten.

BAUREGLEMENT

Die Gemeindeversammlung Alpthal erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987, mit den Änderungen (Teilrevision) bis 8. Mai 1996, nachfolgendes Baureglement.

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Zweck

Das Baureglement bezweckt:

- a) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,
- b) die zweckmässige Nutzung des Bodens,
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- d) sowie die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

Art. 2 Geltungsbereich

¹Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Alpthal.

²Es findet Anwendung auf das Baubewilligungs- und Meldeverfahren für alle Neu-, An-, Auf-, Neben- und Umbauten sowie auf wesentliche Zweck- und Fassadenänderungen.

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 3 Planungsmittel

Für die Planung stehen folgende Planungsmittel zur Verfügung:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan und Teilzonenpläne
- c) Schutzzonenplan
- d) Baureglement und Schutzverordnung
- e) Erschliessungsplan und Teilerschliessungspläne
- f) Gestaltungsplan
- g) Planungszone

Art. 4 Richtplan

¹Der Richtplan zeigt die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landwirtschaft, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie weiteren Bereichen auf. Er kann Angaben über wirtschaftliche und soziale Auswirkungen und über seine Durchführung in technischer, finanzieller und zeitlicher Hinsicht enthalten.

²Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe verbindlich.

³Der Richtplanentwurf ist während 30 Tagen öffentlich bekannt zu machen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.

⁴Während der Bekanntmachung kann sich jede Person dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

Art. 5 Zonenplan

¹Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsarten und Immissionstoleranzen ein. Das Baureglement enthält dazu die Bestimmungen.

²Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:2000 (Fraktion Dorf und Brunni), Zonenplan 1:10'000 (ausserhalb Siedlung) sowie im Schutzzonenplan 1:5000 dargestellt.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**A. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES****Art. 6 Grundsatz**

¹Zur Abwendung einer störenden Gestaltung von Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

²Auf Wohnbauten sind nur Giebel- und Walmdächer gestattet. Die Dachrichtung kann vom Gemeinderat von Fall zu Fall bezüglich des Überbauungsgebietes einheitlich festgelegt werden.

Die minimale Dachneigung beträgt 18°.

³In der Ortsbildschutzzone gelten für die Gestaltung von Bauten die Bestimmungen der Schutzverordnung.

Art. 7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ansprechend zu gestalten. Sie sind höchstens im Ausmass von 1/3 der Fassadenlänge gestattet.

²Sonnenkollektoren sind erlaubt, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

Art. 8 Antennen und Reklamen

¹Je Haus darf in der Regel nur eine Aussenantenne oder ein Parabolspiegel angebracht werden.

²Reklamen und ähnliche Einrichtungen (Warenautomaten, Schilder etc.) können bewilligt werden, wenn sie die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 9 Terraingestaltung, Abgrabungen, Terrainaufschüttungen (Abb.2)

¹Das gestaltete Terrain darf im Mittel höchstens 1.20 m unter der Oberkante des Erdgeschoss-Fussbodens liegen. In Hanglagen, wo ein freiliegendes Untergeschoss anfällt, darf das gestaltete Terrain im Mittel höchstens 0.50 m unter die Oberkante des Untergeschoss-Fussbodens reichen.

²Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Kellereingänge und Garagenzufahrten dürfen gesamthaft die Länge einer Längsfassade und einer Schmalseite nicht überschreiten.

Der Gemeinderat ist berechtigt, bei Aufschüttungen und Stützmauern Bepflanzungen zu verlangen.

³Terrainveränderungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.

Terrainaufschüttungen dürfen nicht mehr als 2.50 m ab dem gewachsenen Terrain betragen.

Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Böschungswinkel von 2:3 angelegt werden und dürfen mit dem Fusspunkt bis 0.50 m an die Grenze gesetzt werden.

B. KONSTRUKTION UND HYGIENE**Art. 10 Besonnung und Belichtung**

Bei der Projektierung von Wohnbauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.

Art. 11 Erholungsflächen, Kinderspielplätze

¹Beim Neubau von Wohnhäusern mit fünf und mehr Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

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

³Ihre Fläche hat wenigstens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.

Art. 12 Abstellmöglichkeiten

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Haus- oder Kellereinganges genügend grosse Einstellräume für Kinderwagen und dergleichen sowie Abstellmöglichkeiten für Kehrrichtbehälter zu erstellen.

Art. 13 Isolation

Alle Räume sind nach ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren. Sie haben den Vorschriften gemäss der Vollzugsverordnung zur Verordnung über das Energiesparen bei Bauten und Anlagen zu entsprechen.

C. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**Art. 14 Empfindlichkeitsstufen und Immissionsgrade**

¹Den einzelnen Nutzungszonen werden die Empfindlichkeitsstufen I bis IV gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

²Es werden unterschieden:

ruhige (ES I), nicht störende (ES II), mässig störende (ES III) und stark störende Betriebe (ES IV).

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

⁴Als 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.

⁵Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

D. VERKEHRSSICHERHEIT**Art. 15 Abstellflächen für Motorfahrzeuge**

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

²Der Gemeinderat setzt ihre Zahl im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung und unter Berücksichtigung der folgenden Richtlinien fest:

- a) bei Wohnbauten: 1 Ein- oder Abstellplatz pro Wohnung
- b) bei Hotels: 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Hotelbetten
- c) bei Restaurationsbetrieben: 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Sitzplätze

³Bei Herbergen aller Art, Klubhäusern, gewerblichen Anlagen und dergleichen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Ein- oder Abstellplätze.

⁴Plätze vor Garagetoren und auf Ein- sowie Ausfahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.

⁵Wo die Zufahrt im Winter zum Ein- oder Abstellplatz nicht sichergestellt ist, oder wo die Errichtung von Ein- und Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich ist, kann die Bauträgerschaft jederzeit verpflichtet werden, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine Ersatzabgabe zugunsten öffentlicher Ein- und Abstellplätze zu entrichten.

⁶Die Ersatzabgabe pro Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Art. 16 Strassenein- und Strassenausfahrten (Abb.6)

¹Die Strassenein- und Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sichtweite darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen, andere Anlagen noch durch Pflanzen, Hecken oder Baumäste behindert werden.

²Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Längsgefälle aufweisen, 3.00 m vor dem Strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand muss das Gefälle auf 3 % reduziert werden. Gefällsbrüche sind auszurunden. Zudem sind die Ausfahrten mit Radien von 3.00 m auszurunden, sofern ein Trottoir besteht hat der Radius mindestens 1.50 m zu betragen.

Art. 17 Strassenabstände

Unter Vorbehalt der Vorschriften von § 65 PBG beträgt der Abstand von der Strassengrenze 6.00 m bzw. Trottoirgrenze 5.00 m.

- bei der Gemeindestrasse von Eigen bis und mit Brunni 6.00 m
- bei den übrigen öffentlichen Strassen sowie bei den Privatstrassen 4.00 m

Art. 18 Schneefangvorrichtungen und Dachrinnen

Die in den Bauzonen und an Strassen sowie Wegen stehenden Gebäude sind mit Dachrinnen und Abflussrohren zu versehen. Auf Dächern, die nicht wenigstens 5 m vom Rand der Strassen und Plätzen abstehen, müssen solide Schneefangvorrichtungen angebracht werden.

E. STELLUNG UND DIMENSION DER BAUTEN

Art. 19 Offene und geschlossene Bauweise

¹Wo nichts anderes bestimmt wird, gilt in allen Zonen offene Bauweise. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

²In Bauzonen mit offener Bauweise kann der Gemeinderat ausnahmsweise das Zusammenbauen von ein- oder mehrgeschossigen Bauten bis zur reglementsgemässen Höchstlänge bewilligen, wenn die Bauten markant abgesetzt und die Fassaden entsprechend gut gestaltet werden.

³Bei geschlossener Bauweise müssen die Bauten seitlich auf die Grenze gestellt werden. Zwischen den einzelnen Bauten sind Brandmauern zu erstellen. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die reglementsgemässen Grenzabstände zu wahren.

Art. 20 Ausnützungsziffer (Abb.1)

¹Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Landfläche.

²Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen ohne Fassadenmauerwerk.

³Nicht angerechnet werden:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, 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 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 die Gemeinschafts- oder Bastelräume in Wohnhäusern und -siedlungen mit mehr als 3 Wohnungen;
- 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) Räume mit Dachschrägen und einer Raumhöhe unter 1.80 m

⁴Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb von vermarkter Grenzen, soweit diese Fläche nicht bereits ausgenützt ist und in der Bauzone liegt.

⁵Nicht angerechnet werden:

Die für die öffentliche Erschliessung notwendige Fahrbahn- und Zufahrtsfläche, sowie Wald und Gewässer.

Art. 21 Berechnung der Geschosszahl (Abb.2)

¹Für die Berechnung der Geschosszahl ist die Anzahl der Vollgeschosse gemäss Tabelle der Überbauungsmasse massgebend. (Zu berücksichtigen ist auch Art. 9.)

²Es werden unterschieden:

- a) Untergeschosse
- b) Vollgeschosse
- c) Dachgeschosse

³Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die anrechenbare Geschossfläche mehr als 50 % des darüberliegenden Vollgeschosses beträgt.

⁴Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die anrechenbare Geschossfläche mehr als 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Sofern kein Dachgeschossausbau erfolgt (d.h. max. Innenraumhöhe 2.00 m sowie kein Kniestock) darf das Untergeschoss mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 75 % ausgebaut werden.

⁵Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe gemessen ab Oberkant Dachboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, mehr als 1.00 m beträgt.

Art. 22 Gebäudehöhe (Abb.3)

Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassade mitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Art. 23 Firsthöhe (Abb.3)

Die Firsthöhe entspricht dem Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassade mitte bis zum obersten Punkt des Daches.

Art. 24 Gebäudelänge (Abb.4)

¹Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassaden.

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

³Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude.

Art. 25 An- und Nebenbauten

¹Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige unbewohnte Bauten ohne direkten Zugang zum Hauptgebäude (Garagen, Kleinbauten usw.) bis max. 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche.

²Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

³Bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn können sie bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 26 Gewässerabstand

¹Gegenüber fliessenden Gewässern ist von der Fassade ein Abstand von 5.00 m einzuhalten. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.

²Gegenüber eingedolten Gewässer ist ab der Mittelachse ein Abstand von 3 m einzuhalten sofern nicht im Zonenplan andere Abstandslinien festgelegt worden sind.

Art. 27 Waldabstand (Abb.5)

Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von 15 m ab Waldgrenze (= 17 m ab Stockgrenze) einzuhalten, sofern nicht im Bauzonenplan eine andere Waldabstandslinie festgelegt worden ist.

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 28 Zoneneinteilung und Überbauungsmasse

¹Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen:			*ES
Kernzone		K	III
Wohnzone	3 Geschosse	W3	II
Wohnzone	2 Geschosse	W2	II
Wohnzone	1 Geschoss	W1	II
Wohngewerbezone	3 Geschosse	WG3	III
Wohngewerbezone	2 Geschosse	WG2	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		ÖBA	III
Parkplatzzone		P	III
Lagerplatzzone	von der Genehmigung ausgenommen RRB 657/1999	LP	III

b) Nichtbauzonen und übrige Gebiete:***ES**

Landwirtschaftszone	LW	III
Naturschutzzone	N	-
Skiabfahrtszone (überlagernd)	SKI	III
Gefahrengebiet (überlagernd)		-
Reservegebiet	RES	III
Übriges Gemeindegebiet	UeG	III

*ES = Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

²In den Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone		Vollge- schoss	Ausnüt- zungs- ziffer	Grenz- abstand	Gebäude- länge m	Gebäude- höhe (GH) m	Firsthöhe (FH) m
		Art. 21	Art. 20	§ 59	Art. 24	Art. 22	Art. 23
Kernzone	K	3	-	50 % GH min. 3 m	-	-	-
Wohnzone	W3	3	0.5	60% GH min. 4 m	30	10.5	14.0
Wohnzone	W2	2	0.4		20	8.0	11.0
Wohnzone	W1	1	0.35		² 15	5.5	9.0
¹ Wohngewerbezone	WG3	3	0.5		30	10.5	14.0
¹ Wohngewerbezone	WG2	2	0.4		20	8.0	11.0

¹Wenn der gewerblich genutzte Teil mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche ausmacht, kann die AZ um 0.1 erhöht und die Gebäudelänge um 10 m verlängert werden.

²Wenn die Baute markant abgesetzt wird, kann die Gebäudelänge um 5 m verlängert werden.

³Masse der An- und Nebenbauten siehe unter Art. 25.

Art. 29 Kernzone

¹Die Kernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen. Kleingewerbe ohne übermässige Immissionen auf die Nachbarschaft sind zulässig. Neubauten haben sich in Gebäudehöhe, Geschosszahl und äusserer Gestaltung in die bestehende Überbauung harmonisch einzufügen.

²In der Kernzone ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Art. 30 Wohnzone

¹In den Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

²Dienstleistungsbetriebe und gewerbliche Kleinbetriebe sind unter Vorbehalt des Immissionsschutzes von Wohnungen zugelassen.

Art. 31 Wohngewerbezone

¹In der Wohngewerbezone sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

²In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung zwei Drittel der Gesamtausnützung der Wohngewerbezone nicht übersteigen.

Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

²Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Abstandsbestimmungen.

Art. 33 Parkplatzzone

¹Die Parkplatzzone ist für die Errichtung von Parkieranlagen bestimmt.

²Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Abstandsbestimmungen.

Art. 34 Lagerplatzzone

Zonenvorschriften von der Genehmigung ausgenommen, RRB 657/1999

Art. 35 Landwirtschaftszone

¹Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet.

²Die Nutzung bestimmt sich nach kant. und eidg. Recht.

Art. 36 Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst Gebiete zur Erhaltung von Pflanzen und Tiergemeinschaften, sowie Förderung und Wiederherstellung ihrer Lebensräume (Biotope). Nutzung und Unterhalt der bezeichneten Gebiete sind in der separaten Schutzverordnung näher umschrieben.

Art. 37 Skiabfahrtszone

¹Die Skiabfahrtszone hält das Gelände für die Ausübung des Skisportes und für die touristischen Transportanlagen frei. Die freigehaltene Fläche kann für die zonengemässe Ausnützung in Anrechnung gebracht werden.

²Soweit die Zweckbestimmung der Skiabfahrtszone nicht tangiert wird, richtet sich die zulässige Nutzung nach der Grundzone (z.B. Landwirtschaftszone, UeG).

Art. 38 Gefahrenggebiet

Im Gefahrenggebiet sind Schutzmassnahmen im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zulasten der Bauherrschaft vorzusehen.

Art. 39 Reservegebiet

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

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

Art. 40 Übriges Gebiet

¹Das übrige Gebiet umfasst das Gebiet das weder einer Bau-, Landwirtschafts- noch Schutzzone zugeordnet ist.

²Es untersteht den Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

V. GESTALTUNGSPLAN**Art. 41 Voraussetzung**

¹In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn diese folgende Mindestflächen umfassen:

- | | | |
|----|-----------------|---------------------|
| a) | Kernzone | 1500 m ² |
| b) | übrige Bauzonen | 3000 m ² |

²Gestaltungspläne haben eine wesentlich bessere Überbauung als die Normalbauweise aufzuweisen. Dies trifft namentlich zu, wenn nebst den in § 24 Abs.2 PBG genannten Vorteilen:

- a) zusammenhängende Grünflächen vorgesehen werden;
- b) mindestens 60 % der Einstellflächen unterirdisch sind;
- c) eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und ansprechende Einordnung aller Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 42 Inhalt

¹Die Gestaltungspläne haben zu enthalten:

- a) Situationsplan
- b) Strassenführung
- c) Lage, Grösse und Stellung der Bauten

- d) Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe
- e) Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze
- f) Fusswege und Hauszugänge
- g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Grünflächen
- h) Angaben über die übrige Erschliessung

²Im weiteren ist ein Modell im Mstb. 1:500 und der Entwurf zusätzlicher Bauvorschriften einzureichen; die Baukommission kann weitere Unterlagen verlangen.

Art. 43 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

¹Erfüllt der Gestaltungsplan die Anforderungen, so können folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften und Überbauungsmassen bewilligt werden; namentlich:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um max. 20 %
- b) Erhöhung der Gebäudelänge um max. 20 %

²Gegenüber Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 44 Bewilligungspflichtige Vorhaben

¹Der Bewilligungspflicht unterliegen neben den in Art.2 erwähnten Bauten insbesondere die nachfolgenden Vorhaben:

- a) Abwasserbeseitigungsanlagen;
- b) Tankanlagen und Tankstellen;
- c) Terrainveränderungen und Stützmauern über 1 m Höhe in den Bauzonen;
- d) Kies-, Sand- und Lehmgruben sowie Steinbrüche;
- e) Tiefbauten und Arbeiten in oder an öffentlichen Strassen;
- f) Aussenantennen, Reklamen und ähnliche Einrichtungen;
- g) Silos
- h) Materialdepots mit mehr als 3 m Höhe und mehr als 200 m² Grundfläche;
- i) kleine Skilifte (sog. Übungslifte gemäss kantonalem Reglement über Bau und Betrieb der nicht eidg. konzessionierten Luftseilbahnen und Skilifte, Art. 41) und andere Seilanlagen, soweit diese nicht ausschliesslich der Land- und Forstwirtschaft dienen.

²Diese Vorhaben sind zu bewilligen, wenn dadurch nicht Vorschriften der Gesetzgebung über die Strassen- und Feuerpolizei und den Gewässerschutz verletzt und die bauliche Umgebung sowie Orts- und Landschaftsbilder nicht beeinträchtigt werden.

Art. 45 Verfahren

¹Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Die Bewilligung wird im ordentlichen, vereinfachten oder Meldeverfahren erteilt.

²Für geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte findet das Meldeverfahren Anwendung, sofern damit keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden. Der Meldung sind alle nötigen Unterlagen beizulegen.

³Im vereinfachten Verfahren kann die Behörde kleinere Bauvorhaben oder Änderungen in der Bauzone bewilligen, sofern keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden, nach schriftlicher Anzeige an die direkten Anstösser und an die zuständige Bewilligungsinstanzen von Kanton oder Bezirk.

Art. 46 Form des Baugesuches

¹Das Baugesuch ist mit den erforderlichen Baugesuchsformularen in der vom Gemeinderat vorgeschriebenen Anzahl einzureichen und hat zu umfassen:

- a) Einen vom Geometer nachgeführten und unterzeichneten Katasterplan mit eingetragenen Massen der Baukörper samt Grenzen und Gebäudeabstände und Fixpunkte;
- b) Baubeschrieb mit Farbgebung der Neubauten;
- c) Berechnung der Ausnützungsziffer und die Grundstücksflächen;
- d) Grundriss aller Geschosse, Gebäudeschnitte und Fassadenpläne Mstb. 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen, sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- e) Kanalisations- und Schutzraumpläne;
- f) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- g) schriftliches Einverständnis der Nachbarn bei grenzabstandsunterschreitenden Nebenbauten.

²Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches Gutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen. Im weiteren ist er berechtigt, unter Anzeige an die Bauherrschaft und zulasten derselben, solche Unterlagen selbst einzuholen oder Fachleute beizuziehen.

³Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehende Bauteile sind in grauer Farbe, neue in roter und abzubrechende in gelber Farbe darzustellen).

⁴Das Baugesuch ist vom Bauherrn sowie Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

Art. 47 Baugespann

Im Zeitpunkt der amtlichen Publikation des Bewilligungsgesuchs muss das Bauvorhaben durch ein genaues Baugespann ausgesteckt sein. Das Baugespann ist bis zum Abschluss des Baubewilligungsverfahrens stehen zu lassen.

Art. 48 Baukontrolle

¹Der Gemeinderat sorgt für die Einhaltung der Bauvorschriften. Er und die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen und die Baukontrollen durchzuführen.

Hiefür sind ihm rechtzeitig anzuzeigen:

- a) die Erstellung der Kanalisationsleitungen vor dem Eindecken;
- b) die Erstellung des Schnurgerüstes;
- c) die Fertigstellung der Baute.

²Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Baute genügend trocken und ein gefahrloser und sauberer Zugang vorhanden ist.

Art. 49 Gebühren

¹Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.

²Er erlässt hiefür eine Gebührenordnung.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**Art. 50 Vollzug**

¹Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieses Baureglementes ist Sache des Gemeinderates und seiner Organe.

²Zur Vorbereitung der Geschäfte ernennt der Gemeinderat eine Baukommission von 5 Mitgliedern. Diese hat die Baugesuche zu prüfen und alle entsprechenden Geschäfte zuhanden des Gemeinderates vorzubereiten. Sie kann Fachleute beiziehen.

Art. 51 Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen dieses Reglement und das Planungs- und Baugesetz (PBG) werden nach den Vorschriften der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz mit Haft oder Busse bis Fr. 50'000.-- bestraft.

Art. 52 Inkrafttreten

¹Dieses Baureglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Art. 53 Aufhebung früheren Rechts

¹Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 4. Mai 1990 aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben werden widersprüchliche BauR-Artikel vom 30. Oktober 1990.

²Die Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Brüglen vom 13. August 1985 bleiben unverändert in Kraft.

Aufgehoben werden die Waldabstandslinien, dargestellt im Überbauungsplan Brüglen 1:500.

Angenommen an der Gemeindeversammlung

vom 11.12.1998

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Gemeindepräsident: K. Steiner



Der Gemeindeschreiber: N. Steiner



Genehmigt mit RRB Nr. 657/1999
47/2000

vom 20. April 1999
11. Januar 2000

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:



Ausnützungsziffer (AZ)

BauR. Art. 20

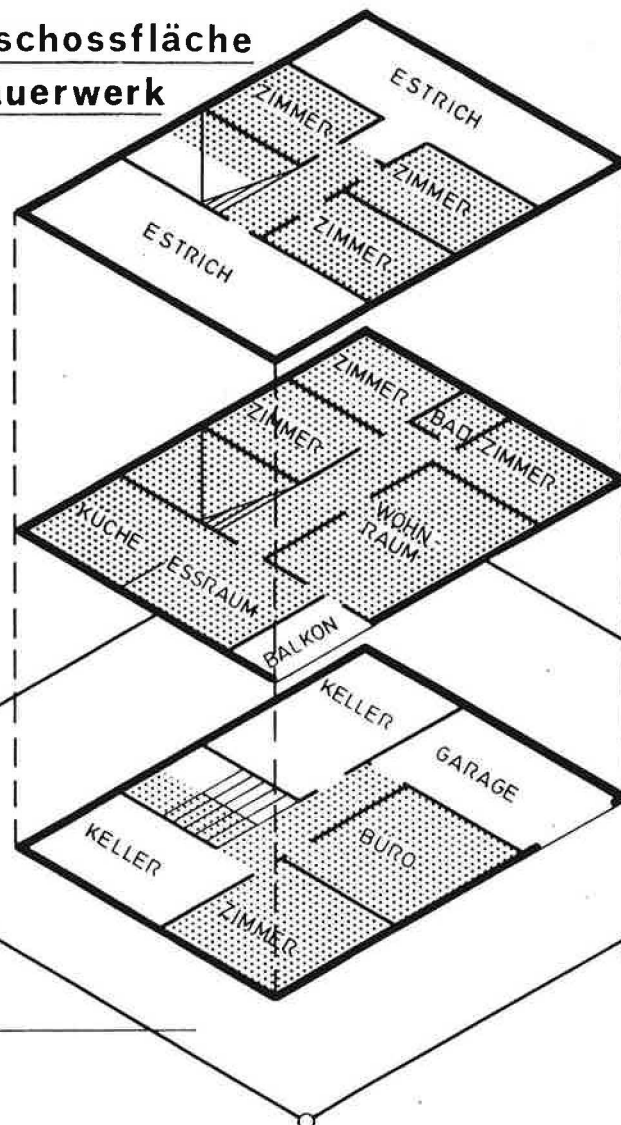
a) anrechenbare Geschossfläche ohne Fassadenmauerwerk

Dachgeschoss
(anrechenbar über
1.8m Raumhöhe)

Vollgeschoss

Untergeschoss

Bauparzelle



b) Berechnungsbeispiel einer AZ

Anrechenbare Geschossfläche:

Dachgeschoss
Vollgeschoss
Untergeschoss
Total

	50 m ²
	100 m ²
	40 m ²
	<u>190 m²</u>

Anrechenbare Landfläche:

475 m²

Ausnützungsziffer:

$$\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} = \frac{190 \text{ m}^2}{475 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0.4}}$$

Geschlosszahl und Terraingestaltung

Bau R.Art. 9 / 21

Geschlosszahl:

DACHGESCHOSS

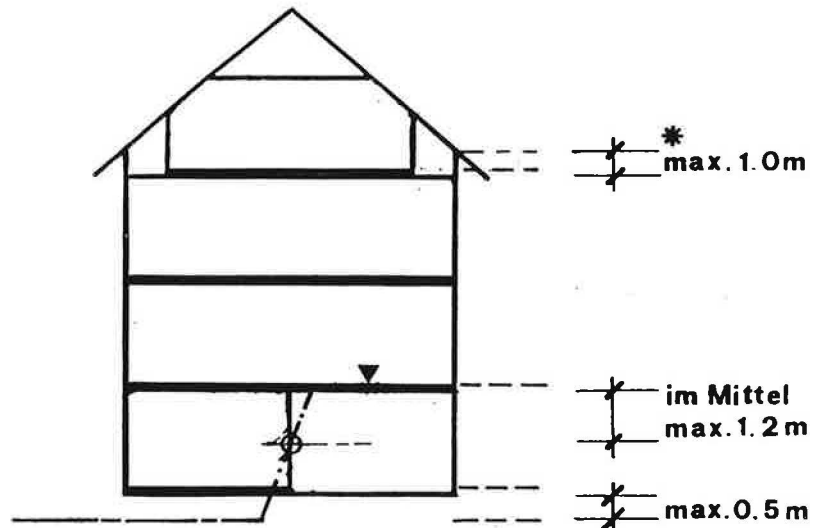
* Ausbau max. 75%

VOLLGESCHOSS

VOLLGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

* Ausbau max. 50%



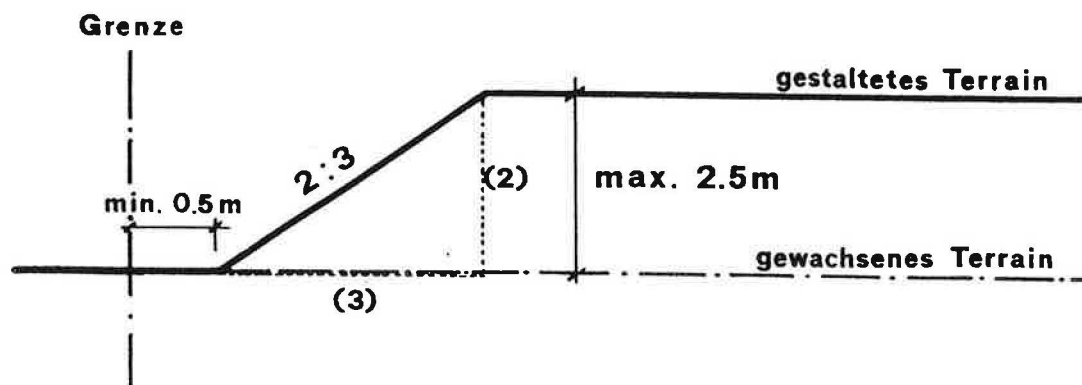
———— anrechenbare Geschossfläche

* bei Überschreitung = Vollgeschoss

----- gewachsenes/gestaltetes Terrain

▼ Oberkant Erdgeschoss – Fussboden

Terrainaufschüttungen:

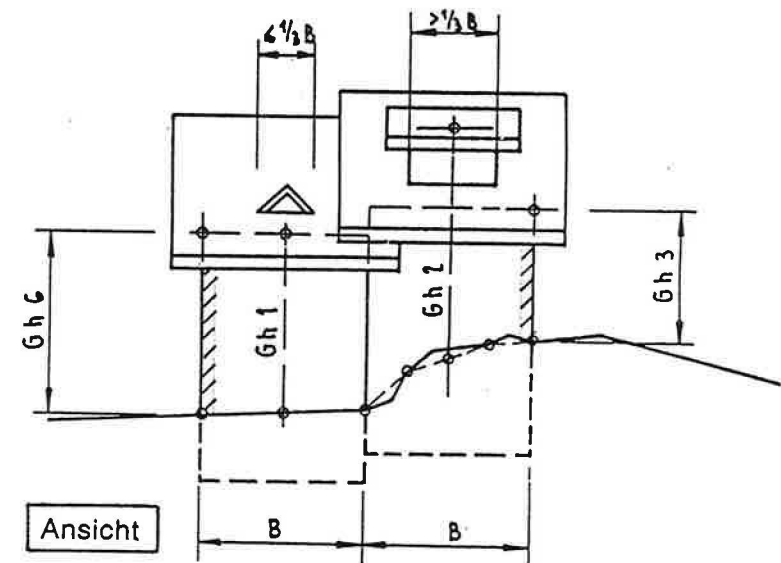
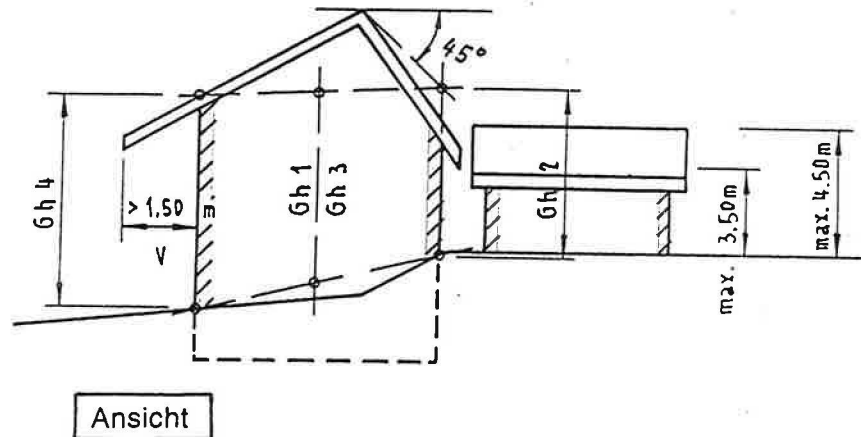
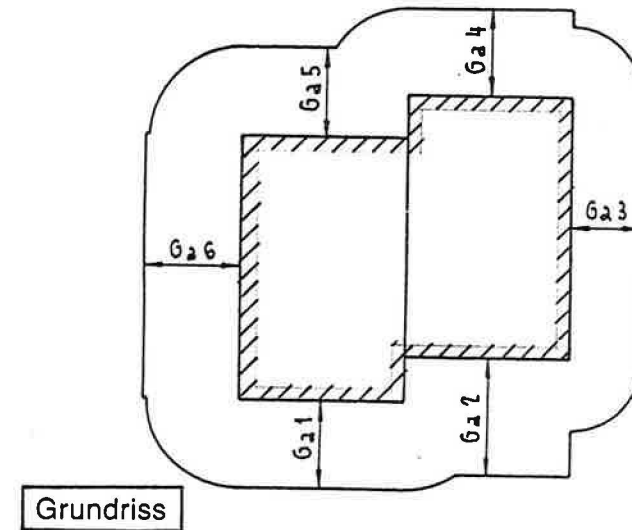
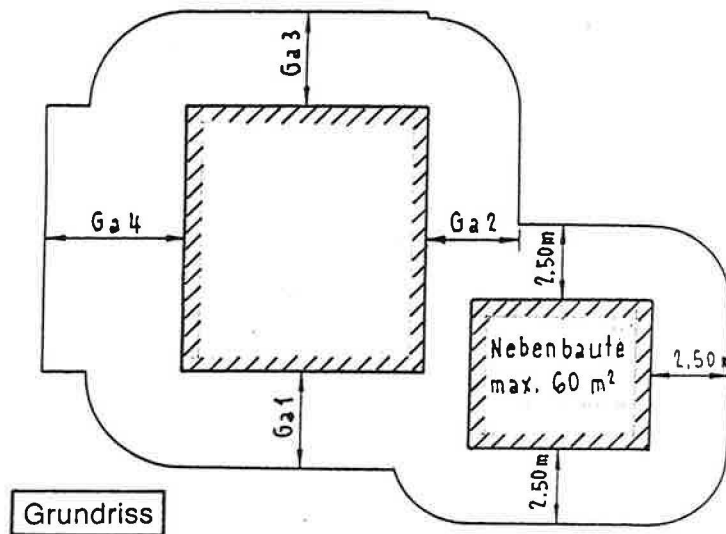


Gebäudehöhe, Grenzabstände, An- und Nebenbauten

Abbildung 3

BauR. Art. 22, 25, 28

PBG § 59, 60, 61



Gh Gebäudehöhen
Ga Grenzabstände
V Vorspringende Gebäudeteile

B Fassadenlänge
< kleiner als
> grösser als

Abbildung 4

Gebäudelänge

BauR. Art. 24

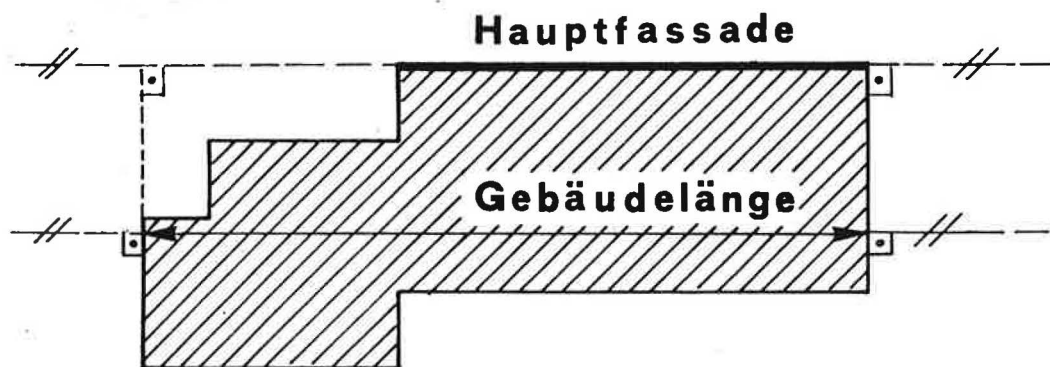
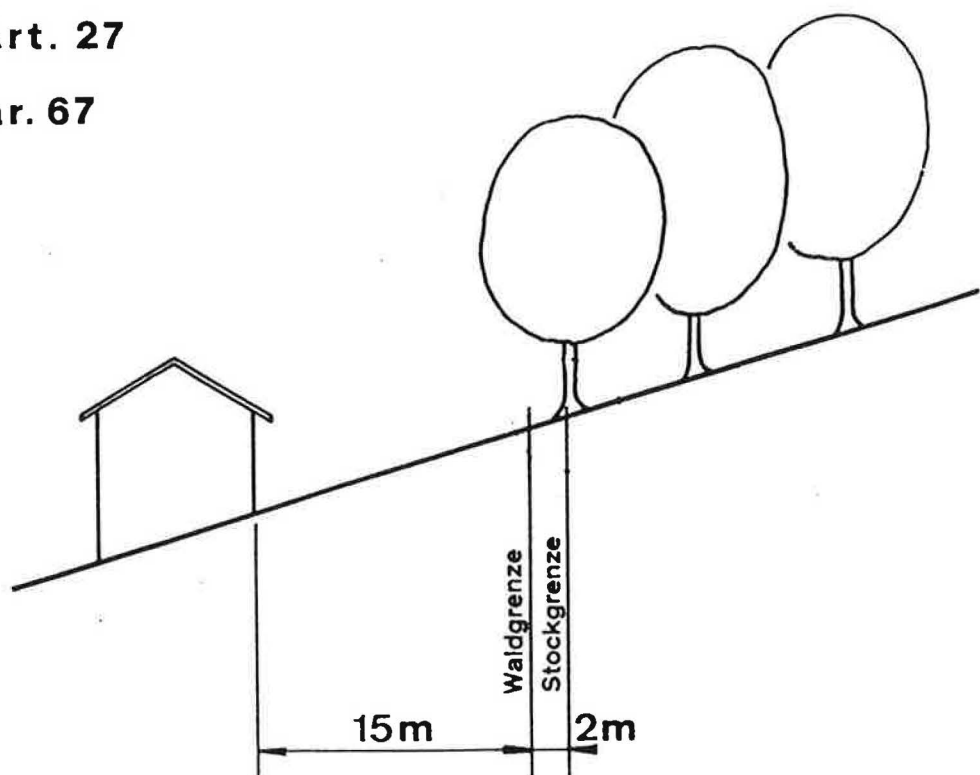


Abbildung 5

Waldabstand

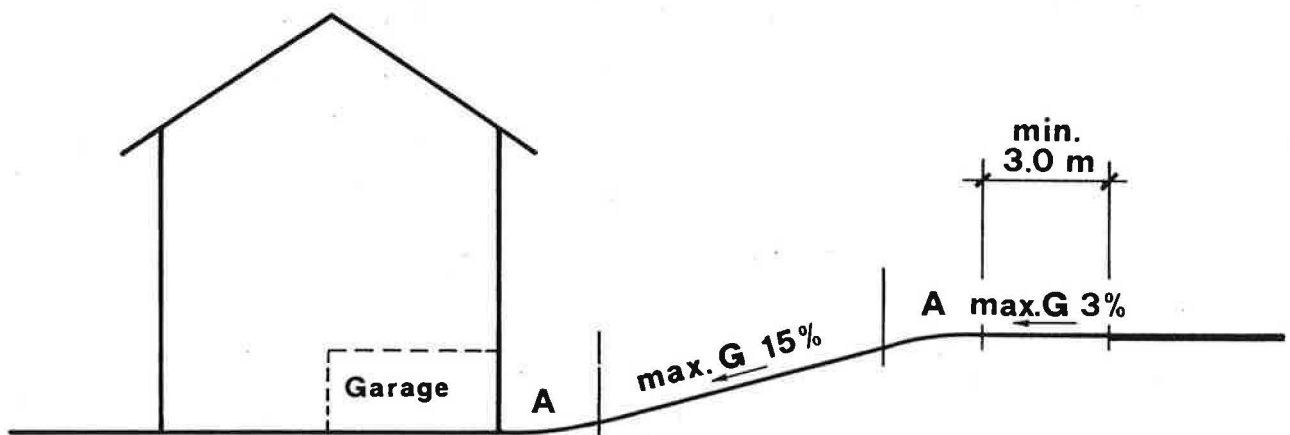
BauR. Art. 27

PBG Par. 67



Ein- und Ausfahrten

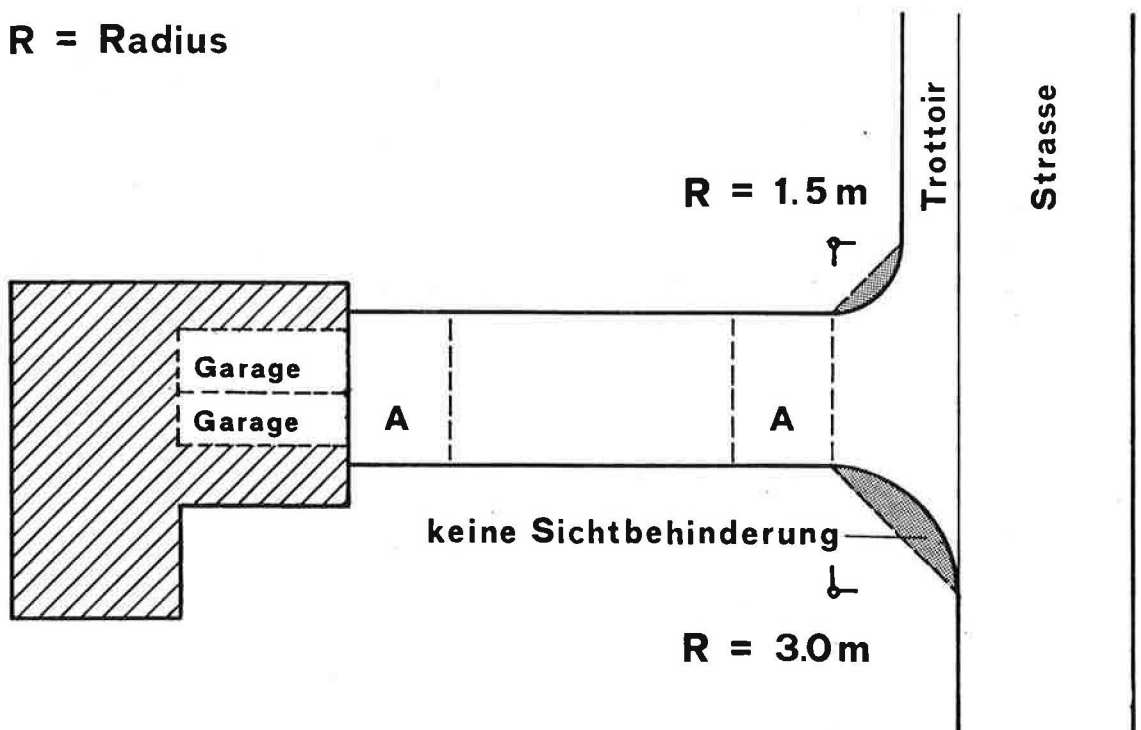
BauR. Art. 16



A = Ausrundung bei Gefällsbruch

G = Gefälle

R = Radius



ANHANG II

SACHWORTREGISTER

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
A		
Abbauzone		71
Abstände	16,17,26-28	59ff
Abstellflächen (Fahrzeuge)	15	58
Abtretungspflicht		32
Abwasserbeseitigung		22,23
Anbauten	25	
Anlagen, Begriff		75
Anpassung		
- Richtplan		9
- Nutzungspläne		29
Anschlussbeiträge		51
Antennen	8	
Ausfahrten	16	
Ausnahmen		
- ausserhalb Bauzone		74
- innerhalb Bauzone		73
- Genehmigung		76
Ausnützungsziffer	20,28,46	
B		
Balkon		59
Baubeginn		85
Baubewilligung		
- Geltungsdauer		86
- Verfahren		77ff
- Zuständigkeit		76
Baugespann	47	77
Baugesuch	46	77
Bauinstallation		75
Baukontrolle	48	88
Baulinien		
- und Abstände		68
- und Eigentumsbeschränkung		33
- im Erschliessungsplan		23
Baureglement		
- Erlass		25-29
- Inhalt		21
Baureife		53
Bausperre		36
Baustop		87
Bauvorschriften		52ff
- Ausnahmen von		73,76
- Geltungsbereich		52

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Bauweise		
- offen, geschlossen	19	64
Bauzonen, Arten	28-34	18
Behinderte		57
Beiträge		
- Fälligkeit		46
- für Feinerschliessung		43
- für Groberschliessung		51
- für Strassen		44,45
- Stundung von		48,49
Besonnung, Belichtung	10	
Bestandesgarantie		72
Bewilligungspflicht	44	75
 C		
Campingplätze		18,70
 D		
Dachaufbauten	7	60
Dachrinnen	18	
Dachgeschosse	21	
Deponie		71
Dispens		
- ausserhalb Bauzone		74
- innerhalb Bauzone		73
- Genehmigung		76
 E		
Eigentumsbeschränkung		33
Einfahrten	16	
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben		80
- gegen Beitragsplan		45
- gegen Feinerschliessung		43
- gegen Gestaltungsplan		30
- gegen kantonalen Nutzungsplan		11
- gegen kommunalen Nutzungsplan		25
- gegen Planungszonen		12,14
Einstellung von Bauarbeiten		87
Emissionen (Immissionen)	14	55
Empfindlichkeitsstufen	14,28	
Energiesparen		24
- Isolation		72
- Verordnung		90
Energieversorgung		22,23

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung		35
- bei Einsprache		83
- bei Enteignung		35
Erneuerung		74
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	15	
Ersatzvornahme		
- bei Nutzungsplanung		16
- bei Feinerschliessung		42
- Verfahren		43
Erschliessung		
- Baureife		53
- Begriffe		37
- Beiträge		44-51
- vorzeitige		39,47,49
Erschliessungsplan		
- Erlass		25-29
- Inhalt	3	22,23
F		
Fahrende		70
Fälligkeit von Beiträgen		46
Fassaden	2	
Feinerschliessung		37
- Mitbenützung		41
- Pflicht		40
Firsthöhe	23,28	
Flurgenossenschaft		40,42,43
Friststillstand		86
G		
Garagenvorplätze	15	
Gebäudeabstand		63
Gebäudehöhe	22,28	60
Gebäudelänge	24,28	
Gebühren		
- für Baubewilligung	49	89
- für Erschliessung		51
Gefahrengebiete	38	
Gemeindeautonomie		15
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Gestaltungspläne		31
- Kredite		23
- Nutzungspläne		27
Genehmigung		
- von Ausnahmen		76
- von kommunalen Nutzungsplänen		28

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Geschlossene Bauweise	19	
Geschosszahl	21,28	
Gestaltungsplan	3,41-43	
- Aufhebung		31
- Erlass		30
- Inhalt		24
Gesundheit		54
Gewässerabstand	26	66
Grenzabstand		
- Begriff, Messweise		59
- Mass	28	60
- bei Sonderbauten		61
- in Spezialzonen		52
- ungleiche Verteilung		62
Groberschliessung		37,38,44-51
Grundmasse, Tabelle	28	
Grundpfandrecht, gesetzliches		46,50
Grünzone		18
H		
Hochhaus		
- Begriff		69
- Verordnung		90
I		
Immissionen (Emissionen)	14	19,55
Isolation, nachträgliche	13	72
K		
Kernzone	28,29	18,52
Kiesgruben		71
Kinderspielplätze	12	
Konzession		
- mit Versorgungswerk		38
- Frist zum Abschluss		94
Kostenvorschuss		47
L		
Lagerplatzzone	34	
Landschaftsschutz		10,20,56
Landwirtschaftszone	35,37	19
Lärm	14,28	

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
M		
Materialgewinnung, Anlagen		71
Meldepflicht, Bauvorhaben	48	75
Mobilheime		70
Motorfahrzeugabstellplätze	17	58
N		
Natur- und Heimatschutz		56,73
Naturschutzzone	36	
Nebenbauten	2,25	61,63
Nutzungspläne		
- Begriff		4
- Erlassverfahren		11,25-31
- Kantonale		10
- Kommunale		15-24
O		
Öffentliche Bauten und Anlagen	32	18,32,33
Ortsbild, -schutz	6,7	10,20,56
P		
Parabolantennen	8	
Parkplätze	15,33	58
Planungsmittel	3	
Planungspflicht		
- im allgemeinen		2
- der Gemeinden		15
Planungszonen		
- kantonale		12
- kommunale		14
Privatstrassen, Abstand		65
Publikation Baugesuch		78
R		
Richtpläne		
- Begriff	4	3
- kantonale		5-9
- kommunale	4	13
Reklamen	8	
Reservegebiet	39	

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
S		
Schneefang	18	
Schutzzonen		
- kantonale		10
- kommunale		20
Sicherheit		54
Skiabfahrtszone	37	
Sonderbauvorschriften		24
Sondervorteil		44,48
Sonderzone für Abbau und Deponie		71
Sonnenkollektoren	7,8	
Steinbrüche		71
Strafbestimmungen		92
Strassen		
- Abstand	17	65
- Beitragspflicht		44-45
- Zufahrt	15,16	37
Stundung von Beträgen		
- allgemein		48
- bei vorzeitiger Erschliessung		49
T		
Terraingestaltung	9	
U		
Übergangsbestimmungen	52	94
Übernahmepflicht		34
Uebrigtes Gemeindegebiet	40	
Untergeschoss	9,21	
Unterirdische Baute		61
V		
Verfahren		
- Baubewilligung	44-46	77ff
- kantonale Richtplanung		5ff
- kantonale Nutzungsplanung		11
- kommunale Nutzungsplanung		25ff
- vereinfachtes		79
Vollgeschoss	21,28	23
Vorbauten		59
Vorentscheide		84

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
W		
Waldabstand	27	67
Wasserversorgung		22,23,37,38
Wiederaufbau		72,74
Wohngewerbezone	28,31	
Wohnhygiene		54
Wohnwagen		70
Wohnzonen	28,30	18
Z		
Zeltplätze, Zone		18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	32	18
- Abtretungspflicht		32
- zulässige Nutzung		33
Zoneneinteilung, Überbauungsmasse	28	
Zonenplan	3,5	
- Erlassverfahren		25-29
- Inhalt	28	17
Zufahrt	15,16	37
Zusprechung des Eigentums		35
Zuständigkeiten		76
Zweck	1	1

ANHANG III

HINWEISE AUF WEITERE VORSCHRIFTEN

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere nachstehende Erlasse ergänzende Vorschriften und sind ebenfalls zu beachten.

Eidgenössische Vorschriften:

- Waldgesetz
- Bundesgesetz über die Raumplanung
- Verordnung über die Raumplanung
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Umweltschutzgesetz
- Luftreinhalteverordnung
- Natur- und Heimatschutzgesetz
- Verordnung über die Bewilligung von Stallbauten
- Tierschutzverordnung
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz)
- Bundesgesetz über den Strassenverkehr
- Eidgenössisches Forstpolizeigesetz
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege
- Lärmschutzverordnung
- Landwirtschaftsgesetz
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Kantonale Vorschriften:

- Planungs- und Baugesetz
- Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
- Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen
- Verordnung über den Bau und Unterhalt von Strassen
- Wasserrechtsgesetz
- Vollzugsverordnung zum Bundesgesetz über den Umweltschutz
- Vollzugsverordnungen zur Luftreinhalte-Verordnung und zur Lärmschutzverordnung
- Vollzugsverordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung
- Natur- und Heimatschutzverordnung
- Feuerpolizeiliche Vorschriften
- Verordnung über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze
- Weisungen über den Bau und die Ausstattung von Schulanlagen
- Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen
- Verordnung über das Energiesparen bei Bauten und Anlagen sowie Vollzugsverordnung
- Verordnung über Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge für Streue- und Trockenstandorte
- Verordnung über den Biotopschutz und den ökologischen Ausgleich

Kommunale Vorschriften:

- Schutzverordnung
- Schadenwehr-Reglement
- Kanalisations-Reglement
- Reglement über die Abfallentsorgung
- Reglement der Wasserversorgung