

GEMEINDE STEINERBERG



BAUREGLEMENT

VOM 21. APRIL 2010¹

ÄNDERUNGSFASSUNG TEILREVISION 2023, 22.05.24

Baureglement der Gemeinde Steinerberg

Die Gemeindeversammlung vom 21. April 2010, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987, beschliesst:

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 der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 2

Geltungsbereich Die Planungsmittel gelten für das ganze Gemeindegebiet.

Sie finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.

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

II. Planungsmittel

Art. 3

Planungsmittel Die Planungsmittel sind:

- a) Richtpläne
- b) Planungszonen
- c) Zonenpläne
- d) Baureglement
- e) Erschliessungsplan
- f) Gestaltungspläne

Art. 4

Richtpläne Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landwirtschaftliche Entwicklung innerhalb eines überblickbaren Zeitraumes.

Der Richtplanentwurf ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.

Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

Art. 5

Nutzungspläne Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonen- und einen Erschliessungsplan.

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 6

Gestaltung und Einordnung

Bauten und Anlagen haben sich namentlich hinsichtlich Baustil, Proportionen, Farbgebung und Umgebungsgestaltung dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und dessen Eigenart und Schönheit zu wahren.

Terrinauffüllungen und -abgrabungen sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Sie haben sich dem natürlichen Geländeverlauf harmonisch anzupassen.

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

Art. 7

Dachform
Materialien

Die Dachgestaltung hat sich in der Dorfkernzone den ortsüblichen Formen, und Farben anzupassen. Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 45° a.T. zulässig. In den übrigen Zonen sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen höchstens einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge betragen und an der Gibelseite nicht direkt in Erscheinung treten.

Art. 8

Empfangsanlagen

Pro Gebäude ist in der Regel nur eine Aussenempfangsanlage gestattet. Für Gebäudegruppen und Gesamtüberbauungen sind Gemeinschaftsantennen zu erstellen.

Das Anbringen von Parabolspiegeln für den Privatgebrauch kann bewilligt werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Farbe ist so zu wählen, dass eine gute Integration in die Fassade erreicht wird. Der maximale Durchmesser beträgt 0.80 m.

B. Konstruktion und Hygiene

Art. 9

Wohnhygiene

Bei der Stellung der Bauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.

Wohn- und Schlafräume müssen mit unmittelbar ins Freie führenden Fenstern versehen sein. Die Fensterflächen solcher Räume müssen mindestens 10 %, bei bewohntem Dachraum mindestens 6 %, der Bodenfläche betragen.

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

Art. 10

Raumgrösse

Bei Neubauten müssen Wohn- und Schlafräume eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine lichte Höhe von wenigstens 2.30 m aufweisen.

Art. 11

Abstellflächen Beim Neubau von Wohnhäusern sind Keller- oder Estrichräume mit mind. 5 m² pro Wohnung zu erstellen.

Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Kellereinganges genügend grosse Einstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte, Fahrräder und dergleichen zu erstellen.

Es ist ein geeigneter Standort für die Kehrichtbehälter auszuweisen.

Art. 12

Kinderspielplätze Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen hat die Bauherrschaft auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Kinderspielplätze anzulegen, die ein Mindestmass von 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche aufzuweisen haben.

Kinderspielplätze dürfen, solange die Wohnnutzung anhält, nicht zweckentfremdet werden. Sie sind mit Spielgeräten zu gestalten.

Ersatzabgabe Ist die Erstellung der erforderlichen Spielplatzfläche auf privatem Grund nicht möglich oder unzumutbar, so hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau und Betrieb öffentlicher Spiel- und Erholungsflächen zu verwenden ist.

Die Ersatzabgabe beträgt pro m² auszuweisender Spielplatzfläche Fr. 200.00.

C. Emissionen und Immissionen

Art. 13

Immissionen Den einzelnen Nutzungszonen werden in Art. 23 Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet.

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

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als aus dem Wohnen entstehen.

Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Die Auswirkungen haben sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages zu beschränken und dürfen nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 14

Bauarbeiten Bauarbeiten sind ohne übermässige Einwirkungen von Lärm, Staub und lästigen Gerüchen auszuführen.

Die Bauherrschaft hat die zum Schutze der Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

D. Verkehrssicherheit

Art. 15

Motorfahrzeug-
abstellplätze

Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei wesentlichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu errichten. Sie haben im Normalfall ein Mindestmass von 2.40 m mal 5.50 m aufzuweisen.

Bei Mehrfamilienhäusern müssen pro 100 m² der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, mindestens aber pro Wohnung 1.5 Abstellplätze vorhanden sein. Bei Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze erforderlich.

Bei Gewerbe- und Dienstleistungsbauten bestimmt der Gemeinderat nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des Publikumsandranges die Zahl der Abstellplätze.

Garagenvorplatz und Zufahrt dürfen nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden.

Ohne Bewilligung des Gemeinderates dürfen Abstellplätze nicht ihrem Zwecke entfremdet werden.

Ersatzabgabe

Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich oder unzumutbar, so hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.

Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6'000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Art. 16

Ein- und
Ausfahrten

Strassen- und Garagenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen, andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. Die Radien haben sich nach den einschlägigen Normen zu richten.

Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15 % aufweisen, welches 3 m vor der Strassenlinie auf 3 % herabzusetzen ist.

Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

E. Stellung und Dimension der Bauten

Art. 17

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- d) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder nicht verwendbaren Flächen, wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Tank-, Wasch-, Trocken-, Zivilschutz-, Heiz- und Estrichräume sowie Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) zusätzliche Wandstärken infolge Aussenisolation bei wärmetechnischer

- Sanierung von bestehenden Bauten;
- f) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw;
- g) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- h) verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;
- i) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- j) Raumteile unter einer lichten Höhe von 1.50 m.

In sämtlichen Zonen mit festgelegter Ausnützungsziffer kann ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen beansprucht werden. Bei Minergiestandard beträgt der Nutzungsbonus 0.05 und bei Minergiestandard P 0.10.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile. Zur anrechenbaren Landfläche zählen nicht:

- a) die für eine hinreichende Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche, ohne Hauszufahrten;
- b) Flächen projektierte öffentlicher Verkehrsanlagen;
- c) Gewässerschutzzonen, Wald und Gewässer.

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 Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten. Diese Beschränkung kann der Gemeinderat im Grundbuch anmerken lassen.

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. 18

Geschosszahl

Für die Berechnung der Geschosszahl ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

Es werden unterschieden:

- a) Vollgeschosse
- b) Untergeschosse
- c) Dach- oder Attikageschosse

Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als 60 % seiner Aussenfläche aus dem gewachsenen Terrain hinausragt. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen. Als Höhe für die Aussenfläche gilt das Mass ab UK Kellergeschossplatte bis OK Erdgeschossplatte.

Das Dach- oder Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 75 % derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 19

Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, bzw. des Attikageschosses.

Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 20

Gebäuelänge

Als Gebäuelänge gilt die längste Fassadenabmessung.

Bei seitlich versetzten Gebäuden bzw. Fassadenteilen bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

Die zonengemässe Gebäuelänge gilt für Einzel- und Reihenbauten.

Nebenbauten fallen für die Bemessung der Gebäuelänge nicht in Betracht.

Art. 21¹

~~Raumbedarf für
Fliessgewässer~~

~~Bei Fliessgewässern sind in einem Bereich von 5 m Breite, gemessen ab der oberen Böschungskante, zur Deckung des Raumbedarfs für Fliessgewässer nach Bundesrecht keine Bauten und Anlagen zulässig.~~

Raumbedarf für -
Fliessgewässer

Sofern keine Gewässerraumzone festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Schwyz.

Art. 22

Mehrlängen-
zuschlag

Misst eine Gebäudeseite in den Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen mehr als 20 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m.

Innerhalb der Dorfkernzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und an Hanglagen mit einer Terrainneigung von über 30 % fällt der Mehrlängenzuschlag dahin.

IV. Zonenvorschriften

Art. 23¹

Zoneneinteilung
und Masse

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen	Art. 13 BR	
- Dorfkernzone	DK	III
- Wohnzone mit 2 Geschossen	W2	II
- Wohnzone mit 3 Geschossen	W3	II
- Wohn- und Gewerbezone mit 3 Geschossen	WG3	III
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	III
b) Nichtbauzonen		
- Freihaltezone	F	II
- Landwirtschaftszone	L	III
- Naturschutzgebiete, Schutzobjekte	NG	II
- Übriges Gemeindegebiet	ÜG	III

c) Überlagernde Zonen

- <u>Gewässerraumzone</u>	<u>GRZ</u>
- <u>Gefahrenzone erheblich</u>	<u>GZe</u>
- <u>Gefahrenzone mittel</u>	<u>GZm</u>

Für die Zonen gilt:

Art. BR	DK	W2	W3	WG3	ÖBA	
17	Ausnützungsziffer	-	0.50	0.65	0.65	-
	Minergiestandard	-	0.55	0.70	0.70	-
	Minergiestandard P	-	0.60	0.75	0.75	-
26	mit 25 % Gewerbenutzung	-	-	-	0.75	-
	Minergiestandard	-	-	-	0.80	-
	Minergiestandard P	-	-	-	0.85	-
18	Vollgeschosszahl	-	2	3	3	-
	Gebäudehöhe	-	8	11	11	-
19	Firsthöhe	-	11	14	14	-
20	Gebäuelänge	-	25	30	35	-
22	Mehrlängenzuschlag	-	x	x	x	-

Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):

II = nicht störend
III = mässig störend

Art. 24

Dorfkernzone

Die Dorfkernzone umfasst den Ortskern, welcher in seiner baulichen Struktur erhalten, erneuert und erweitert werden soll.

Bei Bauvorhaben ist der Einordnung in das Ortsbild und Wahrung der Eigenart unter Berücksichtigung der Massstäblichkeit der vorhandenen Baustruktur besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 25

Wohnzone

Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Es sind nur nicht störende Betriebe zugelassen.

In der Wohnzone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser gestattet. Eine Einliegerwohnung ist zusätzlich zulässig, wenn sie nicht mehr als 60 m² Bruttogeschossfläche aufweist.

Die Wohnzone W3 ist vornehmlich für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Art. 26

Wohn- und Gewerbezone

In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnbauten auch mässig störende

Die Ausnützung darf um 0.10 erhöht werden, wenn mindestens 25 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche dauernd für Gewerbe- oder Dienstleistungszwecke genutzt werden.

Art. 27

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

Art. 28

Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst die für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen, im wesentlichen nicht überbauten Gebiete (z.B. Aussichtspunkte, Geländerippen), die nicht überbaut werden dürfen.

Eingeschossige Bauten, die zur Nutzung und Pflege der Freihaltezone dienen, sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Erstellung von offenen Parkplätzen.

Art. 29

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen.

Art. 30

Naturschutzgebiete, Schutzobjekte

Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz von Objekten und Gebieten sind in der Schutzverordnung und im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan enthalten.

Innerhalb der Bauzonen, besonders innerhalb eines Gestaltungsplanes, sind Landschaftselemente und Lebensräume der Tierwelt mit naturnaher und standortgemässer Vegetation zu erhalten oder als ökologische Ausgleichsflächen artgerecht anzulegen.

Art. 31

Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen ist oder dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

Art. 31a¹

Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) gemäss dessen Bestimmungen. Für die Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen von Art. 41c Verordnung zum GSchG.

Art. 31b

Gefahrenzonen allgemein

Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren gefährdet sind. Es werden drei Gefahrenzonen unterschieden: rot (erhebliche Gefährdung), blau (mittlere Gefährdung) und gelb (geringe Gefährdung).

Die Bestimmungen der Gefahrenzonen sind auf alle baulichen Veränderungen in den Gefahrenzonen anwendbar. Dazu gehören auch Veränderungen in der Umgebung, welche die Gefährdung beeinflussen können, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern. Bei Nutzungsänderungen sind sie sinngemäss anzuwenden.

Allfällige Schutzmassnahmen sind im Baugesuch nachzuweisen. Die Gefährdung von Nachbargrundstücken darf nicht wesentlich erhöht werden.

Je nach Risikosituation kann die Bewilligungsbehörde Auflagen machen oder weitergehende Massnahmen verlangen. Sie kann Ausnahmen bewilligen, wenn das Risiko durch Massnahmen beseitigt oder hinreichend reduziert wird oder wenn das Schadenpotenzial so unbedeutend ist, dass Schutzmassnahmen unverhältnismässig wären.

Art. 31b^{bis}

Gefahrenhinweisbereich

Ausserhalb der Gefahrenkarte gilt die Gefahrenhinweiskarte des Kantons. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist bei der Planung des Bauvorhabens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen.

Art. 31b^{ter}

Gefahrenzone rot

Neubauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und erneuert werden.

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

Standortgebundene Bauten und Anlagen können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn sie mit Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

Art. 31b^{quater}

Gefahrenzone blau

Sensible Objekte wie öffentliche Bauten und Anlagen, Objekte für Menschenansammlungen sowie Bauten und Anlagen mit hohem Sachwert oder Folgeschadenpotenzial sind nicht zulässig.

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass ein Schaden verhindert oder wenigstens minimiert werden kann. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die Gestaltung sowie durch geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

Bauten und Anlagen sind so zu dimensionieren, dass sie den Einwirkungen aus den massgebenden Naturgefahren weitgehend schadlos standhalten. Der entsprechende Objektschutznachweis ist jedem Gesuch beizulegen.

Art.31b^{quinquies}

Gefahrenzone gelb

Der Schutz des Bauvorhabens liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Gefährdungen kann mit Massnahmen analog der Gefahrenzone blau begegnet werden.

Schutzmassnahmen sind nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter nachzuweisen.

Sensible Objekte sind zulässig, soweit sie ausreichend vor den Einwirkungen aus den massgebenden Naturgefahren geschützt werden. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

V. Gestaltungsplan

Art. 32

Voraussetzungen

In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden, sofern folgende Mindestflächen gegeben sind:

- a) Dorfkernzone 1500 m²
- b) übrige Bauzonen 3000 m²

Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn nebst den in § 24 des Planungs- und Baugesetzes genannten Bedingungen folgende Kriterien erfüllt sind:

- a) Minergiestandard;
- b) gestaltete Kinderspielflächen von mindesten 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen;
- c) sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung;
- d) mindestens die Hälfte der Abstellflächen für Motorfahrzeuge unter Terrain;
- e) grosszügige und zweckmässige Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung;
- f) Massnahmen zur Abfallwiederverwertung.

Art. 33

Inhalt

Der Gestaltungsplan muss beinhalten:

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
- b) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie Angaben über die generellen Grundrisse der Bauten;
- c) einen Plan über die Verkehrserschliessung mit Angaben über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
- d) Vorschriften über die Abstände;
- e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten;
- f) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
- g) Angaben über die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen sowie der Bepflanzung
- h) ein Reglement mit Sonderbestimmungen, namentlich den anrechenbaren Geschossflächen.

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen gemäss Art. 36 verlangen.

Art. 34

Ausnahmen von den Bauvorschriften

Erfüllt der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Art. 32, kann der Gemeinderat folgende Abweichungen von den Bauvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um höchstens 20 %;
- b) Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss;
- c) Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um 2.50 m;
- d) Erhöhung der Gebäudelänge um 25 %;
- e) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabständen;
- f) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages innerhalb der Überbauung.

VI. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 35

Zuständigkeit Die Bewilligung im ordentlichen Verfahren wird durch den Gemeinderat erteilt.
Die Bewilligung im vereinfachten und Meldeverfahren erteilt die Baukommission.

Art. 36

Baugesuch Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen der Gemeindekanzlei einzureichen:

- a) aktueller Grundbuchauszug und Nachweis der Bauberechtigung;
- b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen und mit einem Höhenfixpunkt;
- c) Grundrisspläne im Massstab 1:100 aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Masstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- e) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Kinderspielplätzen im Masstab 1:100;
- f) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer und Berechnung des kubischen Inhalts nach SIA;
- g) besondere Gesuchsunterlagen gemäss kantonalem und eidgenössischem Recht.

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

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen verlangen, namentlich

- geologische Gutachten;
- statische Gutachten;
- Verkehrsgutachten;
- Schattenwurfdarstellungen;
- Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden;
- Modelle.

Im weiteren ist er berechtigt, unter Anzeige an die Bauherrschaft und zu Lasten derselben, solche Unterlagen selbst einzuholen oder Fachleute beizuziehen.

Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Unterlagen und Pläne sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

Art. 37

Fertigstellung von Bauten

Der Gemeinderat ist befugt, bei unvollendeten Bauten Frist zu deren Fertigstellung anzusetzen. Die Aufforderung kann, je nach Stand der Arbeiten und sonstigen Umständen, mit der Androhung verbunden werden, dass bei Säumnis auf Kosten des Pflichtigen:

- a) die Fertigstellung durch Ersatzvornahme erfolgt;
- b) die Bauarbeiten soweit durch die Gemeinde gefördert werden, als es die Sicherheit von Personen und Sachen oder die Anliegen des Ortsbildschutzes erfordern;
- c) die bereits erstellten Bauteile eingeebnet und das Gelände in ordentlichen Zustand gebracht wird.

Art. 38

Baukontrolle	<p>Der Gemeinderat sorgt für die Einhaltung der Bauvorschriften. Er oder die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt, Baukontrollen durchzuführen. Hiefür sind rechtzeitig anzuzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Erstellung des Schnurgerüsts und des Höhenfixpunktes; b) die Erstellung der Kanalisationsanlagen vor dem Eindecken; c) die Errichtung des Rohbaus; d) die Fertigstellung vor dem Bezug.
--------------	--

VII. Schlussbestimmungen

Art. 39

Inkrafttreten	<p>Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>Das Reglement findet auf alle Baugesuche Anwendung, die nach dem Inkrafttreten eingereicht werden.</p> <p>Die bisherigen Quartiergestaltungspläne bleiben in Rechtskraft.</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement vom 27. April 1998 samt der Änderung von Art. 21 vom 11. Februar 2009 aufgehoben.</p>
---------------	--

Durch Gemeindeversammlungsbeschluss angenommen am 21. April 2010

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am 24. August 2010 (RRB-Nr. 843/2010)

[1 Änderungen durch die Teilrevision wurden durch Gemeindeversammlungsbeschluss angenommen am](#)

[Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am](#)

Sachregister

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
A		
Abbauzone		71
Abstände		59ff
Abstellflächen		
- Fahrzeuge	15	58
- Keller, Estriche, Kinderwagen, Fahrräder, Kehrrechtbehälter	11	
Abtretungspflicht		32
Abwasserbeseitigung	36	22, 23
Anpassung		
- Richtplan		9
- Nutzungspläne		29
Anschlussbeiträge (Ver- und Entsorgung)		51
Antennen	8	
Attikageschosse	18	
Ausfahrten	16	
Ausnahmen		
- ausserhalb Bauzone		74
- innerhalb Bauzone		73
- im Gestaltungsplan	34	
- Genehmigung		76
Ausnützungsziffer	17, 23	
B		
Bachabstand	21	66
Balkon		59
Bauarbeiten	14	
Baubeginn		85
Baubewilligung	35-38	75ff
Baugespann		77
Baugesuch	36	77
Bauinstallation	14	75
Baukontrolle	38	88
Baulinien		
- und Abstände		68
- und Eigentumsbeschränkung		33
- im Erschliessungsplan		23
Baureglement	3	
- Erlass		25-29
- Inhalt		21
Baureife		53
Bausperre		36
Baustop		87
Bauvorschriften		52ff
- Ausnahmen		73, 76
- Geltungsbereich		52

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Bauzonen, Arten	23-27	18
Behinderte		57
Beiträge		
- Fälligkeit		46
- für Feinerschliessung		43
- für Groberschliessung		51
- für Strassen		44, 45
- Stundung		48, 49
Besonnung	9	
Bestandesgarantie		72
Bewilligungspflicht		75
Bewilligungsverfahren	35, 36	75ff
Bezug der Baute	38	
 C		
Campingplätze		18, 70
 D		
Dachaufbauten	7	60
Dachform	7	
Dachgeschosse	18	
Dachrinne		54
Deponie		71
Dimension, Stellung	17-22	
Dispens		
- ausserhalb der Bauzone		74
- innerhalb der Bauzone		73
- Genehmigung		76
Dorfkernzone	6, 22-24, 32	18, 52
 E		
Eigentumsbeschränkungen		33
Einfahrten	16	
Einfamilienhäuser	25	
Einliegerwohnung	25	
Einordnung, Gestaltung	6	
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben		80
- gegen Beitragsplan		45
- gegen Feinerschliessung		43
- gegen Gestaltungsplan		30
- gegen kantonalen Nutzungsplan		11
- gegen kommunalen Nutzungsplan		25
- gegen Planungszonen		12, 14
Einstellung von Bauarbeiten		87
Emissionen (Immissionen)	13, 14, 23	55
Empfangsanlagen	8	
Empfindlichkeitsstufen	13, 23	

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Energiesparen		24
- Isolation		72
- Verordnung		90
Energieversorgung		22, 23
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung		35
- bei Einsprache		83
- bei Enteignung		35
Erdbewegungen		75
Ersatzabgabe		
- für Abstellplätze	15	21
- für Kinderspielplätze	12	
Ersatzvornahme		
- bei Nutzungsplanung		16
- bei Feinerschliessung		42
- zur Fertigstellung von Bauten	37	
- Verfahren		43
Erschliessung		
- Baureife		53
- Begriffe		37
- Beiträge		44-51
- vorzeitige		39, 47, 49
Erschliessungsplan	3	
- Erlass	5	25-29
- Inhalt		22, 23
F		
Fahrende		70
Fälligkeit von Beiträgen		46
Feinerschliessung		37
- Mitbenützung		41
- Pflicht		40
Fensterflächen	9	
Fertigstellung von Bauten	37, 38	
Firshöhe	19, 23	
Flurgenossenschaft		40, 42, 43
Freihaltezone	23, 28	
Friststillstand		86
G		
Garagenvorplätze	15, 16	
Gebäudeabstand		63
Gebäudehöhe	23	60
Gebäuelänge	20, 23	
Gebühren		
- für Baubewilligung		89
- für Erschliessung		51
<u>Gefahrenzone</u>	<u>31b</u>	
Geländeänderungen	2	75
Geltungsbereich	2	75

	Baureglement	Planungs- und Baugesetz
	Artikel	Paragraph
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Gestaltungspläne		31
- Kredite		23
- Nutzungspläne		27
Genehmigung		
- von Ausnahmen		76
- von kommunalen Nutzungsplänen		28
Geschlossene Bauweise		64
Geschosszahl	18, 23	
Gestaltung, Einordnung	6	
Gestaltungsplan	3, 17, 32-34, 39	24, 30, 31
- Ausnahmen	34	24
- Inhalt	33	24
- Voraussetzungen	32	24
Gewässerabstand	21	66
<u>Gewässerraumzone</u>	<u>31a</u>	
Grenzabstand		
- Begriff, Messweise		59
- Mass		60
- bei Sonderbauten		61
- in Spezialzonen		52
- ungleiche Verteilung		62
Groberschliessung		38, 44-51
Grundmasse, Tabelle	23	
Grundpfandrecht, gesetzliches		46, 50
Grünzone		18
H		
Hausantennen	8	
Hochhaus		69
Höhenfixpunkt, Kontrolle	38	
Hygiene, Konstruktion	9-12	
I		
Immissionen (Emissionen)	13, 14, 23, 29	19, 55
Inkrafttreten (Baureglement)	39	
Isolation	9	72
K		
Kanalisation	36, 38	
Kiesgruben		71
Kinderspielplätze	12	
Kleinbauten	2	61
Konstruktion, Hygiene	9-12	
Konzession		
- mit Versorgungswerk		38

- Frist zum Abschluss		94
Kostenvorschuss (Verkehrsanlagen)		47
Krananlagen	2	75
	Baureglement	Planungs- und Baugesetz
	Artikel	Paragraph
<hr/>		
L		
Landfläche, anrechenbare	17	
Landschaftsschutz	23, 30	10, 20, 56
Landwirtschaftszone	23, 29, 39	19
M		
Materialgewinnung, Anlagen		71
Materiallagerplätze	2	75
Mehrfamilienhäuser	25	
Mehrlängenzuschlag	22, 23	
<u>Mehrwertabgabe</u>		<u>36ff.</u>
Meldepflicht (Bauvorhaben)	35	75
Mobilheime		70
Motorfahrzeugabstellplätze	15	58
N		
Natur- und Heimatschutz	23, 30	56, 73
Naturschutzgebiete	23, 30	
Nebenbauten	2, 20	61, 63
Nichtbauzonen	23, 28-31	
Nutzungspläne		
- Begriffe	5	4
- Erlassverfahren		11, 25-31
- Kantonale		10
- Kommunale		15-24
O		
Oeffentliche Bauten und Anlagen	22, 23, 27	18, 32, 33
Ortsbild, -schutz	6-8	10, 20, 56
P		
Parabolspiegel	8	
Parkplätze	15	58
Planungsmittel	3-5	
Planungspflicht		
- im allgemeinen		2
- der Gemeinden		15
Planungszonen		
- kantonale		12
- kommunale	3	14
Privatstrasse, Abstand		65

	Baureglement Artikel	Planungs- und Baugesetz Paragraph
Q		
Quartiergestaltungspläne	39	
R		
Raumgrösse	10	
Raumhöhe	10	
Reihenbauten	17, 20, 25	
Richtpläne	3, 4	3, 5-9, 13
Rohbau, Kontrolle	38	
S		
Schlussbestimmungen	39	
Schneefänger		54
Schnurgerüst, Kontrolle	38	
Schutzobjekte	23, 30	
Schutzzonen		
- kantonale		10
- kommunale	23, 30, 39	20
Silo	2	75
Sonderbauvorschriften		24
Sondervorteil		44, 48
Sonderzone für Abbau und Deponie		71
Steinbrüche		71
Stellung, Dimension	17-22	
Strafbestimmungen		92
Strassen		
- Abstand		65
- Beitragspflicht		44, 45
- Zufahrt	16	37
Stundung von Beiträgen		
- allgemein		48
- bei vorzeitiger Erschliessung		49
T		
Tabelle der Grundmasse	23	
Terrainveränderungen	2, 6	75
Terrassensiedlung	17	
U		
Übergangsbestimmungen	39	94

Übernahmepflicht		34
Übriges Gemeindegebiet	23, 31	
Untergeschosse	18	
Unterirdische Baute		61
	Baureglement	Planungs- und Baugesetz
	Artikel	Paragraph

V

Verfahren		
- Baubewilligung	35, 36	77ff
- kantonale Richtplanung		5ff
- kantonale Nutzungsplanung		11
- kommunale Nutzungsplanung	5	25ff
- vereinfachtes	35	79
Verkehrssicherheit	15, 16	
Vollgeschoss, -zahl	18, 23	
Vorbauten		59
Vorentscheide		84

W

Waldabstand		67
Wasserversorgung		22, 23, 37, 38
Wiederaufbau		72, 74
Wohngewerbezone	22, 23, 26	
Wohnhygiene	9-12	54
Wohnwagen		70
Wohnzone	22, 23, 25	18

Z

Zeltplätze		18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	22, 23, 27	18
- Abtretungspflicht		32
- zulässige Nutzung		33
Zoneneinteilung	23	
Zonenplan	3	
- Erlassverfahren	5	25-29
- Inhalt		17
Zonenvorschriften	23-31	
Zufahrt	16	37
Zusprechung des Eigentums		35
Zuständigkeiten	35	76
Zweck	1	1
Zweifamilienhaus	25	