



Vorlage an die
Gemeindeversammlung vom 12. April 2019

Baureglementsänderung

Erhöhung der Ausnützungsziffer

Verabschiedet vom Gemeinderat am 26. Februar 2018.

Präzisierung und Verzicht auf Streichung von Art. 7 Abs. 4 lit. a am 28. Januar 2019 beschlossen.

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Behandelt an der Gemeindeversammlung vom 12. April 2019 und angenommen an der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 mit 357 Ja zu 344 Nein.

Durch den Gemeinderat mit GRB Nr. 2019-0284 am 11. Juni 2019 zur Genehmigung durch den Regierungsrat verabschiedet.

Durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 20.08.19 mit RRB Nr. 529/2019



Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

Das Baureglement der Gemeinde Sattel vom 15. Mai 2011 (inkl. Anpassung vom 5. Juni 2016) wird wie folgt geändert oder ergänzt:

Text gemäss rechtsgültigem Baureglement	=	schwarz
Streichung	=	durchgestrichen schwarz
Änderung/Ergänzung	=	rot
Bemerkungen (werden nicht in BR übernommen)	=	Kursiv

[...]

Art. 7 Grundsatz

¹ Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

² Flachdach und Terrassenbauten sind in der Gewerbezone und innerhalb von Gestaltungsplänen gestattet. Ausserhalb der Gewerbezone und ausserhalb von Gestaltungsplänen sind Flachdächer auf Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG gestattet.

³ Zu Zwecken der Retention des Meteorwassers und im Sinne eines ökologischen Ausgleichs sowie für eine attraktive Gestaltung des Ortsbildes sind die gemäss Absatz 2 zulässigen Flachdächer bei Haupt- und Nebenbauten mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Sie sind mit einer naturnahen und standortgerechten Vegetation zu begrünen.

⁴ An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sind erhöhte Anforderungen zu stellen:

a) in den Kernzone A und B,

b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen.

⁵ Für Bauten, bei welchen die Summe der genutzten AZ-Boni 10 % oder mehr beträgt sowie für Bauten in der Kernzone Z, in der dreigeschossigen Wohnzone und in der dreigeschossigen Wohngewerbezone müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Gute Einpassung der Gebäudevolumen hinsichtlich der Dimensionierung, Stellung, Form und Proportion in das Ortsbild;
- Schaffung qualitativ ansprechender begrünter Freiflächen und Einpassung aller geplanten Anlagen in die Umgebung;
- Erhalt oder Verbesserung der Siedlungsqualität;
- Berücksichtigung der vorhandenen Quartierstrukturen unabhängig der maximalen Überbauungsmasse;
- Qualitativ hochwertig gestaltete Freiflächen mit Bepflanzungen;
- Aufwertung der Strassenräume und der öffentlichen Räume als Lebens- und Kommunikationsraum.

Der Nachweis, dass diese Anforderungen eingehalten werden, hat mittels Visualisierungen, Modellen, Studien, Varianzverfahren etc. zu erfolgen.

⁶ Ausserhalb der Bauzonen haben sich wesentliche Umbauten, Ersatz- und Neubauten in Form und Erscheinung zurückhaltend in das Landschaftsbild einzuordnen. Der Gemeinderat kann zur Umsetzung dieser Vorschrift detaillierte Richtlinien erlassen.

[...]

Art. 12a Energiesparmassnahmen

¹ Für besondere Anstrengungen zum sparsamen Einsatz der Energie und zur Verwendung einheimischer erneuerbarer Energien wird ein Ausnützungszifferbonus für Einzelüberbauungen gemäss Art. 27 Abs. 3 BR gewährt:

- a) Für die Realisierung eines Wärmeverbundes für mehrere Gebäude für Heizung und Warmwasser mit einem Anteil von mindestens 75 % erneuerbarer, einheimischer Energie am zulässigen Energiebedarf beträgt der AZ-Bonus 2%.
- b) Für Bauten und Anlagen, welche dem Standard „Minergie-P“ oder gleichwertig erfüllen, wird ein AZ-Bonus von 10% gewährt.
- c) Für Bauten und Anlagen, welche den Standard „Minergie“ oder gleichwertig erfüllen, wird ein AZ-Bonus von 5 % gewährt.

² Bei Gestaltungsplänen beträgt der AZ-Bonus für Minergie-P 5 % und für einen Wärmeverbund gemäss Abs. 1a) **lit. a 2 % der erhöhten Ausnützungsziffer für Einzelüberbauung aufgrund Gestaltungsplan gemäss Art. 42 BR.**

[...]

Art. 23 Mehrlängenzuschlag und Flächenausgleich (Abb. 5)

¹ Misst eine Gebäudeseite mehr als 20 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m.

² 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.

³ Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag zur Hälfte angerechnet.

⁴ In der Kernzone A und **in der Gewerbezone sowie in den Sonderzonen für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen) Tal und Berg** ist der Mehrlängenzuschlag nur gegenüber der angrenzenden Wohn- sowie Wohngewerbezone **und der angrenzenden Sonderzone für Camping** einzuhalten.

[...]

Art. 25 Gewässerabstand Gewässerraumzone (Abs. 1 und 2 verschoben, neu Art. 39)

¹ Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) und ist anderen Zonen überlagert. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, für den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. *(verschoben, neu Art. 39)*

² Innerhalb der Gewässerraumzone sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausnahmegewilligungen für Anlagen richten sich nach dem übergeordneten Recht. Rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestande geschützt. *(verschoben, neu Art. 39)*

³ **Insofern keine Gewässerraumzone festgelegt wurde, haben Bauten und Anlagen gegenüber eingedolten Gewässern einen Abstand von 3 m ab der Mittelachse des Gewässers einzuhalten. (Satz umformuliert, inhaltlich identisch)**

Gegenüber eingedolten Gewässern haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 3 m ab der Mittelachse des Gewässers einzuhalten, insofern keine Gewässerraumzone festgelegt wurde.

[...]

Art. 27 Zoneneinteilung (Aktualisierung der Reihenfolge)

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen

ES*

Kernzone		KA	III
Kernzone	2 Vollgeschosse	KB	III
Kernzone Zentrum	3 Vollgeschosse	KZ	III
Landhauszone	1 Vollgeschoss	WL	II
Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2	II
Wohnzone	3 Vollgeschosse	W3	II
Wohngewerbezone	3 Vollgeschosse	WG3	III
Landhauszone	1 Vollgeschoss	WL	II (nach oben verschoben)

[...]

³ In den Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

BR Art. oder PBG §	KA	KB	KZ	WL	¹ W2 Tal	² W2 Berg	W3	³ WG3 TE-BA	G	¹ TE-BA Tal	² TE-BA Berg	TE-A
BR 20	-	2	3	1	2	2	3	3	-	-	3	-
BR 19	-	-	0.8	0.3	0.4	0.4	0.55	0.7	-	-	-	-
	-	-	0.9	0.35	0.45	0.45	0.65	0.8	-	-	-	-
	-	-	0.85	0.35	0.45	0.45	0.6	0.75	-	-	-	-
BR 24												
	50	60	60	60	60	60	60	60	50	60	60	50
	2.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
	50	100	100	100	100	100	100	100	50	100	100	50
	2.5	8.0	8.0	10.0	8.0	8.0	8.0	8.0	4.0	8.0	8.0	4.0
BR 22	-	30.0	40.0	20.0	30.0	30.0	30.0	40.0	-	40.0	40.0	-
BR 23	teilweise ⁷	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	teilweise ⁷	teilweise ⁷	teilweise ⁷	-
§ 60	13.0	8.0	10.0	5.0	7.0	7.0	10.0	10.0	13.0	13.0	10.0	-
BR 21	16.0	11.0	13.0	9.0	10.0	10.0	13.0	13.0	16.0	16.0	13.0	-

¹⁾ Diese Überbauungsmasse gelten für die zweigeschossigen Wohnzonen und die Sonderzonen für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen) mit Ausnahme der Gebiete Mostelberg und Egg.

²⁾ Diese Überbauungsmasse gelten für die zweigeschossigen Wohnzonen und die Sonderzonen für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen) TE-BA in den Gebieten Mostelberg und Egg.

³⁾ Wohngewerbezone:

Damit diese Überbauungsmasse beansprucht werden können, muss der gewerblich genutzte Teil mind. ~~14~~ **20 %** der anrechenbaren ~~Brutto~~ Geschossfläche betragen, ansonsten gelten die Masse der **dreigeschossigen Wohnzone W3**.

⁴⁾ **Erhöhung Ausnützungsziffer aufgrund Gestaltungsplan gemäss Art. 42 BR**

⁵⁾ Grenzabstände:

Gegenüber Strassen gelten die Strassenabstände gemäss der kantonalen Strassenverordnung und der minimale kantonale Grenzabstand gemäss Planungs- und Baugesetz. Der grössere Abstand geht vor. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Gebäudeabstandes.

⁶⁾ Pulldächer:

Bei Pulldächern wird die Höhe ab ausgemitteltem Boden in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt der Dachhaut inkl. Vordach als Firsthöhe bezeichnet.

⁷⁾ **Es gilt Art. 23 Abs. 4 BR.**

[...]

~~Art. 32 a — Sonderzone Schlachtgelände Schornen~~ (verschoben, neu Art. 38)

[...]

Art. 34 Sonderzonen für Touristik und Erholung

¹ Die **Sonderzone für Touristik und Erholungszone (Bauten und Anlagen) TE-BA** ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Fremdenverkehr und/oder der Erholung und Freizeitgestaltung dienen (Hotels, Tennisplätze, Schwimmbäder, Transportanlagen, etc.). Die Errichtung von Campingplätzen ist untersagt. ~~Die Gestaltung der Bauten und der Umgebung hat qualitativ erhöhte Anforderungen zu erfüllen.~~

² Die Bauten und Anlagen in der Sonderzone für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen) haben sich hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Massstäblichkeit in die Umgebung sowie hinsichtlich Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung besonders gut in das bestehende Ortsbild einzupassen. Es sind genügend attraktive Freiflächen auszuscheiden und sinnvoll zu bepflanzen. Die Baubehörde kann auf Kosten des Grundeigentümers den Beizug externer Fachleute (Bauberatung) veranlassen oder einen Wettbewerb bzw. ein Gestaltungsplan verlangen. Über allfällige Planungen ist die Gemeinde frühzeitig zu informieren und entsprechend in diese einzubeziehen.

³ Die **Sonderzone für Touristik und Erholungszone (Bauten und Anlagen) TE-BA** ist für die Erstellung von Anlagen bestimmt, die dem Fremdenverkehr und/oder der Erholung und Freizeitgestaltung dienen (Parkanlagen, Rutschbahn, Golfübungsgelände, Schwimmbad, etc.). Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können auch Bauten erlaubt werden, welche dem Zweck der Zone dienen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

[...]

~~Art. 37~~ — ~~Skiabfahrtszone~~ (verschoben, neu Art. 38 a)

Art. 37 **Übriges Gemeindegebiet** (verschoben, bisher Art. 38)

[...]

Art. 37 a **Reservegebiete** (verschoben, bisher Art. 39)

[...]

~~Art. 38~~ — ~~Übriges Gemeindegebiet~~ (verschoben, neu Art. 37)

Art. 38 **Sonderzone Schlachtgelände Schornen** (verschoben, bisher Art. 32 a)

[...]

Art. 38 a **Skiabfahrtszone** (verschoben, bisher Art. 37)

[...]

~~Art. 39~~ — ~~Reservegebiete~~ (verschoben, neu Art. 37 a)

Art. 39 **Gewässerraumzone** (verschoben, bisher Art. 25)

¹ Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) und ist anderen Zonen überlagert. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, für den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung.

² Innerhalb der Gewässerraumzone sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausnahmegewilligungen für Anlagen richten sich nach dem übergeordneten Recht. Rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestande geschützt.

[...]

Art. 42 **Abweichungen von der Grundordnung**

¹ Der Gestaltungsplan kann je nach dem Masse, in dem die Kriterien von Art. 40 Abs. 3 BR und § 24 Abs. 2 PBG erfüllt sind, von den Bauvorschriften abweichen. Die Ausnützung kann aber höchstens im Rahmen von **um maximal 12 % der Ausnützungsziffer für Einzelüberbauungen gemäss** Art. 27 BR erhöht werden.

² Gegenüber Nachbargrundstücken sind stets die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.