



Baureglement

Vorprüfung

Öffentlich aufgelegt vom 01. Oktober 2025 bis 01. November 2025

An der Urnenabstimmung angenommen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz mit Beschluss Nr./..... genehmigt am

Der Landamman

Der Staatsschreiber

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Geltungsbereich.....	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Geltungsbereich	4
II. Planungsmittel	4
Art. 3 Planungsmittel.....	4
Art. 4 Zonenplan	4
Art. 5 Richtplan	5
III. Allgemeine Bauvorschriften.....	5
A. Erschliessung, Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	5
Art. 6a Erschliessung	5
Art. 6b Gestaltungsgrundsatz	5
Art. 6c Abbruch von Bauten.....	5
Art. 7 Dachgestaltung	5
Art. 8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Abbildung 1 und 2).....	5
Art. 10 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	6
Art. 11 Mobilfunkanlagen	6
Art. 13 Terraingestaltung - und Umgebungsgestaltung.....	7
B. Konstruktions- und Hygienevorschriften	7
Art. 14 Raumgrösse, Abstellmöglichkeiten	7
Art. 15 Kinderspielplätze.....	7
Art. 16 Lichtimmissionen	8
C. Verkehrssicherheit.....	8
Art. 17 Abstellflächen für Fahrzeuge.....	8
Art. 18 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze (Abbildung 5).....	8
Art. 19 Strassenabstände.....	9
Art. 20 Dachrinnen, Schneefänger, Ablaufvorrichtungen	9
D. Stellung und Dimension der Bauten	9
Art. 22 Ausnützungsziffer (Abbildung 6)	9
Art. 23 Geschosszahl (Abbildung 7)	10
Art. 24 Firsthöhe (Abbildung 3)	10
Art. 25 Gebäudehöhe (Abbildung 3 und 4).....	10
Art. 26 Gebäudehöhe beim Attikageschoss (Abbildung 4).....	11
Art. 27 Fassadenlänge bzw. Gebäudelänge (Abbildung 8)	11
Art. 28 Grenzabstand (Abbildung 9)	11
Art. 29 Gewässerabstand.....	11

Art. 30	Mehrlängenzuschlag, Flächenausgleich (Abbildung 10)	12
Art. 31	Geschlossene Bauweise.....	12
IV.	Zonenvorschriften.....	12
Art. 32	Zoneneinteilung.....	12
Art. 33	Kernzone.....	13
Art. 34	Wohnzonen	14
Art. 35	Wohngewerbezone.....	14
Art. 36	Gewerbezone	14
Art. 37	Intensiverholungszonen.....	14
Art. 38	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	15
Art. 39	Landwirtschaftszone.....	15
Art. 40	Naturschutzzonen	15
Art. 41	Übriges Gemeindegebiet.....	15
Art. 41a	Allgemeine Grundsätze zum Schutz vor Naturgefahren.....	15
Art. 41b	Gefahrenzone erheblich.....	16
Art. 41c	Gefahrenzone mittel.....	16
Art. 41d	Gefahrenzone gering	16
Art. 41e	Gewässerraumzone.....	16
V.	Gestaltungspläne.....	17
Art. 42	Voraussetzungen	17
Art. 43	Inhalt.....	17
Art. 44	Abweichungen von den Zonenvorschriften	18
VI.	Baupflicht.....	18
Art. 45	Baupflicht.....	18
VII.	Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle	19
Art. 46	Meldepflicht.....	19
Art. 47	Baugesuch	19
Art. 48	Baukontrolle	20
Art. 49	Zuständigkeiten.....	20
Art. 50	Gebühren	20
Art. 51	Vorentscheide und Ausnahmbewilligungen.....	20
VII.	Schlussbestimmungen.....	21
Art. 52	Inkrafttreten.....	21

Die Gemeindeversammlung Steinen,

gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987

erlässt das Baureglement¹.

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

Das Baureglement bezweckt:

- a) die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens,
- b) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

II. Planungsmittel

Art. 3 Planungsmittel

1. Dem Gemeinderat stehen für die Ortsplanung folgende Planungsmittel zur Verfügung:
 - a) Baureglement
 - b) Zonenplan
 - c) Erschliessungsplan
 - d) Gestaltungsplan
 - e) Planungszone
 - f) Richtpläne
 - g) Schutzzonenplan und Schutzverordnung
2. Das Verfahren und die Zuständigkeit für den Erlass der Planungsmittel richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 4 Zonenplan

1. Durch den Zonenplan wird das Gemeindegebiet rechtsverbindlich in Zonen verschiedener Nutzung und Überbauung eingeteilt.
2. Die Zonen sind im Zonenplan Siedlung 1:2'500 und Zonenplan Landschaft 1:5000 sowie im Schutzzonenplan verbindlich dargestellt.

¹ Kantonales Planungs- und Baugesetz inkl. Vollzugsverordnung (SRSZ 400.100, 400.111) ergänzen sich, das heisst, beide sind zur Beurteilung beizuziehen.

Art. 5 Richtplan

1. Der Richtplan zeigt die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Versorgung sowie in weiteren Bereichen auf. Er berücksichtigt die übergeordneten Planungen und jene der Nachbargemeinden. Der Richtplan kann durch Teilrichtpläne ergänzt werden.
2. Der Richtplan enthält Angaben über die Bodennutzung, die wichtigen Verkehrswege und Verkehrsanlagen, die Grundlagen für die Versorgung. Er bezeichnet die zu schützenden oder zu gestalten- den Landschaftsteile.
3. Der Richtplan wird mit der Genehmigung des Regierungsrates rechtskräftig und für die Behörden verbindlich.
4. Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat dar- über beschliesst.
5. Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Ge- meinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung, Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 6a Erschliessung

Die Erschliessung der Bauzonen richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Art. 6b Gestaltungsgrundsatz

1. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung sowie ihrer Einzelheiten (u.a. Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung, Bepflanzung) gut in die Umgebung einordnen. Die Schönheit und Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes sind zu bewahren.

Art. 6c Abbruch von Bauten

Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.

Art. 7 Dachgestaltung

Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen und für den Wasserhaushalt nutzbringend zu gestal- teten.

Art. 8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Abbildung 1 und 2)

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich ins Ortsbild einfügen.
2. Technisch notwendige Bauteile (wie Treppenhaus-, Liftaufbauten und dergleichen) müssen in der Dachlandschaft untergeordnet werden. Treppenhaus und Liftanlagen dürfen bis an die Fassade rei- chen.
3. Die Schmalseiten des Attikageschosses müssen innerhalb eines Giebel dreiecks von 45° liegen. Die Längsseiten des Attikageschosses sind gegenüber dem obersten Vollgeschoss, gemessen ab

Schnittpunkt Fassadenflucht mit der Dachhaut, in einem 45°-Winkel zurückzusetzen. Auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge der jeweiligen Längsfassade dürfen sie den 45°-Winkel unterschreiten.

Art. 9 Hausantennen

1. Antennen jeglicher Art (inkl. Parabolspiegel) sind bewilligungspflichtig.
2. Der Standort, die technische Ausführung und die Farbgebung zulässiger Aussenantennenanlagen und Parabolspiegel sind so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 10 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

1. Die Bewilligung von Solaranlagen richtet sich nach Art. 18 a Raumplanungsgesetz. Es besteht mindestens eine Meldepflicht nach § 75 Abs. 3 PBG.
2. Solaranlagen sind grundsätzlich flächenbündig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren, soweit dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist.
3. Aufgeständerte Anlagen sind zulässig, wenn sie sich in Neigung und Ausrichtung dem bestehenden Dach anpassen.
4. Farbe und Material sollen sich harmonisch in das Gebäude und die Umgebung einfügen. Reflexionsarme Module sind zu bevorzugen.
5. Technische Anlagenteile (z. B. Leitungen, Wechselrichter) sind so anzubringen, dass sie nicht störend in Erscheinung treten.
6. Zusätzlich wird empfohlen, die kantonale «Planungshilfe für Solaranlagen am Gebäude» zu konsultieren.
7. Sämtliche PV-/Solaranlagen sind meldepflichtig. Die Vorgaben zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind einzuhalten.

Art. 11 Mobilfunkanlagen

1. Optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in erster Linie in den Industrie- und Gewerbebezonen und anderen Zonen, die überwiegend für Arbeitsplatznutzungen vorgesehen sind bzw. in denen Arbeitsplatznutzungen vorhanden sind, zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
2. Ist dies nachweislich nicht möglich oder aufgrund des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrages nicht ausreichend, sind optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen aufgrund einer orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung in zweiter Linie auch in den übrigen Zonen zulässig.
3. Erhöhte Anforderungen im Rahmen der orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung gelten in Ortsbildschutzgebieten und Gebieten, die für Nutzungen mit einem höheren Schutzbedürfnis vor ideellen Immissionen wie Wohn-, Schul- und Spitalnutzungen vorgesehen sind.
4. Im Rahmen der orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung kann die Bewilligungsbehörde, in Absprache mit dem Gesuchsteller, bezüglich des Perimeters für eine gute funktechnische Versorgung, Alternativstandorte zur Prüfung hinsichtlich technischer, eigentumsrechtlicher und wirtschaftlicher Machbarkeit bezeichnen.
5. Bestehende Mobilfunkanlagen, die nicht genutzt wurden, sind zu entfernen.

Art. 12 Besonnung und Belichtung

1. Bei der Stellung der Wohnbauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.
2. Bewohnte Räume haben eine Fensterfläche von mindestens 10 %, bewohnter Dachraum von mindestens 6 % der Bodenfläche aufzuweisen.

Art. 13 Terraingestaltung - und Umgebungsgestaltung

1. Terrainveränderungen sind ansprechend zu gestalten und dem natürlichen Gelände anzupassen.
2. Die Höhe von Terrainaufschüttungen darf nicht mehr als 2.50 Meter ab gewachsenem Terrain betragen.
3. Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
4. In allen Zonen ist für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten.
5. Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu
 - a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung,
 - b) Lage und Verlauf des gewachsenen und gestalteten Terrains.
6. Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
7. Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist möglichst unversiegelt zu belassen und naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise ökologisch wertvolle und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
8. Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben, sind mit Ausnahme für den Fassadenschutz nicht erlaubt.

B. Konstruktions- und Hygienevorschriften**Art. 14 Raumgrösse, Abstellmöglichkeiten**

1. Wohn- und Schlafräume müssen eine Mindestbodenfläche von 10 m² aufweisen. Pro Wohneinheit darf ein Schlafraum mit einer Mindestbodenfläche von 8 m² vorhanden sein. Die lichte Raumhöhe beträgt wenigstens 2.20 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.
2. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung ein genügend grosser Abstellraum (mindestens 5 m²) vorzusehen.
3. Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Spielgeräte, sowie Abstellflächen für Kehrrichtbehälter zu erstellen.

Art. 15 Kinderspielplätze

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und von anderen Wohnbauten mit mehr als 5 Wohneinheiten sind auf privatem Grund Kinderspielflächen anzulegen. Die Kinderspielflächen müssen mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche gemäss Artikel 22 betragen. Kinderspielflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 16 Lichtimmissionen

1. Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, welche Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass diese keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden.
2. Festinstallierte Beleuchtungsanlagen mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig und zulässig, wenn sie die bauliche Umgebung, Verkehrssicherheit und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
3. Lichtimmissionen müssen im Sinne der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich ist, mindestens aber so, dass sie für die Nachbarschaft und Umwelt weder schädlich noch lästig werden. Die Baubewilligungsbehörde kann dazu betriebliche oder bauliche Vorgaben anordnen und Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Für einzelne Anlässe von kurzer Dauer sind Ausnahmen gestattet.
4. Reklamebeleuchtungen sind von 22.00 – 6.00 Uhr auszuschalten. Ausgenommen sind Beleuchtungen von Restaurants.

C. Verkehrssicherheit

Art. 17 Abstellflächen für Fahrzeuge

1. Bei Neu- und wesentlichen Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Änderungen in der Zweckbestimmung einer Baute sind auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu erstellen. Die Bewilligungsbehörde setzt die Zahl der Ein- und Abstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien und des voraussichtlichen Bedarfs fest:
 - a) bei Wohnbauten
 - Mindestens 1 Ein- oder Abstellplatz pro Wohnung, mindestens aber 2 Ein- oder Abstellplätze pro Einfamilienhaus,
 - bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen zusätzlich 0,3 Abstellflächen pro Wohnung für Besucherinnen und Besucher (jeweils aufgerundet). Diese Abstellflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.
 - b) bei Geschäfts- und Verwaltungsbauten
 - 1 Ein- oder Abstellplatz pro 50 m² anrechenbare Geschossfläche
 - c) bei Hotels
 - 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Hotelbetten
 - d) bei Restaurationsbetrieben, Versammlungslokalen und dergleichen
 - 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Sitzplätze
 - e) bei Gewerbe- und Industriebetrieben
 - 1 Ein- oder Abstellplatz pro 4 Beschäftigte
2. Plätze vor Garagentoren und auf Ein- sowie Ausfahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.
3. Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellflächen auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für Bereitstellung und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.
4. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt CHF 10'000.00 und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Art. 18 Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze (Abbildung 5)

1. Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen, Pflanzen oder andere Anlagen behindert werden. Die Vorgaben der VSS-Normen sind einzuhalten und nachzuweisen.

2. Garagenausfahrten dürfen höchstens eine Neigung von 15 % aufweisen, welche 3 m vor der Strassenlinie auf 5% herabzusetzen ist.
3. Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

Art. 19 Strassenabstände

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

- a) bei Hauptstrassen 6 m
- b) bei Verbindungs- und an Groberschliessungsstrassen 4 m
- c) bei Nebenstrassen 3 m

Art. 20 Dachrinnen, Schneefänger, Ablaufvorrichtungen

Bauten in den Bereichen von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufvorrichtungen zu versehen, auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.

Art. 21 Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

Die Bewilligungsbehörde kann auf privatem Grund Verkehrszeichen, Schilder, Einrichtungen für die Strassenbeleuchtung, Hydranten usw. anbringen. Berechtigte Wünsche der Grundeigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

D. Stellung und Dimension der Bauten

Art. 22 Ausnützungsziffer (Abbildung 6)

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

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

2. Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen ohne Fassadenmauerwerk (Mauer- und Wandquerschnitte).
3. Das Dach- und Attikageschoss zählt nicht zur Ausnützungsziffer, wenn die anrechenbare Bruttogeschossfläche weniger als 75 % der entsprechenden Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Ferner werden nicht angerechnet: alle dem Wohnen oder dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen:
 - a) Keller-, Estrich- Technik-, und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
 - b) Kamine, Lüftungs- und Versorgungsschächte
 - c) die Fläche in Räumen mit Dachschräge, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt
 - d) Wintergarten (ohne Heizung)
 - e) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern

- f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen. Davon erfasst sind ebenfalls Haus- und Garagenzugangszonen im Untergeschoss mit der dazugehörigen Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweist.
 - g) offene Erdgeschosshallen
 - h) überdeckte offene Dachterrassen
 - i) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
 - k) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
 - l) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind; gewerbliche mindestens dreiseitig, offene, einstöckige Einstellräume.
4. Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche innerhalb vermarkter Grenzen, soweit diese Fläche nicht bereits ausgenützt worden ist.
5. Die für die öffentliche Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche sowie Wald und Gewässer zählen nicht zur anrechenbaren Landfläche.
6. Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder der Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützungsziffer der ursprünglichen und neuen Parzelle nicht überschritten werden.
Bei Reihenhäusern darf das Mittel der Summe der grundstückweisen Ausnützung die höchstzulässige Ausnützung nicht übersteigen. Diese Beschränkungen kann die Bewilligungsbehörde im Grundbuch anmerken lassen.
7. Die anrechenbare Landfläche von angrenzenden oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken innerhalb der gleichen Zone kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag in Abweichung von den Parzellengrenzen verlagert werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen und kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

Art. 23 Geschosszahl (Abbildung 7)

1. Der Berechnung der Geschosszahl wird die Anzahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.
2. Es werden unterschieden:
 - a) Vollgeschosse
 - b) Untergeschosse
 - c) Dachgeschosse und Attikageschosse
3. Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das ganz über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachraum liegt.
4. Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Fassadenfläche aus dem gewachsenen Terrain (bei Aufschüttungen) oder aus dem gestalteten Terrain (bei Abgrabungen) herausragt.
5. Das Dach- und Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 75 % der entsprechenden Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 24 Firsthöhe (Abbildung 3)

Die Firsthöhe entspricht dem Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt des Daches.

Art. 25 Gebäudehöhe (Abbildung 3 und 4)

1. Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachab schlusses.

2. Nicht berücksichtigt werden:
 - a) die Höhe des Giebel dreiecks bei Giebelfassaden;
 - b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
 - c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebel dreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Art. 26 Gebäudehöhe beim Attikageschoss (Abbildung 4)

1. Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der massiven Fassadenabschlüsse, bzw. des Dachrandes, oder der Brüstung gemessen.
2. Bei Attikageschossen gilt als Oberkante die Höhe der Attikabrüstung, sofern dieser Teil der massiven Fassadengestaltung ist.
3. Brüstungen oder Geländer, die ausschliesslich der Absturzsicherung dienen und aus leichten, durchsichtigen oder durchbrochenen Materialien (z. B. Glas, Metallstäbe) bestehen, gelten nicht als Teil der Gebäudehöhe.
4. Die Ausbildung der Attikabrüstung oder des Geländers hat so zu erfolgen, dass das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses vermittelt.

Art. 27 Fassadenlänge bzw. Gebäudelänge (Abbildung 8)

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks um das Gebäude herum (Mantellinie). Daraus ergeben sich zwei projizierte Fassadenlinien. Die längere davon ist die Fassadenlänge.

Art. 28 Grenzabstand (Abbildung 9)

Der Grenzabstand beträgt 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 2.50 m in der Kernzone und mindestens 3.0m in allen übrigen Bauzonen.

Art. 29 Gewässerabstand

1. Die Gewässerbaulinien gemäss Zonenplan legen die Gewässerabstände für Bauten und Anlagen in den entsprechenden Bereichen fest. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind entsprechend § 72 PBG in ihrem Bestand geschützt.
2. Gegenüber der Steineraa haben Bauten und Anlagen, insofern keine Gewässerbaulinien gemäss Zonenplan festgelegt wurden, einen Abstand von 12.50 m im Abschnitt 1 und von 10.00 m im Abschnitt 2 ab der oberen Böschungskante einzuhalten. Die Gewässerbaulinien werden anstelle des kantonalen Gewässerabstandes nach § 66 Abs. 2 PBG angewendet.
3. Gegenüber allen übrigen Fliessgewässern haben Bauten und Anlagen, insofern keine Gewässerbaulinien gemäss Zonenplan festgelegt wurden, einen Abstand von 5.00 m ab der oberen Böschungskante einzuhalten.
4. Gegenüber eingedolten Gewässern haben Bauten und Anlagen, insofern keine Gewässerbaulinien gemäss Zonenplan festgelegt wurden, einen Abstand von 3.00 m ab der Mittelachse des Gewässers einzuhalten.
5. Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone und Erker, dürfen den Gewässerabstand nicht unterschreiten.

Art. 30 Mehrlängenzuschlag, Flächenausgleich (Abbildung 10)

1. Misst eine Gebäudeseite mehr als 20 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 6 m.
2. Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG werden für den Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet.
3. In der Kern- und Gewerbezone ist der Mehrlängenzuschlag nur gegenüber den angrenzenden Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone einzuhalten.
4. Mehrlängenzuschläge bei hintereinanderstehenden Bauten einer Gesamtüberbauung werden nur für die Länge der gegenseitigen senkrecht gemessenen Überlappungen berechnet.
5. Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstücksfläche, der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche, entspricht.

Art. 31 Geschlossene Bauweise

1. Der Zusammenbau von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur zonengemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbauungsrecht durch Grundbucheintrag sichergestellt ist.
2. Bei zeitlich getrennter Ausführung der Bauten ist die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend zu gestalten.

IV. Zonenvorschriften

Art. 32 Zoneneinteilung

1. Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:
 - a) Bauzone

Kernzone	K
Wohnzone 2 Geschosse	W2
Wohnzone 3 Geschosse	W3
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3
Gewerbezone 1	G1
Gewerbezone 2	G2
Gewerbezone 3	G3
Verkehrszone innerhalb Bauzone	VZ iB
Intensiverholungszone Camping	IE C
Intensiverholungszone Sport	IE S
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
 - b) Nichtbauzone

Landwirtschaftszone	LW
Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone	VF aB
Naturschutzzone	NS
Intensiverholungszone Badeplatz ³	BA
 - c) übrige Gebiete

übriges Gemeindegebiet	UeG
------------------------	-----

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

Ver- weise		K	W2/ WG2	W3	WG3	G1	G2 G3
Art 43 814.41 LSV	Empfindlichkeitsstufe ¹	III	II/III	II	III	III	IIV
Art 23 BauR	Vollgeschosse max.		2	3	3		
Art 22 BauR	Ausnützungsziffer - Einzelüberbauung		0.4	0.6	0.6		
Art 28 BauR	Grenzabstand - allseitig (50 % GH) mind. m - allseitig (50% GH) mind. m	2.5	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Art 24 & Art 30 BauR	Gebäudelänge m		30	40	40		
Art 30 BauR	Mehrlängenzuschlag m	nein	ja	ja	ja	nein	nein
Art 24 BauR	Firsthöhe max. m	16	11	14	14	16	16
§60 PBG	Gebäudehöhe (GH) max. m	13	7	10	10	13	13

¹ Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung):

II nicht störend

III mässig störend

IV stark störend

3. Weitere Empfindlichkeitsstufen:

ÖBA / C / BA

= II

ÖBA (Zeughaus / SBB-Unterwerk IE S / LW / UeG

= III

Zusätzliche von der Lärmschutzverordnung abweichende Empfindlichkeitsstufen in den Wohnzonen werden im Zonenplan bezeichnet. (Aufstufung von ES II in ES III).

Art. 33 Kernzone

1. Die Kernzone bezweckt die Erhaltung, die Pflege und die Weiterentwicklung der Kernzone mit seinen ortsbildprägenden Strukturen.
2. Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
3. Neu- und Umbauten in der Kernzone haben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen. Sie haben sich bezüglich Massstäblichkeit, Anordnung und Stellung, Fassadengestaltung- und Form, Farbwahl, Materialien und Umgebungsgestaltung gut in das Quartier- und Strassenbild einfügen.
4. Beim Neu- und Wiederaufbau von Gebäuden ist die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten zu beachten und eine ansprechende Gesamtwirkung anzustreben; es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der maximalen Gebäude und/oder Firsthöhe.

5. Die Bewilligungsbehörde kann Fachpersonen für die Beurteilung und Begleitung beiziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben dies erfordert. Die Kosten der externen Fachpersonen sind durch die Bauherrschaft zu tragen.

Art. 34 Wohnzonen

1. In den Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.
2. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

Art. 35 Wohngewerbezone

1. In der Wohngewerbezone sind neben Wohnungen auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.
2. In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung zwei Drittel der Gesamtausnützung nicht übersteigen.
3. Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass der Charakter des Wohnquartiers erhalten bleibt.

Art. 36 Gewerbezone

1. Die Gewerbezone sind für Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe bestimmt.
2. In den Gewerbezone G1 und G2 ist pro Gewerbebau eine betriebsbedingte Wohnung gestattet. Die Wohnung ist in den Gewerbebau zu integrieren und die Wohnnutzung darf maximal 200 m² anrechenbare Geschossfläche aufweisen sowie nicht mehr als 20 % der anrechenbaren gesamten Geschossflächen betragen. Die Wohnung ist im obersten Geschoss zu situieren.
3. In der Gewerbezone G3 ist keine Wohnnutzung gestattet.
4. In der Gewerbezone G1 sind Betriebe mit mässig störenden, in der Gewerbezone G2 und G3 mit stark störenden Immissionen zulässig.
5. In der Gewerbezone G3 sind sowohl bodenabhängige als auch bodenunabhängige Produktionsstätten zulässig, sofern dadurch keine zusätzlichen Erschliessungen notwendig sind.

Art. 37 Intensiverholungszone

1. Die Intensiverholungszone "BA" ist unter Vorbehalt der Vorschriften der jeweiligen Verordnung zum Schutze der Gebiete Sägel und Schutt sowie des Lauerzersees als Badeplatz bestimmt.
2. Die Intensiverholungszone "IE C" bezweckt den Betrieb von öffentlichen Campingplätzen. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Errichtung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb. Kantonale und kommunale Vorschriften, insbesondere die jeweilige Verordnung zum Schutze der Gebiete Sägel und Schutt sowie des Lauerzersees, die Verordnung über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze vom 10. Dezember 1959, sowie gestützt darauf erteilte Betriebsbewilligungen des Polizeidepartementes bleiben ausdrücklich vorbehalten.
3. Die Intensiverholungszone "IE S" ist für Sportanlagen bestimmt. Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt sind gestattet.
4. In den Intensiverholungszone "IE C" und "BA" gilt die Empfindlichkeitsstufe II. In der Intensiverholungszone "IE S" gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
5. In der Intensiverholungszone (IE C) können kleinere Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Zone dienen, bewilligt werden, namentlich Mobile-Homes und ähnliche Einrichtungen zur Erholung und Freizeitnutzung.

6. Bauten und Anlagen müssen sich in Grösse, Nutzung, Lage, Gestaltung und Erscheinungsbild in die bestehende, landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen und den gestalterischen Anforderungen der Intensiverholungszone entsprechen.
7. Für die Erstellung, Änderung oder den Erhalt von Bauten und Anlagen ist eine Baubewilligung der zuständigen Behörde erforderlich. Bei der Prüfung sind insbesondere Zonenzweck, Erschliessung und Landschaftsverträglichkeit zu berücksichtigen.
8. Die zuständige Behörde kann im Bewilligungsentscheid besondere Auflagen zum Schutz der Umgebung, zur Gestaltung oder zur Nutzung festlegen.

Art. 38 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.
2. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gelten deren Abstandsbestimmungen.
3. Grundsätzlich gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Abweichend davon gilt in den Gebieten Zeughaus und SBB-Unterwerk die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 39 Landwirtschaftszone

1. Die Nutzungsvorschriften bestimmen sich nach kantonalem Recht oder nach den bundesrechtlichen Vorschriften
2. Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese ins Landschaftsbild und in die bestehende Umgebung besonders gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
3. Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
4. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 40 Naturschutzzonen

1. Die Naturschutzzonen umfassen Gebiete zur Erhaltung von Pflanzen und Tiergemeinschaften samt ihren Lebensgrundlagen. Für diese Zonen werden besondere Vorschriften erlassen.
2. Nutzung und Unterhalt sind in der Schutzverordnung (Art. 7) näher geregelt.

Art. 41 Übriges Gemeindegebiet

1. Das übrige Gemeindegebiet umfasst Land, das keiner Nutzungszone zugewiesen oder dessen Nutzung nicht bestimmt ist.
2. Neubauten und Änderungen von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen des Bundes und des Kantons über das Bauen ausserhalb der Bauzonen
3. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 41a Allgemeine Grundsätze zum Schutz vor Naturgefahren

1. Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren wie Überflutung, Murgang, Rutschung, Stein- und Blockschlag oder Fels- und Bergsturz gefährdet sind.
2. Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutlungszonen überlagert. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen denjenigen der Grundnutlungszonen vor.
3. Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens

eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Im Allgemeinen besteht ausserhalb der Gefahrenzonen ein Restrisiko, welches Eigentümer und Bauherrschaft in Eigenverantwortung angemessen zu berücksichtigen haben.

Art. 41b Gefahrenzone erheblich

1. Die Gefahrenzone erheblich dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in erheblich gefährdeten Gebieten.
2. Die Errichtung und Erweiterung von Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.
3. Der Wiederaufbau zerstörter Bauten ist nur in Ausnahmefällen und mit Auflagen zur Risikominderung möglich.
4. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden.
5. Standortgebundene Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, auf den Standort angewiesen sind und durch Schutzmassnahmen weitgehend gesichert werden können.
6. Bei Umbauten und Zweckänderungen ist der Nachweis für wirksame Schutzmassnahmen zu erbringen.
7. Veränderungen der Umgebung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Terrainveränderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern, sind bewilligungspflichtig.

Art. 41c Gefahrenzone mittel

1. Die Gefahrenzone mittel dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in Gebieten mit mittlerer Gefährdung.
2. Sensible Objekte wie öffentliche Bauten und Anlagen, besondere Bauten für Menschenansammlungen, Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential sind nicht zulässig.
3. Veränderungen der Umgebung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Terrainveränderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern, sind bewilligungspflichtig.
4. Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben wirksame Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen.

Art. 41d Gefahrenzone gering

1. Die Gefahrenzone gering dient dem Schutz von Menschen sowie von Sachwerten in gering gefährdetem Gebiet.
2. Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Der Schutz des Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. Grundstückbesitzer.
3. Für sensible Objekte wie öffentliche Bauten und Anlagen, besondere Bauten für Menschenansammlungen, Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential sind wirksame Objektschutzmassnahmen zu treffen. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen.

Art. 41e Gewässerraumzone

1. Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). 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 Bestand geschützt.

3. Für die Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen von Art. 41c GSchV.

V. Gestaltungspläne

Art. 42 Voraussetzungen

1. Die Anforderungen richten sich nach kantonalem Recht.
2. In der Kernzone können Gestaltungspläne ab einer Mindestfläche von 1500 m² erstellt werden.
3. Bei Gestaltungsplänen, die eine wesentlich bessere Überbauung als die Einzelbauweise gewährleisten, ist Art. 43 anwendbar. Dabei sind nebst den kantonalen Vorschriften (§ 24 PBG) folgende Gesichtspunkte begleitend:
 - a) Es müssen Erholungsflächen im Sinne von Art. 15 BauR von mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche vorgesehen werden;
 - b) die Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr ist attraktiv und sicher auszulegen;
 - c) in der Regel müssen 60 % der Abstellfläche für Motorfahrzeuge unterirdisch realisiert werden;
 - d) die Wohnbauten entsprechen erhöhten Anforderungen der Wohnhygiene und des Wohnkomforts; Die Bebauung weist eine gute architektonische Gestaltung und eine gute Einordnung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild auf;
 - e) Im Gestaltungsplan ist der Nachweis eines sorgfältigen Umgangs mit der Landschaft und der ökologischen Qualität der Umgebung massgebend. Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist sorgfältig und gemäss Art. 13 BauR «Terrain- und Umgebungsgestaltung» zu gestalten, sowie mit bestehenden Grünstrukturen im Quartier oder übergeordneten Grünräumen zu vernetzen;
 - f) der Anteil von versiegelten Flächen ist sehr klein zu halten und jener von wasserdurchlässigen oder begrünbaren Flächen zu maximieren;
 - g) fortschrittliches Energiekonzept, wie beispielsweise besondere Massnahmen zum Energisparen und Verwendung erneuerbarer oder alternativer Energiequellen;
 - h) Massnahmen zur Abfallbewirtschaftung müssen getroffen werden.
4. Für grössere, nicht überbaute Gebiete ab 3'000 m² Fläche, welche nicht zwingend einen Gestaltungsplan erfordern, ist vor Einreichung der Baugesuche ein Erschliessungskonzept mit Parzellierung vorzulegen.

Art. 43 Inhalt

1. Die Gestaltungspläne haben einen Plan (Situationsplan im Massstab von mindestens 1:500 auf dem Grundbuchplan mit Höhenkurven) mit rechtsverbindlichen und orientierenden Planinhalten sowie Sonderbauvorschriften zu enthalten:
 - a) Situationsplan im Massstab von mind. 1:500, auf Grundbuchplan mit 1 m Höhenkurven;
 - b) Strassenführung mit allfälligen Baulinien;
 - c) Lage, Grösse und Stellung der Bauten;
 - d) Geschosshöhe, Gebäude- und Firsthöhe;
 - e) Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze (Garagen, Unterniveaugaragen, Parkplätze);
 - f) Fusswege und Hauszugänge;
 - g) Terraingestaltung;
 - h) Kinderspielplätze;
 - i) Grünflächen- und Umgebungsgestaltung (Bepflanzung);
 - k) Anlagen zur Abfallbewirtschaftung;
 - l) Vorschriften mit den Sonderbestimmungen;

- m) Etappierung mit terminlichen Angaben
- 2. Im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften sind verbindlich und mit angemessenem Projektierungsspielraum mindestens die folgenden Themen zu regeln:
 - a) Baubereiche mit horizontalen und vertikalen Massen;
 - b) Erschliessung;
 - c) Erholungsflächen;
 - d) Grünflächen- und Umgebungsgestaltung;
 - e) Abstellplätze;
 - f) Ver- und Entsorgung;
 - g) Etappierung
 - h) Ausnahmen/Änderungen zum Baureglement
- 3. Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen sowie ein Modell verlangen.

Art. 44 Abweichungen von den Zonenvorschriften

Erfüllt der Gestaltungsplan mindestens die Voraussetzungen des Art. 41 so können folgende Abweichungen von den Zonenvorschriften bewilligt werden:

- a) Erhöhung der Ausnützung um 0,10
- b) Erhöhung der Gebäudelänge um 10 m, der Gebäude- und Firsthöhe um 4 m und der Geschosshöhe um ein Geschoss
- c) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände, sofern die Wohnhygiene gewährleistet ist

VI. Baupflicht

Art. 45 Baupflicht

- 1. Der Gemeinderat setzt den Eigentümern für die im Zonenplan mit einer Baupflicht belegten Grundstücke eine Frist von maximal zwölf Jahren für die Überbauung an. Die Frist beginnt bei einer Veräusserung des betreffenden Grundstücks nicht neu zu laufen.
- 2. Die Baupflicht wird im Grundbuch eingetragen.
- 3. Die Baupflicht gilt als erfüllt, wenn vor Ablauf der angesetzten Frist mit der Überbauung begonnen wird.
- 4. Der Gemeinderat mahnt den Eigentümer des mit einer Baupflicht belegten Grundstücks vier Jahre vor Ablauf der angesetzten Frist.
- 5. Wird die Baupflicht nicht fristgerecht erfüllt, kann das betreffende Grundstück entschädigungslos ausgezont oder von der Gemeinde zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Ablaufs der Baupflicht übernommen werden.

VII. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 46 Meldepflicht

1. Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmegewilligungen notwendig sind.
2. Der Meldung an die Bewilligungsbehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Bewilligungsbehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

Art. 47 Baugesuch

1. Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je zweifacher Ausfertigung der Bauverwaltung einzureichen:
 - a) Bau- und Projektbeschreibung zum Bauvorhaben;
 - b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Höhenfixpunkt;
 - c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie alle zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben (inkl. Fassadenmauerstärke);
 - d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1 : 100, mit den massgebenden Gebäudehöhen, sowie den weiteren notwendigen, auf den Höhenfixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
 - e) Ein detaillierter Beschrieb mit der Dokumentation der Materialisierung und Farbgebung;
 - f) Kanalisations- und Erschliessungspläne;
 - g) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist;
 - h) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Nebenbauten an der Grenze;
 - i) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
 - j) besondere Gesuchsunterlagen für kantonale und eidgenössische Amtsstellen;
 - k) wärmetechnischer Nachweis;
 - l) Baugespannplan (Baugespann notwendig);
 - m) Plan über die Umgebungsgestaltung mit Angaben der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, Angaben zur Erschliessung/Ein- und Ausfahrten, Vorgaben zu Erholungsflächen und Kinderspielflächen. Der Umgebungsplan ist gemäss Art. 13 BauR «Terrain- und Umgebungsgestaltung» und mit bestehenden und neuen Terrainlinien, sowie Standort von Kehrrichtcontainer und Kompostbehälter zu erstellen;
2. Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehende Bauteile sind in grauer, neue in roter und abzubrechende in gelber Farbe darzustellen).
3. Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.
4. Das Baugesuch ist vom Bauherrn sowie dem Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

Art. 48 Baukontrolle

1. Die Bauverwaltung überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. Sie lässt insbesondere kontrollieren:
 - a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüsts
 - b) die notwendigen Höhenfixpunkte
 - c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen vor dem Eindecken
 - d) die Errichtung des Rohbaus
 - e) die Fertigstellung der Baute vor dem Bezug
2. Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung dem Baukontrollorgan (mittels Meldekarte) anzuzeigen.
3. Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 49 Zuständigkeiten

1. Für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat Bewilligungsbehörde, wenn:
 - a) kommunale oder kantonale Ausnahmegewilligungen erforderlich sind
 - b) ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist.
 - c) Gestaltungspläne zu erlassen sind.In allen übrigen Fällen ist in der Regel die Baukommission Bewilligungsbehörde.
2. Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist der Gemeinderat Bewilligungsbehörde, wenn ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist. In allen übrigen Fällen ist in der Regel die Baukommission Bewilligungsbehörde.
3. Die Baukommission besteht aus höchstens 7 Mitgliedern mit Stimmberechtigung und wird jeweils vom Gemeinderat gewählt. Präsiert wird die Baukommission durch ein Mitglied des Gemeinderates.
4. Für wichtige Planungsmassnahmen kann der Gemeinderat eine Planungskommission von höchstens 15 Mitgliedern mit Stimmberechtigung ernennen. Diese beschafft die Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat.

Art. 50 Gebühren

1. Die Bewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.
2. Der Gemeinderat erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

Art. 51 Vorentscheide und Ausnahmegewilligungen

1. Zur Abklärung wichtiger Baugesuchsfragen können bei der Bewilligungsbehörde Vorentscheide eingeholt werden.
2. Der Gemeinderat erteilt Ausnahmegewilligungen zu diesem Baureglement im Rahmen des kantonalen Rechts.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 52 Inkrafttreten

1. Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.²
2. Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglements wird das Baureglement vom 20. April 1990 aufgehoben.
3. Die Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

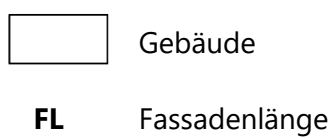
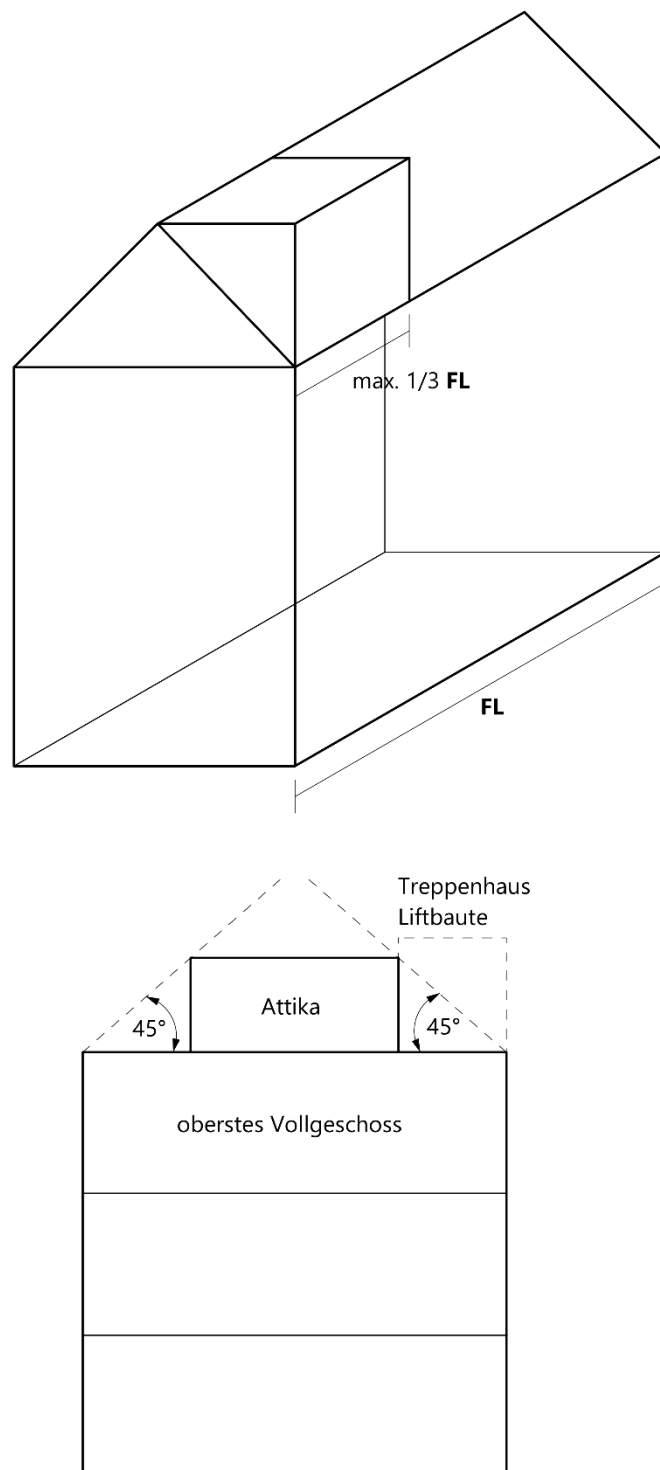
1 Angenommen an der Volksabstimmung vom DATUM, mit XY Ja gegen XY Nein

2 Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Nr. XY vom DATUM

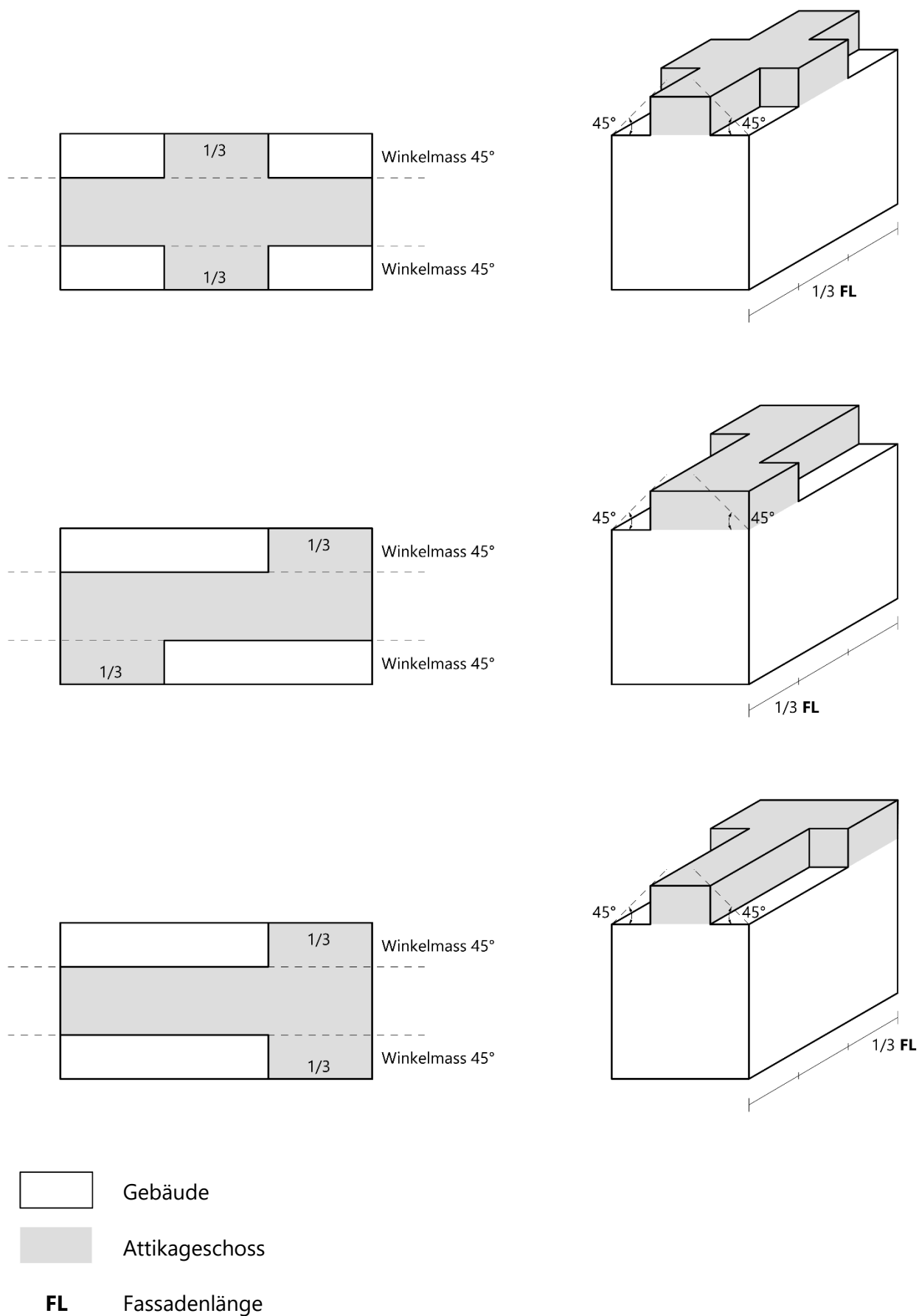
Anhang 1 Skizzen zum Baureglement

Art. 8 BauR: Dachaufbauten und Dacheinschnitte

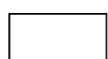
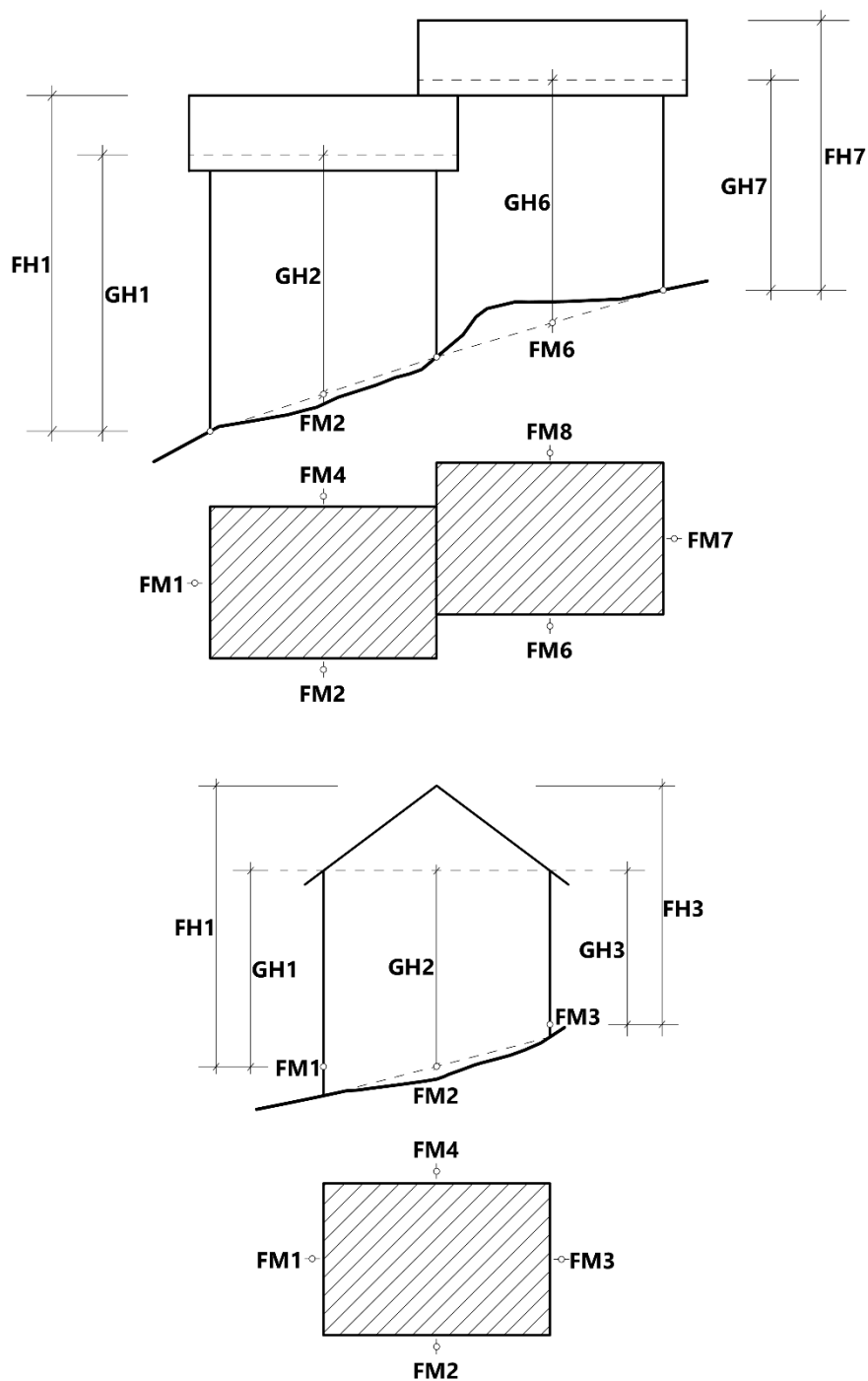
Abbildung 1



Art. 8 BauR: Attikageschoss - Varianten zur Gestaltung Abbildung 2



§ 60 PGB, Art. 24 und 25 BauR: Gebäude- und Firsthöhe Abbildung 3



Gebäude

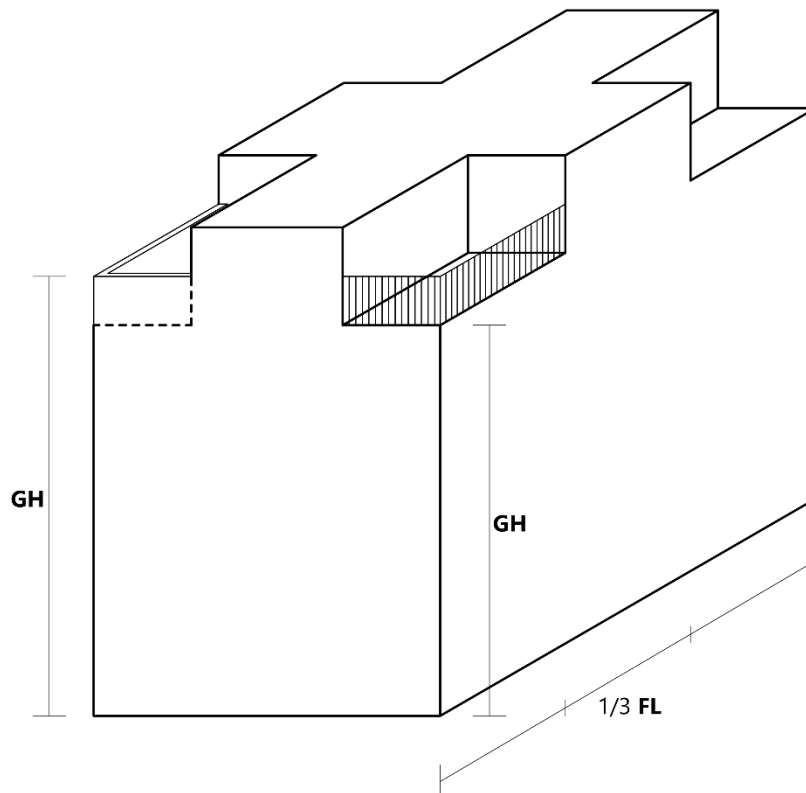


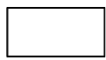
Geschossfläche



Gewachsener Boden

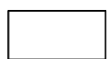
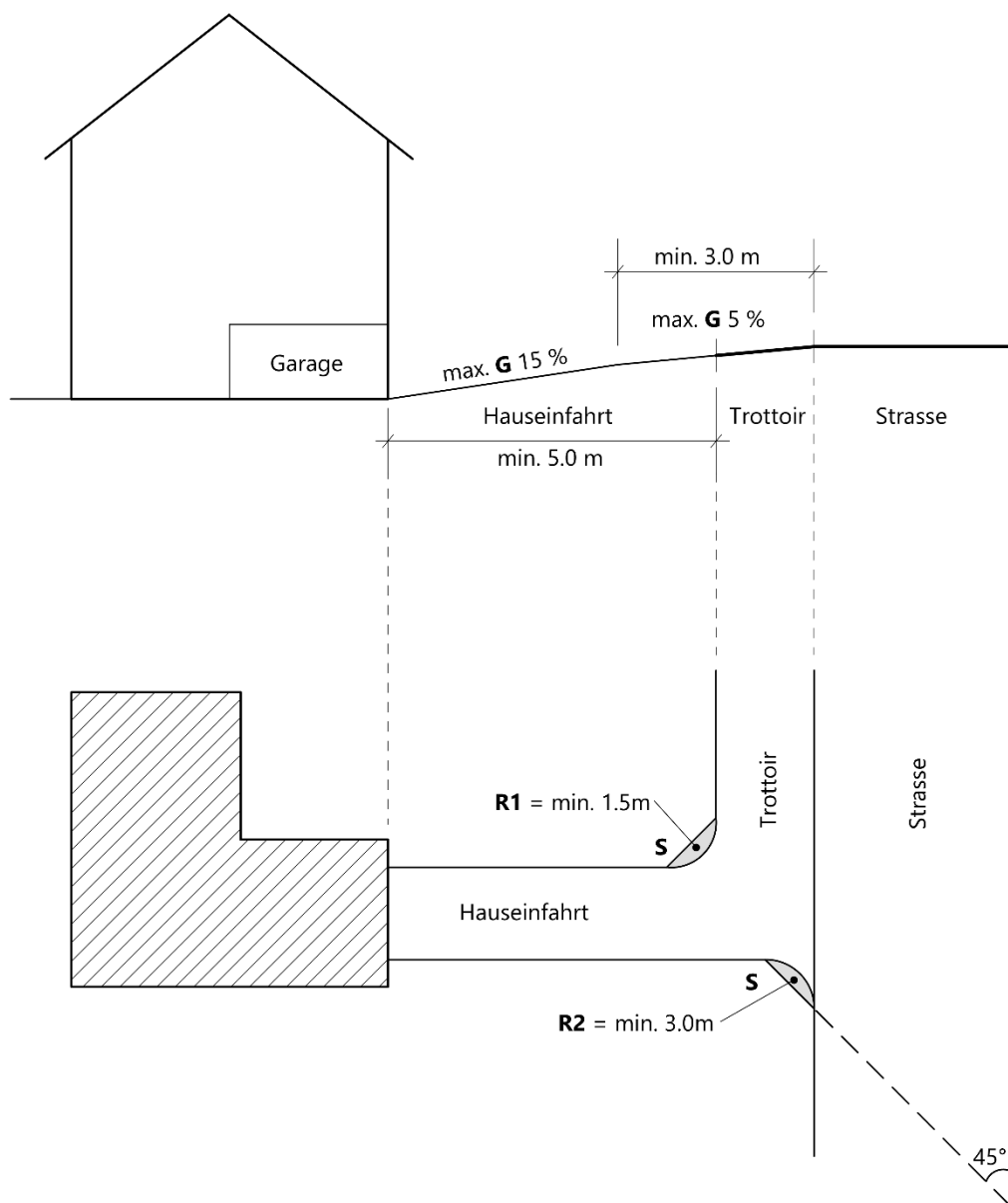
GH Gebäudehöhe**FH** Firsthöhe**FM** Fassadenmitte
(ausgemittelt auf gewachsenem Boden)

Art. 25 und 26 BauR: Gebäudehöhe**Abbildung 4**

-  Gebäude
- GH** Gebäudehöhe
- FL** Fassadenlänge

Art. 18 BauR: Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

Abbildung 5



Gebäude

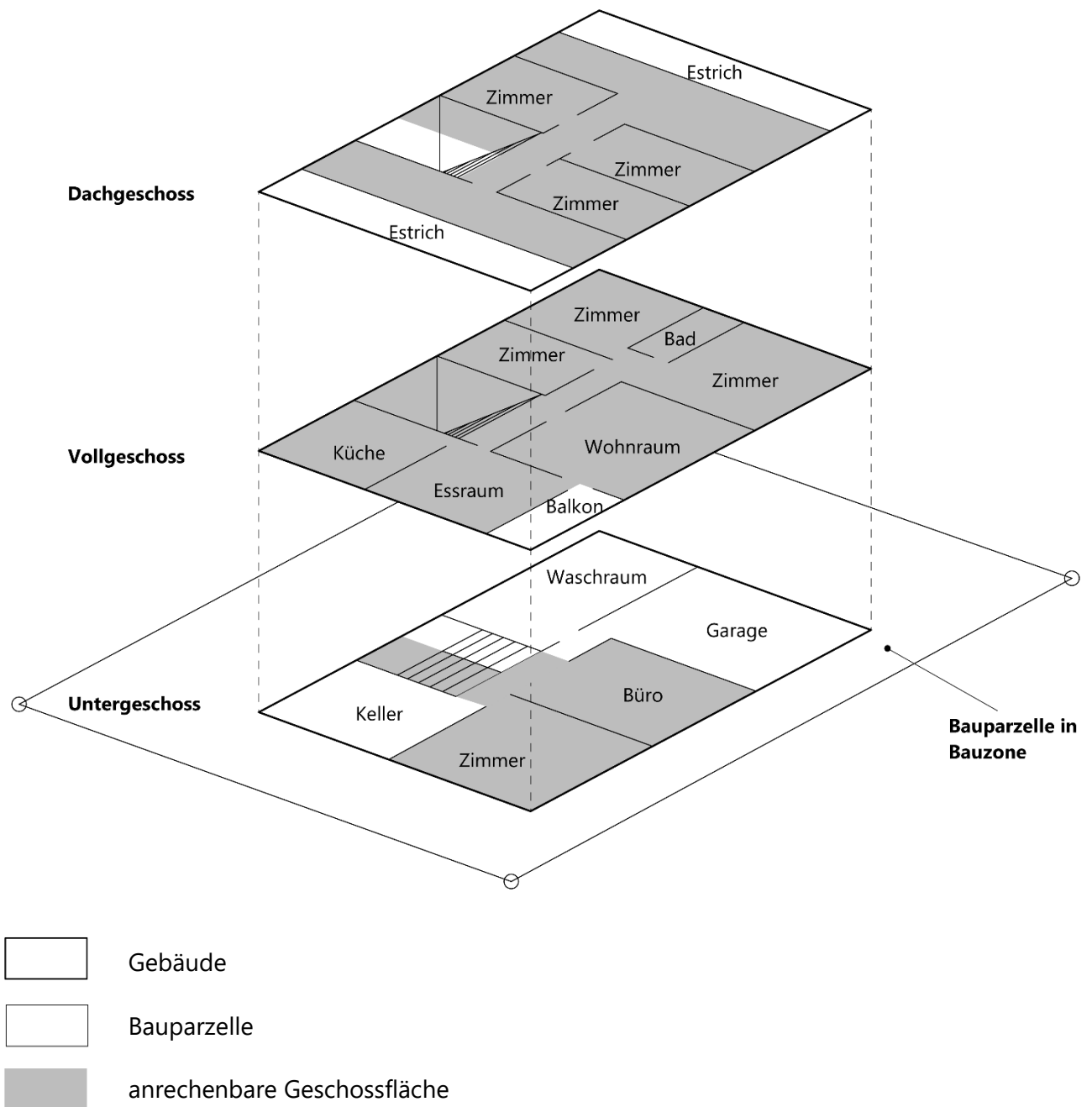


Geschossfläche

R Radius**S** Sichtlinien**G** Gefälle

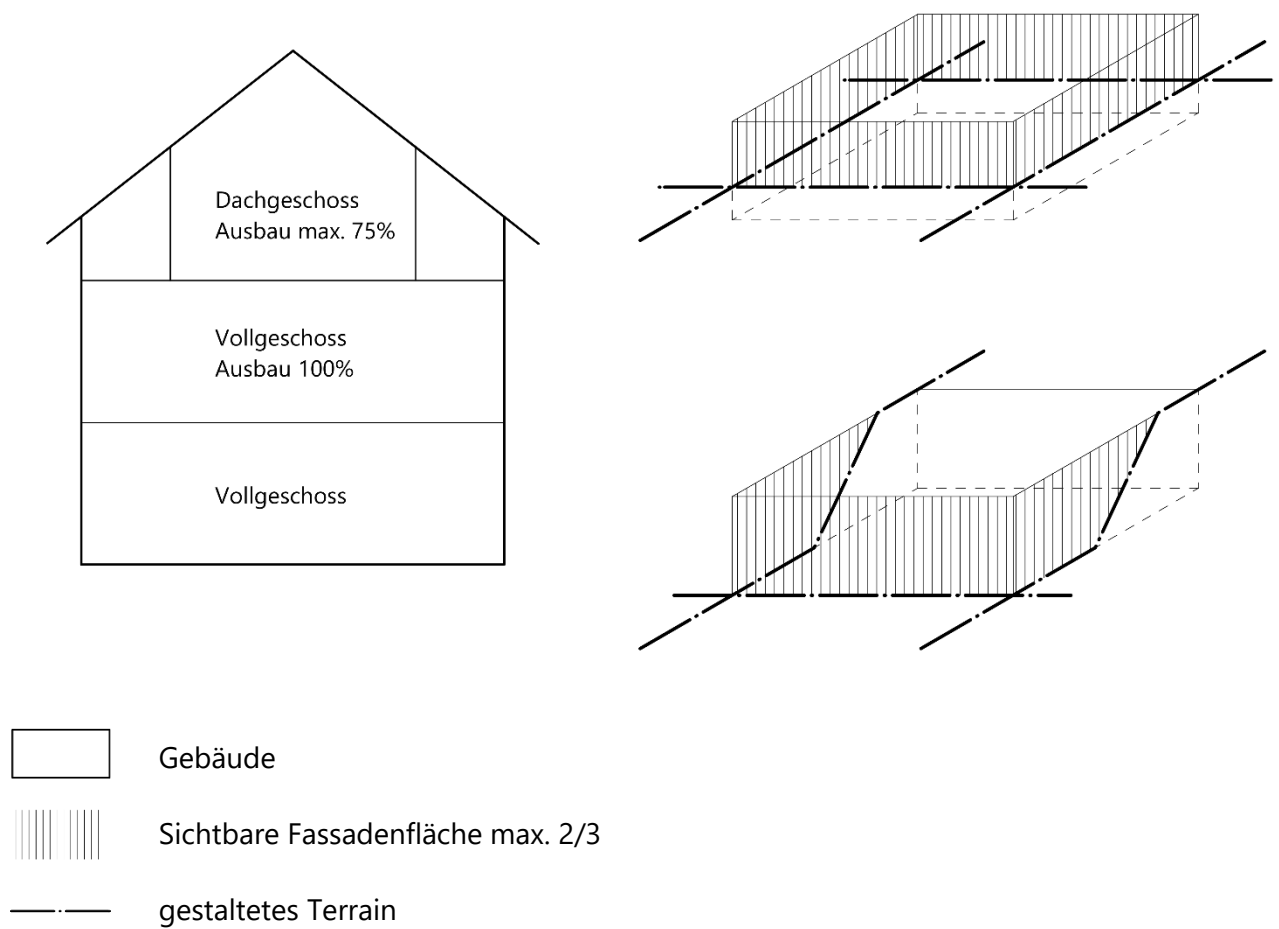
Art. 22 BauR: Ausnützungsziffer

Abbildung 6



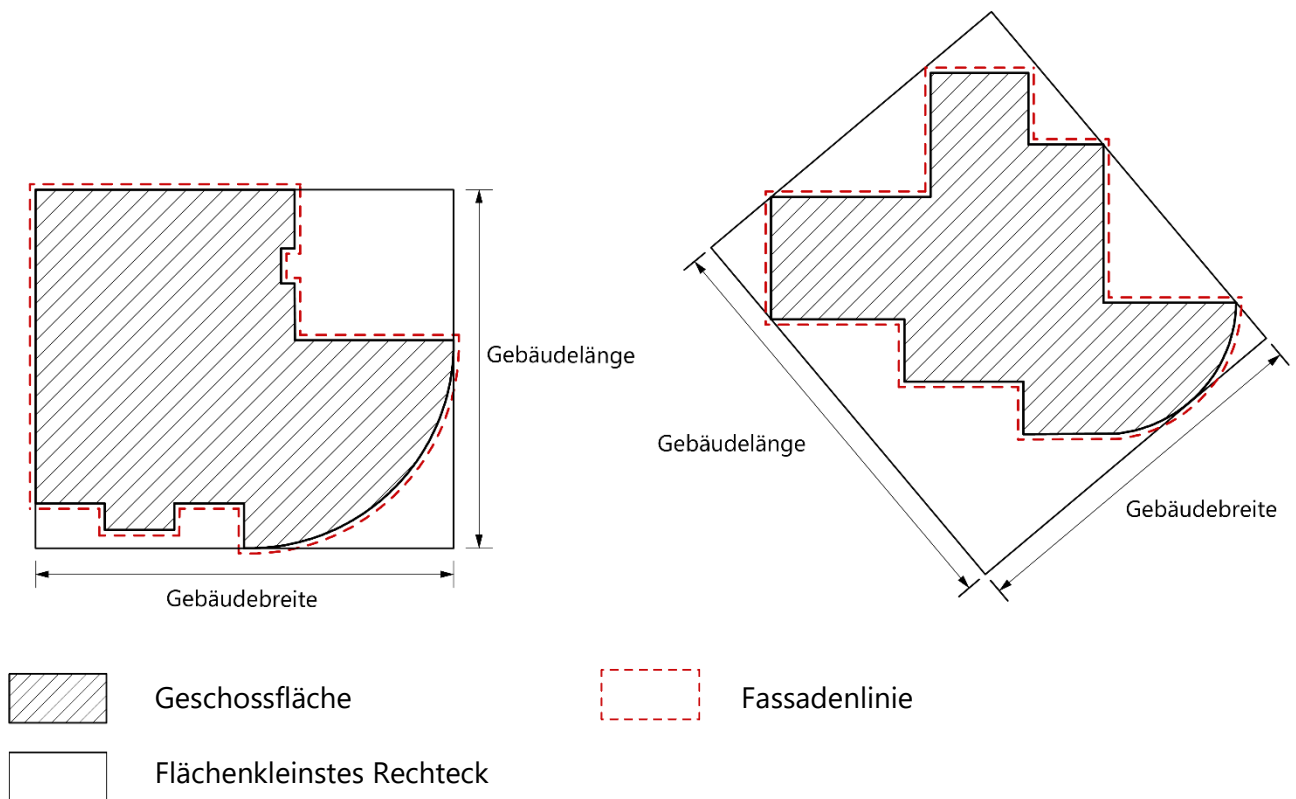
Art. 23 BauR: Geschlosszahl

Abbildung 7



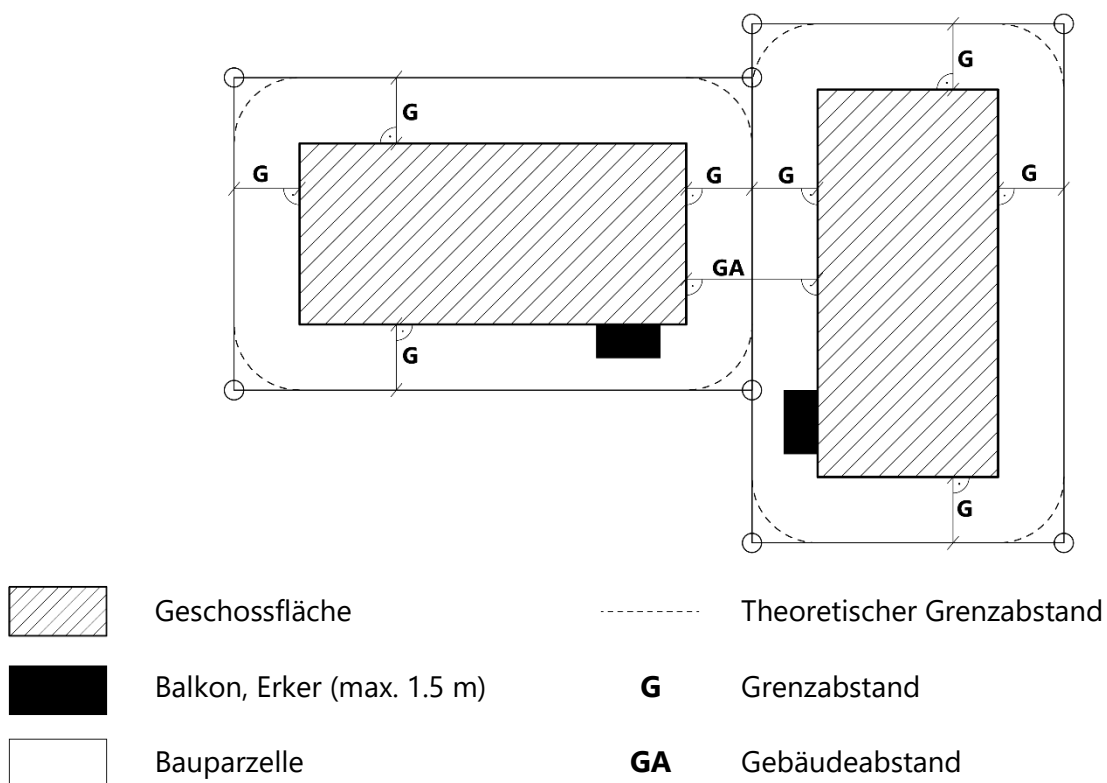
Art. 27 BauR: Fassadenlänge bzw. Gebäudelänge

Abbildung 8



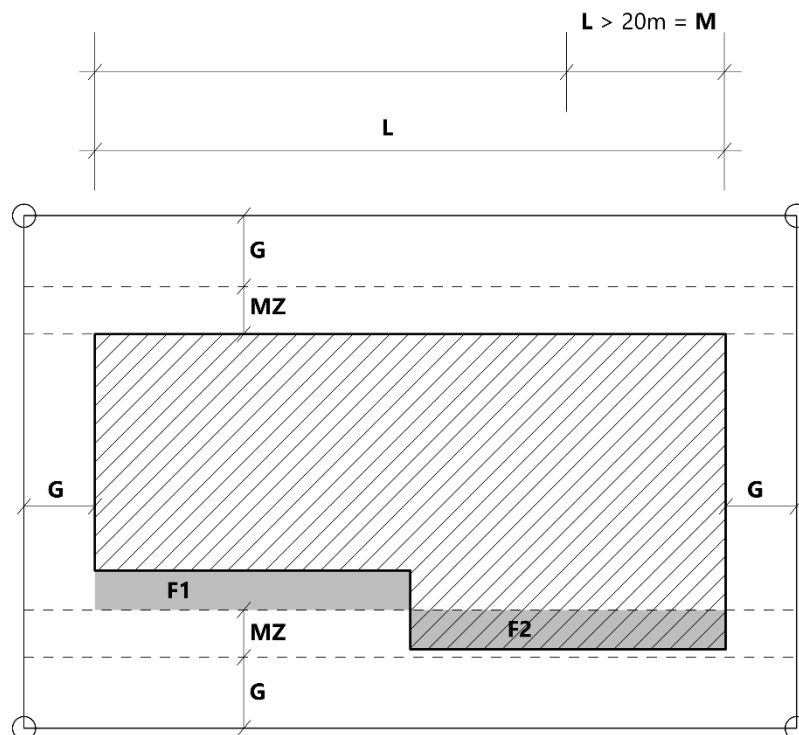
§ 59 PBG und Art. 28 BauR: Grenzabstand

Abbildung 9



Art. 30: Mehrlängenzuschlag, Flächenausgleich

Abbildung 10



Geschossfläche

L Länge der jeweiligen Gebäudeseite

Flächenausgleich (F1 und F2)

M Mehrlänge**G**

Grenzabstand

MZMehrlängenzuschlag = $M/4$