



BAUREGLEMENT

(vom 20. April 1990)

Änderungen Gemeinderat am 19.5.2003

Gemeindeversammlung
vom 12. Dezember 2003

Die Gemeindeversammlung Steinen
erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom
14. Mai 1987, nachfolgendes Baureglement:

Baureglement und kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, 400.100)
ergänzen sich, das heisst, beide sind zur Beurteilung beizuziehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Zweck und Geltungsbereich	2
II. Planungsmittel	2
III. Allgemeine Bauvorschriften	3
A. Erschliessung, Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	3
B. Konstruktions- und Hygienevorschriften	5
C. Verkehrssicherheit	6
D. Stellung und Dimension der Bauten	8
IV. Zonenvorschriften	12
V. Gestaltungspläne	17
VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	19
VII. Schlussbestimmungen	22
Anhang: Abbildungen 1 - 8, Zonenplan	23-28

GEMEINDERAT STEINEN SZ
Der Gemeindepräsident Der Gemeindegrossschreiber

Marius Gmür



Genehmigt mit MRB Nr. 377 vom 16.3.04

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Landammann:

K...
Staatsschreiber:

...

Kursiv geschriebene Texte sind neu. Grossmehrheitlich wird das Wort „Gemeinderat“ durch „Bewilligungsbehörde“ ersetzt. Die Hauptänderungen erfolgen in Artikel 47 (Zuständigkeiten):

- Welche Bewilligungen erteilt der Gemeinderat !
- Welche Bewilligungen erteilt die Baukommission !

In folgenden Artikeln des Baureglementes wurden Änderungen vorgenommen:

Seite 6 / 7	Artikel 17 / Absatz 1	(Abstellflächen)
Seite 8	Artikel 21	(öffentliche Einrichtungen auf Privatboden)
Seite 8/9/10	Artikel 22 / Absatz 6 + 7	(Ausnützungsziffer)
Seite 19	Artikel 44 / Absatz 2	(Meldepflicht)
Seite 20	Artikel 45 / Absatz 1 + 3	(Baugesuch)
Seite 21	Artikel 46 / Absatz 1	(Baukontrolle)
Seite 21/22	Artikel 47 / Absatz 1 / 2 / 3 / 4	(Zuständigkeiten)
Seite 22	Artikel 48 / Absatz 1 + 2	(Gebühren)
Seite 22	Artikel 49 / Absatz 1	(Vorentscheide und Ausnahmegewilligungen)

Änderungen vom Gemeinderat genehmigt am 19.5.2003



I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

Das Baureglement bezweckt:

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

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

II. Planungsmittel

Art. 3 Planungsmittel

Dem Gemeinderat stehen für die Ortsplanung folgende Planungsmittel zur Verfügung:

- a) Baureglement
- b) Zonenplan
- c) Erschliessungsplan
- d) Gestaltungsplan
- e) Planungszone
- f) Richtpläne
- g) Schutzzonenplan und Schutzverordnung³

Art. 4 Zonenplan

1. Durch den Zonenplan wird das Gemeindegebiet rechtsverbindlich in Zonen verschiedener Nutzung und Ueberbauung eingeteilt.
2. Die Zonen sind im Zonenplan 1 : 5000 sowie im Schutzzonenplan verbindlich dargestellt.³

**Art. 5 Richtplan**

1. Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landwirtschaftliche Entwicklung innerhalb eines überblickbaren Zeitraumes. Der Richtplan kann durch Teilrichtpläne ergänzt werden.
2. Er enthält Angaben über die Bodennutzung, die wichtigen Verkehrswege und Verkehrsanlagen, die Grundlagen für die Versorgung. Er bezeichnet die zu schützenden oder zu gestaltenden Landschaftsteile.
3. Der Richtplan wird mit der Genehmigung des Regierungsrates rechtskräftig und für die Behörden verbindlich.³
4. Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.
5. Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

III. Allgemeine Bauvorschriften**A. Erschliessung, Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes****Art. 6a Erschliessung³**

Die Erschliessung der Bauzonen richtet sich nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 6b Gestaltungsgrundsatz

1. Bauten und Anlagen sind in ihrer Gesamterscheinung und ihren Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Ueberbauung eine gute Gesamtwirkung erzielt und die Schönheit und Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleiben.



2. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig. Er ist zulässig, wenn ein Neubau bewilligt ist oder die Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
3. Grössere Flachdächer müssen umweltfreundlich, nach Möglichkeit für den Wasser- oder Energiehaushalt nutzbringend gestaltet werden.

Art. 7 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Abbildung 3)

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ansprechend zu gestalten. Sie sind bei Schrägdächern höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.
2. Technisch notwendige Bauteile (wie Treppenhaus-, Liftaufbauten und dergleichen) sind klein zu halten. Treppenhaus und Liftanlagen dürfen bis an die Fassade reichen.
3. Attikageschosse über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut allseitig gegenüber dem obersten Vollgeschoss um 45 Grad zurückzusetzen.

Art. 8 Hausantennen

1. Antennen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig.
2. Anlagen für den Signalempfang (Radio, TV, Funk usw.) dürfen an den Aussenseiten von Gebäuden installiert bzw. im Freien aufgestellt werden, soweit es nach Bundesrecht und nach kantonalem Recht zulässig ist. Der Standort, die technische Ausführung und die Farbgebung zulässiger Aussenantennenanlagen und Parabolspiegel sind so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.³

Art. 9 Terraingestaltung

1. Terrainveränderungen sind ansprechend zu gestalten und dem natürlichen Gelände anzupassen.
2. Die Höhe von Terrainaufschüttungen darf nicht mehr als 2.50 Meter ab gewachsenem Terrain betragen.



B. Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 10 Sicherheit

Gebiete, die durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag usw. gefährdet sind, dürfen nicht überbaut werden.

Art. 11 Besonnung und Belichtung

1. Bei der Stellung der Wohnbauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.
2. Bewohnte Räume haben eine Fensterfläche von mindestens 10 %, bewohnter Dachraum von mindestens 6 % der Bodenfläche aufzuweisen.

Art. 12 Raumgrösse, Abstellmöglichkeiten

1. Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestbodenfläche von 10 m² aufweisen. Pro Wohneinheit darf ein Schlafräum mit einer Mindestbodenfläche von 8 m² vorhanden sein. Die lichte Raumhöhe beträgt wenigstens 2.20 m.
Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.
2. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum (mind. 5 m²) vorzusehen.
3. Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Spielgeräte, sowie Abstellflächen für Kehrichtbehälter zu erstellen.

Art. 13 Isolation

Neubauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit ausreichend gemäss den SIA-Vorschriften zu isolieren.

**Art. 14 Kinderspielplätze**

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und von anderen Wohnbauten mit mehr als 5 Wohneinheiten sind auf privatem Grund Kinderspielflächen anzulegen. Die Kinderspielflächen müssen mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche gemäss Artikel 22 betragen. Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 15 Immissionen

1. Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet.
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.

Art. 16 Bauarbeiten

Bauarbeiten sind ohne übermässige Lärm- und Staubentwicklung auszuführen.

C. Verkehrssicherheit**Art. 17 Abstellflächen für Fahrzeuge**

1. Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu erstellen. Der Gemeinderat setzt die Zahl der Ein- und Abstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien und des voraussichtlichen Bedarfs fest:



1. *Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die Bewilligungsbehörde setzt die Zahl der Ein- und Abstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien und des voraussichtlichen Bedarfs fest:*
 - a) bei Wohnbauten
 - pro Einfamilienhaus 2 Abstell- oder Einstellplätze
 - bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Abstell- oder Einstellplätze pro Wohneinheit
 - b) bei Geschäfts- und Verwaltungsbauten
 - 1 Ein- oder Abstellplatz pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche
 - c) bei Hotels
 - 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Hotelbetten
 - d) bei Restaurationsbetrieben, Versammlungslokalen und dergleichen
 - 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Sitzplätze
 - e) bei Gewerbe- und Industriebetrieben
 - 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Beschäftigte.
2. Plätze vor Garagetoren und auf Ein- sowie Ausfahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.
3. Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für Bereitstellung und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.
4. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6 000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.
5. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Luzerner Baukostenindex vom 1.10.1988 (108.4 Punkte) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

Art. 18 Strassenein- und Ausfahrten (Abbildung 8)

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



2. Garagenausfahrten dürfen höchstens eine Neigung von 15 % aufweisen, welche 3 m vor der Strassenlinie auf 3 % herabzusetzen ist.
3. Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 19 Strassenabstände

Gegenüber Strassen sind, soweit keine anderen Abstandsbestimmungen (wie z. B. Baulinien, kant. Strassenbauverordnung) gelten, folgende Gebäudeabstände ab Strassen bzw. Trottoirrand einzuhalten:

- a) bei Gemeinde- und Bezirkstrassen 5 m
- b) bei öffentlichen Strassen mit privater Unterhaltungspflicht und bei Privatstrassen 4 m

Art. 20 Dachrinnen, Schneefänger, Ablaufvorrichtungen

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

Art. 21 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

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

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

D. Stellung und Dimension der Bauten

Art. 22 Ausnutzungsziffer (Abbildung 1)

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



2. Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen ohne Fassadenmauerwerk (Mauer- und Wandquerschnitte).
3. Das Dach- und Attikageschoss zählt nicht zur Ausnutzungsziffer, wenn die anrechenbare Bruttogeschossfläche weniger als 75 % der entsprechenden Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.³
Ferner werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen oder dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen:
 - a) Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
 - b) Kamine, Lüftungs- und Versorgungsschächte
 - c) die Fläche in Räumen mit Dachschräge, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt
 - d) Wintergarten (ohne Heizung) als Energiegewinnungsanlage
 - e) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern
 - f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - g) offene Erdgeschosshallen
 - h) überdeckte offene Dachterrassen
 - i) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
 - k) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
 - l) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind; gewerbliche mindestens dreiseitig, offene, einstöckige Einstellräume.
4. Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit diese Fläche nicht bereits ausgenützt worden ist.
5. Die für die öffentliche Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche sowie Wald und Gewässer zählen nicht zur anrechenbaren Landfläche.
6. Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder der Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzungsziffer der ursprünglichen und neuen Parzelle nicht überschritten werden.



Bei Reihenbauten darf das Mittel der Summe der grundstückweisen Ausnützung die höchstzulässige Ausnützung nicht übersteigen. Diese Beschränkungen kann der Gemeinderat im Grundbuch anmerken lassen.

6. *Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder der Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützungsziffer der ursprünglichen und neuen Parzelle nicht überschritten werden.
Bei Reihenbauten darf das Mittel der Summe der grundstückweisen Ausnützung die höchstzulässige Ausnützung nicht übersteigen. Diese Beschränkungen kann die Bewilligungsbehörde im Grundbuch anmerken lassen.*
7. Die anrechenbare Landfläche von angrenzenden oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken innerhalb der gleichen Zone kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag in Abweichung von den Parzellengrenzen verlagert werden.
Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen und kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.
7. *Die anrechenbare Landfläche von angrenzenden oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken innerhalb der gleichen Zone kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag in Abweichung von den Parzellengrenzen verlagert werden.
Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen und kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.*

Art. 23 Geschosszahl (Abbildung 2)

1. Der Berechnung der Geschosszahl wird die Anzahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.
2. Es werden unterschieden:
 - a) Vollgeschosse
 - b) Untergeschosse
 - c) Dachgeschosse und Attikageschosse
3. Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das ganz über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachraum liegt.
4. Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Fassadenfläche aus dem gewachsenen Terrain (bei Aufschüttungen) oder aus dem gestalteten Terrain (bei Abgrabungen) herausragt.



5. Das Dach- und Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 75 % der entsprechenden Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 24 Firsthöhe (Abbildung 4)

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

Art. 25 Grenzabstand (Abbildung 5)

Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Der Grenzabstand beträgt 60 % der Gebäudehöhe, mindestens aber 4.0 m.³

Art. 26 Gewässerabstand

Der Abstand von der Steineraa beträgt 4.0 m ab vermarkter Grenze. Bei einer allfälligen Grenzverlegung ist die kantonale Messweise massgebend. Von allen übrigen fliessenden Gewässern ist ein Abstand von wenigstens 8 m ab Bachmitte einzuhalten.³

Art. 27 Mehrlängenzuschlag, Flächenausgleich (Abbildung 7)

1. Misst eine Gebäudeseite mehr als 20 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 6 m.
2. Unbewohnte Kleinbauten im Sinne von § 61 PBG werden für den Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet.
3. In der Kern- und Gewerbezone ist der Mehrlängenzuschlag nur gegenüber den angrenzenden Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone einzuhalten.
4. Mehrlängenzuschläge bei hintereinanderstehenden Bauten einer Gesamtüberbauung werden nur für die Länge der gegenseitigen senkrecht gemessenen Ueberlappungen berechnet.
5. 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.

**Art. 28 Reihenbauten**

1. Der Zusammenbau von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur zonengemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbauungsrecht durch Grundbucheintrag sichergestellt ist.
2. Bei zeitlich getrennter Ausführung der Bauten ist die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend zu gestalten.

IV. Zonenvorschriften**Art. 29 Zoneneinteilung**

1. Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzone

Kernzone		K
Wohnzone		W2, W3
Wohn- und Gewerbezone		WG2 ³ , WG3
Gewerbezone		G1, G2, G3
Intensiverholungszone		C, BO, S
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		öBA

b) Nichtbauzone

Landwirtschaftszone		LW
Naturschutzzone	NS	
Intensiverholungszone Badeplatz ³		BA

c) übrige Gebiete

übriges Gemeindegebiet		UeG
Reservegebiet		Res



2. Für die Bauten und Anlagen gelten je nach Zone die Vorschriften der nachstehenden Tabelle über die Grundmasse: ³

BR/ PBG		K	W2/ WG2	W3	WG3	G1 G2 G3
15	Empfindlichkeitsstufe ¹	III	II/III	II	III	III/IV
23	Vollgeschosse max.		2	3	3	
22	Ausnützungsziffer					
	- Einzelüberbauung		0.4	0.6	0.6	
	- Gestaltungsplan		0.5	0.7	0.7	
25	Grenzabstand					
	- allseitig (50 % GH) mind. m	2.5				4.0
	- allseitig (60 % GH) mind. m		4.0	4.0	4.0	
27	Gebäudelänge m		30	40	40	
27	Mehrlängenzuschlag m	nein	ja	ja	ja	nein
24	Firsthöhe max. m	16	11	14	14	16
60	Gebäudehöhe (GH) ² max. m	13	7	10	10	13

3. Weitere Empfindlichkeitsstufen:

ÖBA / C / BA / Bo

= II

ÖBA (Zeughaus / SBB-Unterwerk ³) S / LW / UeG

= III

Zusätzliche von der Lärmschutzverordnung abweichende Empfindlichkeitsstufen in den Wohnzonen werden im Zonenplan bezeichnet. (Aufstufung von ES II in ES III). ³

¹ Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung):

II nicht störend

III mässig störend

IV stark störend

² Gebäudehöhe wird gemäss kantonalem PBG ermittelt (§ 60/2).

**Art. 30 Kernzone**

1. Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung des Dorfgebietes.
2. Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
3. Beim Neu- und Wiederaufbau von Gebäuden ist die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten zu beachten und eine ansprechende Gesamtwirkung anzustreben; es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der maximalen Gebäude und/oder Firsthöhe.

Art. 31 Wohnzonen

1. In den Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.
2. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

Art. 32 Wohngewerbezone

1. In der Wohngewerbezone sind neben Wohnungen auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.
2. In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung zwei Drittel der Gesamtausnützung nicht übersteigen.
3. Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass der Charakter des Wohnquartiers erhalten bleibt.

Art. 33 Gewerbezone

1. Die Gewerbebezonen sind für Gewerbe- und kleinere Industriebetriebe bestimmt.



2. Betriebsbedingte Wohnungen sind gestattet, ebenso der Ausbau bestehender Wohnungen.
3. In der Gewerbezone 1 sind Betriebe mit mässig störenden, in der Gewerbezone 2 mit stark störenden Immissionen zulässig.
4. In der Gewerbezone G3 sind sowohl bodenabhängige als auch bodenunabhängige Produktionsstätten zulässig, sofern dadurch keine zusätzlichen Erschliessungen notwendig sind.³

Art. 34 Intensiverholungszone

1. Die Intensiverholungszone "BA" ist unter Vorbehalt der Vorschriften der Verordnung zum Schutze der Gebiete Sägel und Schutt sowie des Lauerzersees vom 16.12.1986 als Badeplatz bestimmt.
2. In der Intensiverholungszone "BO" sind nur die notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit einer Bootsanlage gestattet.
3. Die Intensiverholungszone "C" bezweckt den Betrieb von öffentlichen Campingplätzen. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb.
Kantonale und kommunale Vorschriften, insbesondere die Verordnung zum Schutze der Gebiete Sägel und Schutt sowie des Lauerzersees vom 16.12.1986³, die Verordnung über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze vom 10. Dezember 1959, sowie gestützt darauf erteilte Betriebsbewilligungen des Polizeidepartementes bleiben ausdrücklich vorbehalten.
4. Die Intensiverholungszone "S" ist für Sportanlagen bestimmt. Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt sind gestattet.

Art. 35 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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



2. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Abstandsbestimmungen.

Art. 36 Landwirtschaftszone

1. Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
2. 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. Zur Sicherung der Zweckbestimmung kann die Bewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen werden, die als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind.
3. Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.
4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 37 Naturschutzzonen

1. Die Naturschutzzonen umfassen Gebiete zur Erhaltung von Pflanzen und Tiergemeinschaften samt ihren Lebensgrundlagen. Für diese Zonen werden besondere Vorschriften erlassen.
2. Nutzung und Unterhalt sind in der Schutzverordnung (Art. 7) näher geregelt.³

Art. 38 Übriges Gemeindegebiet

1. Das übrige Gemeindegebiet umfasst das nicht eingezonte Gebiet.
2. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

**Art. 39 Reservegebiete**

1. Die Bezeichnung Reservegebiete hat Richtplancharakter. Sie bedeutet, dass der Gemeinderat bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung (§ 15 PBG) der Gemeindeversammlung eine Bauzonen- oder andere Nutzungserweiterung primär in Reservegebieten vorschlagen soll.
2. Die im Zonenplan bezeichneten Reservegebiete stellen rechtlich übriges Gemeindegebiet im Sinne von Art. 38 des Baureglementes dar. Die Umwandlung in eine Nutzungszone hat nach dem im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahren für den Erlass von Zonenplänen zu erfolgen. Ein Anspruch auf Umwandlung besteht nicht.
3. Für grosse Reservegebiete, ab 3000 m² Fläche bedarf es vor der Umwandlung in eine Nutzungszone nachstehender Unterlagen, die dem Gemeinderat vorgängig einzureichen sind:³
 - a) Erschliessungskonzept (Strasse, Wasser, Abwasser, Elektrisch)
 - b) Parzellierung
 - c) Etappierung mit Terminangaben

V. Gestaltungspläne**Art. 40 Voraussetzungen**

1. In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden, sofern die gemäss § 24 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes erforderlichen Mindestflächen (Kernzone 1500 m², übrige Bauzonen 3000 m²) vorhanden sind.



2. Bei Gestaltungsplänen, die eine wesentlich bessere Ueberbauung als die Einzelbauweise gewährleisten, ist Art. 42 anwendbar. Dies trifft namentlich zu, wenn nebst den kantonalen Vorschriften (§ 24 PBG):
 - a) Kinderspielflächen von mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche vorgesehen werden;
 - b) der Fussgänger und Fahrverkehr getrennt werden;
 - c) 60 % der Parkflächen Einstellplätze sind;
 - d) die Wohnbauten erhöhten Anforderungen der Wohnhygiene entsprechen;
 - e) eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und eine gute Einordnung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden;
 - f) Massnahmen zur Abfallbewirtschaftung getroffen werden.
3. Für grössere, nicht überbaute Gebiete ab 3000 m² Fläche, welche nicht zwingend einen Gestaltungsplan erfordern, ist vor Einreichung der Baugesuche ein Erschliessungskonzept mit Parzellierung vorzulegen. ³

Art. 41 Inhalt

1. Die Gestaltungspläne haben zu enthalten:
 - a) Situationsplan im Massstab von mindestens 1 : 500, auf Grundbuchplan mit 1 m Höhenkurven;
 - b) Strassenführung mit allfälligen Baulinien;
 - c) Lage, Grösse und Stellung der Bauten;
 - d) Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe;
 - e) Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze (Garagen, Unterniveaugaragen, Parkplätze);
 - f) Fusswege und Hauszugänge;
 - g) Terraingestaltung;
 - h) Kinderspielplätze;
 - i) Grünflächen- und Umgebungsgestaltung (Bepflanzung);
 - k) Anlagen zur Abfallbewirtschaftung;
 - l) Vorschriften mit den Sonderbestimmungen;
 - m) Etappierung mit terminlichen Angaben. ³



2. Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen sowie ein Modell verlangen.

Art. 42 Ausnahme von den Zonenvorschriften

Erfüllt der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Art. 40 so können folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften bewilligt werden:

- a) Erhöhung der Ausnützung um 0,10.
- b) Erhöhung der Gebäudelänge, der Gebäude- und Firsthöhe und der Geschosszahl um ein Geschoss.
- c) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände, sofern die Wohnhygiene gewährleistet ist.

Art. 43 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser von mehr als 3 Stufen und zusätzlich ein Garagengeschoss sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Entsprechende besondere Bauvorschriften haben für eine ansprechende Bauweise zu sorgen.

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 44 Meldepflicht

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



Art. 45 Baugesuch

1. Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung beim Gemeinderat einzureichen:
1. *Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung der Bauverwaltung einzureichen:*
 - a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Höhenfixpunkt;
 - b) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie alle zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben (inkl. Fassadenmauerstärke);
 - c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1 : 100, mit den massgebenden Gebäudehöhen, sowie den weiteren notwendigen, auf den Höhenfixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
 - d) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angaben der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Erholungsflächen und Kinderspielflächen, Umgebungsplan mit bestehenden und neuen Terrainlinien, sowie Standort von Kehrichtcontainer und Kompostbehälter;
 - e) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist;
 - f) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
 - g) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
 - h) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen;
 - i) wärmetechnischer Nachweis.
2. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehende Bauteile sind in grauer, neue in roter und abzubrechende in gelber Farbe darzustellen).
3. Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.
3. *Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.*



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

Art. 46 Baukontrolle

1. Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften.
Er lässt insbesondere kontrollieren:
 1. *Die Baukommission überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Sie lässt insbesondere kontrollieren:*
 - a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüsts
 - b) die notwendigen Höhenfixpunkte
 - c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken
 - d) die Errichtung des Rohbaus
 - e) die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug
2. Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan (mittels Meldekarte) anzuzeigen.
3. Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 47 Zuständigkeiten

1. Der Gemeinderat ist zuständig für alle Baubewilligungen. Er kann eine Baukommission von höchstens 7 Mitgliedern mit Stimme zur Vorbereitung der Gemeinderatsbeschlüsse ernennen.
1. *Für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat Bewilligungsbehörde, wenn:*
 - a) *kommunale oder kantonale Ausnahmbewilligungen erforderlich sind*
 - b) *ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist.**In allen übrigen Fällen ist in der Regel die Baukommission Bewilligungsbehörde.*
2. *Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist der Gemeinderat Bewilligungsbehörde, wenn ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist.*
In allen übrigen Fällen ist in der Regel die Baukommission Bewilligungsbehörde.



3. *Die Baukommission besteht aus höchstens 7 Mitgliedern mit Stimme und wird jeweils vom Gemeinderat gewählt. Präsiert wird die Baukommission durch ein Mitglied des Gemeinderates.*
4. Für wichtige Planungsmassnahmen kann der Gemeinderat eine Planungskommission von höchstens 15 Mitgliedern mit Stimme ernennen. Diese beschafft die Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat.

Art. 48 Gebühren

1. Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.
1. *Die Bewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.*
2. Er erlässt hiefür eine Gebührenordnung.
2. *Der Gemeinderat erlässt hiefür eine Gebührenordnung.*

Art. 49 Vorentscheide und Ausnahmbewilligungen

1. Zur Abklärung wichtiger Baugesuchsfragen können beim Gemeinderat Vorentscheide eingeholt werden.
1. *Zur Abklärung wichtiger Baugesuchsfragen können bei der Bewilligungsbehörde Vorentscheide eingeholt werden.*
2. Der Gemeinderat erteilt Ausnahmbewilligungen zu diesem Baureglement im Rahmen des kantonalen Rechts.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 50 Inkrafttreten

1. Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ²
2. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baubewilligungsgesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.



3. Mit Inkrafttreten dieser Anpassungen werden die widersprüchlichen Bestimmungen vom 14.8.1990 (RRB Nr. 1410) aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben wird der Landwirtschaftszonenplan 1 : 5000 vom 14.8.1990.³
4. Die Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

¹ Angenommen an der Volksabstimmung vom 15. Mai 1990, mit 517 Ja gegen 167 Nein

² Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit RRB Nr. 1410 vom 14.8.1990

³ Änderung angenommen an der Volksabstimmung vom 12. März 2000 mit 664 Ja gegen 159 Nein, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit RRB Nr. 942 vom 20.6.2000 und RRB Nr. 1411 vom 19.9.2000



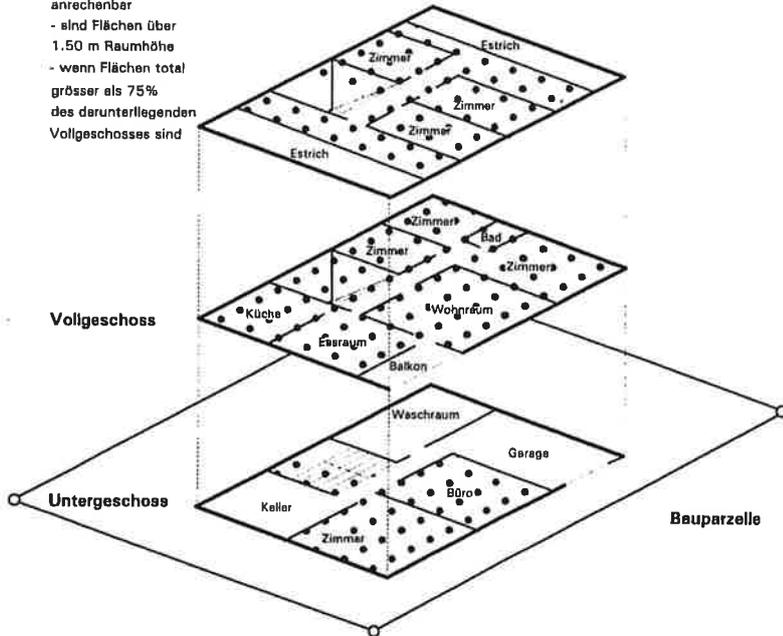
Abbildung 1

Ausnutzungsziffer (AZ)

BauR. Art. 22

a) Anrechenbare Geschossfläche ohne Fassadenmauerwerk

Dachgeschoss
anrechenbar
- sind Flächen über
1.50 m Raumhöhe
- wenn Flächen total
grösser als 75%
des darunterliegenden
Vollgeschosses sind



b) Berechnungsbeispiel einer Ausnutzungsziffer (AZ)

Anrechenbare Geschossfläche:	
Dachgeschoss	80 m ²
Vollgeschoss	100 m ²
Untergeschoss	40 m ²
Total	220 m²

Anrechenbare Parzellenfläche: 550 m²

Ausnutzungsziffer:

$$\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}} = \frac{220 \text{ m}^2}{550 \text{ m}^2} = 0.4$$



Geschlosszahl

BauR. Art. 23

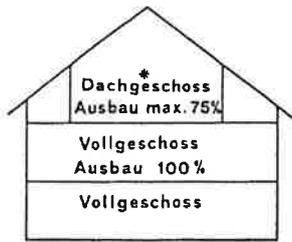
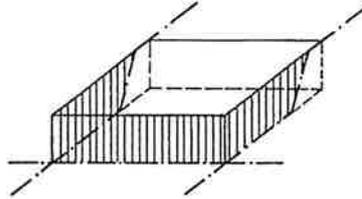
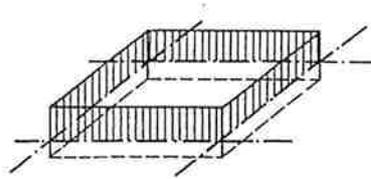


Abbildung 2

UNTERGESCHOSS :



--- gewachsenes Terrain
 --- gestaltetes Terrain

||||| sichtbare Fassadenfläche max. $\frac{2}{3}$

* bei Überschreitung Vollgeschoss

Abbildung 3

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

BauR. Art. 7

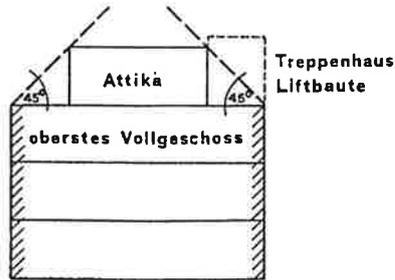
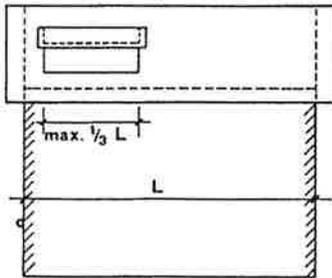
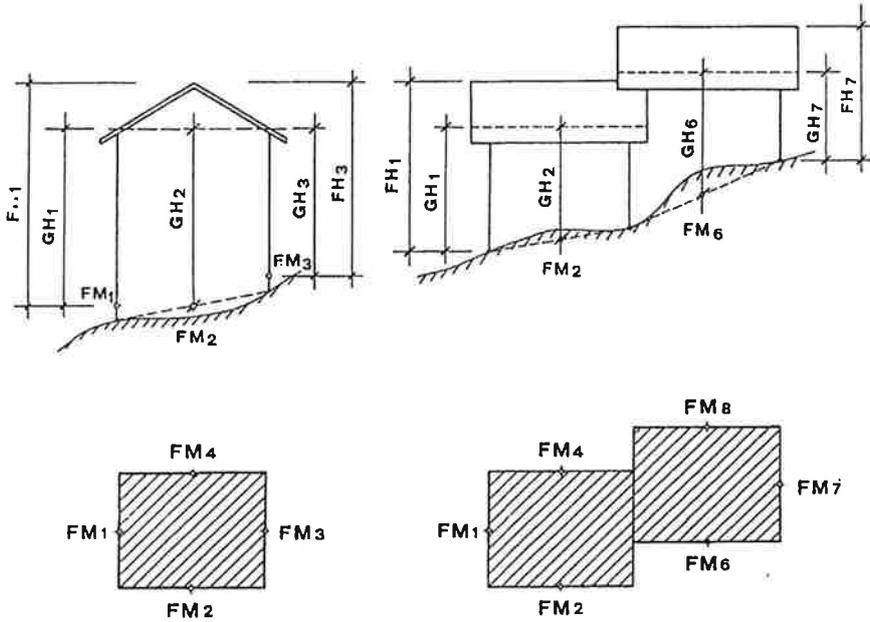




Abbildung 4

Gebäudehöhe / Firsthöhe

BauR. Art.24



- GH Gebäudehöhe
 FH Firsthöhe
 FM Fassadenmitte (ausgemittelt auf gewachsenem Boden)
 gewachsener Boden



Abbildung 5

Grenzabstand / Gebäudeabstand

BauR. Art. 25

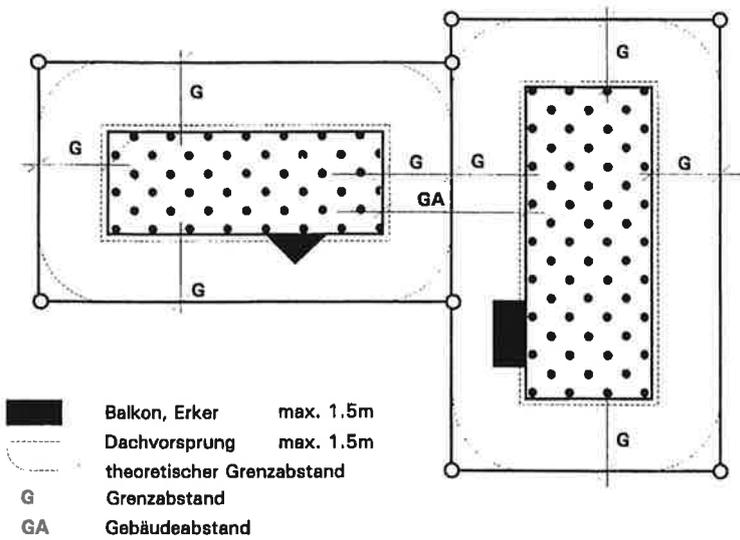




Abbildung 6

Gebäudelänge

BauR. Art. 27

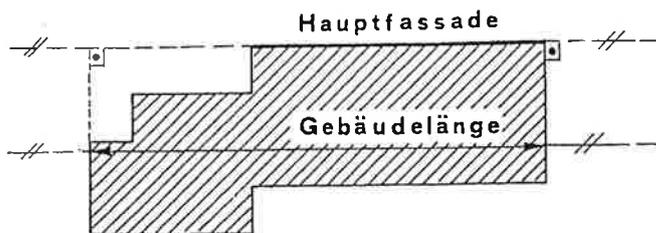
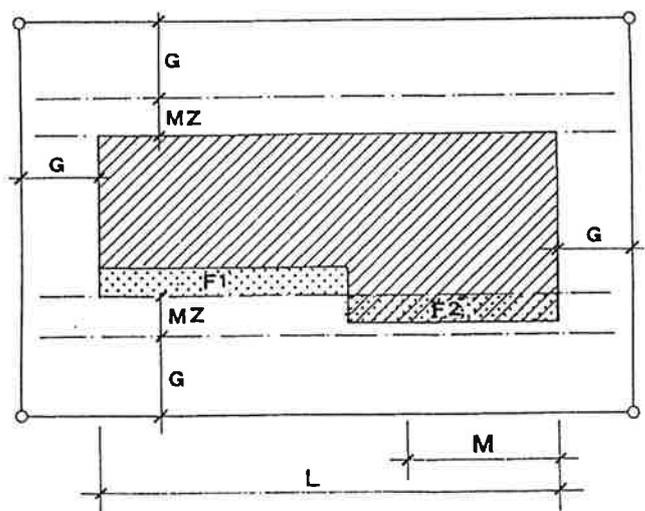


Abbildung 7

Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich

BauR. Art. 27



G Grenzabstand **L** Gebäudelänge ≥ 20 m
M Mehrlänge **MZ** Mehrlängenzuschlag $= \frac{M}{4}$

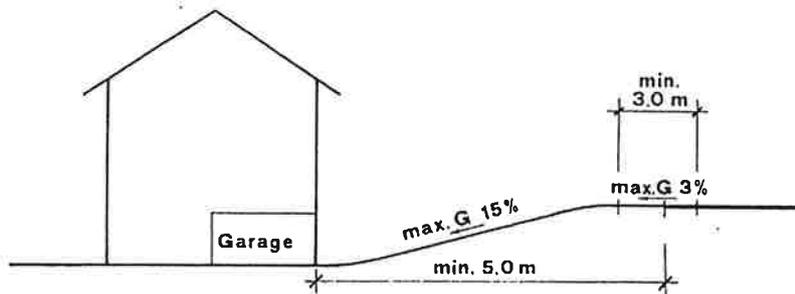
FLÄCHENAUSGLEICH **F1 \cong F2**



Abbildung 8

Ein- und Ausfahrten

BauR, Art. 18



R = Radius
S = Sichtlinien
G = Gefälle

