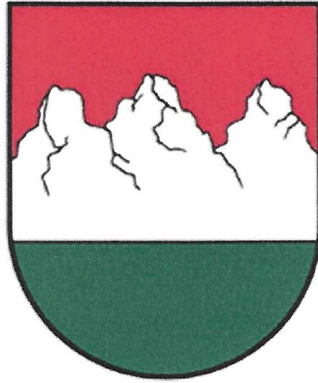


Gemeinde Riemenstalden



Baureglement

z.Hd. Regierungsrat

öffentliche Auflage:

vom 26. April 2021 bis 25. Mai 2021; und
vom 17. Juni 2022 bis 17. Juli 2022

von der **Gemeindeversammlung** beschlossen am: 14.12.2023

Gemeindepräsident:

U. Belscharf

Gemeindeschreiberin:

K. Gfeller



vom **Regierungsrat** genehmigt mit Beschluss: *Nr. 328/2024*

Landammann:

R. R.

Staatsschreiber:

M. B.



	Seite
I. Einordnung und Geltungsbereich	1
Art. 1 Einordnung	1
Art. 2 Geltungsbereich	1
II. Allgemeine Bauvorschriften	1
A. Emissionen und Immissionen	1
Art. 3 Grundsatz	1
Art. 4 Lärmschutz	1
Art. 5 Lichtverschmutzung	2
B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	2
Art. 6 Eingliederung in die Landschaft und das Ortsbild	2
Art. 7 Dachgestaltung	2
Art. 8 Reklame	2
Art. 9 Parabolantennen	3
Art. 10 Mobilfunkanlagen	3
C. Umgebungsgestaltung, Konstruktion und Hygiene	3
Art. 11 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung	3
Art. 12 Wohnqualität	4
Art. 13 Abstellflächen	4
Art. 14 Kinderspielplätze	4
D. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten	4
Art. 15 Bauweise	4
Art. 16 Geschosszahl	4
Art. 17 Gebäude-, Gesamthöhe	5
Art. 18 Abstände	5
Art. 19 Gebäudelänge, Gebäudebreite	5
E. Erschliessung, Parkierung, Strassennamen	6
Art. 20 Erschliessung	6
Art. 21 Zufahrten, Zugänge	6
Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	6
Art. 23 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	6
Art. 24 Strassennamen, Gebäudenummerierung	7
III. Zonenvorschriften	7
Art. 25 Zoneneinteilung	7
A. Bauzonen	8
Art. 26 Wohnzonen	8
Art. 27 Kernzonen	8
Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8

Art. 29	Freihaltezone	9
Art. 30	Verkehrszonen	9
Art. 31	Tabelle der Grundmasse	9
B. Landwirtschaftszonen		9
Art. 32	Landwirtschaftszonen	9
C. Schutzzonen ausserhalb der Bauzonen		10
Art. 33	Naturschutzzone	10
D. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen		11
Art. 34	Verkehrsfläche	11
Art. 35	Übriges Gemeindegebiet	11
E. Überlagernde Zonen		11
Art. 36	Gewässerraum überlagernd	11
Art. 37	Naturgefahren allgemein	11
Art. 38	Gefahrenhinweiszone	12
Art. 39	Gefahrenzone mit geringer Gefährdung	13
Art. 40	Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung	13
Art. 41	Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung	13
Art. 42	Landschaftsschutzzone	14
F. Linienbezogene Festlegungen		15
Art. 43	Strassenbaulinien	15
Art. 44	Waldabstandslinie für unbewohnte Gebäudeteile	15
Art. 45	Waldabstandslinie für bewohnte Gebäudeteile	15
Art. 46	Naturobjekte, linienbezogen	15
G. Punktbezogene Festlegungen		16
Art. 47	Naturobjekte, punktbezogen	16
Art. 48	Fledermausquartiere	17
IV. Baubewilligungsverfahren		17
Art. 49	Bewilligungspflicht	17
Art. 50	Vereinfachtes Verfahren	17
Art. 51	Baugesuch	18
Art. 52	Baubewilligungsverfahren	18
Art. 53	Beratung, Vorentscheide	18
Art. 54	Bauausführung	18
Art. 55	Baukontrolle	18
Art. 56	Gebühren	18
V. Schlussbestimmungen		19
Art. 57	Inkrafttreten	19
VI. Anhang		20
Anhang 1	Gesetzliche Grundlagen	20
Anhang 2	Natur- und Landschaftsschutzobjekte	21
Anhang 3	Bebauungskonzept Kirchenweidli	23

Die Gemeindeversammlung von Riemenstalden erlässt, gestützt auf § 15 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987, sowie gestützt auf § 6 des Gesetzes über den Landschafts- und Naturschutz (LSG, SRSZ 721.110) vom 24. September 1992, folgendes Baureglement:

I. Einordnung und Geltungsbereich

Art. 1

Einordnung

¹ Das Baureglement ist mit dem Zonenplan Bestandteil der Nutzungsplanung der Gemeinde Riemenstalden.

² Die Nutzungsplanung der Gemeinde Riemenstalden ist ein kommunaler Nutzungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Art. 2

Geltungsbereich

¹ Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Riemenstalden.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Allgemeine Bauvorschriften

A. Emissionen und Immissionen

Art. 3

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen haben die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) bezüglich Emissionen und Immissionen einzuhalten.

Art. 4

Lärmschutz

¹ Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im Übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) und das kantonale Ausführungsrecht.

Art. 5

Lichtverschmutzung

¹ Für die Erstellung der Beleuchtungseinrichtungen müssen die Vorgaben des Merkblatts «Lichtverschmutzung» der Zentralschweizer Umweltfachstellen eingehalten werden.

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 6

Eingliederung in die
Landschaft und das
Ortsbild

Allgemein

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Bau-, Fassaden-, Terrain- und Dachgestaltung, Farbgebung usw.) vorzüglich in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

² Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

³ Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich gestalterischer Eingliederung, rechtlicher und technischer Fragen unter Kostenfolge zu Lasten der Bauherrschaft externe Fachexperten beiziehen.

Externe Beratung

Art. 7

Dachgestaltung

¹ Für Wohnbauten und freistehende Nebenbauten gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) in der Bauzone sind nur beidseitig gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° erlaubt. Der First des Satteldaches muss senkrecht zum Hang liegen.

a) Hauptbauten,
freistehende Nebenbauten

² Für eingeschossige Anbauten und Nebenbauten sind Flach- oder Pultdächer erlaubt.

b) Eingeschossige
Anbauten, Nebenbauten

³ Dachaufbauten sind höchstens im Ausmass von 50 % der zugehörigen Fassadenlänge gestattet und sind mit einem gleichschenkligen Satteldach auszuführen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

c) Dachaufbauten

Art. 8

Reklame

¹ Reklamen aller Art sind soweit gestattet, dass sie durch Form, Grösse, Farbe und Platzierung die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Zudem sind die Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung (Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt oder Merkblatt «Lichtverschmutzung» der Zentralschweizer Umweltfachstellen) zu beachten.

Art. 9

Parabolantennen

¹ Die Farben von Parabolantennen sind dem Hintergrund anzupassen. Pro Gebäude darf ohne Bewilligung nur eine Parabolantenne von maximal 90 cm Durchmesser bzw. 80 cm Seitenlänge angebracht werden.

Art. 10

Mobilfunkanlagen

- ¹ Mobilfunkanlagen haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.
- ² Mobilfunkanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sind zu entfernen.
- ³ Vor der Erteilung einer Baubewilligung für Mobilfunkanlagen ist folgendes Verfahren erforderlich:
- 1) Der Gesuchsteller teilt der Gemeinde mit, wo er die Absicht hat, einen neuen Mobilfunkstandort zu erstellen. Zusätzlich liefert er die Resultate der technischen und wirtschaftlichen Prüfung der Mitbenutzung der schon vorhandenen Standorte von Mitbewerbern und bezeichnet die Flächen im Umkreis von 1'000 m, wo anstelle des geplanten Standortes ebenfalls eine funktionstechnisch gute Versorgung erfolgen könnte.
 - 2) Der Gemeinderat prüft, beurteilt und bezeichnet mögliche Alternativstandorte im bezeichneten Suchkreis mit entsprechender Begründung zuhanden des Gesuchstellers.
 - 3) Der Gesuchsteller prüft die vom Gemeinderat bezeichneten Alternativstandorte hinsichtlich technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit und teilt die Resultate dem Gemeinderat mit.
 - 4) Stehen aufgrund der Standortevaluation mehrere gleichwertige Standorte zur Verfügung, kann der Gemeinderat den aus seiner Sicht optimalen Standort bezeichnen.

Der Gesuchsteller reicht das Baugesuch mit dem Standort aus Punkt 3 bzw. 4 bei der Gemeinde ein.

⁴ Ab Eingang der schriftlichen Unterlagen über den geplanten Standort hat der Gemeinderat 6 Wochen Zeit, um Alternativstandorte zu bezeichnen.

c. Umgebungsgestaltung, Konstruktion und Hygiene

Art. 11

Umgebungsgestaltung,
Bepflanzung

- ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen hat genügend Grünbereiche und eine standortgemässe, einheimische Bepflanzung aufzuweisen.
- ² Das Pflanzen bzw. Säen von invasiven Neophyten ist im gesamten Gemeindegebiet untersagt.

Nicht zugelassene
Pflanzenarten

Art. 12

Wohnqualität

¹ Wohn-, Schlaf und Arbeitsräume müssen eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2.25 m aufweisen. Im bewohnbaren Dachgeschoss muss die lichte Höhe von 2.25 m über mindestens 5m² Bodenfläche vorhanden sein.

Raumgrösse

² Alle Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen belüftet und durch Fenster hinreichend belichtet sein. Die Fensterfläche jedes Raumes muss mindestens 10 % der Bodenfläche betragen.

Besonnung, Fenster

³ Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Wärmeverlust, Schall und Feuchtigkeit zu dämmen. Für die Wärmedämmung sind Vorgaben bezüglich Minergiestandards bzw. gleichwertige Standards anzuwenden.

Dämmung

⁴ Bei der Errichtung oder wesentlichen Erweiterungen von Bauten und Anlagen sind bezüglich behindertengerechten Bauens die Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) zu erfüllen.

Behindertengerechtes Bauen

Art. 13

Abstellflächen

¹ Pro Wohnung ist mindestens ein Keller- oder Estrichraum von mindestens 8 m² zu realisieren.

Art. 14

Kinderspielflächen

¹ Bei neuen Wohnhäusern besteht keine Pflicht zur Anlage von Kinderspielflächen auf privatem Grund.

D. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 15

Bauweise

¹ Die offene Bauweise ist die Regel.

Art. 16

Geschosszahl

¹ Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für die Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

Messweise

² Bei der Ermittlung der Geschosszahl nicht angerechnet werden:

- a) Dachgeschosse, wenn sie eine Dachneigung von max. 45° und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen. Der Kniestock wird gemessen ab Oberhaut des Dachgeschossbodens bis zur Schnittlinie der Fassade(n) mit Unterkant der Dachkonstruktion.

- b) Untergeschosse, wenn weniger als 50 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete Terrain abzustellen.

³ Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse 3 m nicht übersteigen.

Geschosshöhe

Art. 17

Gebäude-, Gesamthöhe

¹ Die erlaubte Gebäude- und Gesamthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.

² Die Gebäudehöhe wird gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) berechnet.

³ Die Gesamthöhe wird gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB berechnet.

Art. 18

Abstände

¹ Der Grenzabstand ist gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) geregelt.

Grenzabstand

² Der Gebäudeabstand ist gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) geregelt.

Gebäudeabstand

³ Der Abstand gegenüber Strassen ist gemäss Strassengesetz (StraG, SRSZ 442.110) geregelt.

Strassenabstand

⁴ Der Waldabstand ist gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) geregelt.

Waldabstand

⁵ Der Gewässerabstand ist gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) geregelt.

Gewässerabstand

⁶ Andere Abstandsvorschriften (Baulinien, andere Abstandsvorschriften der Erlasse des Bundes und des Kantons) sind gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) geregelt.

Andere Abstandsvorschriften

Art. 19

Gebäudelänge, Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite bemessen sich gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB.

Bemessungsweise

² Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) sowie auskragende Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge werden für die Gebäudelänge und die Gebäudebreite nicht berücksichtigt.

Nicht berücksichtigte Gebäudeteile

³ Alle weiteren auskragenden Gebäudeteile werden für die Gebäudelänge und die Gebäudebreite berücksichtigt.

Berücksichtigte Gebäudeteile

E. Erschliessung, Parkierung, Strassennamen

Art. 20

Erschliessung

¹ Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100).

Art. 21

Zufahrten, Zugänge

¹ Das Erstellen und der Aus- oder Umbau bestehender Zufahrten und Zugänge sind nach Strassengesetz (StraG, SRSZ 442.110) bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird nach dem Verfahren gemäss Strassenverordnung (SRSZ 442.111) erteilt.

² Für die Beurteilung der Sichtverhältnisse sind die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) anzuwenden.

Art. 22

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund für neue Bauten wird wie folgt festgelegt:

- a) bei Wohnbauten je Wohnung mindestens 1.5 und maximal 2.5 Abstellplätze, wobei Garagenvorplätze von mindestens 5 m Tiefe als Abstellplätze angerechnet werden. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- b) bei weiteren Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze gestützt auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) fest.

Art. 23

Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Falls gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) der Bauherr eine Ersatzabgabe zu leisten hat, beträgt diese Fr. 3'000.- je Abstellplatz und muss vor Baubeginn beglichen werden.

² Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem schweizerischen Baupreisindex für den Hochbau vom April 2019 (99.6 Punkte, Basis Oktober 2015) und wird an das neuste Ergebnis des Indexes beim Zeitpunkt der Baugesucheingabe angepasst.

Art. 24Strassennamen, Gebäude-
nummerierung

¹ Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist Sache des Gemeinderates.

III. Zonenvorschriften**Art. 25**

Zoneneinteilung

¹ Das Gebiet der Gemeinde Riemenstalden wird in folgende Zonen aufgeteilt:

- | | |
|--|-------|
| A. Bauzonen | |
| a) Wohnzone 2 Dörfli | W2D |
| b) Wohnzone 2 Kirchenweidli | W2K |
| c) Kernzone 1 | K1 |
| d) Kernzone 2 | K2 |
| e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA |
| f) Freihaltezone | FZ |
| g) Verkehrszone A | VZA |
| h) Verkehrszone B | VZB |
| B. Landwirtschaftszonen | |
| i) Landwirtschaftszone | LWZ |
| j) Landwirtschaftszone Sömmerung | LWZS |
| C. Schutzzonen ausserhalb der Bauzonen | |
| k) Naturschutzzone | NSZ |
| l) Gewässer (informativ) | Gew |
| D. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen | |
| m) Verkehrsfläche | VF |
| n) Wald (orientierend) | Wa |
| o) übriges Gemeindegebiet | üG |
| E. Überlagernde Zonen | |
| p) Gewässerraum überlagernd | üGewR |
| q) Gefahrenzone mit geringer Gefährdung | GZg |
| r) Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung | GZm |
| s) Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung | GZe |
| t) Landschaftsschutzzone | LSZ |
| F. Linienbezogene Festlegungen | |
| u) Baulinie Strasse | BS |
| v) Naturobjekte | NO |
| w) Waldabstandslinie für unbewohnte Gebäudeteile | WAU |
| x) Waldabstandslinie für bewohnte Gebäudeteile | WAB |
| y) Waldgrenze (orientierend) | WG |
| G. Punktbezogene Festlegungen | |
| z) Naturobjekte | NO |
| aa) Kulturobjekte KSI (hinweisend) | KO |
| bb) Fledermausquartiere | FQ |

A. Bauzonen

Art. 26

Wohnzonen

- ¹ In der Wohnzone sind Wohnungen und nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, zugelassen. Wohnzone allgemein
- ² Neubauten haben sich in Gebäudehöhe, Geschosszahl und äusserer Gestaltung in die bestehende Überbauung vorzüglich einzufügen.
- ³ In der Wohnzone 2 Dörfli sind Wohnen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Wohnzone 2 Dörfli
- ⁴ In der Wohnzone 2 Kirchenweidli gelten die beigelegten Sonderbauvorschriften des Bebauungskonzeptes vom 15. Juli 2015 (Anhang 3). Zusätzlich sind Neubauten an die zentralisierte Heizung anzuschliessen. Wohnzone 2 Kirchenweidli

Art. 27

Kernzonen

- ¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns.
- ² Neubauten haben sich in Gebäudehöhe, Geschosszahl und äusserer Gestaltung in die bestehende Überbauung gut einzufügen und wichtige Sichtbeziehungen sind zu erhalten.
- ³ Bei einer besseren gestalterischen Lösung kann der Gemeinderat nach Zustimmung des zuständigen Amtes die Unterschreitung der kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände bewilligen.
- ⁴ Die Kernzone 1 umfasst das traditionell gewachsene Zentrum. Sie ist für das Pfarrhaus, die Kirche und die dazugehörigen Bauten und Anlagen bestimmt. Kernzone 1
- ⁵ Die Kernzone 2 ergänzt das traditionell gewachsene Zentrum. Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für öffentliche Bauten und Anlagen und kulturelle Einrichtungen bestimmt. Kernzone 2

Art. 28

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind der Werkhof für den Strassenunterhalt, eine Heizzentrale, eine Altstoffsammelstelle sowie ein Mehrzweckraum mit den nötigen Infrastrukturen zugelassen.
- ² Neubauten haben sich bezüglich Gebäudehöhe, Geschosszahl und äusserer Gestaltung gut in die bestehende Überbauung einzufügen. Sichtbare Silos sind nicht zugelassen.
- ³ Für Gebäude sind gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° erlaubt.
- ⁴ Der Gebäudesockel ist in massiver Bauweise zu erstellen, während die Fassaden des Hauptbaus aus Holz zu gestalten oder zu verkleiden sind.

Art. 29

Freihaltezone

¹ Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von wichtigen Siedlungselementen.

² Sie ist von allen, nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten. Die zur Erschliessung angrenzender Bauzonen notwendigen Anlagen sind gestattet.

Art. 30

Verkehrszonen

¹ Die Verkehrszonen sind zur Befahrung und für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Es sind nur dem Zweck der Zone dienende Bauten und Anlagen zugelassen.

Verkehrszonen allgemein

² Die Verkehrszone A ist für Basis- und Groberschliessungsstrassen innerhalb und entlang von Bauzonen vorgesehen.

Verkehrszone A VZA

³ Die Verkehrszone B umfasst Flächen, die für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) und nicht primär zur Befahrung vorgesehen sind.

Verkehrszone B VZB

Art. 31

Tabelle der Grundmasse

Zone	W2D	K1	K2	ÖBA
Vollgeschosszahl	2	3	3	2
Gebäudehöhe	7.00	10.00	10.00	7.50
Gebäuelänge	15.00	25.00	25.00	22.00
Gebäudebreite	11.00	15.00	20.00	17.00
Gesamthöhe	12.00	15.00	15.00	10.00
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	III	III	III

B. Landwirtschaftszonen**Art. 32**

Landwirtschaftszonen

¹ Die Landwirtschaftszonen sind für Land, welches die Vorschriften für die Landwirtschaftszone gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) erfüllt, vorgesehen.

Landwirtschaftszonen allgemein

² In den Landwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen erlaubt sind.

³ Alle Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen bedürfen einer kantonalen Bewilligung.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41). Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen zu dulden.

⁵ Die Landwirtschaftszone umfasst das Gebiet der ständig bewohnten Landwirtschaftszone. Landwirtschaftszone

⁶ Die Landwirtschaftszone Sömmerung umfasst das Gebiet der Landwirtschaftszone, welches in der Regel nur im Sommer bewohnt ist, als Sömmerungsweide dient und für welches Sömmerungsbeiträge ausgerichtet werden. Landwirtschaftszone Sömmerung

C. Schutzzonen ausserhalb der Bauzonen

Art. 33

Naturschutzzone

¹ Folgende Objekte aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte werden als Naturschutzzonen ausgewiesen:

- a) Wiese Huser Stock
- b) Kleinseggenried Gütsch

² Es gilt ein generelles Bauverbot. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Diese kann erteilt werden, wenn:

- a) der Eingriff für den Erhalt der Naturschutzzone notwendig ist;
- b) durch den Eingriff der Schutzzweck nicht gefährdet wird; oder
- c) ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird.

³ Die Naturschutzzone ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu unterhalten. Die Verwendung von Düngemitteln und Giftstoffen sowie das Ausgraben von Pflanzen sind verboten.

⁴ Eingriffe, welche den Bestand der Naturschutzzone gefährden, sind untersagt. Insbesondere ist die Vornahme von Meliorationen und Nutzungsänderungen verboten.

⁵ Die Ziele und Massnahmen gemäss den jeweiligen Objektblättern des kommunalen Inventars der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte (Anhang 2) sind verbindlich.

⁶ Die Gemeinde richtet die Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge nach dem Gesetz über den Landschafts- und Naturschutz (LSG, SRSZ 721.110). Der Gemeinderat schliesst zu diesem Zweck für alle Naturschutzzonen Verträge ab.

⁷ Wird der zur Erhaltung der Schutzobjekte nötige Unterhalt unterlassen, wird der Gemeinderat auf Kosten des Pflichtigen den Unterhalt besorgen oder besorgen lassen.

⁸ Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, wird vom Gemeinderat verpflichtet:

- a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
- b) die Kosten zu übernehmen, die aus der Beseitigung des Schadens entstehen;

- c) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist; oder
- d) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

⁹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41).

D. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

Art. 34

Verkehrsfläche

¹ Die Verkehrsfläche ist für Basis- und Groberschliessungsstrassen ausserhalb von Bauzonen vorgesehen.

Art. 35

Übriges Gemeindegebiet

¹ Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.

² Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

³ Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmegewilligung.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41).

E. Überlagernde Zonen

Art. 36

Gewässerraum überlagernd

¹ Die Gewässerraumzone ist eine überlagernde Zone. Sie sichert den Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20).

² In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) erstellt werden.

³ Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201).

Art. 37

Naturgefahren allgemein

¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der

Gefahrenzone "rot" (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone "blau" (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone "gelb" (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde und auf dem Geoportal des Kantons Schwyz einsehbaren Gefahrenkarten.

² Ausserhalb der Gefahrenzonen besteht ein Restrisiko, das die Eigentümer und Bauherrschaften in Eigenverantwortung angemessen zu beachten haben.

³ Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.

⁴ Die Dimensionierung, die Anordnung und die Umgebungsgestaltung von Bauten haben auf die Gefährdung Rücksicht zu nehmen. Insbesondere darf in allen Gefahrenzonen die Gefährdung von Nachbargrundstücken nicht wesentlich erhöht oder das Überbauen derselben verhindert werden.

⁵ Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfahren zu prüfen und sofern notwendig ergänzende Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation oder Risiken weitergehende Massnahmen verlangen. Er kann Ausnahmen von Bestimmungen bewilligen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt, hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

⁶ Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

Art. 38

Gefahrenhinweiszone

¹ Die Gefahrenhinweiszone bezeichnet die Gebiete, in welchen mit Gefahrenprozessen zu rechnen ist. Die Intensität und die Eintretenswahrscheinlichkeit sind nicht näher bestimmt.

² Die Zuteilung der Gefahrenstufe ist im Rahmen der Gesucherstellung und für jeden Gefahrenprozess genau zu ermitteln. Die Gefahrenanalyse ist von einem durch die kantonale Fachstelle anerkannten Fachexperten beizubringen.

³ Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone für die im Rahmen der Gesucherstellung ermittelte Gefahrenstufe.

Art. 39

Gefahrenzone mit geringer Gefährdung

¹ Die Gefahrenzone mit geringer Gefährdung bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung zu eliminieren.

² Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdender Materialien zu erbringen.

³ Bei sensiblen Objekten, insbesondere bei wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung.

Art. 40

Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung

¹ Die Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Wahrscheinlichkeit und das Ausmass eines Schadens verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

² Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Gesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist von einem durch die kantonale Fachstelle anerkannten Fachexperten beizubringen.

³ Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den ortsbezogenen Naturgefahren schadlos standhalten.

⁴ Bei wasserhaltigen Prozessen sind die Aussenwände bis zur seltenen Überschwemmungshöhe in dichter Bauweise auszuführen. Die Gebäudehülle ist so zu realisieren, dass sie durch den Wassereinstau keinen Schaden nimmt. Sämtliche Gebäudedurchdringungen sind bis auf die Überschwemmungshöhe von seltenen Ereignissen dicht auszuführen

Art. 41

Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung

¹ Die Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung. Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.

² Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

³ Standortgebundene Bauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung.

Art. 42

Landschaftsschutzzone

¹ Folgende Objekte aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte werden als Landschaftsschutzzone ausgewiesen:

- a) Landschaft, Gütsch
- b) Landschaft, Chätzenschwanz
- c) Schrattenkalk-Formationen, Süfass
- d) Bergsturzlagerung, Tüfelslauri
- e) Landschaft, bei den Seen

² Es gilt ein generelles Bauverbot. Eingriffe bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Diese kann erteilt werden, wenn:

- a) der Eingriff für den Erhalt der Landschaftsschutzzone notwendig ist;
- b) durch den Eingriff der Schutzzweck nicht gefährdet wird, oder
- c) ein überwiegendes Interesse nachgewiesen wird.

³ Die Landschaften und deren charakteristische Elemente, welche mit der Landschaftsschutzzone überlagert sind, sind zu erhalten und zu unterhalten.

⁴ Eingriffe, welche die landschaftsprägenden Elemente wie beispielsweise Felsen und Schuttfächer gefährden, sind untersagt. Insbesondere ist die Vornahme von Meliorationen und Nutzungsänderungen verboten.

⁵ Die Ziele und Massnahmen gemäss den jeweiligen Objektblättern des kommunalen Inventars der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte (Anhang 2) sind verbindlich.

⁶ Wird der zur Erhaltung der Schutzobjekte nötige Unterhalt unterlassen, wird der Gemeinderat auf Kosten des Pflichtigen den Unterhalt besorgen oder besorgen lassen.

⁷ Wer ein geschütztes Objekt beschädigt, wird vom Gemeinderat verpflichtet:

- a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
- b) die Kosten zu übernehmen, die aus der Beseitigung des Schadens entstehen;
- c) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist, oder
- d) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

F. Linienbezogene Festlegungen

Art. 43

Strassenbaulinien

¹ Strassenbaulinien regeln der Abstand zur Strasse bzw. zur Strassenparzelle gemäss Strassengesetz (SRSZ 442.110) und Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Art. 44

Waldabstandslinie für unbewohnte Gebäudeteile

¹ Die Waldabstandslinie für unbewohnte Gebäudeteile regelt den Abstand gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

² Unbewohnte Gebäudeteile können bis an die Waldabstandslinie für unbewohnte Gebäudeteile gestellt werden.

Art. 45

Waldabstandslinie für bewohnte Gebäudeteile

¹ Die Waldabstandslinie für bewohnte Gebäudeteile regelt den Abstand gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

² Bewohnte Gebäudeteile können bis an die Waldabstandslinie für bewohnte Gebäudeteile gestellt werden.

Art. 46

Naturobjekte, linienbezogen

¹ Folgende Objekte aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte werden als Naturobjekte ausgewiesen:

- a) eine Trockensteinmauer, Oberhettis;
- b) eine Trockensteinmauer, Grossgehren;
- c) eine Trockensteinmauer, Grenze Rosslau-Käppeliberg;
- d) eine Trockensteinmauer, Käppeliberg Ost;
- e) eine Trockensteinmauer, Käppeliberg Süd.

² Naturobjekte sind zu erhalten und traditionsgemäss zu unterhalten. Die Ziele und Massnahmen gemäss den jeweiligen Objektblättern des kommunalen Inventars der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte (Anhang 2) sind verbindlich.

³ Für den Ersatz und den Unterhalt der Trockensteinmauern leistet die Gemeinde nur Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge nach dem Gesetz über den Landschafts- und Naturschutz (LSG, SRSZ 721.110), wenn der Bewirtschafter einen schriftlichen Antrag stellt. Der Gemeinderat schliesst zu diesem Zweck Verträge ab.

⁴ Die Beseitigung von Naturobjekten, oder Teilen davon, bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates. Bei der Beseitigung von Naturobjekten, oder Teilen davon, ist einen Ersatz zu leisten. Die Festlegung des Ersatzes ist Bestandteil der Bewilligung des Gemeinderates.

⁵ Wird der zur Erhaltung der Schutzobjekte nötige Unterhalt unterlassen, wird der Gemeinderat auf Kosten des Pflichtigen den Unterhalt besorgen oder besorgen lassen.

⁶ Wer ein geschütztes Objekt beschädigt oder entfernt, wird vom Gemeinderat verpflichtet:

- a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
- b) die Kosten zu übernehmen, die aus der Beseitigung des Schadens entstehen;
- c) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist; oder
- d) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

G. Punktbezogene Festlegungen

Art. 47

Naturobjekte, punktbezogen

¹ Folgende Objekte aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte werden als Naturobjekte ausgewiesen:

- a) 4 Kirschbäume, Halten;
- b) 2 Eschen, Hüseren;
- c) eine Bergulme, Grossgehren;
- d) 2 Eschen, obere Stapfen;
- e) wertvoller Stein, obere Stapfen;
- f) landschaftsprägende Bestockung mit Buchen, obere Stapfen Ost;
- g) landschaftsprägende Bestockung mit Buchen, obere Stapfen West;
- h) Fuchsstein, obere Stapfen;
- i) ein Bergahorn, Chrüz.

² Naturobjekte sind zu erhalten und traditionsgemäss zu unterhalten. Die Ziele und Massnahmen gemäss den jeweiligen Objektblättern des kommunalen Inventars der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte (Anhang 2) sind verbindlich.

³ Für den Ersatz der Kirschbäume leistet die Gemeinde nur Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge nach dem Gesetz über den Landschafts- und Naturschutz (LSG, SRSZ 721.110), wenn der Bewirtschafter einen schriftlichen Antrag stellt. Der Gemeinderat schliesst zu diesem Zweck Verträge ab.

⁴ Die Beseitigung von Naturobjekten, oder Teilen davon, bedarf einer Bewilligung des Gemeinderates. Bei der Beseitigung von Naturobjekten, oder Teilen davon, ist einen Ersatz zu leisten. Die Festlegung des Ersatzes ist Bestandteil der Bewilligung des Gemeinderates.

⁵ Wird der zur Erhaltung der Schutzobjekte nötige Unterhalt unterlassen, wird der Gemeinderat auf Kosten des Pflichtigen den Unterhalt besorgen oder besorgen lassen.

⁶ Wer ein geschütztes Objekt beschädigt oder entfernt, wird vom Gemeinderat verpflichtet:

- a) die widerrechtlich getroffenen Massnahmen rückgängig zu machen;
- b) die Kosten zu übernehmen, die aus der Beseitigung des Schadens entstehen;
- c) angemessenen Ersatz zu leisten, wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist; oder
- d) zu Unrecht bezogene Leistungen zurückzuerstatten.

Art. 48

Fledermausquartiere

¹ Bauliche Eingriffe an den Gebäudeteilen mit Fledermausquartieren sind bewilligungspflichtig, insbesondere:

- a) der Umbau von Räumen, die als Fledermausquartiere dienen;
- b) das Anbringen von Wärmedämmungen in der Dachkonstruktion (im Bereich der Sparren);
- c) der Einbau eines Unterdaches und
- d) das Ändern der Dachdeckung und des Dachdeckungsmaterials.

Der Gemeinderat entscheidet über die Bewilligung und allfällige Auflagen unter Beizug eines Fledermausschutzspezialisten.

² Das Verwenden von fledermaustoxischen Präparaten, sowie eine übermässige Beleuchtung im Bereich der Fledermausquartiere sind verboten.

³ Weitere Vorkommen von Fledermausquartieren sind dem Gemeinderat zu melden. Dieser entscheidet über das weitere Vorgehen.

IV. Baubewilligungsverfahren

Art. 49

Bewilligungspflicht

¹ Die bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) definiert.

Art. 50

Vereinfachtes Verfahren

¹ Das vereinfachte Verfahren kann gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) angewendet werden.

Art. 51

Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular des Kantons Schwyz mit den erforderlichen Beilagen elektronisch über eBau (CAMAC Bürgerportal) einzureichen.

² Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb 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.

Art. 52

Baubewilligungsverfahren

¹ Das Baubewilligungsverfahren wird gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) durchgeführt.

Art. 53

Beratung, Vorentscheide

¹ Die Gemeinde berät den Gesuchsteller gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Art. 54

Bauausführung

¹ Für die Bauausführung ist das Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) zu beachten.

² Das Bauvorhaben ist zügig auszuführen. Bei erheblichen Verzögerungen in der Bauausführung kann der Gemeinderat entsprechende Massnahmen treffen.

Art. 55

Baukontrolle

¹ Die Baukontrolle wird gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) durchgeführt.

Art. 56

Gebühren

¹ Die Erhebung von Gebühren für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen folgt der Gebührenordnung für die Verwaltung und die Rechtspflege im Kanton Schwyz (SRSZ 173.111).

V. Schlussbestimmungen

Art. 57

Inkrafttreten

¹ Dieses Baureglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung Riemenstalden und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der genaue Zeitpunkt des Inkrafttretens wird durch den Gemeinderat festgelegt und im Amtsblatt publiziert.

² Dieses Baureglement findet auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden.

VI. Anhang

Anhang 1

Gesetzliche Grundlagen

- Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20):
Systematische Sammlung des Bundesrechts auf der Homepage des Bundes
- Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201):
Systematische Sammlung des Bundesrechts auf der Homepage des Bundes
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1):
Systematische Sammlung des Bundesrechts auf der Homepage des Bundes
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB:
Konkordate auf der Homepage der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK)
- Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100):
Systematische Gesetzessammlung auf der Homepage des Kantons Schwyz
- Strassengesetz (StraG, SRSZ 442.110):
Systematische Gesetzessammlung auf der Homepage des Kantons Schwyz
- Strassenverordnung (SRSZ 442.111):
Systematische Gesetzessammlung auf der Homepage des Kantons Schwyz
- Gesetz über den Landschafts- und Naturschutz (LSG, SRSZ 721.110):
Systematische Gesetzessammlung auf der Homepage des Kantons Schwyz

Anhang 2

Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Objekt	Art	Ziele und Massnahmen
1. Huser Stock	Wiese von nationaler Bedeutung	Sicherstellung der Bewirtschaftung durch Naturschutzvertrag; Schnitt mind. alle zwei Jahre, Verzicht auf Beweidung und den Einsatz von Dünger
2. Halten	2 Kirschbaumgruppen von lokaler Bedeutung	Bäume erhalten und pflegen, abgehende Bäume ersetzen
3. Hüseren	2 Eschen von lokaler Bedeutung	Erhalten, bis zum natürlichen Absterben stehenlassen. Abgehenden Baum durch neuen hochwachsenden standortgerechten Baum im Feldgehölz ersetzen
4. Grossgehren	Landschaft von lokaler Bedeutung	Helgenstöckli pflegen und unterhalten
5. Oberer Hettis, Grossgehren	2 Trockensteinmauern von lokaler Bedeutung	Entfernen von schweren Bäumen. Verschobene Steine richten. Bei Sanierung nach Möglichkeit auf Mörtel verzichten
6. Gütsch	Landschaft von regionaler Bedeutung	Kleinseggenried vor Intensivierung (Entwässerung, Düngung etc.) schützen; Waldrandaufwertung/-pflege; Felsen in Weide erhalten; extensiv genutzte Wiesen entlang Waldrand erhalten und weiter fördern
7. Obere Stapfen	2 Eschen von lokaler Bedeutung	Ersatzpflanzung mit geeigneter Baumart beim Absterben der Bäume
8. Obere Stapfen	Stein von lokaler Bedeutung	Pflege des Gebüschs
9. Obere Stapfen	Baumgruppe von lokaler Bedeutung	Bei Offenhaltung der Trockenwiese 3 dicke Bäume bis zum natürlichen Absterben erhalten
10. Obere Stapfen	Baumgruppe von lokaler Bedeutung	Bei Offenhaltung der Trockenwiese 3 dicke Bäume bis zum natürlichen Absterben erhalten
11. Fuchsstein	Stein von lokaler Bedeutung	erhalten
12. Rosslau-Käppelberg	Trockensteinmauer von lokaler Bedeutung	Lose Steine richten, Gehölzbewuchs entfernen, Gebüsch am unteren Ende pflegen (niedrig halten)
13. Käppelberg	Trockensteinmauer von lokaler Bedeutung	Lose Steine richten, allfälligen Gehölzbewuchs entfernen, Uferbestockung pflegen, Streifen entlang der Mauer nicht düngen und später mähen
14. Käppelberg	Trockensteinmauer von lokaler Bedeutung	Örtliche Reparatur, Bewuchs (Gehölz) entfernen

Objekt	Art	Ziele und Massnahmen
15. Chrüz	Bergahorn von lokaler Bedeutung	Weg an dieser Stelle bergseitig nicht verbreitern. Zu gegebener Zeit nach oben freistellen
16. Chatzenschwanz	Landschaft von lokaler Bedeutung	Waldrandpflege am unteren Rand. Die Schuttfächer extensiv beweiden. Angrenzenden Wiesenstreifen nicht düngen
17. Süfass	Felsformation von lokaler Bedeutung	Ungeschmälert erhalten
18. Tüfelslaui	Felsformation von regionaler Bedeutung	Ungeschmälert erhalten
19. Bi den Seen	Landschaft von lokaler Bedeutung	-

Gemeinde Riemenstalden



Bebauungskonzept Kirchenweidli

Sonderbauvorschriften

19.Juni 2015



Auftraggeber Amt für Raumentwicklung/Gde. Riemenstalden

Auftragnehmer AM-Plan GmbH, Bürgerheimstrasse 7, 6374 Buochs
Tel. 041 620 77 88 Fax. 041 620 84 58
am-plan@am-plan.ch

Inhalt

I	Allgemeines	3
Art. 1	Zweck	3
II	Verbindlichkeit	3
Art. 2	Verbindlicher Teil	3
Art. 3	Orientierender Teil	3
III	Perimeter, Umsetzung	3
Art. 4	Perimeter / Arealfläche	3
Art. 5	Umsetzung des Bebauungskonzepts	3
IV	Bauten und Anlagen	4
Art. 6	Baubereiche	4
Art. 7	Grenzabstände	4
Art. 8	Höhenmasse der Gebäude	4
Art. 9	Gebäudedimensionen	4
Art. 10	Fassadengestaltung und Materialisierung	5
Art. 11	Dachgestaltung und Materialisierung	5
Art. 12	Hausantennen	5
Art. 13	Umgebung / Begrünung	5
Art. 14	Wohnhygiene	6
Art. 15	Naturgefahren	6
V	Erschliessung	6
Art. 16	Zufahrtsstrasse	6
Art. 17	Abstellplätze für Personenwagen	6
Art. 18	Wasser / Abwasser	6
Art. 19	Zivilschutz	6
Art. 20	Baugesuch	7
Art. 21	Zustimmung Amt für Raumentwicklung	7
Art. 22	Ausnahmen	7
VI	Schlussbestimmungen	8
Art. 23	Inkrafttreten	8
VII	Anhang	9
Anhang 1	Skizze Garagengestaltung	9

Der Gemeinderat Riemenstalden erlässt gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) und das kant. Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SZ 400.100) nachfolgende Sonderbauvorschriften (SBV).

I Allgemeines

Art. 1 Zweck

- 1Auf dem Areal des Bebauungskonzepts soll der Bau von Einfamilienhäusern ermöglicht werden.
- 2Es werden Bauparzellen zur Errichtung von Erstwohnungen insbesondere für Einheimische geschaffen.
- 3Das Bebauungskonzept gilt bis zum Erlass eines RPG-konformen Zonenplans als verbindliche Richtlinie für die Bebauung des Gebiets Kirchenweidli. Im Nutzungsplanverfahren sind die SBV durch ordentliche Bauvorschriften abzulösen.

II Verbindlichkeit

Art. 2 Verbindlicher Teil

- Sonderbauvorschriften vom 19. Juni 2015
- Plan Bebauungskonzept 1:200 vom 19. Juni 2015

Art. 3 Orientierender Teil

- Bericht vom 19. Juni 2015
- Anhänge zu den Sonderbauvorschriften vom 19. Juni 2015
- Schemaschnitte / Profile im Bericht vom 19. Juni 2015

III Perimeter, Umsetzung

Art. 4 Perimeter / Arealfläche

- 1Das Areal umfasst die Parzelle Nr. 23.
- 2Die Fläche des Areals umfasst 2'770 m² und ist in 5 Bauparzellen und die interne Strassenparzelle eingeteilt.
- 3Die jeweiligen Flächen der Bauparzellen sind im Plan 1:200 vom 19. Juni 2015 festgehalten.

Art. 5 Umsetzung des Bebauungskonzepts

- 1Die Etappierung der Bauprojekte erfolgt gemäss der Nummerierung der Baufelder in Plan 1:200 vom 19. Juni 2015.
- 2Vor der Realisierung neuer Hochbauten ist die Zufahrtsstrasse durch die Bewilligungsnehmer resp. Eigentümer bis zum entsprechenden Baubereich zu erstellen.

IV Bauten und Anlagen

Art. 6 Baubereiche

- 1 Wohnbauten sind lediglich innerhalb des dafür bezeichneten Baubereichs zulässig (inkl. Dachvorsprünge).
- 2 Nebenbauten (Garagen und weitere Nebenbauten) dürfen, unter Vorbehalt der weiteren Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften, grundsätzlich ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art. 7 Grenzabstände

- 1 Die Grenzabstände für die Wohnhäuser werden durch die Baubereiche festgelegt.
- 2 Für Garagen gilt gegenüber den Bauparzellen ein Abstand von 3 Meter. Nebenbauten, die gegenüber der benachbarten Bauparzelle max. 1 Meter aus dem gewachsenen Terrain hinausragen, dürfen 1 Meter an die Grenze gebaut werden.
- 3 Die Garage des Hauses Etappe 1 darf bis 1 Meter, jene des Hauses Etappe 4 an die Grenze der Zufahrtsstrasse gebaut werden.
- 4 Für die übrigen Nebenbauten gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.
- 5 Abgrabungen und Böschungen müssen zur benachbarten Bauparzelle einen Abstand von 0.60 Meter einhalten. Abgrabungen können senkrecht erfolgen.
- 6 Das Wohnhaus Etappe 5 kann an die Zivilschutzanlage gebaut werden. Massgebend ist jedoch die Zustimmung des kantonalen Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz.

Art. 8 Höhenmasse der Gebäude

- 1 Die Wohnbaute darf talseitig, gemessen ab dem gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrain bis zum Giebel (Oberkante Dachkonstruktion) eine Höhe von maximal 10.5 Metern aufweisen.
- 2 Garagen sind möglichst unter Terrain zu realisieren und dürfen mit maximal 3 Meter Höhe talseitig in Erscheinung treten.
- 3 Übrige Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Geräteräume und Kleintierställe dürfen mit maximal 3 Meter Höhe talseitig in Erscheinung treten.

Art. 9 Gebäudedimensionen

- 1 Die talseitige Breite des Wohngebäudes beträgt maximal 11 Meter.
- 2 Beim Wohnhaus ist ein rechteckiger Grundriss mit einer maximalen Abwicklung von 44 Meter erlaubt.
- 3 Die talseitig in Erscheinung tretende Garage darf eine Breite von maximal 3.5 Meter aufweisen.
- 4 Gedeckte Sitzplätze dürfen eine Grundfläche von 12 m² nicht übersteigen.
- 5 Für Geräteräume und Kleintierställe ist eine Grundfläche von 6 m² erlaubt.

Art. 10 Fassadengestaltung und Materialisierung

1Folgende über die Fassaden auskragende Gebäudeteile sind erlaubt:

- Dachvorsprünge gemäss Art. 11 Abs. 4 SBV.
- Überdachungen von Eingängen in einer Tiefe von max. 1.50 Meter.
- Balkone an einer Fassade von maximal 2/3 der Fassadenlänge und 1.50 Meter Tiefe, welche nicht über die Hausecke gezogen werden dürfen. In Verbindung mit einem Sitzplatz auf der Westseite können Balkone über die Hausecke gezogen werden.

2Das in Erscheinung tretende Sockelgeschoss ist mural zu gestalten. Die übrige Fassade ist in Holz auszuführen. Dabei ist die Farbpalette natürlicher Holzöne erlaubt.

Art. 11 Dachgestaltung und Materialisierung

1Die Wohnbauten sind mit einem gleichschenkligen und gleichseitigen Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25 Grad zu realisieren.

2Die Giebelrichtung des Satteldachs ist senkrecht zum Hang zu legen.

3Kleinmassstäbliche Lukarnen oder Dachflächenfenster von max. 1/3 der Fassadenlänge sind erlaubt. Der Giebel von Lukarnen muss mindestens 0.50 Meter unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

4Der Dachvorsprung des Satteldachs des Wohnhauses beträgt allseits mind. 0.60 Meter und max. 1.0 Meter.

5Die Dacheindeckung hat mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu erfolgen.

Art. 12 Hausantennen

1Hausantennen sind so zu gestalten und zu platzieren, dass sie möglichst dezent in Erscheinung treten.

2Für Hausantennen besteht eine Meldepflicht.

Art. 13 Umgebung / Begrünung

1Terrainausebnungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sitzplätze und dgl. sind in den natürlichen Geländeverlauf einzubetten.

2Böschungen dürfen maximal 45° aufweisen und nur im Lebendverbau oder durch höchstens 1.50 Meter hohe Stützmauern gesichert werden. Im Ausnahmefall kann der Gemeinderat Stützmauern bis max. 3 Meter erlauben, falls diese mindestens mit einem Rücksprung von 0.80 Metern abgestuft werden. Mauern sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen.

3Die Stützmauern sind so zu gestalten, dass der Eindruck einer Natursteinmauer entsteht (siehe Anhang 2).

4Oberflächen müssen unbefestigt sein. Garagenzufahrten und Sitzplätze können befestigt, müssen jedoch versickerungsfähig ausgeführt werden.

5Grosskronige Bäume sind nicht erlaubt. Einfriedungen dürfen lediglich in Form von einfachen Drahtzäunen von max. 1.10 Meter Höhe erstellt werden.

Art. 14 Wohnhygiene

„Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen.

Art. 15 Naturgefahren

„Für die Wohnhäuser der Bauetappe 4 und 5 ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Gebäude gegen allfällige Restgefährdung durch Staublawinen mit geeigneten Massnahmen gesichert werden können. Als Grundlage für die Massnahmen gelten die entsprechenden Gefahrenkarten.

V Erschliessung

Art. 16 Zufahrtsstrasse

„Die Lage der 4 Meter breiten Zufahrtsstrasse gemäss Bebauungskonzept ist im Grundsatz verbindlich. Der Gemeinderat kann Abweichungen zulassen, falls eine gesamthaft zweckmässigere Lösung gefunden wird.

„Alle Bauparzellen sind verkehrsmässig über die neue Zufahrtsstrasse zu erschliessen.

„Mit dem ersten Baugesuch ist die Zufahrt zumindest soweit zu erstellen, wie es für die Erschliessung der Wohnbauten notwendig ist.

„Die Zufahrtsstrasse hat grundsätzlich den massgebenden Bestimmungen der Strassenbau-Normen zu entsprechen.

„Die Zufahrtstrasse dient sowohl dem motorisierten Verkehr wie auch dem Langsamverkehr. Zudem soll diese Strasse zukünftig auch als Spielstrasse genutzt werden. Der Gemeinderat legt spätestens mit dem Bau des dritten Wohnhauses die notwendige Signalisation fest.

„Jeder Hausvorplatz hat als Ausweichstelle zu dienen und ist für diesen Zweck freizuhalten.

Art. 17 Abstellplätze für Personenwagen

„Pro Einfamilienhaus sind mindestens 2 Ein- oder Abstellplätze zu erstellen. Plätze vor Garagentoren, die mindestens eine Tiefe von 5 Meter aufweisen, werden als Abstellplätze angerechnet.

„Vorplätze und Abstellplätze im Freien müssen eine sickerfähige Oberfläche aufweisen.

„Ausfahrten ab den Privatgrundstücken sind übersichtlich zu gestalten.

Art. 18 Wasser / Abwasser

„Die Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz werden vom Gemeinderat festgelegt.

„Wohnbauten dürfen nur erstellt werden, wenn die Kapazität (EWG) der Kläranlage dies zulässt.

Art. 19 Zivilschutz

„Die Schutzraumpflicht ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festzulegen.

VI Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 20 Baugesuch

1Das Baugesuch hat Folgendes zu umfassen und ist in vierfacher Ausführung auf Papier und digital als PDF-Dateien abzugeben:

- a) neuster Katasterplan und Grundbuchauszug
- b) Kanalistations-, Entwässerungs-, Wasser und Energieleitungen
- c) Grundriss aller Stockwerke im Mst. 1:100
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Mst. 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien auf der Fassadenflucht und auf der Grenze, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen, Höhenkoten am Bau
- e) Kurzer Baubeschrieb
- f) Angabe der Parkierungsmöglichkeiten
- g) Umgebungsplan mit Darstellung der Terrainveränderung, Stützmauern, Einfriedungen, Plätze usw. unter Angaben der Höhenkoten.
- h) Weitere Unterlagen

2Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken und ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchführen (so z.B. bei Vorbauten, Kleinbauten und Umbauten).

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

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

Art. 21 Zustimmung Amt für Raumentwicklung

Der Gemeinderat holt vor die Erteilung der Baubewilligung die Zustimmung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ein.

Art. 22 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen und mit Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung, Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften gestatten, insbesondere wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

VII Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan inkl. der SBV tritt mit der Beschlussfassung zum Erlass durch den Gemeinderat und der Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung in Kraft.

Erlassen vom Gemeinderat am 10.3.2016

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Markus Inderbitzin

Die Gemeindeschreiberin: Karin Gisler-Lindegger

Zustimmung Amt für Raumentwicklung am 11.2.2016

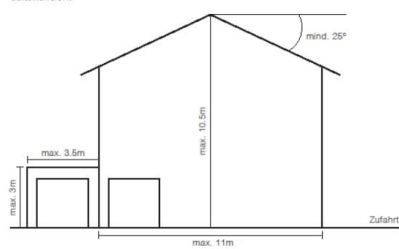
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG SCHWYZ

Amtsvorsteher: Thomas Huwyler

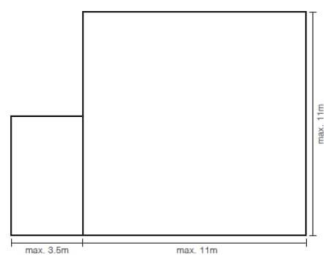
VIII Anhang

Anhang 1 Skizze Garagengestaltung

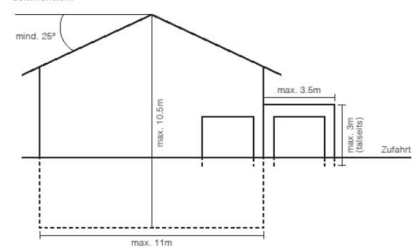
Beispiel 1
Haus bergseits der Zufahrtsstrasse
Seitenansicht



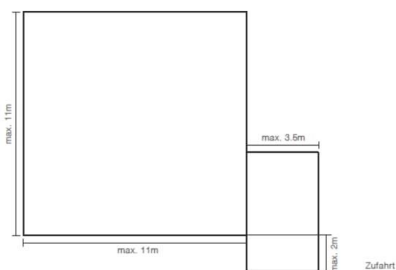
Grundriss



Beispiel 2
Haus talseits der Zufahrtsstrasse
Seitenansicht



Grundriss



Anhang 2 Steinmauern





