



Kanton Schwyz
Gemeinde Schübelbach

Genehmigung

Baureglement

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind wie folgt dargestellt:

- rot sind materielle Änderungen
- blau sind formelle Änderungen (Aktualisierungen, Konkretisierungen, Anpassungen an übergeordnetes Recht, etc.)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 12. Juni 2015 bis 13. Juli 2015

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 29. April 2016.

An der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 angenommen.

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 761 genehmigt am 6.9.2016

Der Landammann

Der Staatsschreiber



473-25
5. Juni 2016



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ Info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Baureglement der Gemeinde Schübelbach

Die Gemeindeversammlung von Schübelbach, gestützt auf § 15 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, **SRSZ 400.100**) vom 14. Mai 1987, beschliesst:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

¹Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete;
- b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde;
- c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes;
- d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

Zweck und Geltungsbereich

Art. 2

²Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Schübelbach.

Geltungsbereich

³Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Planungsmittel

Art. 32

⁴~~Der gültige Zonenplan im Massstab von 1:2000 ist Bestandteil dieses Baureglementes.~~

Richt- und Nutzungspläne

²¹Der Gemeinderat kann nach § 13 PBG Richtpläne erlassen. ~~Die Richtplanentwürfe sind 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. Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat sind die Richtpläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Das Verfahren richtet sich nach der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (VVzPBG, SRSZ 400.111).~~

a) Zonenplan-Richtpläne

b) Richtplan-Zonenpläne

²Der Zonenplan Siedlung 1:2'500 und der Zonenplan Landschaft 1:10'000 sind Bestandteil dieses Baureglements.

c) Erschliessungsplan

³~~Der Erschliessungsplan gemäss § 22 PBG wird von der Gemeindeversammlung erlassen.~~

³Die Festsetzung der Erschliessungsplanung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

⁴Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche **einen Gestaltungsplan gemäss PBG erlassen**. ~~von mindestens 3000m², in der Dorfkernzone von mindestens 1500m², Gestaltungspläne nach § 24 PBG erlassen. In der Dorfkernzone gilt als Mindestfläche 1'500 m².~~

d) Gestaltungsplanpflicht

⁵~~Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete und Bauten und Anlagen, die eine Baulandfläche von mehr als 10'000m² beanspruchen, oder die eine zusätzliche, erhebliche Ver-~~

~~kehrbelastung erwarten lassen, oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.~~

~~⁵⁶Besteht Gestaltungsplanpflicht für mehrere Grundeigentümer und können sich diese nicht auf einen Gestaltungsplan einigen, so genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört. Für die im Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.~~

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 4

~~Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen von §§ 37 ff PBG.~~

Erschliessung

BA. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 53

¹Bauten, bauliche Anlagen und Massnahmen werden nur dann bewilligt, wenn sie sich durch die Bau-, Fassaden-, Terrain- und Dachgestaltung, Farbgebung usw. so in die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, dass eine **befriedigende-gute** Gesamtwirkung erzielt wird.

Gestaltung
Einordnung

²Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann ~~der Gemeinderat~~ die **Bewilligungsbehörde** im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als Richtlinie.

³An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

Erhöhte Anforderungen

- a) in der Kernzone;
- b) an exponierten Hanglagen;
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen sowie in besonders schönen Landschaften;
- d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beeinflussen.

Art. 64

¹Dachaufbauten, ~~Dacheinschnitte~~, Treppenhaus- und Lifteinbauten sind ansprechend zu gestalten. Sie sind bei Schrägdächern höchstens im Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.

Dachgestaltung

²Attikageschosse ~~über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut allseitig gegenüber dem obersten Vollgeschoss um 45° zurückzusetzen.~~ werden gemäss § 60 Abs. 3 lit. b und c PBG ermittelt. **Flachdächer sind zu begrünen.**

Attikageschoss

Antennen

³Die Errichtung von neuen und die umfangreiche Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist bewilligungspflichtig.

Reklamen

Sonnenkollektoren

⁴Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, Aussenantennen, **Parabolspiegel** und ähnliche technische Anlagen sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse, Form, Farbe, Aufmachung und Platzierung die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

CB. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 75

Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, einheimische Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandenen Bäume und Hecken ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen.

Umgebungsgestaltung

Art. 86

¹Wohn- und Schlafräume müssen eine Bodenfläche von wenigstens 10m² und eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.25m aufweisen. Im Dachgeschoss muss diese Raumhöhe über mindestens 5m² Raumbodenfläche vorhanden sein.

Raumgrösse

²Alle Wohnungen müssen besonnt werden. Alle Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster belichtet **sein** und **ausreichend** belüftet **sein** werden können.

Besonnung, Fenster

~~³Alle Räume sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik ausreichend gegen Schall, Wärmeverlust und Feuchtigkeit zu isolieren.~~

Isolation

Art. 97

¹Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens fünf Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

Erholungsflächen
Kinderspielplätze

²Erholungsflächen sind **grundsätzlich in der Regel** als zusammenhängende **Grünflächen und adäquate Aussenräume** mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten. **Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der Baueingabe im Umgebungsplan zu erbringen.**

³Ihre Fläche hat wenigstens 20% der ~~anrechenbaren~~ **gesamten** Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen. **Die gesamte Bruttogeschossfläche umfasst die Summe der anrechenbaren Bruttogeschossfläche aller Geschosse, inklusive Dachgeschoss.**

⁴Erholungsflächen und Kinderspielplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot ist bei Bedarf im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

⁵Ist die Bereitstellung von Erholungsflächen in der Kernzone auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau, Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Kinderspielplätze zu

verwenden ist. Die Ersatzabgabe für die erforderliche Erholungsfläche beträgt Fr. ~~40~~ 120.-- je m² und ~~wird-muss~~ mit der Rechtskraft der Baubewilligung vor Baubeginn fällig beglichen werden. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom ~~01.10.1998~~ 01.04.2013 (99.9125.7 Punkte, Basis April 1998). Er wird auf den 1. Januar jeden Jahres durch den Gemeinderat angepasst.

Art. 108

~~¹Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung im Dach- oder Kellergeschoss ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.~~

Abstellflächen

²Zudem Es sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie ~~Kehrichtbehälter~~ zu erstellen. ~~Kehrichtbehälter/Container~~ sind in genügender Anzahl und an geeigneten Standorten zu platzieren.

D. Emissionen und Immissionen

Art. 11

~~¹Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht.~~

Emissionen
Immissionen
Luft

~~²Es werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.~~

~~³Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.~~

~~⁴Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.~~

~~⁵Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.~~

~~⁶Die Landwirtschaftszone darf durch die Entwicklung in den übrigen Zonen nicht mit zusätzlichen Immissionen unverhältnismässig belastet werden, die eine ordentliche Bewirtschaftung erschweren.~~

EC. Verkehrssicherheit

Art. 129

¹Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.

Strassennetz

²Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte:

— Verbindungsstrassen:

5.50 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir

— Erschliessungsstrassen:

~~5.00 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir~~

~~Quartierstrassen:~~

~~4.50 m Fahrbahn ohne Trottoir~~

Zugangsarten	Anwendungsbereiche: Nutzung Wohneinheiten	Breite [m]	Trottoir**
Zufahrtsstrasse	bis 30 (60*)	4.00-4.75	Verbreitertes Bankett oder Trottoir einseitig
	bis 150 (300*)	4.50-5.00	
Erschliessungsstrasse	bis 300 (600*)	4.50-5.50	Trottoir mind. einseitig
nutzungsorientierte Sammelstrasse	bis 600 (1000*)	5.00-6.00	
verkehrsorientierte Sammelstrasse		grösser als 5.50	Trottoir beidseitig

* in dichter Bebauung, sofern mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

** Bei neuen Strassen ist die Trottoirbreite mind. 1.8m, in speziellen Fällen 1.5 m.

³Für die Zufahrt zu einzelnen Gebäuden/Gebäudegruppen kann der Gemeinderat geringere Ausbaubreiten festlegen.

Art. 1310

¹Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden. **Massgebend sind die Sichtweiten gemäss VSS-Norm.**

Strassen- und
Garagen-
Ausfahrten

²Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15 % aufweisen, welches ~~3~~ **5** m vor der Strassenlinie auf 3 % herabzusetzen ist.

³Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

⁴Ein- und Ausfahrten bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde.

Art. 1411

~~¹Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.~~

Abstellflächen für
Motorfahrzeuge
und Fahrräder

¹²Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

- a) ~~bei Wohnbauten je Wohnung bzw. 100m² Bruttogeschossfläche 1.50 Abstellplätze, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze angerechnet werden. bei Wohnbauten mindestens je Wohnung 1.5 Abstellplätze respektive mindestens pro 100 m² gesamte Bruttogeschossfläche (BGF) 1.5 Abstellplätze. Der grössere Wert ist massgebend. Die gesamte BGF umfasst die Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen aller Geschosse, inklusive Dachgeschosse.~~ Garagenvorplätze werden nicht als Abstellplätze angerechnet. Ab 5 Wohnungen sind zusätzlich 20 % der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

- b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnliche Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des ~~Verbandes Schweizerische Strassenfachleute (VSS)~~ **VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute)** fest.

²³Für Fahrräder, **Kinderwagen und dergleichen** sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleichviel wettergeschützte Abstellplätze vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.

Art. ~~15~~12

~~¹Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkieranlagen zu verwenden ist.~~

Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

²Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. ~~5'000~~**6'300.-** und ~~wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig~~**muss vor Baubeginn beglichen werden**. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom ~~1.10.1998~~ **01.04.2013** (~~99.9125.7~~ Punkte, Basis April 1998) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres ~~durch den Gemeinderat abgepasst~~**angepasst**.

Art. 13

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

²Er beauftragt die zuständige Dienststelle mit dem Vollzug.

Art. ~~16~~

~~Bauten im Bereich von Strassen, Trottoirs und Wegen sind mit Dachrinnen und Ablaufrohren zu versehen. Auf Schrägdächern sind überdies Schneefänger anzubringen.~~

Dachrinnen
Ablaufrohre
Schneefänger

Art. ~~17~~14

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

Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden

FD. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. ~~18~~15

~~¹Die offene Bauweise ist die Regel.~~

Offene und geschlossene Bauweise

¹²Die geschlossene ~~und verdichtete~~ Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.

²³Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen oder wo es die Zonenvorschriften oder Gestaltungspläne vorschreiben, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.

Art. ~~19~~

~~¹In den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungs-~~

Verdichtete Bau-

plan-zulässig-

weise

~~3Die bezweckt die häusliche Nutzung des Bodens mit wohnlichen Siedlungen. Dies soll erreicht werden durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch das Schaffen von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr.~~

~~3Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen:~~

- ~~- in der Wohnzone W2 — 4 Wohneinheiten~~
- ~~- in der Wohnzone W3 — 6 Wohneinheiten~~

~~Als Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern.~~

~~4Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vor, so kann der Gemeinderat die Ausnutzungsziffer erhöhen (siehe Tabelle der Grundmasse Art. 43). Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 43.~~

~~6Es gilt keine Gebäudelängenbeschränkung, gegenüber Nachbargrundstücken kommt jedoch der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die Gebäude- und Grenzabstände innerhalb einer verdichteten Überbauung können herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen oder wohngygienischen Interessen entgegenstehen.~~

Art. 2016

1Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

Ausnutzungsziffer
a) Begriff

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

2Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

b) Anrechenbare
Bruttogeschoss-
fläche

3Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Wasch-, Trocken- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlageanlagen;
- d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und -siedlungen mit mehr als 5 Wohnungen;
- e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- f) verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;
- g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
- h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- i) das über dem obersten **zulässigen** Vollgeschoss liegende Dachgeschoss, sofern die Kniestockhöhe bis max. 1 m beträgt, gemessen ab Oberkant fertig Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenwand (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion;

ij) **das über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegende Attikageschoss, im Sinne von § 60 Abs. 3 lit. c PBG;**

jk) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor ~~1989~~1990).

c) Anrechenbare
Landfläche

⁴Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

⁵Nicht angerechnet werden:

- a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
- b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
- c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Art. 217

Durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch ist eine Ausnutzungsübertragung bis 10 % der erforderlichen Landfläche möglich, sofern die Grundstücke aneinander grenzen und in angemessener Beziehung zueinander stehen.

Ausnutzungs-
übertragung

Art. 228

¹⁴Abparzellierungen sind meldepflichtig.

Unterteilung und
Vereinigung von
Grundstücken

²⁴Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen, beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.

³²Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten. ~~ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.~~

⁴³Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.

Art. 239

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

Geschosshöhe

²Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50 % der Fassadenabwicklung um mehr als 1.70 m, bis Oberkante Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

³Bei der Ermittlung der Geschosshöhe nicht angerechnet werden:

- a) Dachgeschosse, wenn sie eine Dachneigung von max 45 Grad a. T. und eine Kniestockhöhe von ~~weniger als~~max. 1 m aufweisen, sowie allfällige Dachaufbauten, die bis max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1,50 m Höhe ab fertig Geschossboden).
- b) Attikageschosse, ~~die allseitig um den Winkel von 45 Grad a. T. zurückversetzt sind.~~ **im Sinne von § 60 Abs. 3 lit. c PBG.**

~~⁴Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkante Geschossboden bis Oberkante Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.~~

Art. 2420

Grenzabstand

¹Der im Artikel 37 Baureglement vorgegebene Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen. **bemisst sich gemäss Definition im Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).**

a) Begriff und Messweise

²Der grosse Grenzabstand ist in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine gegenüber allen andern Fassaden einzuhalten. Der Gemeinderat kann die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute erforderlich ist.

³Kommt die Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand.

⁴~~In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone beträgt der kleine Grenzabstand 50 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 m, und der grosse Grenzabstand beträgt 70 % der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 6 m. Bei den in der Höhe gestaffelten Bauten wird der Grenzabstand der einzelnen Gebäudeteile aus der entsprechenden zugehörigen Gebäudehöhe berechnet.~~

b) Vorbauten

⁴⁵**Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile Vorbauten**, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

e) Mehrlängenzuschlag

⁵⁶~~In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone Kommt der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung, so erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Die Zuschläge werden senkrecht zu den Fassaden und nicht über die Gebäudeecken gemessen. Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von Art. 28§ 61 PBG werden für die Ermittlung des Mehrlängenzuschlags nicht gerechnet berücksichtigt.~~

d) Staffelung

⁶⁷Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.

⁷⁸Bei 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 Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

e) Flächenausgleich

Art. 2521

¹Die erlaubte ~~Gebäudehöhe~~ **Gebäude- und Firsthöhe** wird durch die Zonenordnung festgelegt.

Gebäudehöhe- Gebäude- und Firsthöhe

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

³Nicht berücksichtigt werden:

- a) ~~die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;~~
- b) ~~Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;~~
- c) ~~das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer~~

Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.

⁴Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

⁵Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

³Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.

⁴Für Wohnbauten an Hanglagen (Hangneigung des gewachsenen Bodens, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässige Gebäude- und Firsthöhe mit Ausnahme der bergseitigen Fassade folgende Zuschläge gewährt:

a) ab 15% Hangneigung	0.5 m
b) ab 20% Hangneigung	1.0 m
c) ab 25% Hangneigung	1.5 m
d) ab 30% Hangneigung	2.0 m

Art. 2622

¹Der Gebäudeabstand bemisst sich gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Gebäudeabstand
a) Begriff und
Messweise

¹Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

²Nebenbauten gemäss Art. 28 dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

³Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglementes auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.

b) Ungleiche
Verteilung des
Grenzabstandes

⁴Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages und der Genehmigung des Gemeinderates ungleich über die Grenzen verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Art. 2723

¹Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

Gebäudelänge

²Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 28§ 61 PBG werden nicht berücksichtigt. Bei zwischengeschalteten Nebenbauten ist die maximale Gebäudelänge, bezogen auf die äussersten Fassaden der Hauptgebäude, einzuhalten.

Art. 2824

Nebenbauten und unterirdische Bauten richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Nebenbauten,
unterirdische
Bauten

¹Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60m² Grundfläche aufweisen.

~~Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.~~

~~²Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1 m überragen, dürfen bis 1 m an die Grenze heranreichen.~~

~~³Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.~~

~~⁴Vorbehalten bleiben die Schutzabstände gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.~~

Art. 2925

¹Das Zusammenbauen von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur baureglementsgemässen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch die Nachbarn durch Grundbucheintrag sichergestellt ist und sofern die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend gestaltet ist.

Zusammenbauen
von Bauten

~~²Zwischen den Bauten der einzelnen Grundstücke sind Brandmauern zu erstellen, die den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen müssen.~~

Art. 3026

¹An Verbindungs- und Erschliessungsstrassen gilt bei Neubauten ab Fahrbahn- bzw. Trottoirrand ein Abstand von mindestens 5-4 m.

Strassenabstand

²Bei Quartierstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

³Gegenüber vermarkten Privatstrassen, welche nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, gilt für die Bemessung des Grenzabstandes nur das kantonale Recht.

⁴Bei sämtlichen Strassen gilt für Einfriedungen, Abschlussmauern und Böschungen ein Abstand von 50 % der Höhe, mindestens aber 0.50 m ab Fahrbahnrand.

Art. 3127

~~¹Gegenüber nicht eingedeckten fliessenden Gewässern ist von der Fassade ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.~~

Gewässerabstand

²Gegenüber eingedolten Gewässern ist ein Gewässerabstand von 3 m gegenüber der Mittelachse, mindestens jedoch 1.0 m ab Bauwerk der Eindolung einzuhalten.

Art. 3228

Der Waldabstand richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100).

Waldabstand

~~¹Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 15 m ab Waldgrenze einzuhalten, wobei die Waldgrenze 2 m ausserhalb der in den Grundbuchplänen enthaltenen Stockgrenze verläuft.~~

~~²Erschliessungsstrassen sowie landwirtschaftliche Güter und Forststrassen sind im Abstandsbereich zulässig.~~

Art. 33

~~¹Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.~~

Andere Ab-
standsvorschriften

~~²Unter mehreren anwendbaren Abstandsvorschriften geht jene vor, die den grössten Abstand vorsieht. Gegenüber vermarkten Privatstrassen, welche nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, gilt für die Bemessung des Grenzabstandes nur das kantonale Recht.~~

~~³Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar.~~

Art. 34

~~¹Die erlaubte Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.~~

Firsthöhe

~~²Als Firsthöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion bzw. des Attikageschosses.~~

~~³Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.~~

~~⁴Bei Bauten in Hanglagen mit mehr als 20 % Neigung darf die zonengemässe Gebäude- und Firsthöhe auf der talseitigen Fassade um 10% überschritten werden.~~

IV. Zonenvorschriften

Art. 3529

Das Gebiet der Gemeinde Schübelbach wird in folgende Zonen aufgeteilt:

Zoneneinteilung

- | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| A. Bauzonen | | | |
| a) Wohnzone | 2 Geschosse | ecker | W2 |
| b) Wohnzone | 3 Geschosse | orange | W3 |
| c) Wohnzone | 4 Geschosse | rot | W4 |
| d) Wohn- und Gewerbezone | 4 Geschosse | rot-violett | WG4 |
| e) Kernzone | 5 Geschosse | rot-braun | K |
| f) Gewerbezone | | kobaltblau | G |
| g) Industriezone | | blau-violett | I |
| h) Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung | | sandbraun | T |
| h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | | grau-blau | OE1 |
| i) Zone für öffentliche Anlagen | | | OE2 |
| B. Nichtbauzonen Landwirtschaftszonen | | | |
| i) Zone für öffentliche Anlagen | blau-grün | OE 02 | |
| j) Landwirtschaftszone | | weiss | LWZ |
| k) Übriges Gemeindegebiet | | | UE |
| C. Übrige Gebiete Schutzzonen und Schutzobjekte | | | |
| l) Übriges Gemeindegebiet | weiss | UE | Schutzgebiete |
| und -objekte gemäss Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft | | | |
| m) Gefahrenzonen | | | |
| n) Gewässerraumzone | | | |
| o) Wildtierkorridor | | | |

A. Bauzonen

Art. 3630

In den Wohnzonen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen.

Wohnzonen

~~¹Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.~~

~~²Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende, kleine Gewerbebetriebe sind gestattet.~~

~~³In der Zone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gestattet; die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.~~

Art. 3731

¹In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet.

Wohn- und Gewerbebezonen

~~²Der Wohnanteil darf bis 70 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Der Anteil für Wohnen in gemischten Bauten respektive der Anteil für reine Wohnbauten in der WG4 darf die Ausnützungsziffer von 0.90 (Einzelbauweise) bzw. 0.95 (Gestaltungsplan) nicht übersteigen.~~

Art. 3832

¹Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns.

Kernzone

²Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verwaltungen und kulturelle Einrichtungen bestimmt.

~~³Entlang der Glarnerstrasse und der Bahnhofstrasse in Siebnen sind im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe und dergleichen) zwingend. Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind strassenseitig nicht gestattet.~~

Art. 3933

Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal.

Gewerbezone

Art. 4034

¹Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten aller Art bestimmt.

Industriezone

²Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal.

Art. 41

~~Die Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung ist für Zucht- und Mastbetriebe bestimmt, deren Futterbasis nicht auf eigener landwirtschaftlicher Produktion beruht. Es sind nur standortgebundene Wohnbauten zulässig.~~

Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung

Art. 4235

Zone für öffentli-
che Bauten und
Anlagen

¹Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindezentren, Mehrzweckhallen, Sport- und Freizeitanlagen. **Alterswohnungen sind zulässig, soweit diese zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben notwendig sind.**

²Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

Art. 36

¹Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.

Zone für öffentli-
che Anlagen

²Es sind nur an den Standort gebundene Bauten gestattet.

Art. 4337

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

Tabelle der
Grundmasse

Zone	W2	W3	W4	WG	K	G	I	±	QE
Vollgeschosszahl									
Einzelbauweise	2	3	4	4	5	-	-	-	-
verdichtet	2	3	-	-	-	-	-	-	-
Ausnutzungsziffer									
Einzelbauweise	0.45 0.50	0.65 0.70	0.80 0.90	1.0 1.10	-	-	-	-	-
verdichtet	0.48	0.68	-	-	-	-	-	-	-
Gestaltungsplan	0.50 0.55	0.70 0.75	0.85 0.95	1.1 1.15	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe m									
Einzelbauweise	7	10	13	13	15	15	-	-	-
verdichtet	7	10	-	-	-	-	-	-	-
Gestaltungsplan	7	13	15	15	15	-	-	-	-
Firsthöhe									
Einzelbauweise	11	14	17	17	18	-	-	-	-
Gestaltungsplan	11	17	18	18	18	-	-	-	-
Bauweise									
Offen	x	x	x	x	x	-	-	-	-
verdichtet	x	x	-	-	-	-	-	-	-
geschlossen	-	-	-	-	x	-	-	-	-
Grenzabstand m									
Kleiner	50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 4 m				3 m	50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3 m			
grosser	70% 60% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 6 m								
Mehrlängenzuschlag									
	x	x	x	x	-	-	-	-	-
Gebäuelänge									
	30	40	50	50	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe									
	II	II	II	III	III	III	IV	IV	II

Legende:

-- keine Einschränkung

x kommt zur Anwendung

B. ~~Nichtbauzonen~~ Landwirtschaftszonen

Art. 4538

¹In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit ~~die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung sie erfordern. Für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Stöckli oder eine zusätzliche Wohnung zur Erleichterung des Generationenwechsels als zonenkonform~~ **sie aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen erlaubt sind.**

Landwirtschafts-
zone

²~~Immissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung sind in benachbarten Bauzonen hinzunehmen, (es gilt die Empfindlichkeitsstufe III).~~

³Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung. ~~Der Gemeinderat beurteilt diese Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.~~

C. ~~Übrige Gebiete~~

Art. 4639

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

Übriges Gemein-
degebiet

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

³Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmbewilligung. ~~Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeiliche Vorschriften.~~

Art. 47

~~Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des Übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.~~

Reservegebiet

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 40 (neu)

Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz von Objekten und Gebieten gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) sind in der Schutzverordnung bzw. im dazugehörigem Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft der Gemeinde Schübelbach enthalten.

Schutzverord-
nung

Art. 41 (neu)

¹Die 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.

Gefahrenzonen
Allgemein

Die Bezeichnung der Gefahrenprozesse (z. B. W für Wildbäche) ist im Zonenplan eingetragen. Genaue Angaben über die zu berücksichtigenden Prozesse geben die auf der Gemeinde einsehbaren Gefahrenkarten.

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

³Die 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 Gesamtoobjektschutz integriert werden können.

⁴Die 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.

⁵Der 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 oder hinreichend reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

⁶Von den Bauten und Anlagen darf keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Umweltgefährdende Materialien dürfen nur in gesicherten Behältern und Räumen gelagert werden. Dabei sind Tanks und dergleichen gegen Aufschwimmen und Verschieben sowie gegen das Bersten der Zu- und Ableitungen zu schützen. Insbesondere die Gebäudehülle, die Lüftung und Einfüllstutzen sind baulich ausreichend vor aussergewöhnlichen Ereignissen zu schützen.

⁷Bei Überschwemmungsgefahr sind Geländeänderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann und dass kein unerwünschter Aufstau oder Ablenkung des Abflusses erfolgt.

Art. 42 (neu)

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

Gefahrenzone
"rot"

²Wesentliche 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.

³Standortgebundene Bauten können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sicheren Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone "blau".

Art. 43 (neu)Gefahrenzone
"blau"

¹Die Gefahrenzone „blau“ 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.

²Der 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 Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

³Die Bauten sind so zu dimensionieren, dass sie den Belastungen aus den Naturgefahren schadlos standhalten (insbesondere statischer und dynamischer Druck, Auftrieb durch Einstau oder Grundwasseranstieg, Auflast durch flüssige und feste Stoffe, Anprall von Einzelkomponenten, Unterkolkung, Rutschen des gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).

⁴Bei 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. 44 (neu)

Die Gefahrenzone "gelb" 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 blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone "blau".

Gefahrenzone
"gelb"**Art. 45 (neu)**

¹Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

Gewässerraum-
zone

²In der Gewässerraumzone dürfen nur Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) erstellt werden.

³Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

Art. 46 (neu)

Wildtierkorridor

¹Innerhalb der Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung sind Vernetzungselemente zu sichern.

²Die Vernetzungselemente werden durch Bewirtschaftungsverträge gesichert.

V. Gestaltungsplan

Art. 4847

¹Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die **Mindestfläch- Anforderungen** nach § 24 PBG **und Artikel 2 Absatz 4 Baureglement** erreicht wird erfüllt werden.

Voraussetzungen

²Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn:

- a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen;
- b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;
- c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
- d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rande der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden;
- e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
- f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht wird;
- g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

³In bereits überbauten Gebieten haben Gestaltungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

Art. 4948

¹Im Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

Abweichungen gegenüber der Grundordnung

²Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 47 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer gemäss der Tabelle der Grundmasse in Art. 37 und der Geschosszahl um ein Geschoss. In der Zone W2 darf die Geschosszahl nicht erhöht werden;
- b) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
- c) Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände;
- d) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.

~~³Die Ausnutzungsziffer kann um weitere 5 % erhöht werden bei einem Gestaltungsplan, der alle Kriterien von Art. 48 erfüllt und~~

- ~~a) der aus einem Wettbewerb hervorging, bei dessen Durchführung der Gemeinderat beteiligt war, oder~~
- ~~b) der im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes realisiert werden soll.~~

Art. 50

~~¹Der Gestaltungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:~~

Inhalt

- ~~a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;~~
- ~~b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;~~
- ~~c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten und ein Studienmodell;~~
- ~~d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;~~
- ~~e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;~~
- ~~f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer;~~
- ~~g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und einen Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 48 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung beanspruchten Ausnahmen aufgeführt werden.~~

~~²Sofern es zur Beurteilung notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen (Modell etc.) verlangen. Er kann zudem Fachleute für die Begutachtung beiziehen.~~

~~³Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.~~

~~⁴Der Gestaltungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.~~

VI. Baubewilligungsverfahren

Art. 5149

¹Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

Bewilligungspflicht

²Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht.

³Parabolspiegel ab einem Durchmesser von 80 cm, Reklameanlagen und Firmentafeln sowie alle Lichtreklamen und Warenautomaten sind bewilligungspflichtig.

^{4a}Weder melde- noch bewilligungspflichtig sind:

- a) Bauten und Anlagen, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen und kommunalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauten und Anlagen, für deren Erstellung und Änderungen andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen;
- c) gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden;
- d) kleine unbedeutende Nebenanlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie z.B. ungedeckte Gartensitzplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
- e) provisorische Bauten und Anlagen, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden;
- f) ortsübliche Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 m.

Meldepflicht

Art. 5250

¹Das 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.

²Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.

Art. 5351

¹Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular mit folgenden Beilagen in je zweifacher Ausfertigung bei der Bauverwaltung einzureichen: Baugesuch

- a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;
- c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- d) Kanalisations- / Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen;
- e) detaillierte Berechnungen der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach Norm SIA; die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein.
- f) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Unterschreitung des Grenzabstandes bei Nebenbauten;
- g) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- h) besondere Gesuchsunterlagen für kommunale, kantonale und eidgenössische Ämtern.

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

³Der 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.

⁴Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefalzt auf das Format A4 einzureichen.

Art. 52

¹Bewilligungsbehörde für Baugesuche im vereinfachten Verfahren gemäss § 79 PBG ist die Baukommission. Ebenso ist die Baukommission zuständig für das Meldeverfahren im Sinne von § 75 Abs. 6 PBG.

²Bewilligungsbehörde für die übrigen Baugesuche ist der Gemeinderat.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 5453

¹Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. **Der Gemeinderat bestimmt das genaue Datum des Inkrafttretens und publiziert dieses vorgängig im Amtsblatt.**

Inkrafttreten

~~²Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu beurteilen.~~

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

~~³Der Gemeinderat oder die Baukommission teilt dem Gesuchsteller innert 20 Tagen nach Eingang der vollständigen Unterlagen mit, wie das Baugesuch beurteilt wird und ob mit einer Bewilligung in der gewünschten Form gerechnet werden kann.~~

~~⁴Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes geringfügiges Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt.~~

Art. 5554

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird ~~die Bauverordnung vom 21. August 1972~~ **das Baureglement vom 7. August 1990** aufgehoben.

Aufhebung früheren Rechts

Im Weiteren werden die folgenden Quartiergestaltungspläne und Gestaltungspläne aufgehoben:

Quartiergestaltungsplan/Gestaltungsplan	Vom Regierungsrat genehmigt am
Breitli, Buttikon	26.7.1976
Gutenbrunnen, Schübelbach	11.7.1977
Alte Landstrasse, Buttikon	11.7.1977
Schättihügel, Buttikon	14.5.1979
Betttau, Siebnen	30.7.1979
Obere Siebner Landig, Siebnen	28.4.1980
Chappelihof, Buttikon	18.11.1986
Stachelhof, Siebnen	2.9.1997

Die übrigen Gestaltungspläne bleiben in Rechtskraft.

Angenommen an der Urnenabstimmung vom ~~13. Mai 1990~~

Ort, Datum: Schübelbach, ~~15. Mai 1990~~

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Gemeindepräsident: ~~Erwin Schätti~~

Der Gemeindeschreiber: ~~Paul Sahli~~

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss ~~Nr. 1375 von 7. August 1990~~

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

Der Landammann: ~~F. Marty~~

Der Staatsschreiber: ~~P. Gander~~

Inhaltsverzeichnis wird am Schluss erstellt

Technische Erläuterungen (Skizzen)

Anhang C) Gestaltungsplanrichtlinien

Gestaltungsplanrichtlinien

Allgemeines

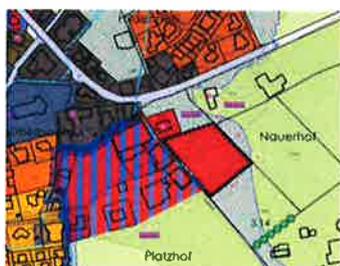
Im Rahmen der Ortsplanung wurde bei einigen Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind für die einzelnen Gebiete in den nachfolgenden Erläuterungen festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte aufgezeichnet, welche durch die Gestaltungspläne zu lösen sind.

Unabhängig von diesen Richtlinien gelten die einschlägigen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes SZ und des Baureglements der Gemeinde Schübelbach.

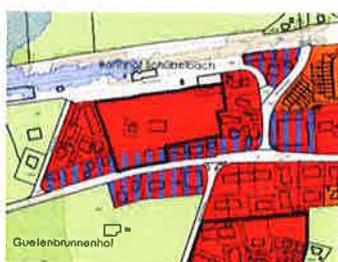
Die vorliegenden Erläuterungen haben Richtplancharakter. Sie gelten als Richtlinien und dienen der Behörde als Planungsinstrument.

Nauerhof



- Es ist eine gleichartige architektonische Gestaltung der Bauten zu verlangen. Hierbei sind mindestens Dachform, Materialisierung und Farbgebung zu regeln.
- Mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind als zusammenhängende, gestaltete Grün- und Freifläche verbindlich festzulegen.
- Die KIGBO Objekte Nr. 22.020 und 22.015 sind im Rahmen des Gestaltungsplanes zu berücksichtigen. Die Schnittstelle ist besonders gut zu gestalten.

Bahnhof Schübelbach



Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof Schübelbach

- Im Gestaltungsplan sind Baufelder für Mehrfamilienhäuser festzulegen.
- Es ist eine gleichartige architektonische Gestaltung der Bauten zu verlangen. Hierbei sind mindestens Dachform, Materialisierung und Farbgebung zu regeln.
- Mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist als zusammenhängende, gestaltete Grün- und Freifläche verbindlich festzulegen.
- Die Lärmmittlung zur Bahnlinie ist frühzeitig durchzuführen. Sofern die entsprechenden Lärmwerte gemäss Lärmschutzverordnung nicht aufgrund von Lage und Stellung der Bauten eingehalten werden können, sind die notwendigen Massnahmen verbindlich festzulegen. Die Massnahmen haben sich besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.
- Öffentlicher Fussweg zwischen Bahnhof und Kantonsstrasse
- Erschliessung ab Bahnhof

Gestaltungsplanpflichtgebiet Lederi

Lederi



- Entlang der Kantonsstrasse ist die Körnigkeit und Gebäudestruktur des bestehenden Strassenbildes aufzunehmen.
- Es ist eine gleichartige architektonische Gestaltung der Bauten zu verlangen. Hierbei sind mindestens Dachform, Materialisierung und Farbgebung zu regeln. Im Bereich der Kantonsstrasse sowie im Bereich der alten Landstrasse ist eine differenzierte Gebäudetypologie und Gestaltung zulässig.
- Mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist als zusammenhängende, gestaltete Grün- und Freifläche verbindlich festzulegen.
- Im Bereich der Krete ist auch im Gestaltungsplan eine Erhöhung der Geschosszahl respektive eine Vergrösserung der Gebäude-/Firsthöhen nicht möglich.

Anhang D) Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit den Gefahrenzonen

Fährbach/Betttau, Siebten

Der Durchlass südlich Betttau ist knapp. Es besteht dadurch eine Gefährdung durch Überschwemmung (ca. 50 cm). Es sind Retentionsmassnahmen (Retentionsbecken) südlich der Bauzonen oder die Umlagerung des Fährbachs nach Westen zu prüfen.

Im Einzugsbereich der blauen Gefahrenzone Fährbach sind Objektschutzmassnahmen zu treffen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Gefährdung des eigenen Objektes verringert werden kann und die Gefährdung des Nachbarobjektes nicht verschlechtert wird.

Blaue Gefahrenzonen, Schübelbach/Buttikon

Im Bereich der bestehenden Bauzonen, die mit blauer Gefahrenzone überlagert sind, sind bei baulichen Veränderungen Objektschutzmassnahmen zu treffen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Gefährdung des eigenen Objektes verringert werden kann und die Gefährdung des Nachbarobjektes nicht verschlechtert wird.