



Sonderbauvorschriften

Teiländerung und Erweiterung im W3

AZ - Erhöhung laut neuem Baugesetz

zum Quartiergestaltungsplan

Hausmatt, 6422 Steinen

Walchwil, 24. September 1990

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §40 des ^{Baureglementes} Baugesetzes, besondere Gestaltungsvorschriften als Sonderbauvorschriften für eine zweckmässige Nutzung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes.

Amtl. Korr.
Gemeinde Steinen

Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften haben Gültigkeit im schwarz umrandeten Gebiet des Quartiergestaltungsplanes Hausmatt.
- 2 Soweit nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes.

Amtl. Korr.
Gemeinde Steinen

Art. 3 Zweck

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

Amtl. Korr.
Gemeinde Steinen

Art. 4 Ausbau des Dachgeschosses

- 1 Für das im Zonenplan als W3 bezeichnete Gebiet kann das Dachgeschoss (nebst drei Vollgeschossen) vollständig ausgebaut werden.
- 2 Die Dachausbauten sind ansprechend zu gestalten.

Art. 5 Dachgestaltung

Es sind nur Steildächer gestattet.

Art. 6 Farbgebung

- 1 Die endgültige Farbgebung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.
- 2 Auf Verlangen der Baukommission sind Farbmuster am Bau anzubringen.

Art. 7 Kinderspielplätze

- 1 Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes sind gut besonnte, verkehrssichere Kinderspielplätze einzurichten, deren Gesamtfläche mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche betragen muss.
- 2 Zwecks dauernder Sicherung der Kinderspielplätze ist eine entsprechende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Amtl. Korr.
Gemeinde SteinenArt. 8 Umgebungsplan

- 1 Es müssen zusammenhängende Grünflächen mit einer der landschaftlichen Umgebung angepassten Bepflanzung erstellt werden.
- 2 Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Art. 9 Abstellfläche für Container und Abfallcomposter

- 1 An windgeschützten Zufahrtsstellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrrechtcontainer einzurichten.
- 2 Die Abstellflächen für Container sind in die Umgebungsplanung miteinzubeziehen.

Art. 10 Mehrausnützung

Weisen die einzelnen Bauprojekte eine gute architektonische Gestaltung auf und erfüllen sie zudem die vorliegenden Bedingungen des Quartiergestaltungsplanes einschliesslich Sonderbauvorschriften, wird eine Mehrausnützung von 0.1 für das ganze Quartiergestaltungsplangebiet gewährt. (Laut Baureglement der Gemeinde Steinen vom 1.09.1990)

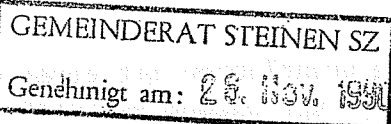
Amtl. Korr.
Gemeinde Steinen

Öffentlich aufgelegt vom

2. Okt. 1990

bis

5. Nov. 1990



Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

H. Schuler

J. J. J.

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Genehmigt mit RRB Nr. 494 vom 20.3.1991

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

M. M.

Der Staatsschreiber:

J. J.





BAUREGLEMENT

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Zweck und Geltungsbereich	2
II. Planungsmittel	2
III. Allgemeine Bestimmungen	3
A. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	3
B. Konstruktions- und Hygienevorschriften	4
C. Verkehrssicherheit	5
D. Stellung und Dimension der Bauten	7
IV. Zonenvorschriften	9
V. Gestaltungspläne	12
VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	14
VII. Schlussbestimmungen	16

Anhang: - Abbildungen 1 - 8

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

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

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

Art. 4 Zonenplan

1. Durch den Zonenplan wird das Gemeindegebiet rechtsverbindlich in Zonen verschiedener Nutzung und Ueberbauung eingeteilt.
2. Die Zonen sind im Zonenplan (im Original 1 : 2000) und im Landwirtschaftszonenplan (im Original 1 : 5000) dargestellt, welche Bestandteil des Baureglementes sind.

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 und die Teilrichtpläne sind für die mit der Planung beauftragten Organe wegleitend.
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. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 6 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 zurückzuversetzen.

Art. 8 Hausantennen

Antennen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig. Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussen- und Parabolantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen, Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen möglich ist.

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, Ueberschwemmungen, 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 Schlafraum 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 Kehrrichtbehälter 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:
 - 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.

D. Stellung und Dimension der Bauten

Art. 22 Ausnützungsziffer (Abbildung 1)

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 ohne Fassadenmauerwerk (Mauer- und Wandquerschnitte).
3. Hievon werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen oder dem Gewerbe nicht dienenden oder hiefür 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 Ausnützungsziffer der ursprünglichen und neuen Parzelle nicht überschritten werden. Bei Reihengebäuden darf das Mittel der Summe der grundstückweisen Ausnützung die höchstzulässige Ausnützung nicht übersteigen. Diese Beschränkungen kann der Gemeinderat 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.

Art. 23 Geschlosszahl (Abbildung 2)

1. Der Berechnung der Geschlosszahl 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 grosse Grenzabstand gilt gegenüber derjenigen Gebäudeseite, die am meisten Wohnräume enthält (Hauptwohnseite), der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Gebäudeseiten.

Art. 26 Gewässerabstand

Der Abstand von der Steinersee beträgt 5 m ab vermarkter Grenze, von allen übrigen fliessenden Gewässern ist ein Abstand von wenigstens 8 m ab Bachmitte einzuhalten.

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 Gewerbebezonen 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 Reihenhbauten

1. Der Zusammenbau von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur zonengemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Ueberbauungsrecht 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
Wohnzone	W3
Wohn- und Gewerbezone	WG3
Gewerbezone	G1, G2, G3
Intensiverholungszone	C, BA, BO, S
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA

b) Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	LW
Naturschutzzone	NS

c) übrige Gebiete

übriges Gemeindegebiet	UeG
Reservegebiet	Res

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

BauRegl. Artikel		K	W2	W3	WG3	G1/G2/G3
15	Empfindlichkeitsstufe (1)	III	II	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
	- klein (60% GH) mind. m		4.0	4.0	4.0	
	- gross (100% 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 (FH)	max. m	16	11	14	14	16
(2)	Gebäudehöhe (GH)	max. m	13	7	10	10	13

weitere Empfindlichkeitsstufen:

ÖBAZ (Zeughaus) / S / LW / UeG = III,

ÖBä / C / BA / BO = II

1) Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung):

II nicht störend
 III mässig störend
 IV stark störend

2) Gebäudehöhe

wird gemäss kant. 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 3 sind nur Betriebe für die Schweinehaltung zulässig.

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 Seeufer im Kanton Schwyz vom 16.08.1978, 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

Die Naturschutzzonen umfassen Gebiete zur Erhaltung von Pflanzen und Tiergemeinschaften samt ihren Lebensgrundlagen. Für diese Zonen werden besondere Vorschriften erlassen.

Art. 38 Uebrigtes 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.

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.

Art. 41 Inhalt

1. Die Gestaltungspläne haben zu enthalten:

- a) Situationsplan im Masstab 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

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.

Art. 45 Baugesuch

1. Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je dreifacher Ausfertigung beim Gemeinderat 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 Kehrrechtcontainer 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.

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:
 - 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.
2. 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.
2. Er erlässt hiefür eine Gebührenordnung.

Art. 49 Vorentscheide und Ausnahmbewilligungen

1. Zur Abklärung wichtiger Baugesuchsfragen können beim Gemeinderat 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. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baubewilligungsgesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.
3. Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 25. August 1980 aufgehoben.
4. Die Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

Genehmigungen

Gemeindeversammlung Steinen

20.4.1990

Regierungsrat des Kantons Schwyz

14.8.1990, RRB 1410

Ausnutzungsziffer (AZ)

BauR. Art. 22

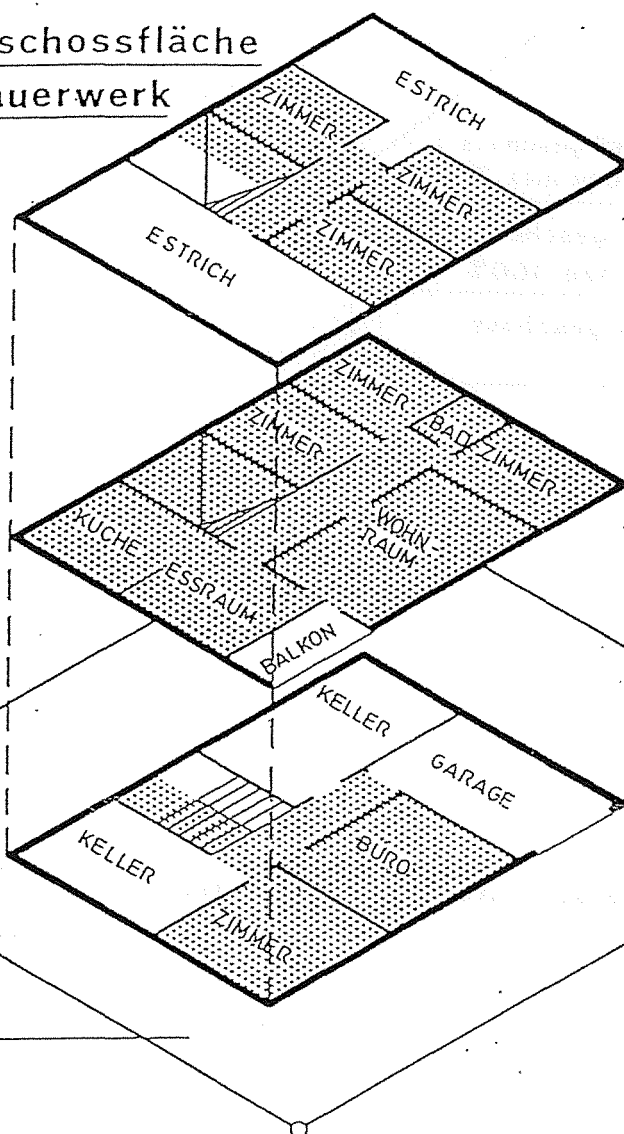
a) anrechenbare Geschossfläche ohne Fassadenmauerwerk

Dachgeschoss
(anrechenbar über
1.5m Raumhöhe)

Vollgeschoss

Untergeschoss

Bauparzelle



b) Berechnungsbeispiel einer AZ

Anrechenbare Geschossfläche:

Dachgeschoss

50 m²

Vollgeschoss

100 m²

Untergeschoss

40 m²

Total

190 m²

Anrechenbare Landfläche:

475 m²

Ausnutzungsziffer:

anrechenbare Geschossfläche

=

190 m²

=

475 m²

= 0.4

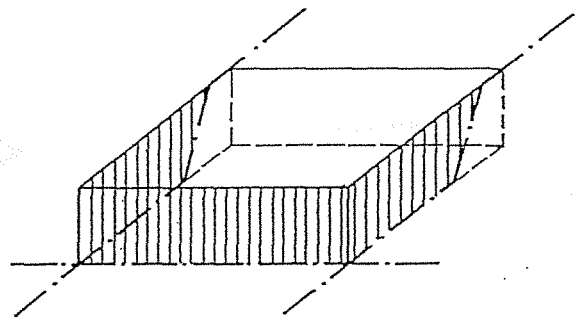
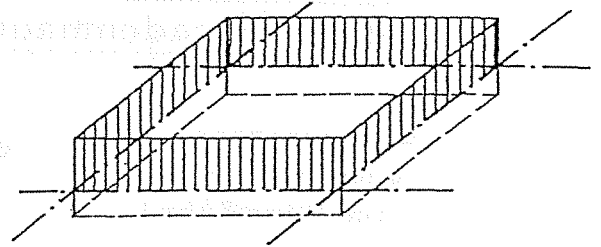
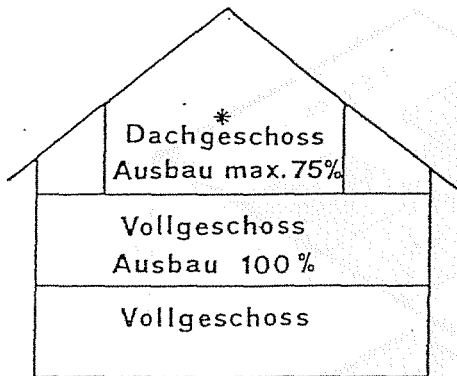
anrechenbare Landfläche

Geschlosszahl

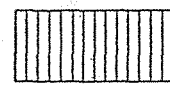
BauR. Art. 23

Abbildung 2

UNTERGESCHOSS:



----- gewachsenes
gestaltetes Terrain

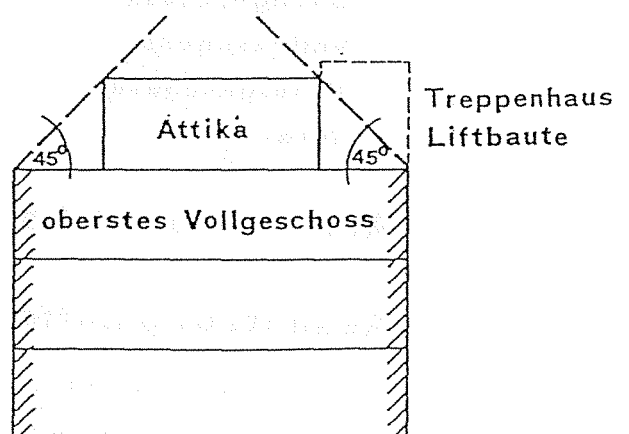
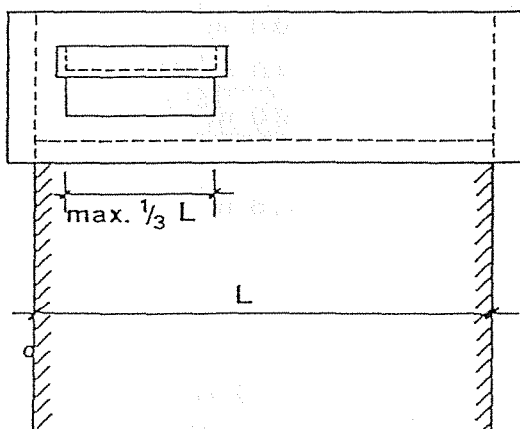
 sichtbare
Fassadenfläche max. $\frac{2}{3}$

* bei Überschreitung Vollgeschoss

Abbildung 3

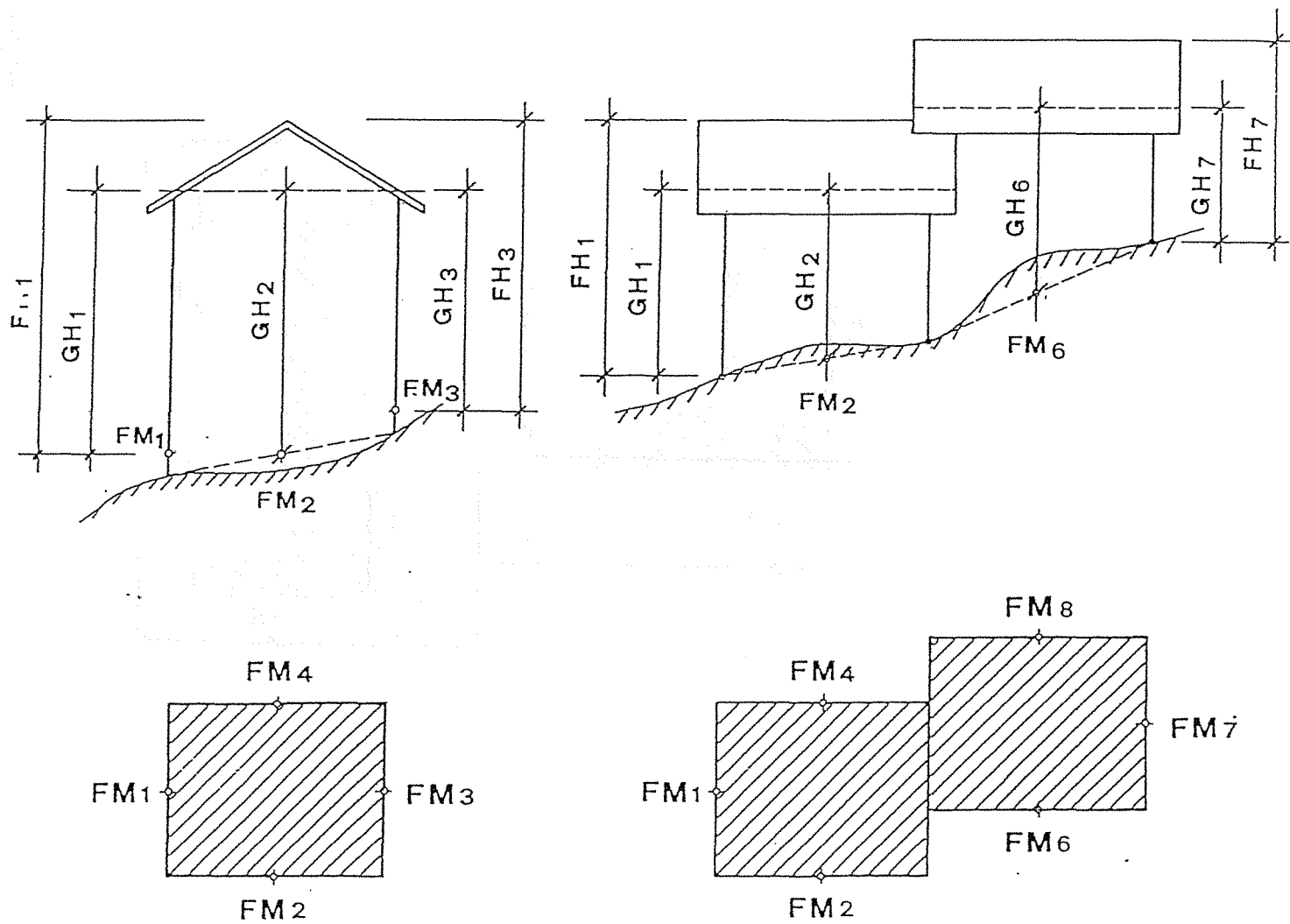
Dachaufbauten und Dacheinschnitte

BauR. Art. 7



Gebäudehöhe / Firsthöhe

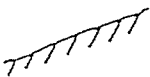
BauR. Art.24.



GH Gebäudehöhe

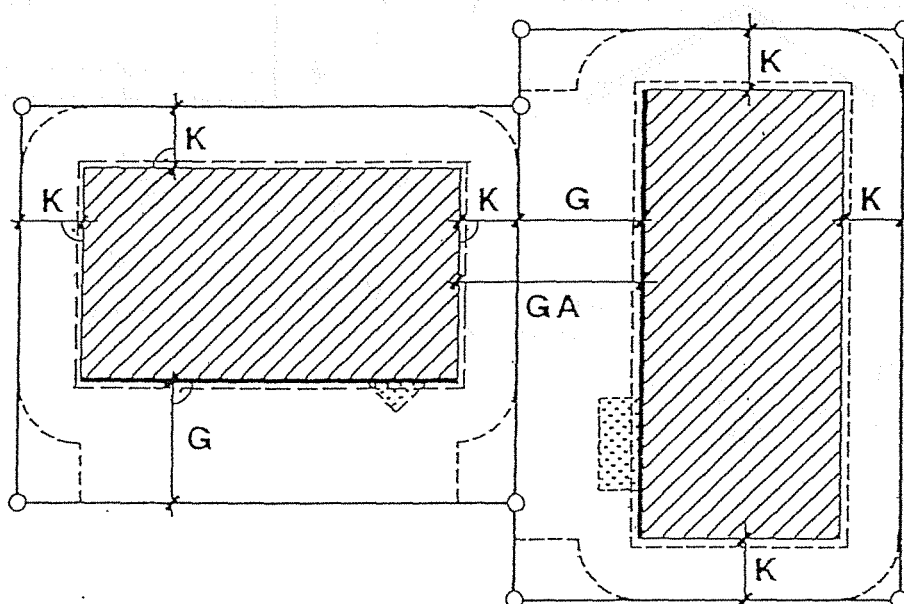
FH Firsthöhe

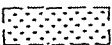
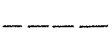
FM Fassadenmitte (ausgemittelt auf gewachsenem Boden)

 gewachsener Boden

Grenzabstand / Gebäudeabstand

BauR. Art. 25



-  Balkon, Erker
 -  Dachvorsprung
 -  theoretischer Grenzabstand
 -  Hauptwohnseite
 - K kleiner Grenzabstand
 - G grosser Grenzabstand
 - GA Gebäudeabstand
- } max. 1.5 m

Gebäudelänge

BauR. Art. 27

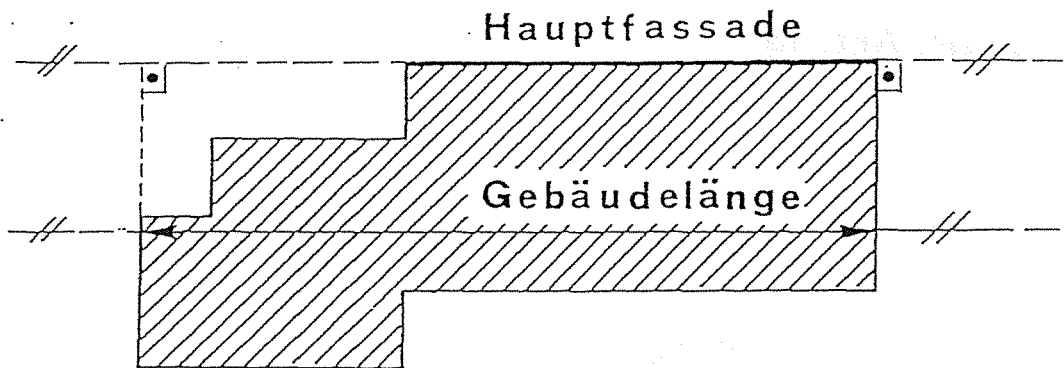
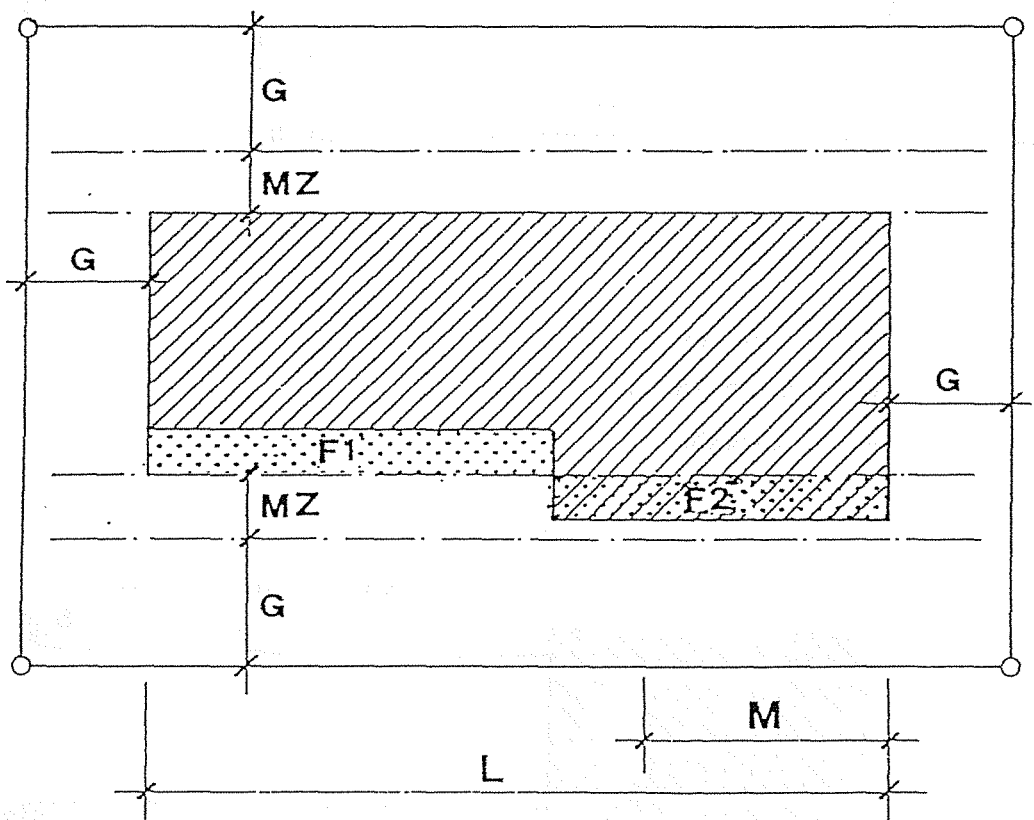


Abbildung 7

Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich

BauR. Art. 27

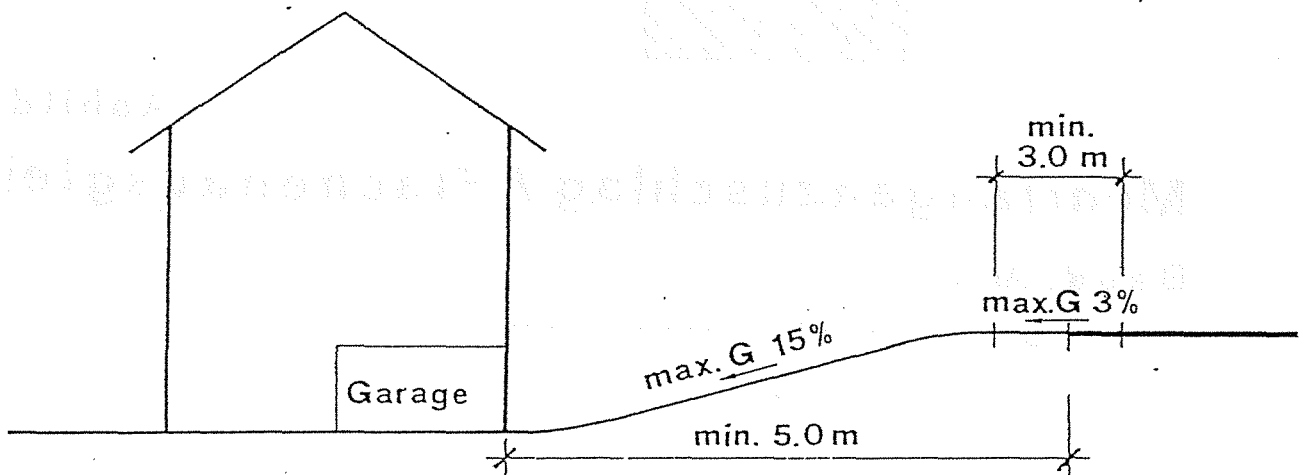


G	Grenzabstand	L	Gebäudelänge $> 20 \text{ m}$
M	Mehrlänge	MZ	Mehrlängenzuschlag $= \frac{M}{4}$

FLÄCHENAUSGLEICH $F1 \cong F2$

Ein- und Ausfahrten

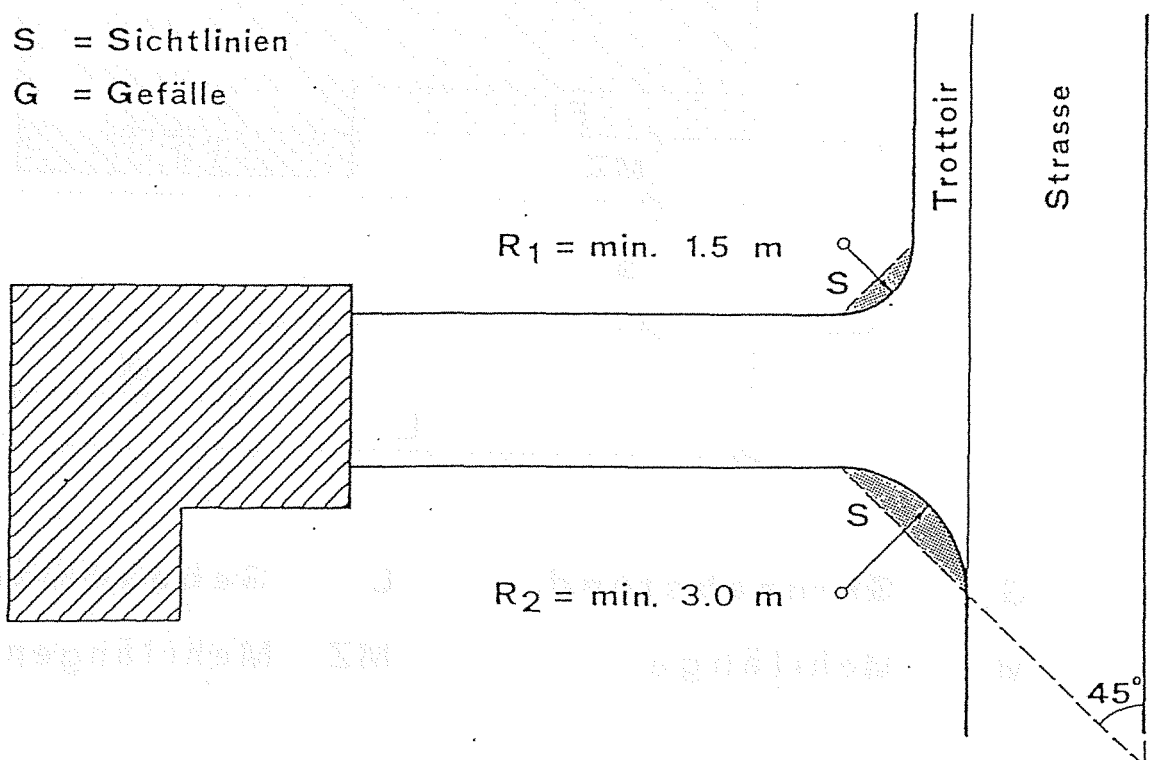
BauR. Art. 18



R = Radius

S = Sichtlinien

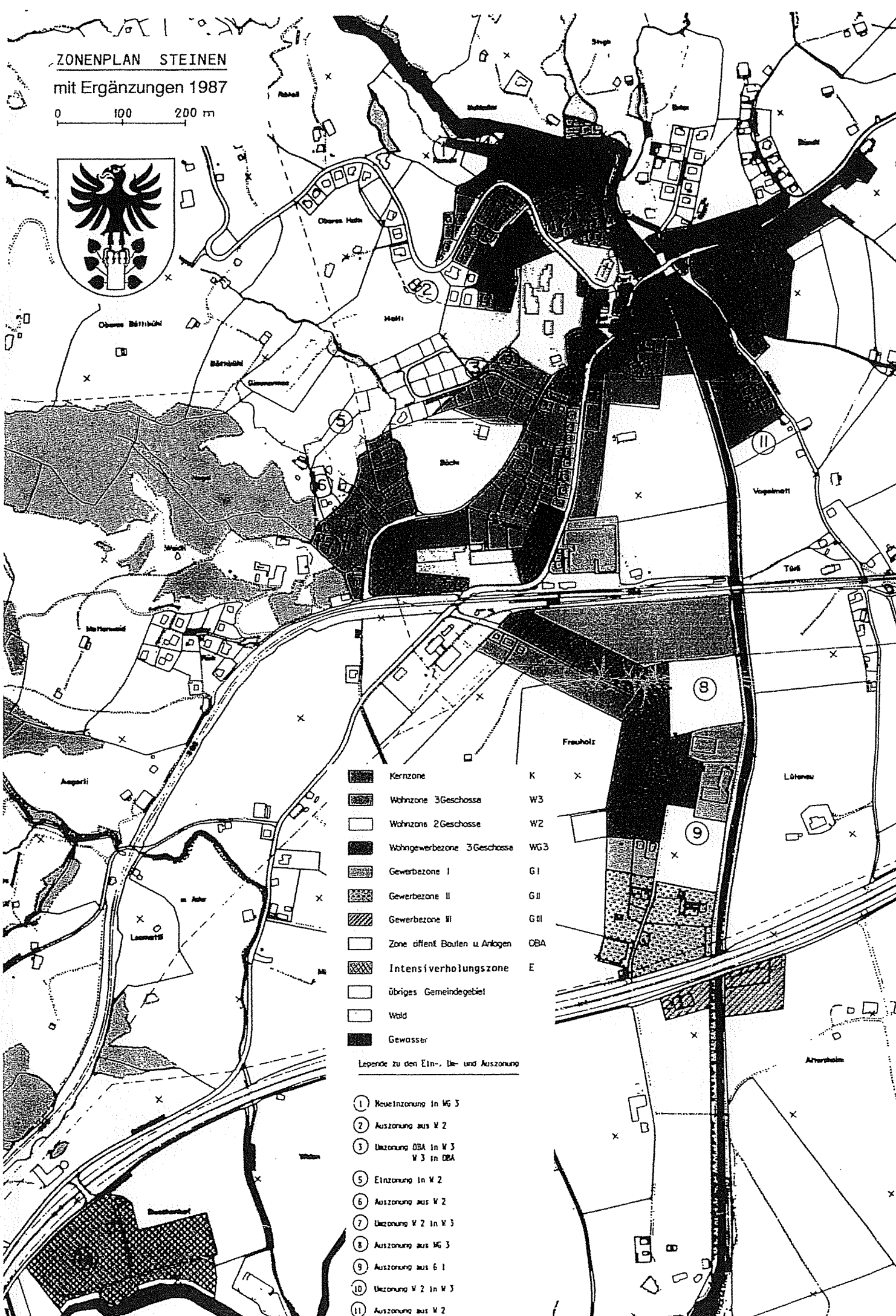
G = Gefälle



ZONENPLAN STEINEN

mit Ergänzungen 1987

0 100 200 m



	Kernzone	K
	Wohnzone 3-Geschosse	W3
	Wohnzone 2-Geschosse	W2
	Wohngewerbezone 3-Geschosse	WG3
	Gewerbezone I	G I
	Gewerbezone II	G II
	Gewerbezone III	G III
	Zone öffentl. Bauten u. Anlagen	OBA
	Intensivverholungszone	E
	übriges Gemeindegebiet	
	Wald	
	Gewässer	

Legende zu den Ein-, Ue- und Auszonung

- ① Neueinzonung in WG 3
- ② Auszonung aus W 2
- ③ Ue-zonung OBA in W 3
W 3 in OBA
- ⑤ Einzonung in W 2
- ⑥ Auszonung aus W 2
- ⑦ Ue-zonung W 2 in W 3
- ⑧ Auszonung aus WG 3
- ⑨ Auszonung aus G I
- ⑩ Ue-zonung W 2 in W 3
- ⑪ Auszonung aus W 2