

TRAKTANDUM 5

Beschlussfassung über die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Schübelbach, bestehend aus Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan mit Reglement sowie Zonenplan Landschaft und Schutzverordnung.

ZUSAMMENFASSUNG

Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Schübelbach ist seit 1993 in Kraft. Die Erschliessungsplanung ist seit 2004 rechtskräftig. Aufgrund der übergeordneten Rechtsgrundlagen sind die Ortsplanungen der Gemeinden alle 10 – 15 Jahre zu überprüfen und falls notwendig anzupassen. Nachdem die beabsichtigte Gesamtrevision im Juni 2013 von den Stimmberechtigten knapp abgelehnt wurde, hat der Gemeinderat eine Teilrevision in die Wege geleitet. In dieser Teilrevision wird auf die umstrittenen Themen (Einzonungen, Kernzonenvorschriften) verzichtet. Es werden jedoch insbesondere die gesetzlich notwendigen Festsetzungen (Gefahrenzone, Gewässerraumzone) vorgenommen. Die heute vorliegenden Grundlagen sind vom Volkswirtschaftsdepartement vorgeprüft worden. Die Bevölkerung wurde in den Planungsprozess miteinbezogen, die Eingaben wurden soweit möglich berücksichtigt. Die revidierten Unterlagen bilden die Grundlage für die Entwicklung und Gestaltung der Gemeinde Schübelbach. Der Gemeinderat unterbreitet eine nachhaltige, zweckmässige und ausgewogene Vorlage und empfiehlt, der Teilrevision zuzustimmen.

Detaillierte Unterlagen der Teilrevision können von der Homepage der Gemeinde Schübelbach: www.schuebelbach.ch heruntergeladen werden. Zudem können die Unterlagen auf dem Bauamt Schübelbach während den üblichen Schalteröffnungszeiten eingesehen werden.

A. BERICHT ZUR TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

1. Ausgangslage

Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Schübelbach besteht aus dem Zonenplan (Genehmigung 1993), dem Baureglement (Genehmigung 1990, Teilrevision 1999), dem Landwirtschafts- und Schutzzonensplan und der Schutzverordnung (beide 1997 genehmigt). Der Erschliessungsplan mit Reglement ist seit 2004 in Kraft. Aufgrund der übergeordneten Rechtsgrundlagen sind Ortsplanungen alle 10 – 15 Jahre zu überprüfen und falls notwendig anzupassen.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 9. Juni 2013 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Schübelbach knapp abgelehnt (956 Ja/961 Nein). Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Volk die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes an. Dies bedeutet, dass faktisch bis ca. 2018 keine Neueinzonungen

mehr vorgenommen werden dürfen. Damit die mehr als 20-jährige Ortsplanung Schübelbach innert nützlicher Frist an die heutigen gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden kann, hat sich der Gemeinderat für ein zweistufiges Verfahren entschieden.

In einer ersten Phase sollen mit der vorliegenden Teilrevision die gesetzlich notwendigen und zeitgemässen Anpassungen vorgenommen werden (2015/2016). In einer zweiten Phase, nach Vorliegen des kantonalen Richtplans sowie des kommunalen Richtplans Siebnen, soll mit einer Gesamtrevision gestartet werden (voraussichtlich ab 2018).

Die heute vorliegenden Grundlagen sind vom Volkswirtschaftsdepartement vorgeprüft worden. Die Bevölkerung wurde in den Planungsprozess miteinbezogen, die Eingaben wurden soweit möglich berücksichtigt. Die Unterlagen sind öffentlich aufgelegt.

Im Gegensatz zur abgelehnten Gesamtrevision von 2013 weist die vorliegende Teilrevision keine Neueinzonungen auf. Auch betreffend der Ausgestaltung der Kernzonenaufbauten sind keine Änderungen zu den bisher rechtsgültigen Vorschriften vorgenommen worden, ausser dass entlang der Glarnerstrasse und der Bahnhofstrasse in Siebnen strassenseitig im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe und dergleichen) verlangt werden.

2. Zielsetzungen

Mit der Teilrevision werden folgende Ziele verfolgt:

- Ausscheidung der Naturgefahrenzonen;
- Ausscheidung der Gewässerraumzonen;
- Reduktion der Nutzungskonflikte in den Wohn- und Gewerbebezonen;
- Qualitätsvoller Umgang mit den vorhandenen Bauzonenreserven;
- Förderung der Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung;
- Aufhebung der bisherigen Reservegebiete und Zuweisung dieser Gebiete zur Landwirtschaftszone.

3. Zentrale Elemente der Teilrevision

Folgende Elemente sind zentrale Bestandteile zum Erreichen der gesteckten Ziele:

1. Die Ausscheidung der Gefahrenzonen erfolgt aufgrund der vom Kanton erarbeiteten Naturgefahrenkarte. Im Rahmen der Teilrevision werden die Gefahrengebiete in grundeigentümerverbindliche Gefahrenzonen überführt und parzellenscharf als überlagerte Zonen abgegrenzt. Im Baureglement werden die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen rot, blau und gelb festgesetzt und die erforderlichen Randbedingungen für die Realisierung von Bauten und Anlagen definiert.
2. Gestützt auf die Änderung der eidg. Gewässerschutzverordnung haben die Gemeinden die Gewässerraumzonen festzusetzen. Im Rahmen der Teilrevision werden

die Gewässerraumzonen für die Fliessgewässer als überlagerte Festsetzung im Zonenplan dargestellt. Für die Abgrenzungen der Gewässerraumzonen sind die ökomorphologischen Aufnahmen des Kantons respektive das Gewässerrauminventar der Gemeinde massgebend. Die Gewässerraumzonen werden durch den Zonenplan grundeigentümergebunden festgelegt.

3. Die bisherige Ausscheidung von Wohn- und Gewerbe-zonen im Zonenplan war sehr grosszügig. Es hat sich gezeigt, dass in diesen WG-Zonen selbst bei grösseren Überbauungen ausschliesslich Wohnungen realisiert werden, und auf die Erstellung der zusätzlich zulässigen Gewerbefläche verzichtet wird. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wird daher eine Bereini-gung der Zonierung vorgenommen mit folgenden Zielen:

- Bestehende, reine Wohnquartiere, die sich in der Wohn- und Gewerbezone befinden, sollen in die Wohnzone umgezont werden, sofern am jeweiligen Standort nicht explizit eine Gewerbenutzung erwünscht oder gefordert wird.
- Reine Wohnquartiere in der zweiten Bautiefe von der Kantonsstrasse, die heute nicht über einen wahrnehmbaren Gewerbeanteil verfügen, werden den Wohnzonen zugeordnet. Damit kann Konfliktpotenzial (Wohnen-Arbeiten) eliminiert werden.
- Durch die Reduktion der WG-Zonen soll entlang der Strassen an gut erschlossenen Lagen die Gewerbenutzung konzentriert werden. Es hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Gewerbe deutlich geringer ist als dies der bisherige Zonenplan abbildet.

4. Aufgrund einer Verdichtungsanalyse für die einzelnen Quartiere werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

- Gemäss rechtskräftigem Baureglement sind in den zweigeschossigen Wohnzonen W2 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser zugelassen. Diese Regelung schliesst Mehrfamilienhäuser aus. Neu soll auf diese Einschränkung verzichtet werden; es werden alle Wohnformen zugelassen, sofern die entsprechenden Zonenabmessungen (Höhen, Abstände, etc.) eingehalten werden.
- Die Ausnützung wird in den Wohnzonen mit geringer Dichte (W2 und W3) um 0.05 erhöht. Dafür wird auf den Bonus der verdichteten Bauweise verzichtet. Dieser ist direkt in der Erhöhung der Ausnützungsziffer enthalten. In den Wohnzonen mit höherer Dichte und in der Wohn- und Gewerbezone wird die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht.

4. Vorgehen/Ablauf

Sommer 2013	Start zur Teilrevision.
Herbst 2013 bis Frühling 2014	Erarbeitung eines ersten Entwurfs für die Teilrevision der Nutzungsplanung.
Mai 2014 bis Juli 2014	27. Mai 2014 öffentliche Informationsveranstaltung. Mitwirkung vom 27. Mai bis 18. Juli 2014. Es sind 11 Einwendungen mit mehr als 50 Anträgen eingegangen.
September 2014	Verwaltungsinterne Vernehmlassung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung.

März 2015 bis Mai 2015	Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung.
------------------------	---

Juni 2015 bis Juli 2015	Öffentliche Auflage der Teilrevision. Innert Frist gingen total neun Einsprachen ein.
-------------------------	---

August 2015 bis Februar 2016	Nach den Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19. Januar 2016 sämtliche Einsprachen behandelt und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Es konnten zwei Einsprachen infolge Rückzugs abgeschrieben werden. Zwei weitere Einsprachen wurden im Sinne der Einsprecher bereinigt. Bei einer Partei wurden die Verhandlungsergebnisse in einem Beschluss festgehalten. Die Einsprache wurde daraufhin zurückgezogen. Die restlichen vier Einsprachen wurden abgelehnt. Es wurden keine Beschwerden erhoben.
------------------------------	--

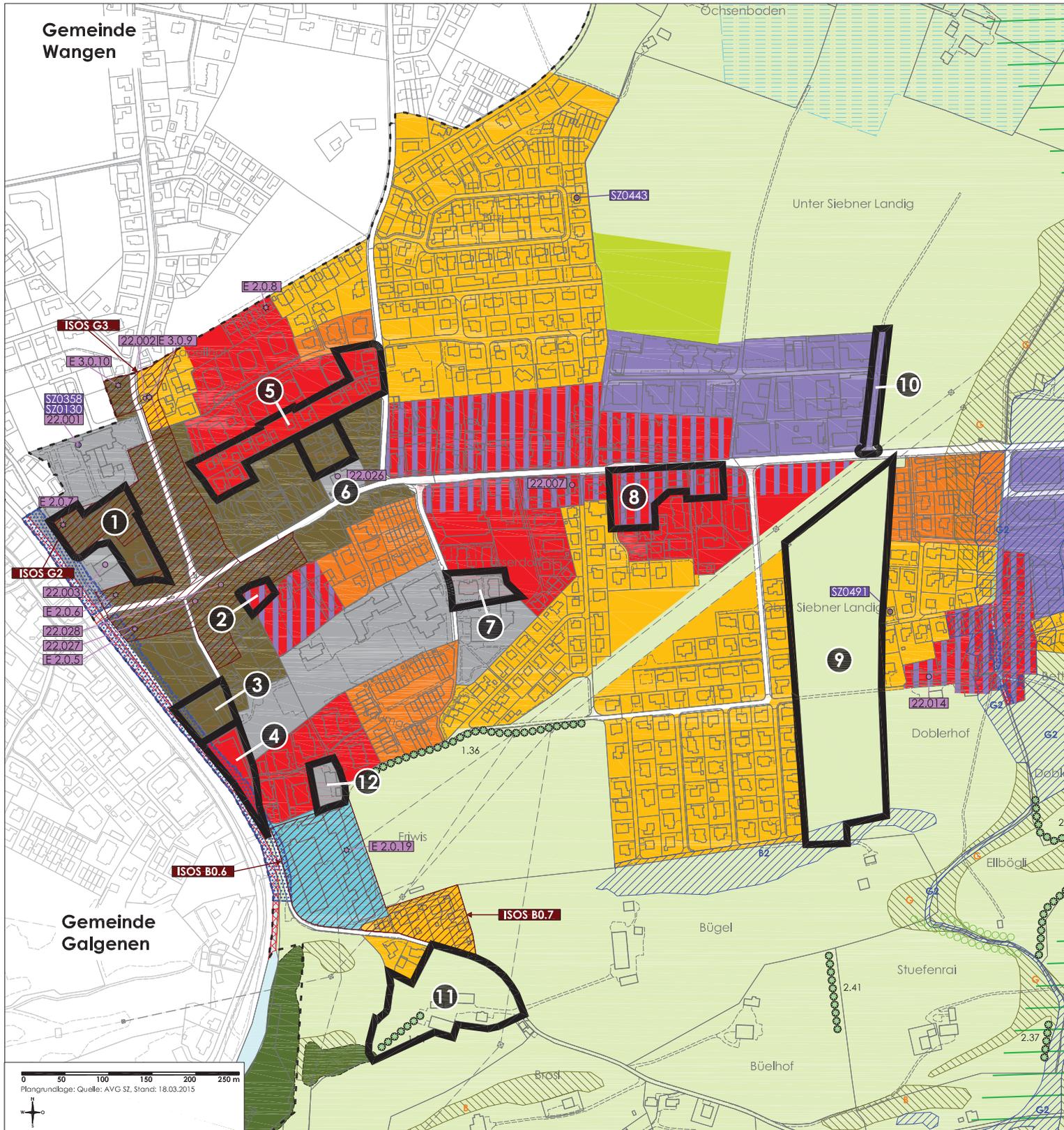
5. Wesentliche Änderungen im Zonenplan

5.1 Grundsätze

Für die Behandlung der Gesuche und die Änderungen im Zonenplan wurden nebst den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Artikel 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes) und den übrigen gesetzlichen Anforderungen, die folgenden Beurteilungsgrundlagen angewendet:

- Alle Änderungen müssen dem Raumplanungsleitbild der Gemeinde Schübelbach entsprechen.
- Die übergeordneten Interessen der Gemeinde (Gesamtwohl, öffentliche Interessen) haben Vorrang vor privaten Interessen.

5.2 ZONENPLAN SIEBEN



1 Kirchenstrasse: Grundstücke werden von der Wohn- und Gewerbezone 4 in die Kernzone umgezont

2 Anpassungen der Bauzonenabgrenzung an die Parzellengrenze (von der Kernzone in die WG4)

3 An der Eisenburgstrasse wird die Parzelle KTN 1852 von der Wohn- und Gewerbezone 4 in die Kernzone umgezont

4 Umzoning an der Eisenburgstrasse von KTN 1914 von der Wohn- und Gewerbezone 4 in eine Wohnzone W4

5 Entlang der Adlerstrasse werden Grundstücke aus der Wohnzone 3 in die Wohnzone 4 aufgezont

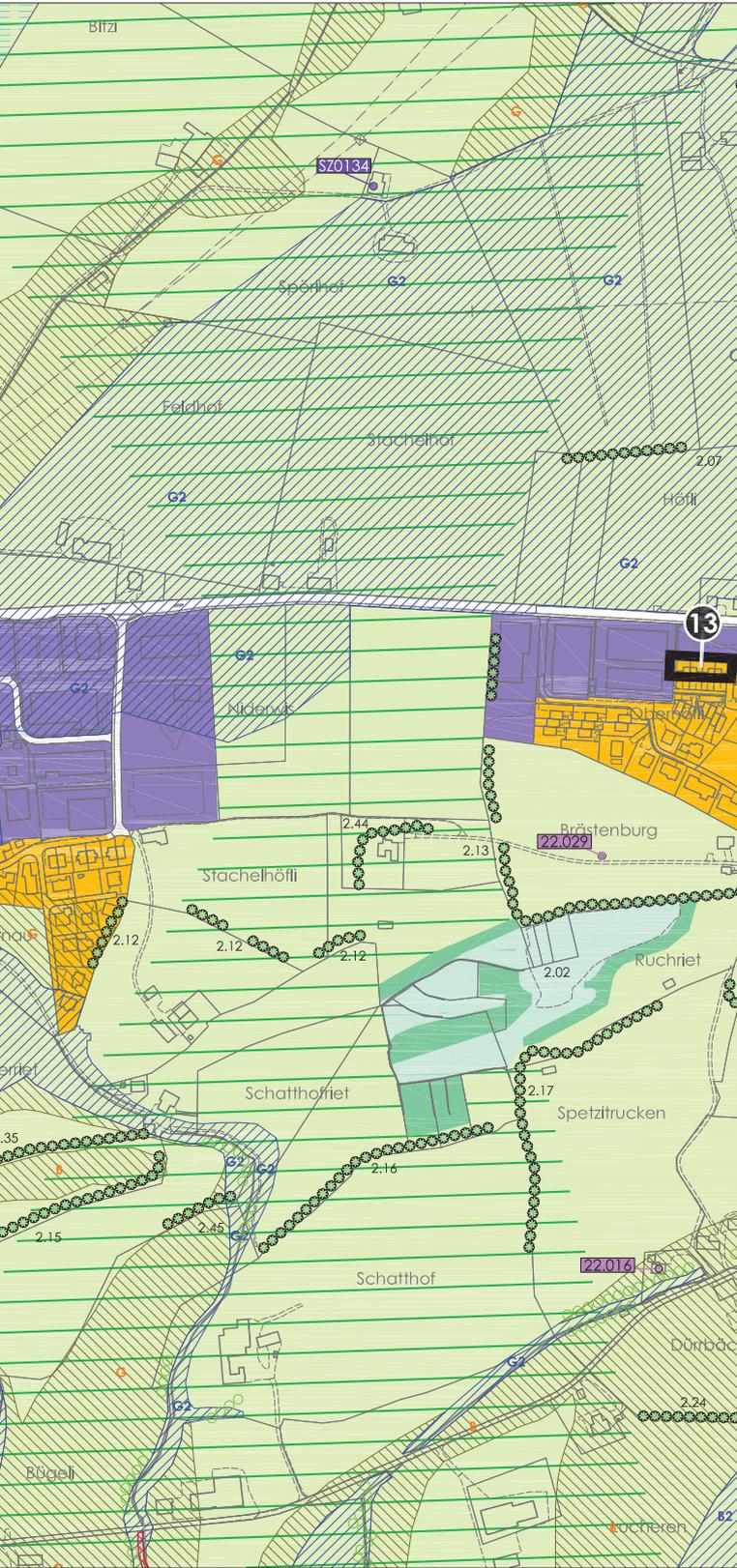
6 Die Flächen welche in der Wohnzone W3 liegen, werden aufgezont in die Kernzone

7 An der Stockbergstrasse wird die Parzelle KTN 106 von der Wohnzone 4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont

8 Entlang der Glamerstrasse werden Parzellen aus der Wohnzone 4 in die Wohn- und Gewerbezone 4 umgezont

9 Das Reservegebiet Siebner Landig wird aufgehoben, zugunsten von Landwirtschaftszone

10 Der Erschliessungsbereich der Strasse wird von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone umgeteilt



Sieben

Genehmigungsinhalt

- W2 Wohnzone 2 Geschosse ES II
- W3 Wohnzone 3 Geschosse II
- W4 Wohnzone 4 Geschosse II
- WG4 Wohn- und Gewerbezone 4 III
- K Kernzone III
- G Gewerbezone III
- I Industriezone IV
- OE 1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen II
- OE 2 Zone für öffentliche Anlagen III
- Gestaltungsplanpflicht
- Lärmvorbelastetes Gebiet III
- Baulinie

Landwirtschaftszone

- LWZ Landwirtschaftszone III
- UeG Übriges Gemeindegebiet

Ortsbildschutz

- ISOS Kerngebiete
- ISOS Baugruppen und Einzelelemente

Naturschutzgebiete

- Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich I)
- Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich II)

Naturschutzobjekte

- Hecke / Feldgehölz
- Ufergehölz
- Baumgruppe
- Baumallee
- Natursteinmauer
- Gebäude mit Fledermauswochenstube (mit Quartier-Nr.)

Gefahrenzone (überlagernd)

- Gefahrenzone rot
- Gefahrenzone blau
- Gefahrenzone gelb
- Gefahrenkartenperimeter

Gewässerraumzonen (überlagernd)

- GWÜ Gewässerraumzone

Informationsinhalt

- Wald
- Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald
- Grünverbindung (gemäss kantonsübergreifendes Entwicklungskonzept für die Linthebene EKL Stand 2007)
- Gewässer
- Wildtierkorridor (generelle Darstellung)
- Fliessgewässer unterirdisch
- Fliessgewässer unterirdisch (Lage unbestimmt)

Kulturobjekte

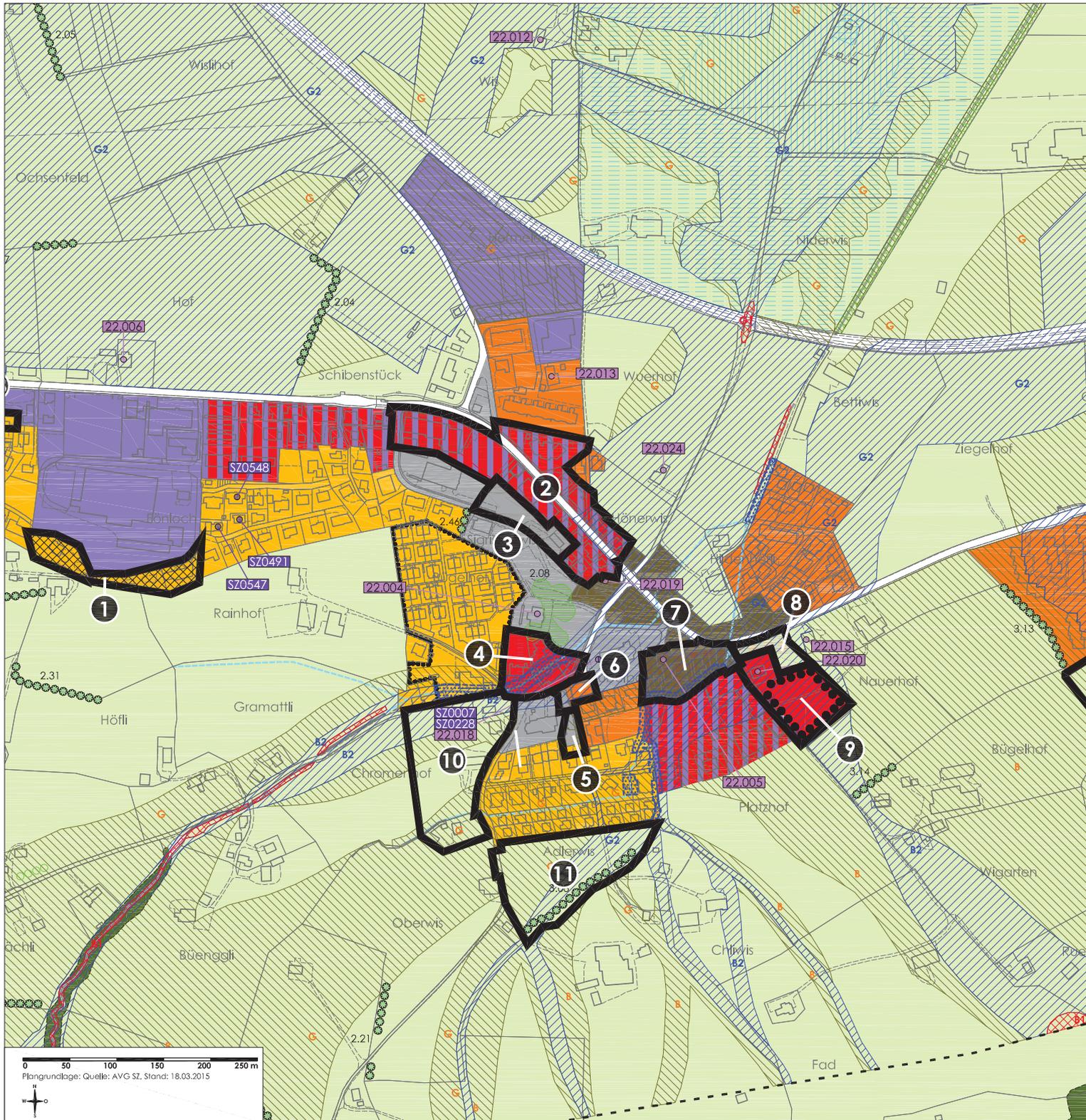
- KIGBO-Objekt (mit Inventar-Nr.)

Grundwasserschutzzonen (Grundwasserschutzzonen vom 15.3.2010)

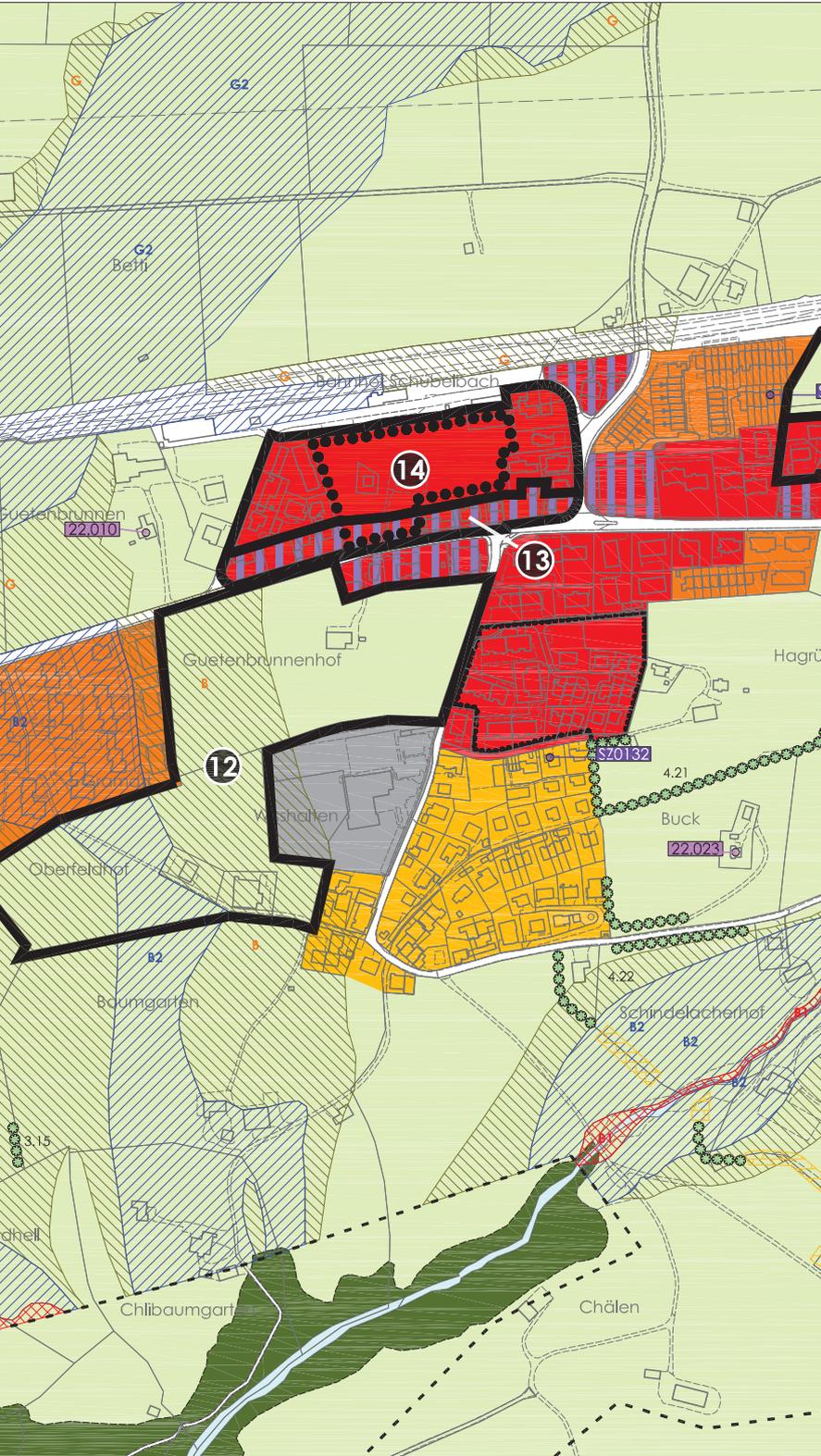
- Grundwasserschutzzone 3 GsZ3
- Grundwasserschutzzone 2 GsZ2
- Grundwasserschutzzone 1 GsZ1

- Südlich der Kolonie Sieben wird die Reservezone zugunsten von Landwirtschaftszone aufgehoben
- Umzonung einer Parzelle am Baumgartenweg von der Wohnzone W4 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Im Bereich Oberhöfli wird die Zonengrenze der Parzellengrenze angepasst. Umzonung von verschiedenen Teilparzellen von der Gewerbezone in die Wohnzone W2

5.3 ZONENPLAN SCHÜBELBACH



- ① Die beiden Grundstücke welche heute in der Gewerbezone liegen, werden in die Wohnzone 2, „Lärmvorbelastetes Gebiet“ umgezont
- ② Gebiete entlang der Kantonsstrasse in der Ortschaft Schübelbach werden von der Kernzone oder von der Wohnzone 3 in die Wohn- und Gewerbezone 4 umgezont
- ③ Entlang der Grünhaldenstrasse werden Grundstücke der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen
- ④ Umzonung von der WG4 in die Wohnzone W4
- ⑤ Anpassung der Zonengrenzen an die Parzellengrenzen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Wohnzone W2).
- ⑥ Umzonung einer Parzelle von der Wohn- und Gewerbezone 4 in die Wohnzone W3
- ⑦ Aufzoning im Bereich Dorfplatz Schübelbach, von der WG4 in die Kernzone
- ⑧ Entlang der Fadstrasse wird eine Fläche aus der Wohn- und Gewerbezone 4 in die Landwirtschaftszone ausgezont, um das geschützte Wohnhaus „Nauerhof“ freizuspielen. Das geschieht als Kompensation zu Änderung Nr. 9
- ⑨ An der Fadstrasse wird eine Fläche aus der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone 4 eingezont. Zur Kompensation wird Änderung Nr. 8 in die Landwirtschaftszone ausgezont
- ⑩ Das bisherige Reservegebiet zwischen Eisenburgstrasse und Hofweidstrasse wird in die Landwirtschaftszone umgeteilt



- 11 Das bisherige Reservegebiet Adlerwis wird in die Landwirtschaftszone umgeteilt
- 12 Die bisherigen Reservegebiete Oberfeldhof und Güetenbrunn werden in die Landwirtschaftszone umgeteilt
- 13 Entlang der Kantonsstrasse wird anstelle einer Wohnzone W4 eine Wohn- und Gewerbezone WG4 festgelegt
- 14 Südlich des Bahnhofs Schübelbach wird die bestehende Wohnzone W3 in eine Wohnzone W4 aufgezogen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert

Schübelbach

Genehmigungsinhalt

	W2	Wohnzone 2 Geschosse	ES
	W3	Wohnzone 3 Geschosse	II
	W4	Wohnzone 4 Geschosse	II
	WG4	Wohn- und Gewerbezone 4	III
	K	Kernzone	III
	G	Gewerbezone	III
	I	Industriezone	IV
	OE 1	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
	OE 2	Zone für öffentliche Anlagen	III
		Gestaltungsplanpflicht	
		Lärmvorbelastetes Gebiet	III
		Baulinie	

Landwirtschaftszone

	LWZ	Landwirtschaftszone	III
	UeG	Übriges Gemeindegebiet	

Ortsbildschutz

	ISOS Kerngebiete	
	ISOS Baugruppen und Einzelelemente	

Naturschutzgebiete

	Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich I)	
	Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich II)	

Naturschutzobjekte

	Hecke / Feldgehölz	
	Ufergehölz	
	Baumgruppe	
	Baumaallee	
	Natursteinmauer	
	Gebäude mit Fledermauswochenstube (mit Quartier-Nr.)	

Gefahrenzone (überlagert)

	Gefahrenzone rot	
	Gefahrenzone blau	
	Gefahrenzone gelb	
	Gefahrenkartenperimeter	

Gewässerraumzonen (überlagert)

	GWÜ	Gewässerraumzone
--	-----	------------------

Informationsinhalt

	Wald	
	Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald	
	Grünverbindung (gemäss kantonsübergreifendes Entwicklungskonzept für die Linthebene EKL Stand 2007)	
	Gewässer	
	Wildtierkorridor (generelle Darstellung)	
	Fließgewässer unterirdisch	
	Fließgewässer unterirdisch (Lage unbestimmt)	

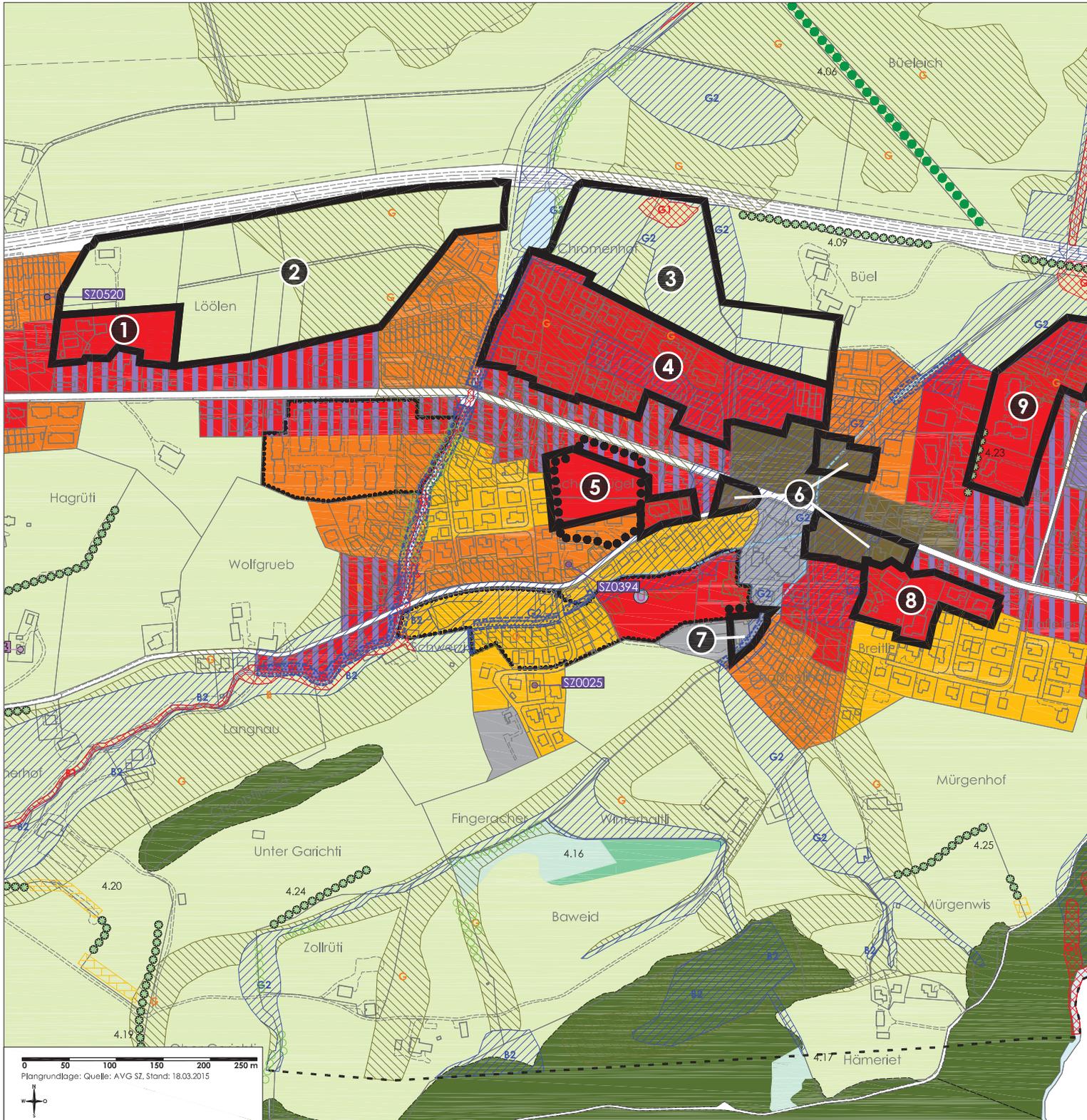
Kulturobjekte

	KIGBO-Objekt (mit Inventar-Nr.)	
--	---------------------------------	--

Grundwasserschutz zonen (Grundwasserschutz zonen vom 15.3.2010)

	Grundwasserschutzzone 3 GsZ3
	Grundwasserschutzzone 2 GsZ2
	Grundwasserschutzzone 1 GsZ1

5.4 ZONENPLAN BUTTIKON



① Die Wohnbauten in der zweiten Bautiefe werden von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Wohnzone W4 umgezont

② Das Gebiet Löölen wird vom bisherigen Reservegebiet in die Landwirtschaftszone umgeteilt

③ Das Gebiet Chromenhof wird vom bisherigen Reservegebiet in die Landwirtschaftszone umgeteilt

④ Die Parzellen, ab der zweiten Bautiefe, die vorwiegend mit Wohnbauten überbaut sind, werden von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Wohnzone W4 umgezont

⑤ Die Bereiche der zweiten Bautiefe im Gebiet Schättihügel werden von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Wohnzone W4 umgezont

⑥ Verschiedene Bereiche im Dorfkern Buttikon werden von der Wohnzone W3 und der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Kernzone umgezont



Gemeinde Reichenburg

- 7 Der Teil der Parzelle 417 (Kindergarten), welcher in der Wohnzone W4 liegt, wird wie die übrige Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont
- 6 Die Parzellen, ab der zweiten Bautiefe der Kantonsstrasse, die mit Wohnbauten überbaut sind, werden von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Wohnzone W4 umgezont
- 7 Die Wohnüberbauungen, im Gebiet Sonnenpark Buttikon, werden von der Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Wohnzone W4 umgezont

Buttikon

Genehmigungsinhalt

- | | | | |
|--|------|---|-----|
| | W2 | Wohnzone 2 Geschosse | ES |
| | W3 | Wohnzone 3 Geschosse | II |
| | W4 | Wohnzone 4 Geschosse | II |
| | WG4 | Wohn- und Gewerbezone 4 | III |
| | K | Kernzone | III |
| | G | Gewerbezone | III |
| | I | Industriezone | IV |
| | OE 1 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II |
| | OE 2 | Zone für öffentliche Anlagen | III |
| | | Gestaltungsplanpflicht | |
| | | Lärmvorbelastetes Gebiet | III |
| | | Baulinie | |

Landwirtschaftszone

- | | | | |
|--|-----|------------------------|-----|
| | LWZ | Landwirtschaftszone | III |
| | UeG | Übriges Gemeindegebiet | |

Ortsbildschutz

- | | |
|--|------------------------------------|
| | ISOS Kerngebiete |
| | ISOS Baugruppen und Einzelelemente |

Naturschutzgebiete

- | | |
|--|--|
| | Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich I) |
| | Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich II) |

Naturschutzobjekte

- Hecke / Feldgehölz
- Ufergehölz
- Baumgruppe
- Baumallee
- Natursteinmauer
- Gebäude mit Fledermauswochenstube (mit Quartier-Nr.)

Gefahrenzone (überlagernd)

- Gefahrenzone rot
- Gefahrenzone blau
- Gefahrenzone gelb
- Gefahrenkartenperimeter

Gewässerraumzonen (überlagernd)

- | | | |
|--|-----|------------------|
| | GWÜ | Gewässerraumzone |
|--|-----|------------------|

Informationsinhalt

- Wald
- Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald
- Grünverbinding (gemäss kantonsübergreifendes Entwicklungskonzept für die Linthebene EKL Stand 2007)
- Gewässer
- Wildtierkorridor (generelle Darstellung)
- Fliessgewässer unterirdisch
- Fliessgewässer unterirdisch (Lage unbestimmt)

Kulturobjekte

- | | |
|--|---------------------------------|
| | KIGBO-Objekt (mit Inventar-Nr.) |
|--|---------------------------------|

Grundwasserschutzzonen (Grundwasserschutzzonen vom 15.3.2010)

- | | |
|--|------------------------------|
| | Grundwasserschutzzone 3 GsZ3 |
| | Grundwasserschutzzone 2 GsZ2 |
| | Grundwasserschutzzone 1 GsZ1 |

5.5 Wesentliche Änderungen im Zonenplan Landschaft

Bisher wurden die Pläne thematisch differenziert. In den Zonenplänen der einzelnen Ortschaften waren die Bauzonen dargestellt, der Landwirtschafts- und Schutzzonenplan umfasst sämtliche Schutzobjekte innerhalb und ausserhalb der Bauzone sowie die Landwirtschaftszone und den Wald auf dem gesamten Gemeindegebiet.

Neu werden die Pläne nicht mehr thematisch differenziert. In den Zonenplänen der einzelnen Ortschaften sind daher Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und Schutzobjekte enthalten. Der Zonenplan Landschaft umfasst dieselben Inhalte, aber in einem kleineren Massstab. Der Zonenplan Landschaft deckt das gesamte Gemeindegebiet ab, wobei die Bereiche der Detailpläne Siebnen, Schübelbach und Buttikon ausgespart sind, um Doppelspurigkeiten zu vermeiden.

ZONENPLAN LANDSCHAFT

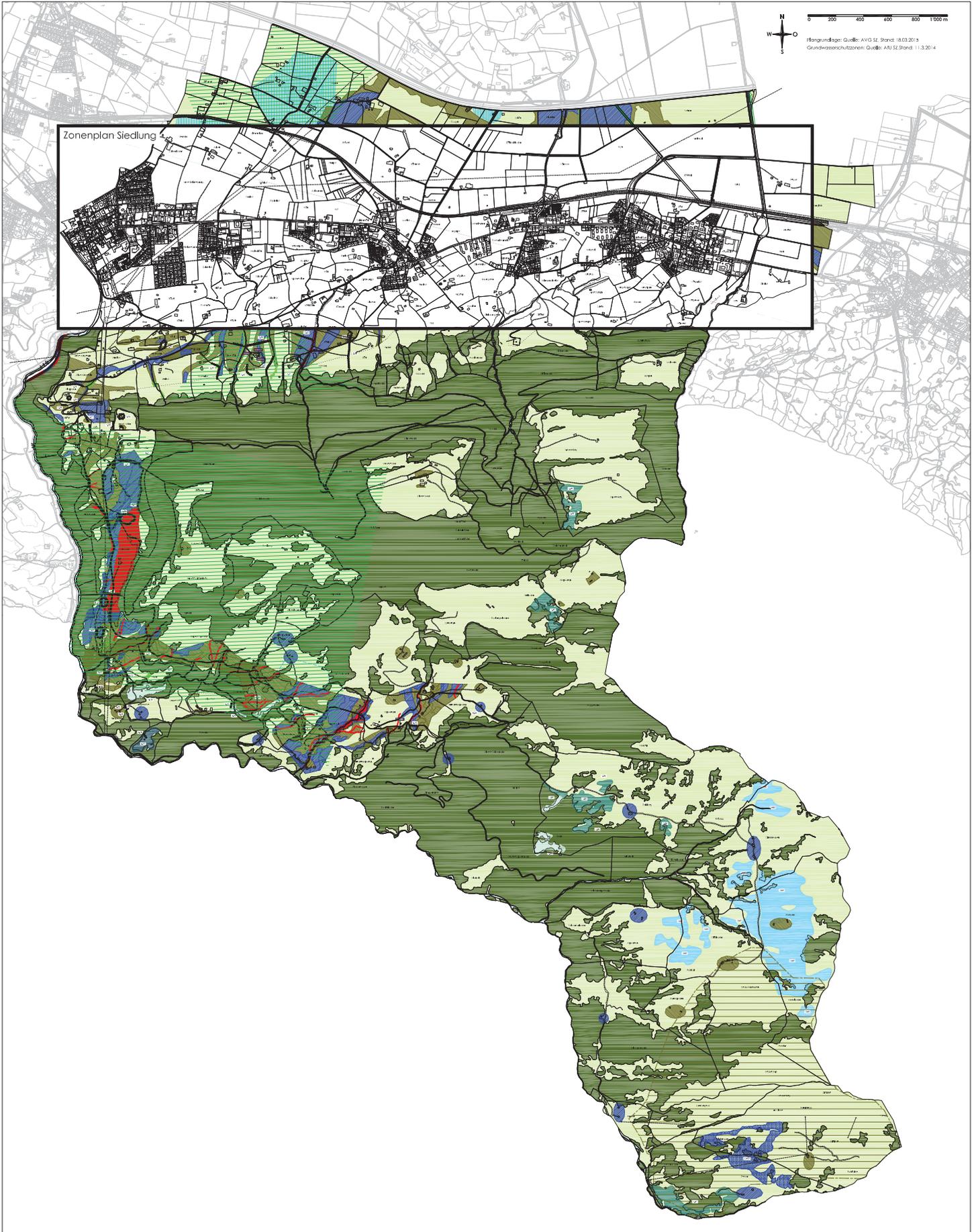
Planlegende

Genehmigungsinhalt

	Landwirtschaftszone
	Landwirtschaftszone
	Kulturobjekte
	Kommunal bedeutsame Kapelle Schwendenen
	Naturschutzgebiete
	Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich I)
	Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich III)
	Naturschutzgebiet (Bewirtschaftungsbereich IV)
	Naturschutzobjekte / Landschaftselemente
	Hecke / Feldgehölz
	Ufergehölz
	Waldrand
	Gebäude mit Fledermauswochenstube (mit Quartier-Nr.)
	Gefahrenzone (Überlagernd)
	Gefahrenzone rot
	Gefahrenzone blau
	Gefahrenzone gelb
	Gefahrenkartenperimeter

Informationsinhalt

	Wald
	Gewässer
	Wildtierkorridor (generelle Darstellung)
	Kulturobjekte
	KIGBO-Objekt (mit Inventar-Nr.)
	Schutzzonen
	Fachmoor von nationaler Bedeutung mit Objekt Nummer
	Pflanzenschutzgebiet
	Trockenwiesen und Weiden von nationaler Bedeutung
	Grundwasserschutzzonen (Grundwasserschutzzonen vom 15.3.2010)
	Grundwasserschutzzone provisorisch



6. Baureglementsänderungen

6.1 Wichtigste Änderungen

- Angleichung an das übergeordnete Recht, namentlich an das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG);
- Verzicht auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht; das übergeordnete Recht gilt ohnehin;
- Aufnahme von Bestimmungen zu den neuen Zonen und zu neuen Planinhalten;
- Gefahrenzonen;
- Gewässerraumzonen;
- Wildtierkorridor;
- Aufhebung von veralteten Quartiergestaltungs- und Gestaltungsplänen.

6.2 Sämtliche Änderungen im Wortlaut

Sämtliche Änderungen des Baureglements werden wie folgt dargestellt:

Rot markiert sind materielle Änderungen (wichtige Änderungen)

Blau markiert sind formelle Änderungen (Aktualisierungen, Anpassungen an übergeordnetes Recht und Konkretisierungen)

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

- ¹ Das 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.

Art. 2

- ¹² Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Schübelbach.
- ²³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Planungsmittel

Art. 3 2

- ¹ Der gültige Zonenplan im Massstab von 1:2'000 ist Bestandteil dieses Baureglements.
- ²¹ Der 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).~~
- ² Der Zonenplan Siedlung 1:2'500 und der Zonenplan Landschaft 1:10'000 sind Bestandteil dieses Baureglements.
- ³ Der Erschliessungsplan gemäss § 22 PBG wird von der Gemeindeversammlung erlassen.
- ³ Die Festsetzung der Erschliessungsplanung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100)
- ⁴ Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche **einen Gestaltungsplan gemäss PBG erlassen**, von mindestens 3'000m², in der Dorfkernzone von mindestens 1'500m², ~~Gestaltungspläne nach § 24 PBG erlassen. In der Dorfkernzone gilt als Mindestfläche 1'500 m².~~
- 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 Verkehrsbelastung erwarten lassen, oder wo andere überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.~~
- ⁵⁶ ~~Besteht 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.~~

B A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 5 3

- ¹ Bauten, 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.

2 Zur 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.

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

- 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. 6 4

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

2 Attikageschosse ~~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.**

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

4 Reklamen 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.

G B. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 7 5

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.

Art. 8 6

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

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

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

Art. 9 7

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

2 Erholungsflächen 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.**

3 Ihre 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.**

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

5 Ist 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** (99.9 **125.7** Punkte, Basis April 1998). **Er wird** auf den 1. Januar jeden Jahres ~~durch den Gemeinderat~~ angepasst.

Art. 10 8

~~4 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung im Dach- oder Kellergeschoss ein genügend grosser Abstellraum vorzusehen.~~

Zudem **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

~~1 Den 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.~~

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

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

4 Als 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.

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

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

E C. Verkehrssicherheit

Art. 12 9

1 Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.

2 Für 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
nutzungsorient. Sammelstrasse	bis 600 (1000*)	5.00-6.00	
verkehrsorient. 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.

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

Art. 13 10

1 Strassenausfahrten 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.**

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

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

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

Art. 14 11

1 Bei 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.

12 Die 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 Bruttogeschossfläche 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.

23 Für 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

1 ~~Ist 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 Parkierungsanlagen zu verwenden ist.~~

2 Die 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 **1.04.2013** (99.9 125.7 Punkte, Basis April 1998) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres ~~durch den Gemeinderat abgepasst~~ **angepasst.**

Art. 13

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

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.

F D. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten**Art. 18 15**

- 1 ~~Die offene Bauweise ist die Regel.~~
- 12 Die geschlossene und verdichtete Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.
- 23 Wo 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

- 1 ~~In den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.~~
- 2 Sie bezweckt die haushälterische 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.
- 3 Die 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.
- 4 ~~Liegen 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.
- 5 ~~Es 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. 20 16

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

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$
- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.
- 3 Davon 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 Klimaanlage;
 - 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 Fassade wand (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion;
 - j) das über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegende Attikageschoss, im Sinne von § 60 Abs. 3 lit. c PBG;
 - k) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989 1990).
- 4 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnutzung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.
- 5 Nicht 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. 21 17

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.

Art. 22 18

- 14 Apparzellierungen sind meldepflichtig.
- 21 Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzung der ursprünglichen, beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.
- 32 Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ~~ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.~~
- 43 Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.

Art. 23 19

- 1 Die zulässige Geschosshöhe wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.
- 2 Untergeschosse 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.
- 3 Bei 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.~~
- 4 ~~Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkante Geschossboden bis Oberkante Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.~~

Art. 24 20

- 1 Der ~~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).~~
- 2 Der 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.

- 3 Kommt 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.~~
- 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.
- 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 des~~ Mehrlängenzuschlags nicht gerechnet ~~berücksichtigt.~~
- 67 Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.
- 78 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 Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

Art. 25 21

- 1 Die erlaubte ~~Gebäudehöhe~~ Gebäude- und Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.
- 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.~~
- 3 Nicht 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.
- 4 Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, ~~das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe,~~ zur Gebäudehöhe gerechnet.
- 5 ~~Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.~~

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

⁴ Für 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. 26 22

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

Der 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.

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

Steht 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.

Bei 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. 27 23

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

² Die 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. 28 24

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

Nebenbauten 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.

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

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

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

Art. 29 25

Das 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.

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

Art. 30 26

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

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

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

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

Art. 31 27

¹ ~~Gegenüber 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.~~

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

Art. 32 28

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

¹ ~~Bauten 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.~~

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

Art. 33

¹ ~~Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor.~~

² Unter 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.

³ Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar.

Art. 34

¹ Die erlaubte Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.

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

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

⁴ Bei 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. 35 29

Das Gebiet der Gemeinde Schübelbach wird in folgende Zonen aufgeteilt:

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

j) Wildtierkorridor

A. Bauzonen

Art. 36 30

In den Wohnzonen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen.

¹ Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

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

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

Art. 37 31

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

² Der 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. 38 32

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

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

³ Entlang 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. 39 33

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

Art. 40 34

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

² Wohnungen 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.

Art. 42 35

- 1 Die 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.**
- 2 Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

Art. 36

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.
- 2 Es sind nur an den Standort gebundene Bauten gestattet.

Art. 43 37

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

Zone	W2	W3	W4	WG	K	G	I	F	OE
Vollgeschosszahl									
Einzelbauweise	2	3	4	4	5	-	-	-	-
verdichtet	2	3	-	-	-	-	-	-	-
Ausnützungsziffer									
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 in 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 in 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	-	-	-	-	-
Gebäudelänge	30	40	50	50	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	IV	IV	V

Legende:

- keine Einschränkung

x kommt zur Anwendung

B. Nichtbauzonen Landwirtschaftszonen**Art. 45 38**

- 1 In 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.**

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

23 ~~Alle 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. 46 39**

- 1 Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das «Übrige Gemeindegebiet».
- 2 Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 3 Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmbewilligung. ~~Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.~~

Art. 47

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

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.

Art. 41 (neu)

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren, insbesondere Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschlag und Lawinen eine Gefährdung aufweisen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone «rot» (erhebliche Gefährdung), der Gefahrenzone «blau» (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone «gelb» (geringe Gefährdung). Die Gefahrenzonen sind den anderen Zonen überlagert.

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.

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

- 3 Die Bestimmungen der Gefahrenzonen beziehen sich auf alle Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten von Gebäuden und Anlagen sowie auf die Umgebungsgestaltung. Innerhalb aller Gefahrenzonen sind Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern bewilligungspflichtig. Kleinere, nicht schadenpotenzialrelevante Umbauten bei Gebäuden können ohne Schutz des gesamten Gebäudes realisiert werden, sofern das

Schadenausmass und der Kreis der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. Die Umbauten sind so zu gestalten, dass sie später ohne Anpassungen in den Gesamtobjektschutz integriert werden können.

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

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

6 Von 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.

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

Art. 42 (neu)

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

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

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

Art. 43 (neu)

1 Die 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.

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

3 Die 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).

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

Art. 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».

Art. 45 (neu)

1 Die 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.

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

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

Art. 46 (neu)

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

2 Die Vernetzungselemente werden durch Bewirtschaftungsverträge gesichert.

V. Gestaltungsplan

Art. 48 47

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

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

- 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.
- 3 In 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. 49 48

- 1 Im 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.
- 2 Je 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 Geschosshöhe um ein Geschoss. In der Zone W2 darf die Geschosshöhe 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.
- 3 ~~Die 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

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

- ~~e) 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 Ausnutzungsziffer;~~
- ~~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.~~

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

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

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

VI. Baubewilligungsverfahren

Art. 51 49

- 1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.
- 2 Die Bewilligung wird im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren erteilt. Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Meldepflicht.
- 3 **Parabolspiegel ab einem Durchmesser von 80 cm, Reklameanlagen und Firmentafeln sowie alle Lichtreklamen und Warenautomaten sind bewilligungspflichtig.**
- 43 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.

Art. 52 50

- 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 Ausnahmebewilligungen notwendig sind.

- 2 Der 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. 53 51

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

- 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 Amtstellen.

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

- 3 Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.

- 4 Das 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

- 1 Bewilligungsbehörde 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.

- 2 Bewilligungsbehörde für die übrigen Baugesuche ist der Gemeinderat.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 54 53

- 1 Dieses 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.~~

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

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

- 3 ~~Der Gemeinderat oder die Baukommission teilt dem Gesuchssteller 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.~~

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

Art. 55 54

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

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~~

Anhang 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.

Gestaltungsplanpflichtgebiet Nauerhof

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.

Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof Schübelbach

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 Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit den Gefahrenzonen

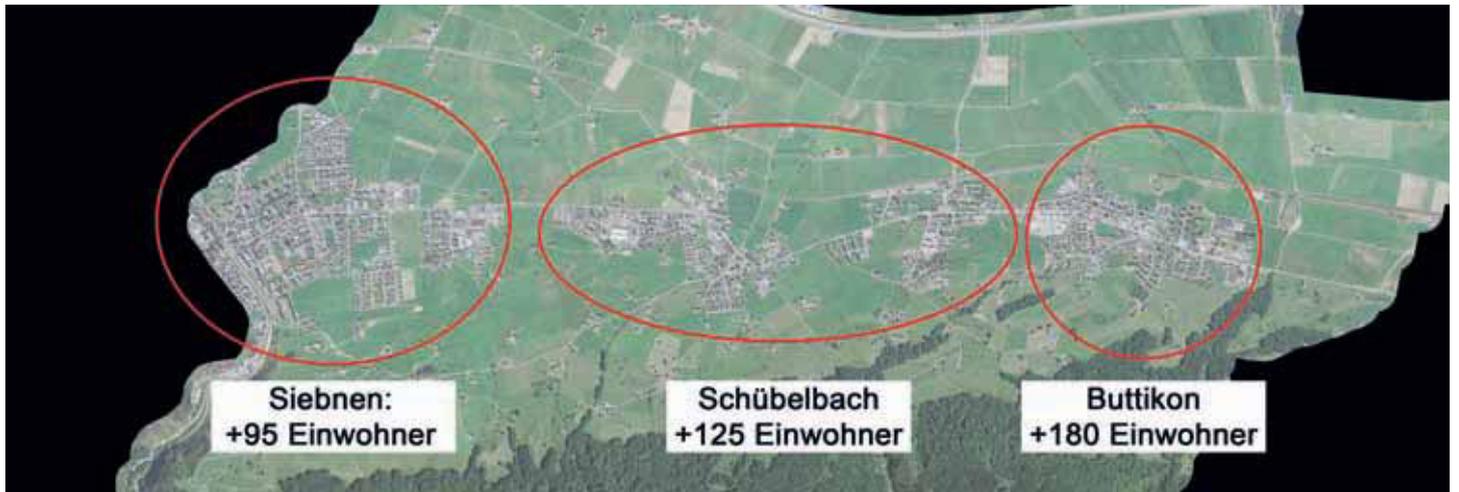
Fährbach/Betttau, Siebten

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.

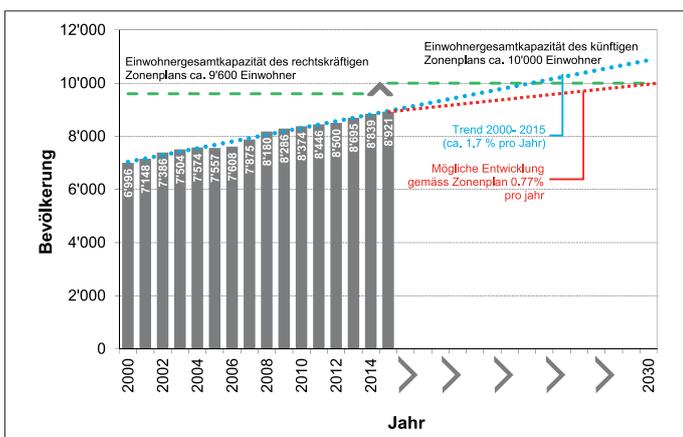


7. Voraussichtliche Auswirkungen der Teilrevision der Nutzungsplanung auf die Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan weist eine Kapazität für ca. 9'600 Einwohner auf. Mit der Revision wird die Kapazität um ca. 400 Einwohner erhöht:

Änderung	Veränderung [Personen]
Durch Um- und Aufzonungen im unüberbauten Gebiet	+ ca. 115
Durch Um- und Aufzonungen im überbauten Gebiet	+ ca. 65
Erhöhung der Ausnützungsziffer im überbauten Gebiet	+ ca. 220
Total ca.	+ ca. 400

Der rechtskräftige Zonenplan und die Anpassungen aus dieser Teilrevision führen zu einer Kapazität der Nutzungsplanung Schübelbach von ca. 10'000 Einwohner. Würde die Entwicklung weitergehen wie bisher, so wäre die Kapazität in 10 Jahren aufgebraucht. Die Gemeinde Schübelbach rechnet jedoch mit einem etwas geringeren Wachstum von ca. 0.77 % /Jahr. Aufgrund der schwächeren Bevölkerungsentwicklung dürften die Reserven für 15 Jahre ausreichen.



B. BERICHT ZUR ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

1. Ausgangslage

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen haben die Gemeinden neben dem Zonenplan und dem Baureglement einen Erschliessungsplan mit Reglement festzulegen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Groberschliessung der Bauzonen innerhalb der im Reglement zum Erschliessungsplan vorgesehenen Fristen zu realisieren. Die Groberschliessung der Bauzonen besteht in der Ausstattung des Baugebiets mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie-, und Abwasseranlagen. Die bestehende und die geplante Groberschliessung werden im Erschliessungsplan festgesetzt.

Mindestens hat der Erschliessungsplan mit dem Reglement zu umfassen:

- Bestehende und geplante Erschliessungsanlagen;
- Etappierung und Ausbauprogramm;
- Kostenanteil der Gemeinde für einzelne Verkehrsanlagen.

Nicht im Erschliessungsplan festgelegt wird die Sanierung von bestehenden Anlagen (Strassen, Wasserversorgung, Energieversorgung und Abwasserbeseitigung).

Die Gemeinde Schübelbach verfügt bereits über einen rechtskräftigen Erschliessungsplan. Dieser wurde vom Regierungsrat am 12. Oktober 2004 genehmigt.

2. Bestandteile der Erschliessungsplanung

Die Erschliessungsplanung Schübelbach besteht aus:

- Erschliessungsplan, Mst: 1:5'000
- Reglement zum Erschliessungsplan

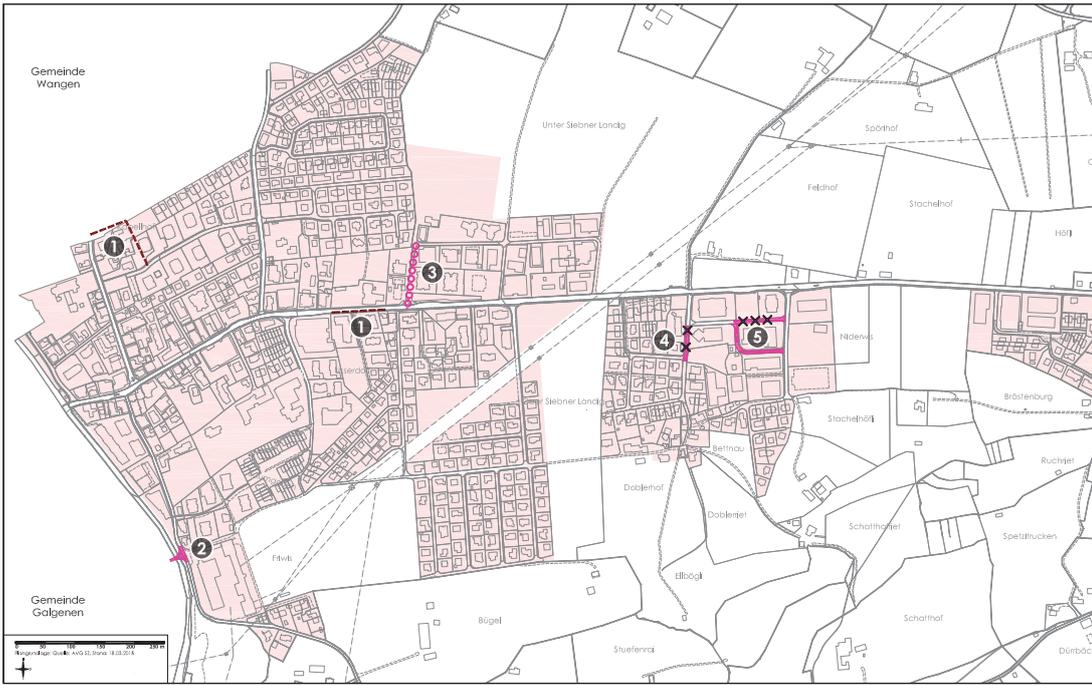
3. Verfahren / Ablauf

Das Verfahren wurde parallel zur Zonenplanung und zur Baureglementsänderung durchgeführt. Der Ablauf und die Verfahrensschritte sind im Bericht A. Ziffer 4. bereits aufgeführt und gelten sinngemäss auch für die Erschliessungsplanung.

4. Wesentliche Änderungen im Erschliessungsplan

- Die Brücke beim AKW wird neu als bestehende Groberschliessungsstrasse deklariert (bisher auszubauende Basiserschliessung);
- Die Fussgängerverbindung in den Nordring wird als auszubauende Groberschliessung festgelegt;
- Die Erschliessung südlich des Bahnhofs Schübelbach wird mit den Anschlussstellen festgelegt.

4.1 Änderung Ortschaft Siebnen

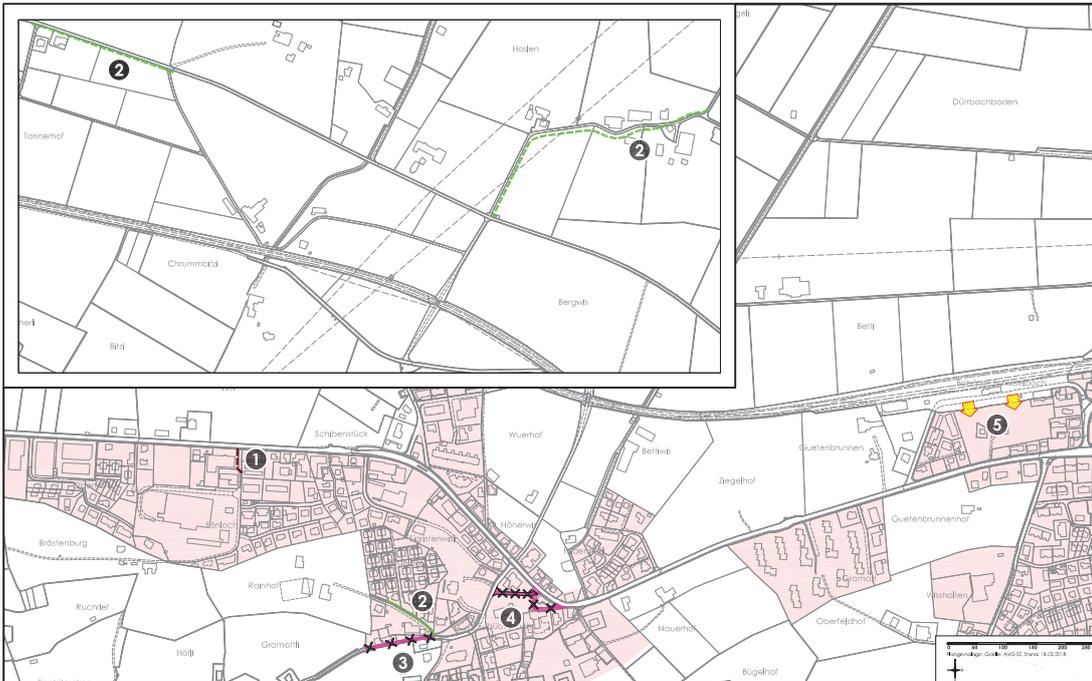


- 1 Ergänzungen Kanalisation
- 2 Brücke beim AKW wird neu als bestehende Groberschliessungsstrasse festgesetzt, bisher war dies eine auszubauende Baserschliessungsstrasse.
- 3 Fussgänger Verbindung Nordring
- 4 Reduktion Groberschliessungsstrasse Bettnaustrasse
- 5 Neue Linienführung Oststrasse

Planlegende

Genehmigungsinhalt Anlagen der Groberschliessung	bestehend	Neubau/Aus- bau geordnet bestehend	Neubau/Aus- bau geordnet zu ersetzen
	Verkehrsanlagen:		
Groberschliessungsstrasse mit Strassenschildern	—	→	
Anschlussstelle Groberschliessung / Feinerschliessung		○ ○ ○ ○	
Fussgänger Verbindung			
Beleuchtungsversorgung:			
Hauptleitung		—	
Wasserversorgung:			
Hauptleitung Wasserversorgung		—	
Abwasserbeseitigung:			
Sammelleitung Schmutz- und Mischwasser		—	
Sammelleitung Mefeeiswasser		—	
Informationsinhalt			
Bauzonen:			
Bauzonen			
Aufgehobene Beiträge	✗		

4.2 Änderung Ortschaft Schübelbach

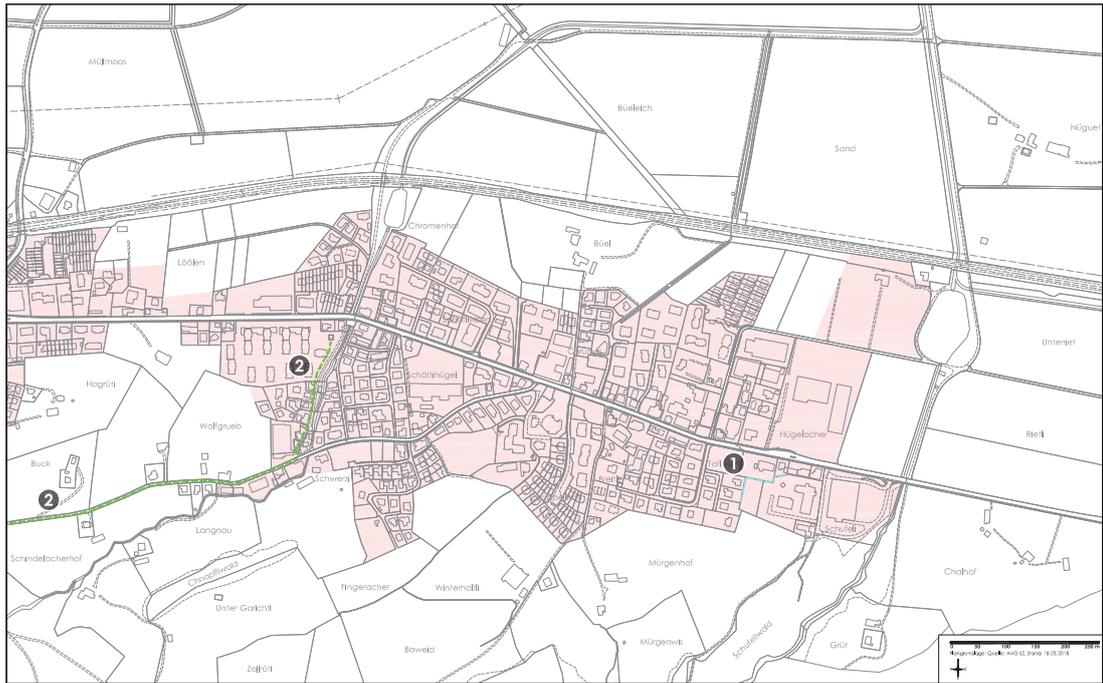


- 1 Ergänzungen Kanalisation
- 2 Ergänzung EW-Netz
- 3 Abklassierung Eisenburgstrasse
- 4 Abklassierung Adlerplatz
- 5 Anschlussstellen Groberschliessung/Feinerschliessung

Planlegende

Genehmigungsinhalt Anlagen der Groberschliessung	bestehend	Neubau/Aus- bau geordnet bestehend	Neubau/Aus- bau geordnet zu ersetzen
	Verkehrsanlagen:		
Groberschliessungsstrasse mit Strassenschildern	—	→	
Anschlussstelle Groberschliessung / Feinerschliessung		○ ○ ○ ○	
Fussgänger Verbindung			
Beleuchtungsversorgung:			
Hauptleitung		—	
Wasserversorgung:			
Hauptleitung Wasserversorgung		—	
Abwasserbeseitigung:			
Sammelleitung Schmutz- und Mischwasser		—	
Sammelleitung Mefeeiswasser		—	
Informationsinhalt			
Bauzonen:			
Bauzonen			
Aufgehobene Beiträge	✗		

4.3 Änderung Ortschaft Buttikon



- 1 Ergänzungen Wasserversorgungs-Netz
- 2 Ergänzungen EW-Netz

Planlegende

Genehmigungsinhalt Anlagen der Groberschliessung	bestehend	Neubau/Aus- bau grössert Erhöht	Neubau/Aus- bau grössert Erhöht
Verkehrsanlagen: Groberschliessungstrasse mit Strassenschriften Anschlussstrasse Groberschliessung / Felderschliessung Fussgänger Verbindung	—	➡	○ ○ ○ ○
Beitrittsversorgung: Hauptleitung	—	—	—
Wasserversorgung: Hauptleitung Wasserversorgung	—	—	—
Abwasserbeseitigung: Sammelleitung Schmutz- und Mischwasser Sammelleitung Mellewässer	—	—	—
Informationsinhalt	bestehend	Neubau/Aus- bau grössert Erhöht	Neubau/Aus- bau grössert Erhöht
Bauzonen: Bauzonen	—	—	—
Aufgegebene Beiträge	X	—	—

4.4 Änderungen und Ergänzungen im Reglement zum Erschliessungsplan

Aus Platzgründen werden nur diejenigen Artikel aufgeführt, die Änderungen aufweisen. Die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind rot dargestellt.

Art. 6 Basiserschliessungsstrassen

~~3 Die geplanten Basiserschliessungsstrassen werden durch die Gemeinde finanziert, vorbehalten bleiben allfällige Beiträge von Bund und Kanton sowie Beiträge Dritter.~~

Art. 11 Ausbauprogramm

Das Ausbauprogramm wird wie folgt festgelegt:

- 1. Etappe: ~~(2005 – 2009)~~ (2016 – 2021)
- a) **Verkehrsanlagen (Groberschliessung):**
 - Fussweg Nordring (Erwerb Durchgangsrecht oder Grundeigentum)
- b) ~~Verkehrsanlagen (Basiserschliessung):~~
~~– Ausbau Brücke AKW, Siebnen.~~
- b) **Elektrizitätsversorgung:**
 - ~~– TS Ausserdorf, Siebnen~~
 - ~~– TS Hermelen, Schübelbach~~
 - ~~– TS Lölen, Buttikon~~

~~– TS Schättihügel, Buttikon~~

- **Teilerschliessung Eisenburg (Gebiet):**
Obere Eisenburg
Schwendenen
- **Teilerschliessung TS Kantonsstrasse bis TS Chälénblick**
- **Teilerschliessung TS Ochsenfeld bis Ersatz TS Haslen und bis Ersatz TS Breitfeld**

c) Wasserversorgung

- **Versorgungsleitungen neu:**
Schwendenen, Siebnen
- **Pumpstation neu:**
Pumpwerk Haslen

Art. 12

Kostenanteil an Verkehrsanlagen durch das Gemeinwesen

Das Gemeinwesen legt ihren Kostenanteil für Verkehrsanlagen der ~~Basiserschliessung~~ wie folgt fest:

Verkehrsanlage	Kostenanteil Gemeinwesen
a) Fussweg Nordring	70 %
b) Ausbau Brücke AKW, – Siebnen (Basiserschliessung)	100 % (Basiserschliessung)

ANHANG 1: KOSTEN VERKEHRSANLAGEN DER GROBERSCHLIESSUNG FÜR DIE 1. ETAPPE

Im Sinne von § 23 Abs. 3 PBG werden gleichzeitig mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes die Brutto-Ausgaben der 1. Etappe bewilligt.

Basierschliessungsstrasse	Kosten brutto		Kostenanteil Gemeinde	
	Fr.	%	Fr.	
a) Ausbau Brücke AKW, Siebnen (Basierschliessung)	450'000.-	100	450'000.-	
Total 1. Etappe (2014 – 2021)	450'000.-		450'000.-	

Verkehrsanlagen der Groberschliessung	Kosten brutto		Kostenanteil Gemeinde	
	Fr.	%	Fr.	
a) Fussweg Nordring	100'000.-	70	70'000.-	
Total 1. Etappe (2016 – 2021)	100'000.-		70'000.-	

ANHANG 2: ÜBERNAHME VON GROBERSCHLIESSUNGSSTRASSEN INS EIGENTUM DER GEMEINDE

Die nachfolgenden Groberschliessungsstrassen werden im Erschliessungsplan als bestehende Groberschliessungsstrassen bezeichnet. Sie sind jedoch noch nicht im Eigentum der Gemeinde Schübelbach.

Bezeichnung	Bisherige Eigentümerin
a) Eisenburgstrasse Siebnen (Glärnerstrasse-Ende Bauzone Kolonie AKW)	Bezirk
b) Landigweg (Obere Siebner Landigstrasse-Neudörflistrasse)	Genossame Siebnen
c) Obere Siebner-Landigstrasse (Glärnerstrasse-Landigstrasse)	Genossame Siebnen
d) Bettnaustrasse (Glärnerstrasse-Ringstrasse Oststrasse)	Flurgenossenschaft «Bettneu»
e) Oststrasse (Bettnaustrasse-Stachelhofstrasse)	Private Eigentümer
f) Stachelhofstrasse (Glärnerstrasse-KTN 585)	Private Eigentümer
g) Eisenburgstrasse Schübelbach (Kleinwiesstrasse-Ende der Bauzone Bügelhof Einfahrt Rainhofweg)	Bezirk
h) Bahnhofstrasse Mitte, Schübelbach	SBB
i) Schufelistrasse (Kantonsstrasse-Ende Gewerbezone)	Linthebene-Melioration

ANHANG 3: KOSTEN ELEKTRIZITÄTSVERSORUNG FÜR DIE 1. ETAPPE

Im Sinne von § 23 Abs. 3 PBG werden gleichzeitig mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes die Brutto-Ausgaben der 1. Etappe bewilligt.

Elektrizitätsversorgungsanlagen	Kosten brutto Fr.
• TS Ausserdorf, Siebnen	200'000.-
• TS Hermelen, Schübelbach	200'000.-
• TS Löölen, Buttikon	250'000.-
• TS Schättihügel, Buttikon	200'000.-
• Teilerschliessung Eisenburg (Gebiet): Obere Eisenburg Schwendenen	250'000.- 180'000.-
• Teilerschliessung TS Kantonsstrasse bis TS Chälénblick	80'000.-
• Teilerschliessung TS Ochsenfeld bis Ersatz TS Haslen und bis Ersatz TS Breitfeld	120'000.-
Total 1. Etappe (2004 – 2008) (2016 – 2021)	630'000.-

Die Finanzierung der Elektrizitätsversorgung erfolgt gemäss den einschlägigen Bestimmungen des **Reglements der Elektrizitätsversorgung Schübelbach** (Spezialfinanzierung).

ANHANG 4: KOSTEN WASSERVERSORGUNG FÜR DIE 1. ETAPPE

Im Sinne von § 23 Abs. 3 PBG werden gleichzeitig mit der Genehmigung des Erschliessungsplanes die Brutto-Ausgaben der 1. Etappe bewilligt.

Wasserversorgungsanlagen	Kosten brutto Fr.
• Versorgungsleitungen neu Schwendenen, Siebnen	180'000.-
• Pumpstation neu Pumpwerk Haslen	450'000.-
Total 1. Etappe (2016 – 2021)	630'000.-

C. BERICHT ZUR SCHUTZVERORDNUNG

1. Ausgangslage

Die aktuelle Schutzverordnung der Gemeinde Schübelbach datiert aus dem Jahre 1996. Die Schutzverordnung bezweckt die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, die Erhaltung, die Förderung und den Schutz der Kultur- und Naturobjekte sowie der Naturschutzgebiete. Die Schutzverordnung gilt für: geschützte Bauten und Objekte,

Fledermausquartiere, Naturschutzgebiete, geschützte Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen, Wald-ränder, Natursteinmauern, Bachläufe und archäologische Funde. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden einzelne Schutzobjekte wie auch potenzielle neue Schutzobjekte auf ihre Schutzwürdigkeit hin überprüft. Im Zuge der Überprüfung wurden einzelne Objekte aus der Schutzverordnung entlassen und zusätzliche Objekte neu in die Schutzverordnung aufgenommen. Die detaillierte Überprüfung der Schutzverordnung und die Festlegung der Schutzobjekte soll jedoch in absehbarer Zeit gründlich erfolgen.

2. Änderungen und Ergänzungen in der Schutzverordnung

Aus Platzgründen werden nur diejenigen Artikel aufgeführt, die Änderungen aufweisen. Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind **rot** dargestellt.

Art. 2 Geltungsbereich

- ¹ Diese Schutzverordnung gilt für die:
- geschützten Bauten und Objekte (KIGBO, ISOS) und für die Gebäude mit Fledermausquartieren
 - Naturschutzgebiete
 - geschützten Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Baumgruppen und Baumalleen
 - Waldränder
 - Natursteinmauern
 - Bachläufe
 - Funde
- ² Die genaue Bezeichnung, Lage und Abgrenzung dieser Gebiete und Einzelobjekte **sind** im gültigen **Zonenplan Siedlung Mst. 1:2'500** und im **Zonenplan Landschaft Mst. 1:10'000** sowie in den Verzeichnissen enthalten, welche als Bestandteile dieser Verordnung gelten.

Art. 6 geschützte Bauten und Objekte, Gebäude mit Fledermausquartieren

- ³ Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung für einen Neubau vorliegt und die anschliessende Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert **sind**.

Anhang 1 zur Schutzverordnung

Verzeichnis der Objekte des kantonalen Inventars geschützter Bauten und Objekte (KIGBO):

KIGBO Nr.	Objekt	KTN
22.001	Pfarrkirche Siebnen	4
22.002	Kapelle St. Nikolaus, Siebnen	38
22.003	reformierte Kirche Siebnen	17
22.004	Schulhaus «Dorf», Schübelbach	332
22.005	Gasthaus Adler	344
22.006	Haus im Hof	672
22.007	Haus Glarnerstrasse 62 (ehem. Sonne)	111
22.008	Haus Nasstal	1808
22.010	Haus Gutenbrunnen	356

22.011	Chägelerhof	1195
22.012	Haus Bergwies	1213
22.013	Haus Hermelen	1356
22.014	Haus Doblerhof, Landigweg 33	191
22.015	Haus Ziegelhof	715
22.016	Haus Spezitrucke	268
22.017	Haus untere Wis	1320
22.018	Pfarrkirche St. Konrad	341
22.019	Pfarrhaus	330
22.020	Haus Nauerhof	353
22.023	Haus Buck	381
22.024	Haus Oberwuhrfhof	299
22.026	Schulhaus Siebnen, Glarnerstr. 37	69
22.027	Haus Glarnerstrasse 14	85
22.028	Haus zum Bären	87
22.029	Kapelle Brestenburg (Bildstock)	252
22.030	Stall Nasstal	1808
22.031	Haus Nasstal	1808

Anhang 2 zur Schutzverordnung

Verzeichnis der Gebiete und Baugruppen, ~~Umgebungs-zonen, Umgebungs-Richtlinien und Einzelelemente~~, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten sind:

Legende (Bezeichnung)

Gebiet	G
Baugruppe	B
Umgebungs-Zone	U-Zo
Umgebungs-Richtung	U-Ri
Einzelelement	E

Bezeichnung	Nummer	Benennung
G	2	Alter-Dorfkern am rechten Flussufer, heutiges Dorfzentrum
G	3	Strassenbebauung in Richtung Bahnhof (Teilgebiet) Ortserweiterung E. 19./A.20 Jh.
B	0.6	Zentrale des Kraftwerks Wägital, erbaut 1922-24
B	0.7	Wohnkolonie des Kraftwerks Wägital, erbaut 1922-24, renoviert um 1985
U-Zo	I	Flussraum der Wägitaler Aa
U-Zo	II	Umgebungsbereich der kath. Kirche: Friedhof, Gärten, Wiese, Parkplatz (Teilgebiet)
U-Ri	V	Ortserweiterung zwischen Hangfuss und Bahnhof
U-Zo	VI	Bebauung entlang der alten Landstrasse nach Chur

U-Ri	VII	Wiesland mit Obstbäumen am Hangfuss und am Nordhang, in Streusiedlungsbereich übergehend, Ortsbildhintergrund
	2.0.4	Räumlich klar definierter Kreuzungsbereich. 1985 ein wichtiges Gebäude abgebrochen («Rössli», später Mädchenheim)
E	2.0.5	Wohlproportioniertes Wohn- und Geschäftshaus in Brückenkopflage, erbaut 1900 – 1902
	2.0.6	Aufdringlicher Neubau in empfindlicher Stellung am Brückenkopf
	2.0.7	Qualitätsvolle Wohnhäuser um 1900
	2.0.8	Hochragendes Wohn- und Geschäftshaus, stört sowohl das innere wie das äussere Ortsbild
E	3.0.9	Kapelle St. Niklaus, Kern 13. Jh., 1676 grosser Umbau (dat.)
	3.0.10	Ältester und bester Teil von G 3 (Teil)
E	0.6.19	Maschinen- und Schalthaus des Kraftwerks Wägital, 1922-24
	0.0.20	Gemeindegrenzen von Galgenen, Schübelbach und Wangen
	0.0.21	Wägitaler Aa in kanalisiertem Flussbett, mit Schwellenwerk, Unterwasserkanal, Dachwehr und Brücken
E	0.0.25	Ehem. Wohn- und Verwaltungsgebäude der Honegger'schen Weberei, Stallungen und Fabrikantenhaus abgebrannt
	0.0.26	Standort der ehem. Honegger'schen Weberei von 1834, 1981 abgebrochen
E	0.0.27	Ref. Pfarrkirche, neoklassizistisch, erbaut 1875–78
E	0.0.28	Kath. Pfarrkirche, neubarock, 1925–1927, mit angebautem Pfarrhaus und Kirchengemeindesaal
E	0.0.30	Schulhaus Siebnen-Schübelbach, bemerkenswerter Bau des Historismus, eröffnet 1894

Anhang 3

zur Schutzverordnung

Fledermausinventar / Quartierliste 1992 (Stand Oktober 2014)

QN	Ort	ART	T	J	S
SZ0007 733	Katholische Kirche Schübelbach	112	2	79	4
SZ0025 280	Fingeracker 1	231	2	84	n
SZ0028	Ringstrasse 8	231	6	79	
SZ0091 1400	Schwendeli Schwändelen	231	2	88	n
SZ0130 1728	Katholische Kirche Siebnen	280	6	89	3
SZ0132 1730	Hagrütistrasse 7	231	2	89	n
SZ0134 1732	Spörrihof	281	2	89	3
SZ0228 2633	Katholische Kirche Schübelbach	216	6	91	2
SZ0358	Katholische Kirche Siebnen	216	6	98	
SZ0394	Alte Landstrasse 6a	230	2	01	
SZ0443	Bitzihofstrasse 44	230	4	05	
SZ0491	Föhnloch 3	400	2	07	
SZ0520	Mürtschenblick 19	230	6	07	
SZ0547	Brestenburgstrasse 3	231	2	09	
SZ0548	Hofstrasse 1a	231	6	09	

Erklärungen:

QN: Quartiernummer

ORT: Fundort

ART: 112 Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*)
 216 Grosses Mausohr (*Myotis myotis*)
 230 Gattung Zwergfledermaus (*Pipistrellus* sp.)
 231 Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
 280 Gattung Langohr (*Plecotus* sp.)
 281 Braunes Langohr (*Plecotus auricus*)
 400 Familie Glattnasen (*Vespertilionidae*)

T: Quartiertyp

2 Sommerquartier
 4 Wochenstube
 6 Unspez nicht näher def. Quartier

J: Erhebungsjahr

S: Schutzstatus

n Zur Zeit nicht gefährdet
 1 Vom Aussterben bedroht
 2 Stark gefährdet
 3 Gefährdet

[...]: ehemaliges Quartier am gleichen Ort

Anhang 4

zur Schutzverordnung

Verzeichnis der Natur- und Landschaftsobjekte:

2.46	Sigristenwisli	Hecke	lokal	30 m
4.25	Märgenwis	Hecke	lokal	140 m

D. EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATES

Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist das Ergebnis einer intensiven Zusammenarbeit zwischen dem Gemeinderat, dem vorberatenden Ausschuss und dem beauftragten Planungsbüro. Ausserdem wurde die Bevölkerung in die Teilrevision einbezogen. Die Vorlage ist ausgewogen. Die revidierte Nutzungsplanung gibt der Gemeinde Schübelbach die Möglichkeit, sich in allen wichtigen Belangen (Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur) massvoll weiterzuentwickeln.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus den Zonenplänen Siebnen, Schübelbach und Buttikon, dem Zonenplan Landschaft, dem Baureglement, dem Erschliessungsplan mit Reglement, und der Schutzverordnung zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde Schübelbach gemäss der öffentlichen Auflage vom 12. Juni 2015 – 13. Juli 2015 zustimmen?

7. Für die Wasserversorgung werden aus der Spezialfinanzierung folgende Verpflichtungskredite für die Ausführung der ersten Etappe (2016–2021) freigegeben:
 - a. Versorgungsleitung neu:
Im Betrag von Fr. 180'000
 - b. Pumpstation Haslen
Im Betrag von Fr. 450'000

Totalbetrag Wasserversorgung Fr. 630'000
8. Der revidierten Schutzverordnung zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde Schübelbach, gemäss öffentlicher Auflage vom 12. Juni 2015 bis 13. Juli 2015, wird zugestimmt.
9. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK):

Siehe Seite 6 der Rechnungsbroschüre.

E. ANTRAG DES GEMEINDERATES

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der revidierten Zonenplanung gemäss öffentlicher Auflage vom 12. Juni 2015 bis 13. Juli 2015 wird zugestimmt.
2. Dem Zonenplan Landschaft gemäss öffentlicher Auflage vom 12. Juni 2015 bis 13. Juli 2015 wird zugestimmt.
3. Den Baureglementsänderungen gemäss öffentlicher Auflage vom 12. Juni 2015 bis 13. Juli 2015 wird zugestimmt.
4. Der Erschliessungsplanung, bestehend aus dem Erschliessungsplan 1:2'500 und dem Reglement zur Erschliessungsplanung, gemäss öffentlicher Auflage vom 12. Juni 2015 bis 13. Juli 2015, wird zugestimmt.
5. Für die Verkehrsanlage der Groberschliessung (Strassen- und Fussgängererschliessung) wird folgender Verpflichtungskredit für die Ausführung der ersten Etappe (2016 – 2021) bewilligt:

Fussweg Nordring:
Bruttokosten Fr. 100'000, Anteil Gemeinde 70%:
Fr. 70'000
6. Für die Elektrizitätsversorgung werden aus der Spezialfinanzierung folgende Beiträge für die Ausführung der 1. Etappe 2016 – 2021 freigegeben:
 - a. Teilerschliessung Eisenburg (Gebiet):

Obere Eisenburg	Fr. 250'000
Schwendenen	Fr. 180'000
 - b. Teilerschliessung TS Kantonsstrasse bis TS Chälénblick Fr. 80'000
 - c. Teilerschliessung TS Ochsenfeld bis Ersatz TS Haslen und bis Ersatz TS Breitfeld Fr. 120'000

Totalbetrag Elektrizitätsversorgung Fr. 630'000