

G E M E I N D E S T E I N E N

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum

Quartiergestaltungsplan "Bächimatte"
der Retex AG, 6300 Zug

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 41 des Baugesetzes, besondere Gestaltungsvorschriften als Sonderbauvorschriften für eine zweckmässige Nutzung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes.

Art. 2 Geltungsbereich

¹Die Sonderbauvorschriften haben Gültigkeit im schwarz umrandeten Gebiet des Quartiergestaltungsplanes "Bächimatte.

²Soweit nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes.

Art. 3 Zweck

Der Quartiergestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken die Erreichung einer rationalen Erschliessung und einer geregelten Bauweise mit guter Gesamtwirkung, welche die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt.

Art. 4 Gebäudehöhe

Für das im Zonenplan als W3 bezeichnete Gebiet gilt eine max. Firsthöhe von 14.00 m und eine max. Gebäudehöhe von 13.00 m.

Art. 5 Massgebende Terrainhöhe

Für das Terrain entlang der Breitestrasse wird das gewachsene Terrain auf 466.46 Höhe über Meer, identisch mit der Uferhöhe des Käppelibaches, festgelegt.

Gemäss Terrain-Aufnahmen des Arch'büros V.H. Broggi vom 19. September 1981 / Plan No. 201.20.81.

Art. 6 Ausbau des Dachgeschosses

¹Für das im Zonenplan als W3 bezeichnete Gebiet kann das Dachgeschoss (nebst drei Vollgeschossen) vollständig ausgebaut werden.

²Die Dachausbauten sind ansprechend zu gestalten.

Art. 7 Dachgestaltung

Es sind nur Steildächer gestattet.

Art. 8 Mehrlängenzuschlag

Die noch folgenden Mehrlängenvorschriften gelten nur innerhalb des Quartiergestaltungsplanes !
Gegenüber Nachbargrundstücken ist Art. 28 des Baureglementes gültig. 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 Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht. Der Mehrlängenzuschlag kann entfallen, wenn im Gebiet der 3-geschossigen Zone nur 2-geschossig gebaut wird.

Art. 9 Uferbestockung

Die bestehende Uferbestockung entlang des Käppelbaches ist ungeschmälert zu erhalten.

Art. 10 Farbgebung

¹Die endgültige Farbgebung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

²Auf Verlangen der Baukommission sind Farbmuster am Bau anzubringen.

Art. 11 Kinderspielplätze

¹Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes sind gut besonnte, verkehrssichere Kinderspielplätze einzurichten, deren Gesamtfläche mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche betragen muss.

²Zwecks dauernder Sicherung der Kinderspielplätze ist eine entsprechende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 12 Umgebungsplan

¹Es müssen zusammenhängende Grünflächen mit einer der landschaftlichen Umgebung angepassten Bepflanzung erstellt werden.

²Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Art. 13 Abstellfläche für Container

¹ An windgeschützten Zufahrtsstellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrrechtcontainer einzurichten.

² Die Abstellflächen für Container sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

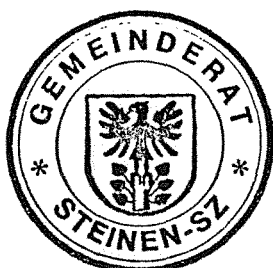
Art. 14 Mehrausnützung

Weisen die einzelnen Bauprojekte eine gute architektonische Gestaltung auf und erfüllen sie zudem die vorliegenden Bedingungen des Quartiergestaltungsplanes mit den Sonderbauvorschriften, wird eine Mehrausnützung von 10% für das ganze Quartiergestaltungsplangebiet gewährt.

Oeffentlich aufgelegt vom . . . 2. Oktober 1981
bis . . . 2. November 1981

Vom Gemeinderat genehmigt am: 7. Dezember 1981

NAMENS DES GEMEINDERATES STEINEN



Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am: . 26. Juli 1983

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:





Baureglement

der Gemeinde Steinen SZ

RRB Nr. 1506

Schwyz, den 25. August 1980

Das Baureglement wird genehmigt.

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Inhaltsverzeichnis

I. Zweck- und Geltungsbereich	2
II. Planungsmittel	2
III. Allgemeine Bestimmungen	3
A. Erschliessung	3
B. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	4
C. Konstruktions- und Hygienevorschriften	5
D. Verkehrssicherheit	6
E. Stellung und Dimension der Bauten	8
IV. Zonenvorschriften	11
V. Quartiergestaltungspläne	12
VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	15
VII. Schlussbestimmungen	
Abbildungen 1–10	

Die Gemeinde Steinen erlässt, gestützt auf § 32 des kantonalen Baugesetzes, nachfolgendes Baureglement:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

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 Umweltsbedingungen.

Art. 2

- ¹ Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- ² Es findet Anwendung für alle Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie für eingreifende Fassaden- und Zweckänderungen.
- ³ Für andere Anlagen und Einrichtungen ist das Baureglement anwendbar, soweit dies in Art. 45 vorgesehen ist.

II. Planungsmittel

Art. 3

¹ Dem Gemeinderat stehen für die Ortsplanung folgende Planungsmittel zur Verfügung:

- a) Richtplan
- b) Teilrichtplan: Landschaftsplan
- b) Teilrichtplan: Verkehrsplan
- b) Teilrichtplan: Etappenplan
- c) Zonenplan mit Baureglement
- d) Überbauungsplan
- e) Quartiergestaltungsplan

Art. 4

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 und die Teilrichtpläne sind für die mit der Planung beauftragten Organe wegleitend.

Art. 5

¹ Der **Landschaftsplan** enthält alle Flächen, Natur- und Kulturobjekte, die des Schutzes, der Schonung, Pflege oder Gestaltung bedürfen. Er enthält überdies die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen.

² Der **Verkehrsplan** enthält die generelle Linienführung der Strassen, die öffentlichen Parkieranlagen sowie das Fusswegnetz.

³ Der **Etappenplan** enthält Angaben über die Erstellung der öffentlichen Infrastrukturanlagen; er berücksichtigt den Bedarf und die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.

Art. 6

¹ Durch den Zonenplan wird das Gemeindegebiet rechtsverbindlich in Zonen verschiedener Nutzung und Überbauung eingeteilt.

² Die Zonen sind im Zonenplan (im Original im Massstab 1:2000) dargestellt, welcher Bestandteil des Baureglementes bildet.

³ Für die Überbauungs- und Quartiergestaltungspläne gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts sowie Art. 41–44 dieses Reglementes.

III. Allgemeine Bestimmungen

A. Erschliessung

Art. 7

¹ Neubauten, die nicht land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

² Ein Grundstück ist baureif,

- a) wenn es über eine hinreichende Ein- und Ausfahrt verfügt,

3. Teilrichtpläne

4. Zonenplan, Überbauungs- und Quartiergestaltungspläne

Baureife

1. Zweck

2. Geltungsbereich

1. Planungsmittel

2. Richtplan

b) wenn die ausreichende Versorgung mit Wasser und Energie, sowie die Abwasser- und Kehrrechtbeseitigung, gewährleistet ist.

³ Wer Erschliessungsanlagen auf Drittgrundstücken beansprucht, hat die dinglichen Benützungsrechte durch Grundbuchauszug nachzuweisen.

B. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 8

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

² An die Gestaltung von Bauten in der Kernzone werden erhöhte Anforderungen gestellt.

Art. 9

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° zurückzusetzen.

Art. 10

¹ Je Haus darf in der Regel auf dem Dach nur eine Aussenantenne angebracht werden.

² Für Gesamtüberbauungen sind Gemeinschaftsantennen zu erstellen.

³ Im Bereich von Gemeinschaftsanlagen dürfen keine Einzelantennen erstellt werden, soweit der Anschluss zumutbar ist.

Art. 11

¹ Terrainveränderungen sind ansprechend zu gestalten und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. 4. Terraingestaltung

² Das gestaltete Terrain darf im Mittel höchstens 1,8 m unter der Oberkante des Erdgeschossfussbodens liegen; in Hanglagen darf das gestaltete Terrain im Mittel höchstens 0,5 m unter die Oberkante des Untergeschossfussbodens reichen. Abb. 7

C. Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 12

¹ Bauten sind so zu erstellen, dass die für ihre Zwecke notwendige Festigkeit gewährleistet ist. 1. Konstruktion

² Gebiete, die durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag usw. gefährdet sind, dürfen nicht überbaut werden.

Art. 13

¹ Bei der Stellung der Wohnbauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen. 2. Besonnung und Belüftung

² Bewohnte Räume haben eine Fensterfläche von mindestens 10 %, bewohnter Dachraum von mindestens 6 % der Bodenfläche aufzuweisen.

Art. 14

¹ Wohnräume müssen eine Mindestbodenfläche von 10 m², Schlafräume eine solche von 8 m² aufweisen. Die lichte Geschosshöhe beträgt wenigstens 2,2 m. 3. Raumgrösse, Abstellmöglichkeiten

² In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Haus- oder Kellereinganges genügend grosse Einstellräume für Kinderwagen und dergleichen, sowie Abstellmöglichkeiten für Kehrrechtbehälter zu erstellen.

Art. 15

Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit ausreichend zu isolieren. 4. Isolation

1. Gestaltungsgrundsatz

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Abb. 7

3. Antennen

Art. 16

5. Kinderspielflächen

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 Bruttogeschossfläche betragen. Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 17

6. Immissionen

¹ Bauten sind nur zulässig, wenn aus der bestimmungsgemässen Benützung des Bauwerkes keine übermässigen Einwirkungen auf die nähere oder weitere Umgebung zu erwarten sind.

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

³ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen von Handels-, Handwerks- und Gewerbebetrieben bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Durch landwirtschaftliche Nutzung bewirkte Immissionen sind auch gegenüber Wohngebieten zulässig, wenn sie zumutbar sind.

⁴ Bestehenden Betrieben, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen höchstens mässig störender Auswirkungen gewährleistet.

Art. 18

7. Bauarbeiten

Bauarbeiten sind ohne übermässige Lärm- und Staubentwicklung auszuführen.

D. Verkehrssicherheit

Art. 19

1. Abstellflächen für Fahrzeuge

¹ Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellflächen für Motor-

fahrzeuge zu erstellen. Der Gemeinderat setzt die Zahl der Ein- und Abstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien und des voraussichtlichen Bedarfs fest:

- a) bei Wohnbauten
 - pro Einfamilienhaus 2 Abstellplätze bei Mehrfamilienhäusern
 - 1,5 Ein- oder Abstellplätze 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 Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann der Gemeinderat Ausnahmegewilligungen erteilen und entsprechende Ersatzleistungen verlangen. Besteht die Ersatzleistung in Geld, dann ist sie nach dem für die Befreiung entstehenden Vorteilen zu bemessen.

Art. 20

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

² Garagenausfahrten dürfen höchstens 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. 21

¹ Gegenüber Strassen sind, soweit keine anderen Abstandsbestimmungen (wie z. B. Baulinien) gelten, folgende Gebäudeabstände ab Strassen- bzw. Trottoirrand einzuhalten:

2. Strassenein- und Ausfahrten
Abb. 4

3. Strassenabstände- und breite

- a) bei Gemeindestrassen 5 m
 - b) bei öffentlichen Strassen mit privater Unterhaltungspflicht und bei Privatstrassen 4 m
- ² In der Regel sind die Erschliessungsstrassen mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einer Trottoirbreite von 2,0 m auszuführen. Wenn dieser Ausbau aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist, so kann der Gemeinderat andere Mindestmasse festlegen.

E. Stellung und Dimension der Bauten

Art. 22

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

² Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Hievon werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen oder dem Gewerbe nicht dienenden oder hiefür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschaftsräume; Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

³ Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit diese Fläche nicht bereits ausgenützt worden ist.

⁴ Die für die öffentliche Erschliessung notwendige Fahrbahn- und Trottoirfläche sowie Wald und Gewässer zählen nicht zur anrechenbaren Landfläche.

Art. 23

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 hinausragt.

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

Art. 24

¹ Die Bauhöhe entspricht dem Mass vom gewachsenen Boden in der Fassade mitte bis zur Oberkante der obersten Geschossdecke.

² Die Bauhöhe wird für jede Fassade und für jeden Fassadenteil einzeln bestimmt.

Art. 25

Die Firsthöhe entspricht dem Mass vom gewachsenen Boden bis zum obersten Punkt des Daches.

Art. 26

¹ Der Abstand von Bauten beträgt 10 m ab Waldrand.

² Der Abstand von der Steineraa beträgt 5 m ab vermarkter Grenze, vom Käppelbach ist ein Abstand von wenigstens 8 m ab Bachmitte einzuhalten.

Art. 27

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen äusserstem Gebäudeteil und der Grenze; er wird senkrecht zu den Fassaden gemessen.

Art. 28

¹ Misst eine Gebäudeseite mehr als 20 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m.

² Kleinbauten im Sinne des Art. 29 werden für den Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet.

³ In der Kern- und Gewerbezone ist der Mehrlängenzuschlag nur gegenüber den angrenzenden Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen einzuhalten.

3. Bauhöhe
Abb. 5

4. Firsthöhe

5. Wald- und Gewässerabstand

6. Grenzabstand
a) Begriff
Abb. 8

b) Bemessung
Abb. 9

1. Ausnützungsziffer
Abb. 2

Abb. 3

2. Geschosszahl
Abb. 7

⁴ Mehrlängenzuschläge bei hintereinanderstehenden Bauten einer Gesamtüberbauung werden nur für die Länge der gegenseitigen senkrecht gemessenen Überlappungen berechnet.

Art. 29

c) Nebenbauten
Abb. 1

¹ Als Nebenbauten gelten eingeschossige An- und Kleinbauten ohne Wohn- und Schlafräume mit höchstens 60 m² Grundfläche, 3,5 m Gebäude- und 4,0 m Firsthöhe.

² Bei Nebenbauten beträgt der Mindestgrenzabstand 2,5 m; mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn kann bis an die Grenze gebaut werden.

Art. 30

¹ Der Gebäudeabstand ist die Summe zweier benachbarter Grenzabstände. Er kann unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages und der Genehmigung durch den Gemeinderat ungleich über die Grenze verteilt werden.

² Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.

³ Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

Art. 31

¹ Es gilt in allen Zonen offene Bauweise, sofern nicht durch einen Überbauungs- oder Quartiergestaltungsplan etwas anderes bestimmt wird. Bei offener Bauweise werden die Bauten allseitig freistehend erstellt.

² In Zonen mit offener Bauweise ist das Zusammenbauen über die Grenze bis zur reglementsgemässen Höchstlänge zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch Grundbucheintrag sichergestellt ist und die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend gestaltet wird.

³ Bei 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 einzuhalten.

Art. 32

Hochhäuser dürfen nur im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes erstellt werden.

9. Hochhäuser

IV. Zonenvorschriften

Art. 33

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Zoneneinteilung

a) Kernzone	K
b) Wohnzonen	
– 2-geschossige Wohnzone	W2
– 3-geschossige Wohnzone	W3
c) Wohn-Gewerbezone	WG3
d) Gewerbezone	
– mit mässig störenden Immissionen	GI
– mit störenden Immissionen	GII
– für Schweineställe	GIII
e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA

Art. 34

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung des Dorfgebietes. 2. Kernzone

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 Bauhöhe.

⁴ Der Abbruch von Bauten ist zulässig, wenn ein Neubau bewilligt ist oder die Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 35

¹ In den Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. 3. Wohnzonen

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

Art. 36

¹ In der Wohngewerbezone sind neben Wohnungen auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. 4. Wohngewerbezone

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

Art. 37

¹ Die Gewerbezone sind für Gewerbe- und kleinere Industriebetriebe bestimmt. 5. Gewerbezone

- 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.

Art. 42

- ¹ Die Quartiergestaltungspläne haben zu enthalten:
- a) Situationsplan im Massstab von mindestens 1:500, auf Grundbuchplan 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.)
- ² Im weitem ist ein Modell im Massstab 1:500 und gegebenenfalls der Entwurf besonderer Bauvorschriften einzureichen.

Art. 43

- ¹ Erfüllt der Quartiergestaltungsplan die Voraussetzungen des Art. 41 so können folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften bewilligt werden:
- a) Erhöhung der Ausnützung um 10 %;
 - b) Erhöhung der Gebäudelänge, der Gebäudehöhe und der Geschosszahl um ein Geschoss mit Ausnahme der Zone W2.

Art. 44

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

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 45

¹ Zusätzlich zu den in Art. 2 aufgeführten Bauten und Bauteilen sind bewilligungspflichtig: Abwasseranlagen, Kleinfahrzeugen, Warenautomaten, Schaukästen und dergleichen; Hochspannungs-Freileitungen, Tankstellen, landwirtschaftliche Silos, Lagertanks, Reklameanlagen und nicht landwirtschaftliche Terrainveränderungen über 1 m Höhe oder mehr als 50 m² Fläche.

² Diese Vorhaben werden bewilligt, wenn sie den einschlägigen Vorschriften entsprechen und weder die bauliche Umgebung noch das Land- und Ortschaftsbild beeinträchtigen.

Art. 46

¹ Das Baugesuch ist mit den offiziellen Baugesuchsformularen dreifach einzureichen und hat zu umfassen:

a) Situationsplan

Katasterkopie mit Grenzverlauf, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten und Abstellplätze, Angabe der Grundstückfläche und der überbauten Fläche;

b) Grundrisse

Alle Stockwerke im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Mauerstärken, Zweckbestimmung der Räume, Fenster-, Türen- und Treppenmasse; Lage, Material und Abmessung der Feuerstellen;

c) Schnitte

Gebäudeschnitte im Massstab 1:100 mit Angaben über Stockwerk- und Bauhöhe einschliesslich alter und neuer Geländeverlauf in Meereshöhe;

d) Fassadenpläne

Fassaden im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien;

e) Umgebungspläne

Mit Darstellung der Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen usw.;

f) Baubeschrieb

Kurze Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung und Parkierungsmöglichkeiten;

g) Berechnungen

Von Ausnützungsziffern und der Abstellplätze;

1. Bewilligungspflicht

2. Baugesuch

2. Inhalt

3. Ausnahme von den Zonenvorschriften

4. Terrassenhäuser
Abb. 10

h) Baukosten

Approximative Angaben:

i) Schutzraumvorlage

k) Oeltankvorlage

l) Garagenvorlage

² Das Baugesuch ist vom Bauherrn sowie dem Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

³ Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken und ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren zulassen. Für landwirtschaftliche Bauten ohne Wohnbauten im übrigen Gemeindegebiet muss das vereinfachte Bewilligungsverfahren angewendet werden (Gewässerschutzbewilligung).

⁴ 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).

Art. 47

3. Baukontrolle

¹ Die Ausführung der Bauarbeiten wird durch die Baukommission kontrolliert. Im Baubescheid wird dem Bauherrn mitgeteilt, in welchem Stadium er jeweils Anzeige zu erstatten hat, damit die Baukontrolle erfolgen kann.

² Für jeden Bau ist ein Schnurgerüst zu erstellen, das von der Baukommission kontrolliert wird. Den von der Baukommission bezeichneten Aufsichtspersonen ist der Zutritt zum Baugrundstück und zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

Art. 48

4. Zuständigkeiten

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für alle Baubewilligungen. Er kann eine Baukommission von 5 bis 7 Mitgliedern zur Vorbereitung der Gemeinderatsbeschlüsse ernennen.

² Für wichtige Planungsmassnahmen kann der Gemeinderat eine Planungskommission von 5 bis 7 Mitgliedern ernennen. Diese beschafft die Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat.

Art. 49

5. Vorentscheide und Ausnahmebewilligungen

¹ Zur Abklärung wichtiger Baugesuchsfragen können beim Gemeinderat Vorentscheide eingeholt werden.

² Der Gemeinderat erteilt Ausnahmebewilligungen zu diesem Baureglement im Rahmen des kantonalen Rechts.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 50

¹ Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft; auf diesen Zeitpunkt wird das Baureglement vom 15. Mai 1966 aufgehoben. Inkrafttreten

² Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche, Überbauungs- und Quartiergestaltungspläne unterliegen den Bestimmungen dieses Baureglementes.

³ Die genehmigten Überbauungs- und Quartiergestaltungspläne bleiben in Rechtskraft.

Genehmigungen

Gemeindeversammlung Steinen:

4. März 1977

25. April 1980

Regierungsrat des Kantons Schwyz:

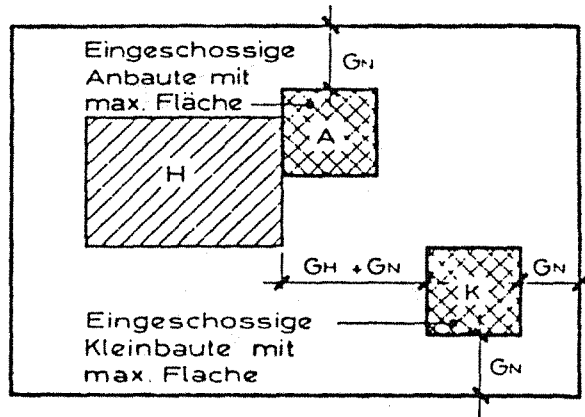
8. August 1977 RRB 1489

12. Dezember 1977 RRB 2217

1980 RRB

Nebenbauten

Abbildung 1



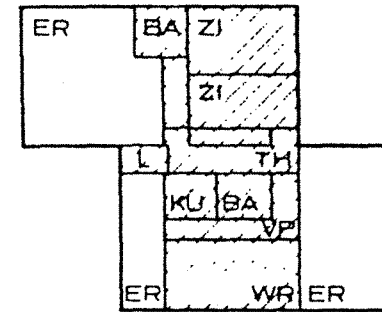
GH = Grenzabstand der Hauptbaute
 GN = Grenzabstand der Nebenbaute
 H = Hauptbaute
 A = Anbaute
 K = Kleinbaute } Nebenbauten

GH = 60 % Bauhöhe, mind. 4.0 m
 (Kernzone = 50 % Bauhöhe, mind. 2.5 m)

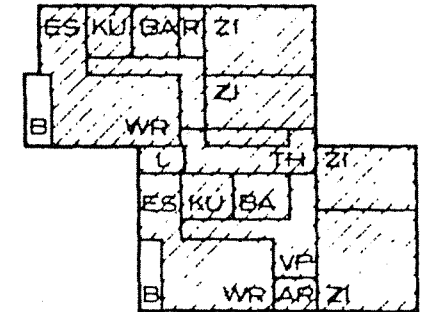
GN = 50 % Bauhöhe, mind. 2.5 m

Abbildung 2

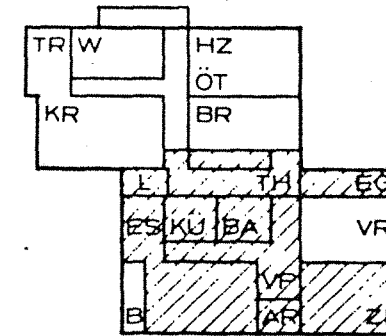
Ausnutzungsziffer (anrechenbare Geschossfläche)



Dachgeschoss



Vollgeschoss



Erdgeschoss

 anrechenbare
Bruttogeschoss-
fläche

LEGENDE

AR = Abstellraum
 B = Balkon
 BR = Bastelraum
 BA = Bad
 ER = Estrich
 ES = Essplatz
 EG = Eingang
 HZ = Heizung
 KR = Kellerraum
 KU = Küche
 L = Lift
 TR = Trockenraum
 TH = Treppenhaus
 OT = Öltankraum
 R = Reduit
 W = Waschen
 WR = Wohnraum
 VR = Velorum
 VP = Vorplatz
 ZI = Zimmer

Abbildung 3

Ausnutzungsziffer (anrechenbare Grundstücksflächen)

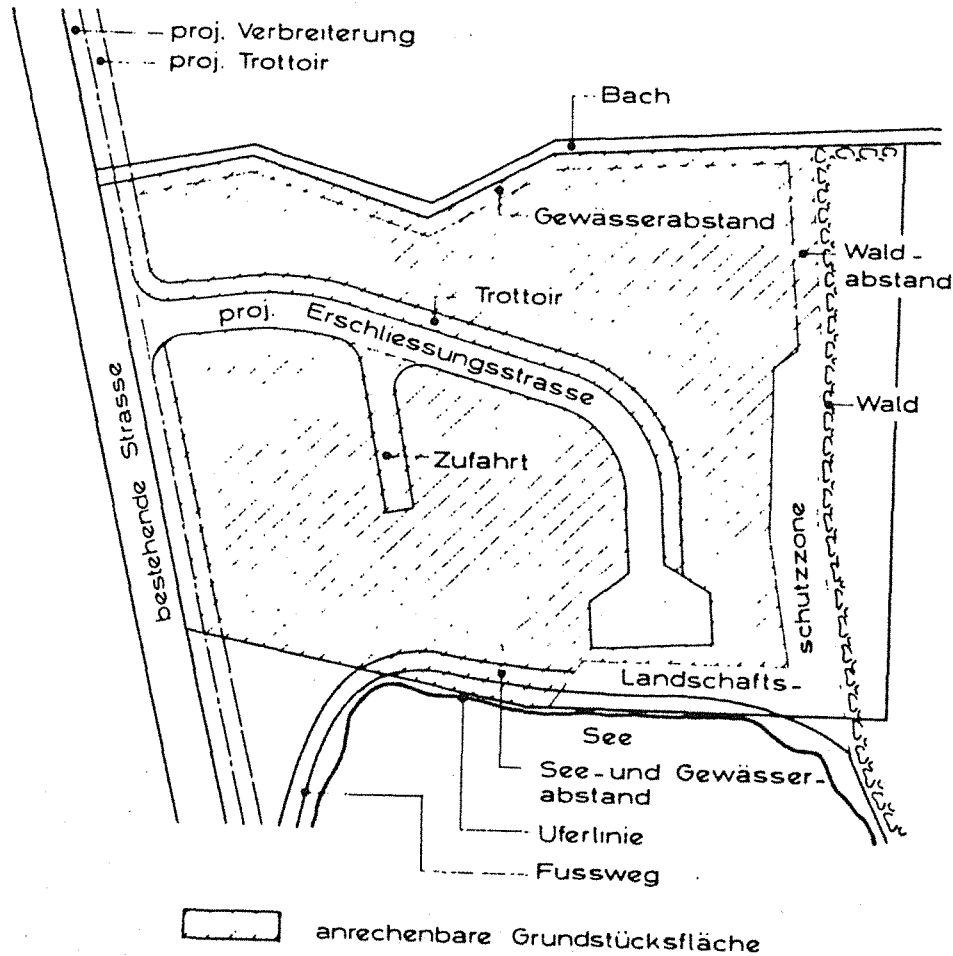


Abbildung 4

Ein- und Ausfahrten

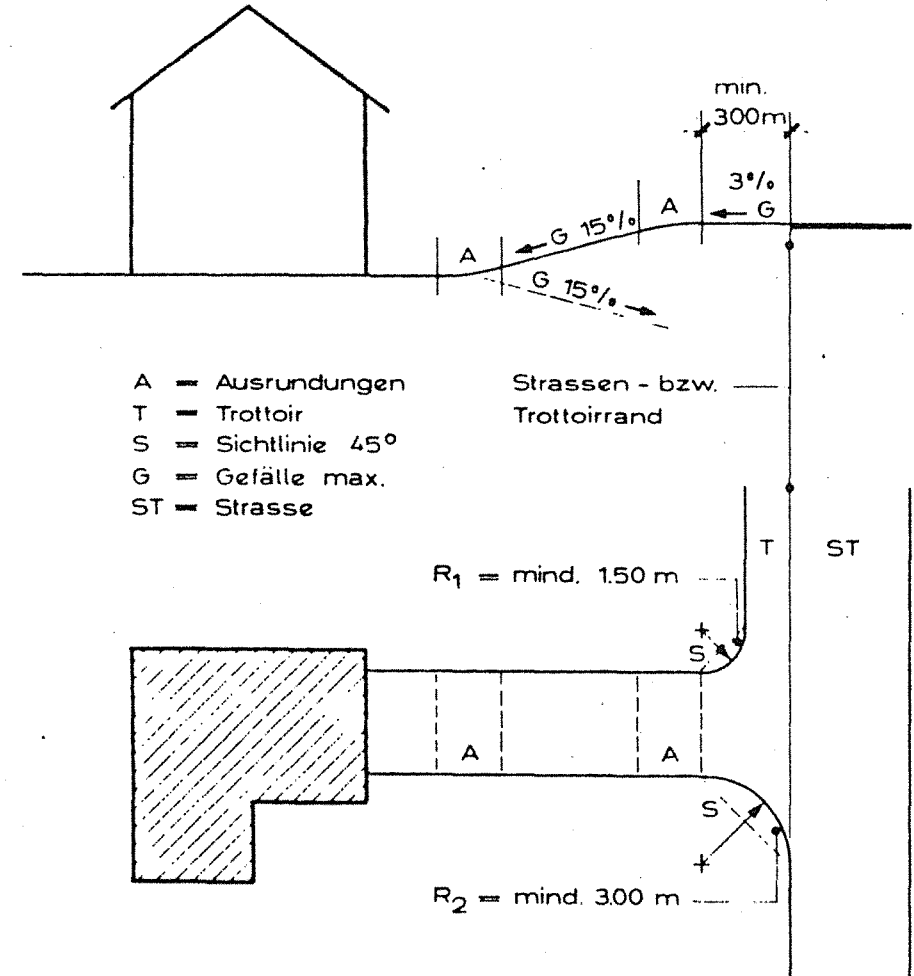


Abbildung 5

Bauhöhe / Firsthöhe

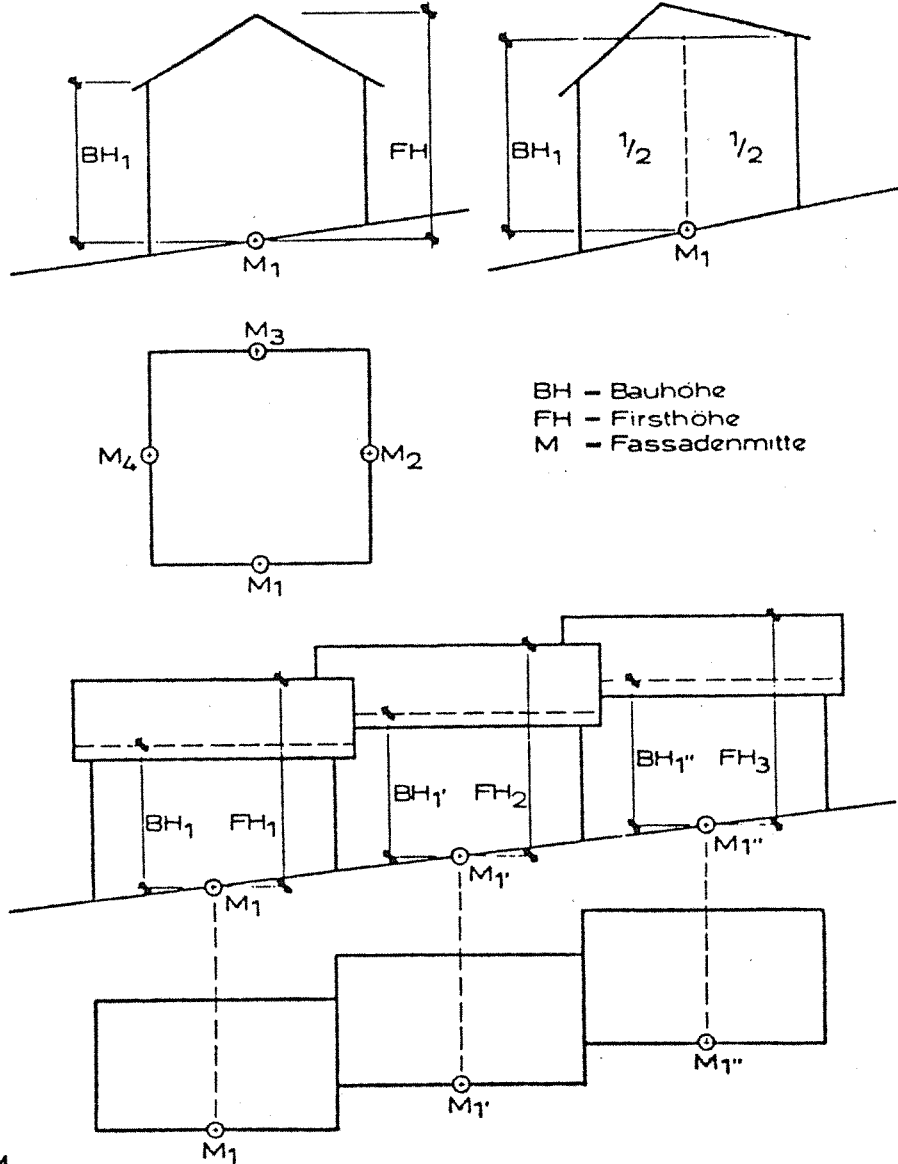


Abbildung 6

Gebäudelänge

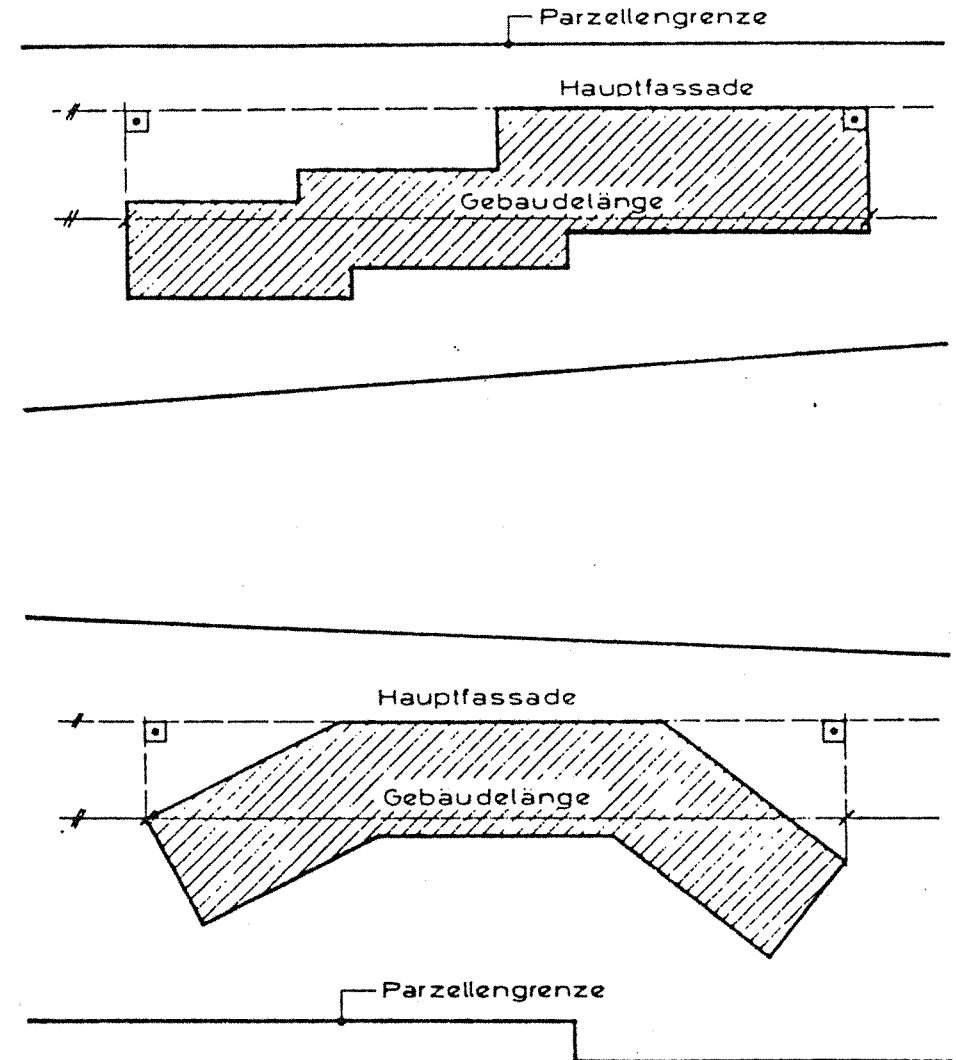


Abbildung 7 Geschlosszahl / Terraingestaltung

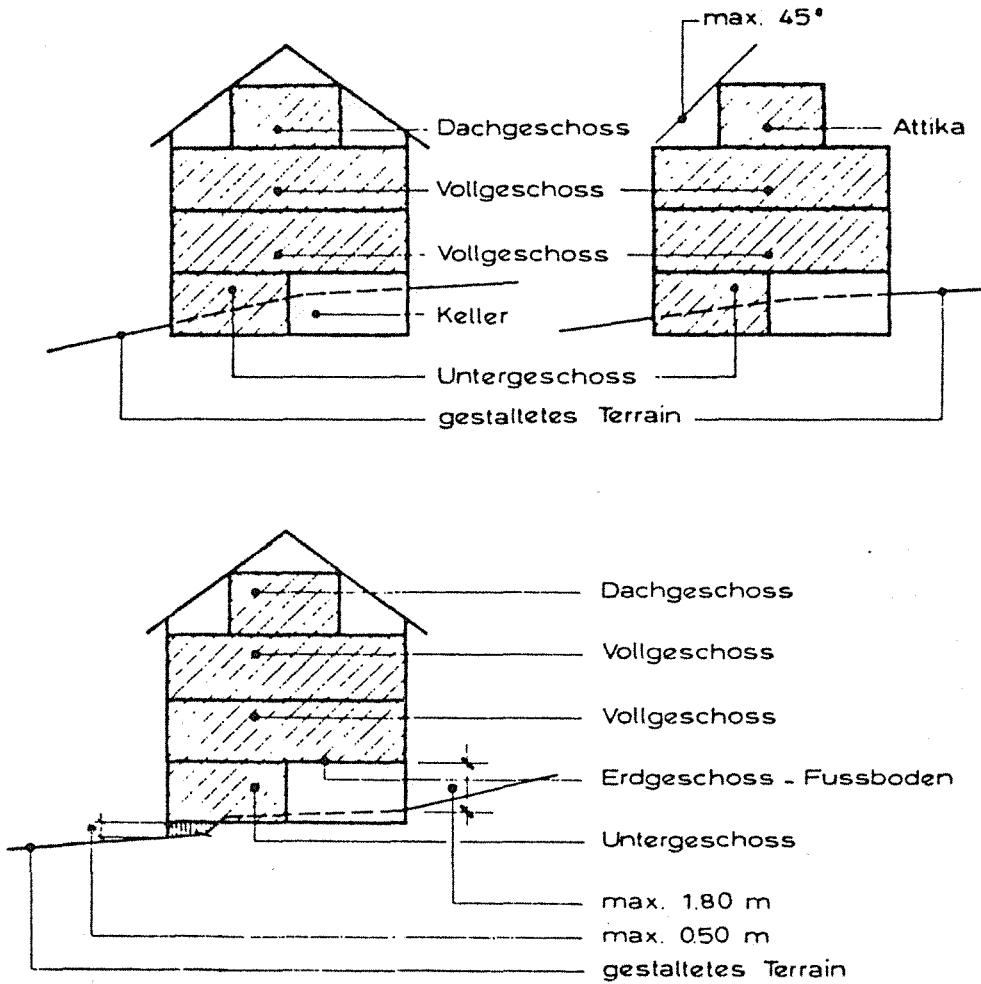
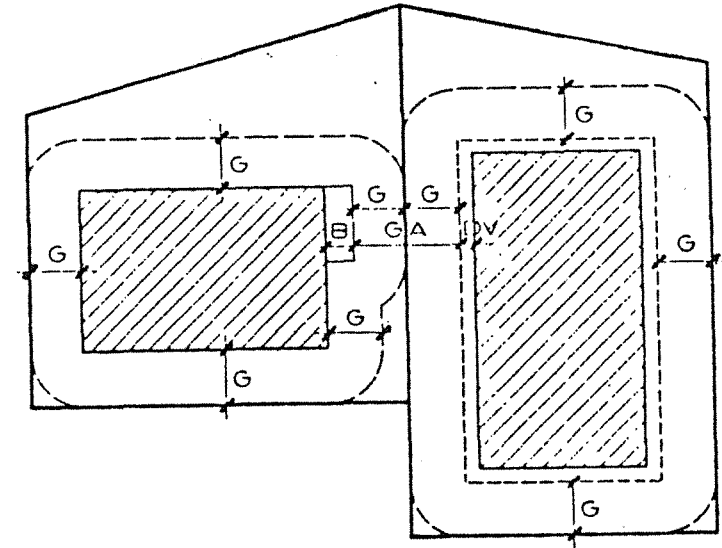


Abbildung 8 Grenz- und Gebäudeabstand

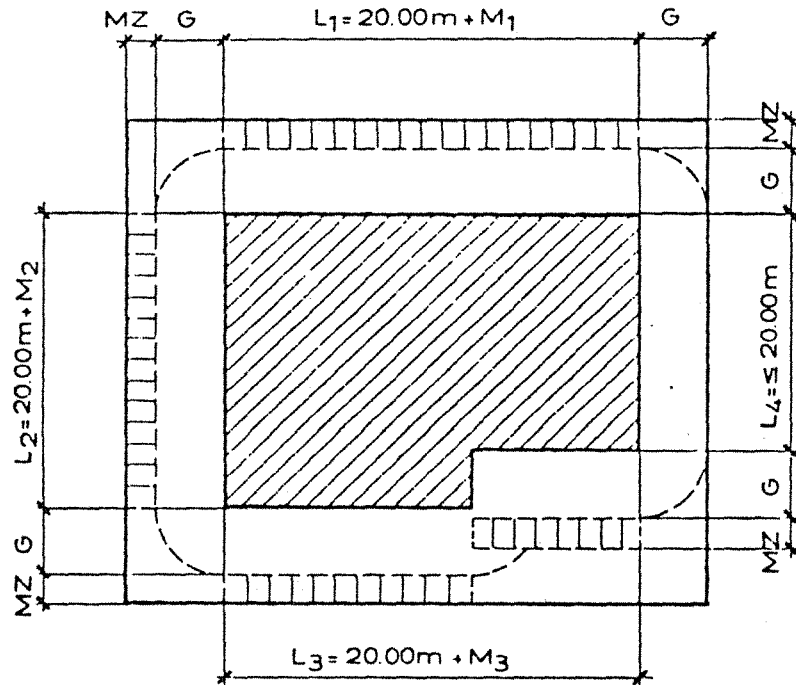


B = Balkon
DV = Dachvorsprung

G = Grenzabstand
GA = Gebäudeabstand

Mehrlängenzuschlag

Abbildung 9



- G = Grenzabstand
- L = Gebäudelänge
- M = Mehrlänge
- MZ = Mehrlängenzuschlag = $\frac{M}{4}$

Terrassenhäuser

Abbildung 10

