



Baureglement

Baureglement der Gemeinde Schübelbach

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

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

¹Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

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

Zweck und
Geltungsbereich

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

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

II. Planungsmittel

Art. 2

¹Der Gemeinderat kann nach § 13 PBG Richtpläne erlassen. Das Verfahren richtet sich nach der Planungs- und Bauverordnung (PBV, SRSZ 400.111).

a) Richtpläne

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

b) Zonenpläne

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

c) Erschliessungsplan

⁴Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche einen Gestaltungsplan gemäss PBG erlassen. In der Dorfkernzone gilt als Mindestfläche 1'500 m².

d) Gestaltungsplan

⁵Für die im Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 3

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

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

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

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

Art. 4

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

²Attikageschosse werden gemäss § 60 Abs. 3 lit. b und c PBG ermittelt. Flachdächer sind zu begrünen. Attikageschoss

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

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

B. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 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. Umgebungs-
gestaltung

Art. 6

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

²Alle Wohnungen müssen sonnig werden. Alle Wohn- und Schlafräume müssen durch Fenster belichtet sein und ausreichend belüftet werden können. Besonnung, Fenster

Art. 6a

¹Als Gemeinschaftsunterkünfte gelten Unterkünfte, in denen Zimmer einzeln an zumeist nicht in persönlichen Beziehungen stehende Personen dauerhaft oder vorübergehend vermietet werden. Gemein- schaftsunter- künfte

²Die Änderung der Nutzweise von bestehenden Wohnungen und Hotelzimmern sowie die Nutzungsänderung von anderen bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen in Gemeinschaftsunterkünfte ist bewilligungspflichtig.

³Gemeinschaftsunterkünfte müssen neben Schlafräumen mit einer der Belegung angemessenen Fläche in hinreichender Zahl, Grösse und Art mindestens enthalten:

- a. Kochgelegenheit mit Wasseranschluss,
- b. Abschliessbare Wasch- und Duschgelegenheit sowie Toilettenanlage,
- c. Aufenthaltsraum.

⁴Bei besonderen Verhältnissen können Erleichterungen gestattet werden.

Art. 7

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

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

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

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

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

öffentlichen Kinderspielplätze zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe für die erforderliche Erholungsfläche beträgt Fr. 120.-- je m² und muss vor Baubeginn beglichen werden. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 01.04.2013 (125.7 Punkte, Basis April 1998). Er wird auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

Art. 8

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

Abstellflächen

C. Verkehrssicherheit

Art. 9

¹Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.

Strassennetz

²Für die Strassenbreiten gelten folgende Richtwerte:

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

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

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

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

Art. 10

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

Strassen- und
Garagen-
Ausfahrten

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

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

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

Art. 11

¹Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

- a) bei Wohnbauten mindestens je Wohnung 1.5 Abstellplätze respektive mindestens pro 100 m² gesamte Bruttogeschosshäfen (BGF) 1.5 Abstellplätze. Der grössere Wert ist massgebend. Die gesamte BGF umfasst die Summe der anrechenbaren Bruttogeschosshäfen 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 ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze entsprechend den Normen des VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) fest.

Abstellflächen
für Motorfahrzeuge und
Fahrräder

²Für 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. 12

Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6'300.- und muss vor Baubeginn beglichen werden. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 01.04.2013 (125.7 Punkte, Basis April 1998) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

Ersatzabgabe
für Motorfahrzeug-
abstellplätze

Art. 13

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

²Er beauftragt die zuständige Dienststelle mit dem Vollzug.

Art. 14

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

Öffentliche
Einrichtungen
auf Privat-
boden

D. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 15

¹Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.

Offene und geschlossene Bauweise

²Wo 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. 16

¹Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

Ausnützungsziffer
a) Begriff

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

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

b) Anrechenbare Bruttogeschoßfläche

³Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

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

-
- j) das über dem obersten zulässigen Vollgeschoß liegende Attikageschoß, im Sinne von § 60 Abs. 3 lit. c PBG;
 - k) Aussenisolierungen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1990).

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

c) Anrechenbare Landfläche

⁵Nicht angerechnet werden:

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

Art. 17

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

Ausnützungsübertragung

Art. 18

¹Abparzellierungen sind meldepflichtig.

Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

²Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen, beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.

³Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten.

⁴Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.

Art. 19

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

Geschosszahl

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

³Bei der Ermittlung der Geschosszahl nicht angerechnet werden:

- a) Dachgeschosse, wenn sie eine Dachneigung von max. 45 Grad a. T. und eine Kniestockhöhe von 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, im Sinne von § 60 Abs. 3 lit. c PBG.

Art. 20

¹Der im Artikel 37 Baureglement vorgegebene Grenzabstand bemisst sich gemäss Definition im Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100). Grenzabstand

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

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

⁴Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, 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. Vorbauten

⁵Kommt 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 § 61 PBG werden für die Ermittlung des Mehrlängenzuschlags nicht berücksichtigt. Mehrlängenzuschlag

⁶Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Staffelung

⁷Bei 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. Flächenausgleich

Art. 21

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

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

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

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

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

Art. 22

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

Art. 23

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

²Die zonengemässen Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG werden nicht berücksichtigt.

Art. 24

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

Nebenbauten, unterirdische Bauten

Art. 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.

Zusammenbauen von Bauten

Art. 26

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

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

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

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

Art. 27

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

Art. 28

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

IV. Zonenvorschriften

Art. 29

Das Gebiet der Gemeinde Schübelbach wird in folgende Zonen aufgeteilt:

Zoneneinteilung

A. Bauzonen

a) Wohnzone	2 Geschosse	W2
b) Wohnzone	3 Geschosse	W3
c) Wohnzone	4 Geschosse	W4
d) Wohn- und Gewerbezone	4 Geschosse	WG4
e) Kernzone	5 Geschosse	K
f) Gewerbezone		G
g) Industriezone		I
h) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OE1
i) Zone für öffentliche Anlagen		OE2

B. Landwirtschaftszonen

j) Landwirtschaftszone	LWZ
k) Übriges Gemeindegebiet	UE

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

l) Schutzgebiete und -objekte gemäss Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft	
m) Gefahrenzonen	
n) Gewässerraumzone	
o) Wildtierkorridor	

D. Verkehrsintensive Einrichtungen

p) Verkehrsintensive Einrichtungen	vE
------------------------------------	----

A. Bauzonen

Art. 30

In den Wohnzonen sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen.

Wohnzonen¹

Art. 31

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

Wohn- und Gewerbezonen

²Der 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. 32

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

Kernzone

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

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

Art. 33

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

Gewerbezone

Art. 34

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

Industriezone

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

Art. 35

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

²Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

Art. 36

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

²Es sind nur an den Standort gebundene Bauten gestattet.

Art. 37

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

Tabelle der Grundmasse

Zone	W2	W3	W4	WG	K	G	I
Vollgeschosszahl							
Einzelbauweise	2	3	4	4	5	-	-
Ausnützungsziffer							
Einzelbauweise	0.50	0.70	0.90	1.10	-	-	-
Gestaltungsplan	0.55	0.75	0.95	1.15	-	-	-
Gebäudehöhe m							
Einzelbauweise	7	10	13	13	15	15	-
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	-	-
geschlossen	-	-	-	-	x	-	-
Grenzabstand m							
kleiner	50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 4 m				3 m	50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3 m	
grosser	60% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 6 m						
Mehrlängenzuschlag							
Gebäudelänge	30	40	50	50	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	IV

Legende:
-- keine Einschränkung
x kommt zur Anwendung

B. Landwirtschaftszonen

Art. 38

¹In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen erlaubt sind. Landwirtschaftszone

²Alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bedürfen einer kantonalen Raumplanungsbewilligung.

Art. 39

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

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

³Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung.

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 40

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.

Schutzverordnung

Art. 41

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

Gefahrenzonen
Allgemein

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

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

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

⁵Der Gemeinderat hat den Nachweis zur Schadenabwehr im Bewilligungsverfah-

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

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

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

Art. 42

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

Gefahrenzone
"rot"

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

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

Art. 43

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

Gefahrenzone
"blau"

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

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

gesamten Geländes, partielle oder differentiale Rutschung).

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

Art. 44

Die Gefahrenzone "gelb" bezeichnet die Gebiete mit verschiedenen Gefährdungen als Hinweis. Der Schutz des eigenen Gebäudes liegt in der Eigenverantwortung. Da der Schutz meist mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung mit den Auflagen analog der Gefahrenzone blau zu eliminieren. Ein Nachweis ist nur bei einer möglichen Gefährdung Dritter und bezüglich umweltgefährdenden Materialien zu erbringen. Bei Sonderrisiken, insbesondere wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone "blau".

Gefahrenzone
"gelb"

Art. 45

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

Gewässer-
raumzone

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

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

Art. 46

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

Wildtierkorridor

²Die Vernetzungselemente werden durch Bewirtschaftungsverträge gesichert.

D. Verkehrsintensive Einrichtungen

Art. 47

¹Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten Einkaufs- oder Freizeitanlagen sowie solche Einrichtungen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Anlagen. Die Unterteilung erfolgt gemäss nachstehender Tabelle. Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein:

Verkehrs-
intensive
Einrichtungen

	Verkaufsfläche	Parkplätze*	Fahrten
Grosse verkehrsintensive Einrichtungen	Grosse VE gemäss dem kantonalen Richtplan sind nicht zulässig.		
Mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen	801 – 3'000 m ²	61 – 300 PP	400 – 2'000 Fahrten/ Tag (an 100 Tagen / Jahr)
Kleine verkehrsintensive Einrichtungen	400 – 800 m ²	20 – 60 PP	-

* Massgebend ist die ermittelte Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge entsprechend den Normen des VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrs fachleute). Werden mehr Parkplätze, als gemäss VSS-Norm notwendig wären, vorgesehen, so ist die vorgesehene Anzahl Parkplätze massgebend.

²Von den verkehrsintensiven Einrichtungen ausgenommen sind Sportanlagen von lokaler Bedeutung wie namentlich Fussballplätze oder Turnhallen sowie Ausstellungsräume von Garagen oder zu Produktionsstätten zugehörige Ausstellungsräume und Verkaufsräume, welche nur geringe verkehrliche Auswirkungen haben.

Art. 48

¹Mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Flächen zulässig.

Mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen

²Die verkehrstechnisch hinreichende Erschliessung ist mit einem Verkehrsgutachten nachzuweisen. Die Normen des VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrs fachleute) sind richtungsweisend anzuwenden. Das Verkehrsgutachten ist spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

³Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie eine bodensparende Bebauung, hochwertige Umgebungsgestaltung (gemäss Art. 5 BauR), attraktive Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz sowie eine gute Ausstattung der Abstellplätze für den Veloverkehr erreicht werden kann.

⁴Die Parkierung der Motorfahrzeuge hat unterirdisch oder im Hauptgebäude zu erfolgen. 10 - 20 % der gemäss Art. 47 Abs. 1 ermittelten Parkplätze sind als Aussenparkplätze zulässig. Die Aussenparkplätze dürfen lediglich als Kurzzeitparkplätze (15 - 30 Minuten) genutzt werden. Davon ausgenommen sind Aussenparkplätze für Personen mit Bewegungseinschränkungen.

⁵Zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens kann der Gemeinderat eine Parkraumbewirtschaftung verlangen.

Art. 49

¹Kleine verkehrsintensive Einrichtungen sind in der Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen in den im Zonenplan bezeichneten Flächen zulässig. Zudem sind sie in der Kernzone sowie der Wohn- und Gewerbezone zulässig.

Kleine verkehrsintensive Einrichtungen

²Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie eine bodensparende Bebauung sowie attraktive Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz erreicht werden

kann.

Art. 50

¹Eine altrechtliche verkehrsintensive Einrichtung im Sinne dieser Bestimmung, gemäss Art. 47 Abs. 1, ist eine Einrichtung, die am 21. August 2020 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.

Altrechtliche verkehrsintensive Einrichtungen

²Altrechtliche verkehrsintensive Einrichtungen ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Flächen «Zone für mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen», sind in ihrem Bestand geschützt. Der Bestandesschutz gilt auch für Einrichtungen, die an ihrer Stelle errichtet werden und bezogen auf die verkehrlichen Auswirkungen vergleichbar sind. Es besteht eine Erweiterungsmöglichkeit der altrechtlichen Verkaufsfläche von max. 30 %.

³Die Regelbauweise ist bei altrechtlichen verkehrsintensiven Einrichtungen einzuhalten. Die Schwellenwerte für grosse verkehrsintensive Einrichtungen dürfen mit der Erweiterungsmöglichkeit nicht überschritten werden.

V. Gestaltungsplan

Art. 51

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

Voraussetzungen

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

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

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

Art. 52

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

Abweichungen gegenüber der Grundordnung

²Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach Art. 51 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

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

VI. Baubewilligungsverfahren

Art. 53

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

Bewilligungspflicht

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

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

⁴Weder 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. 54

¹Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmebewilligungen notwendig sind.

Meldepflicht

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

Art. 55

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

- a) ein vom Geometer nachgeföhrter 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 Amtsstellen.

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

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

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

Art. 56

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

²Bewilligungsbehörde für die übrigen Baugesuche ist der Gemeinderat.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 57

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

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

Art. 58

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird das Baureglement vom 6. September 2016 aufgehoben. Aufhebung
früheren
Rechts

Im Weiteren werden die folgenden Quartiergestaltungspläne und Gestaltungspläne aufgehoben:

Quartiergestaltungsplan/Gestaltungsplan	Vom Regierungsrat genehmigt am
Breitli, Buttikon	26.7.1976
Gutenbrunnen, Schübelbach	11.7.1977
Alte Landstrasse, Buttikon	11.7.1977
Schättihügel, Buttikon	14.5.1979
Bettnau, 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.

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Geltungsbereich

1. Zweck und Geltungsbereich Art. 1

II. Planungsmittel

1. Richtpläne
2. Zonenpläne
3. Erschliessungsplan
4. Gestaltungsplan Art. 2

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 1. Gestaltung, Einordnung | |
| 2. Erhöhte Anforderungen | Art. 3 |
| 3. Dachgestaltung | |
| 4. Attikageschoss | |
| 5. Antennen | |
| 6. Reklamen, Sonnenkollektoren | Art. 4 |

B. Umgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

- | | |
|--|---------|
| 1. Umgebungsgestaltung | Art. 5 |
| 2. Raumgrösse | |
| 3. Besonnung, Fenster | Art. 6 |
| 4. Gemeinschaftsunterkünfte | Art. 6a |
| 5. Erholungsflächen, Kinderspielplätze | Art. 7 |
| 6. Abstellflächen | Art. 8 |

C. Verkehrssicherheit

- | | |
|--|---------|
| 1. Strassennetz | Art. 9 |
| 2. Strassen- und Garagenausfahrten | Art. 10 |
| 3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder | Art. 11 |
| 4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze | Art. 12 |
| 5. Benennung der Strassen | Art. 13 |
| 6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden | Art. 14 |

D. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

- | | |
|--|---------|
| 1. Offene und geschlossene Bauweise | Art. 15 |
| 2. Ausnützungsziffer | Art. 16 |
| 3. Ausnützungübertragung | Art. 17 |
| 4. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken | Art. 18 |
| 5. Geschosszahl | Art. 19 |
| 6. Grenzabstand | Art. 20 |
| 7. Gebäude- und Firsthöhe | Art. 21 |
| 8. Gebäudeabstand | Art. 22 |
| 9. Gebäudelänge | Art. 23 |
| 10. Nebenbauten, unterirdische Bauten | Art. 24 |
| 11. Zusammenbauen von Bauten | Art. 25 |
| 12. Strassenabstand | Art. 26 |
| 13. Gewässerabstand | Art. 27 |
| 14. Waldabstand | Art. 28 |

IV. Zonenvorschriften

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. Zoneneinteilung | Art. 29 |
|--------------------|---------|

A. Bauzonen

1. Wohnzonen	Art. 30
2. Wohn- und Gewerbezone	Art. 31
3. Kernzone	Art. 32
4. Gewerbezone	Art. 33
5. Industriezone	Art. 34
6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Art. 35
7. Zone für öffentliche Anlagen	Art. 36
8. Tabelle der Grundmasse	Art. 37

B. Landwirtschaftszonen

1. Landwirtschaftszone	Art. 38
2. Übriges Gemeindegebiet	Art. 39

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

1. Schutzverordnung	Art. 40
2. Gefahrenzonen Allgemein	Art. 41
3. Gefahrenzone „rot“	Art. 42
4. Gefahrenzone „blau“	Art. 43
5. Gefahrenzone „gelb“	Art. 44
6. Gewässerraumzone	Art. 45
7. Wildtierkorridor	Art. 46

D. Verkehrsintensive Einrichtungen

1. Verkehrsintensive Einrichtungen	Art. 47
2. Mittelgroße verkehrsintensive Einrichtungen	Art. 48
3. Kleine verkehrsintensive Einrichtungen	Art. 49
4. Altrechtliche verkehrsintensive Einrichtungen	Art. 50

V. Gestaltungsplan

1. Voraussetzungen	Art. 51
2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung	Art. 52

VI. Baubewilligungsverfahren

1. Bewilligungspflicht	Art. 53
2. Meldepflicht	Art. 54
3. Baugesuch	Art. 55
4. Bewilligungsbehörde	Art. 56

VII. Schlussbestimmungen

1. Inkrafttreten	Art. 57
2. Aufhebung des früheren Rechts	Art. 58

VIII. Anhang

Anhang A) Gestaltungsplanrichtlinien

Anhang B) Schutzmassnahmen im Zusammenhang den Gefahrenzonen

Anhang A) Gestaltungsplanrichtlinien

Allgemeines

Gestaltungsplan-richtlinien

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

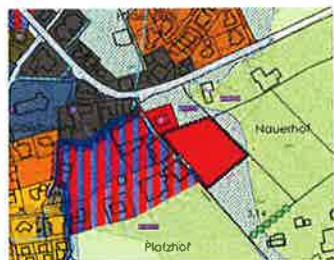
Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind für die einzelnen Gebiete in den nachfolgenden Erläuterungen festgelegt. Dabei sind vor allem die Schwerpunkte aufgezeichnet, welche durch die Gestaltungspläne zu lösen sind.

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

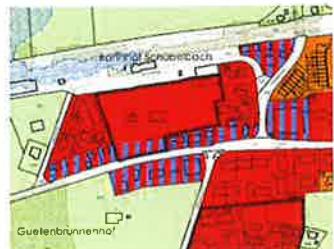
Nauerhof



- 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 Lärmermittlung zur Bahnlinie ist frühzeitig durchzuführen. Sofern die entsprechenden Lärmwerte gemäss Lärmschutz-

verordnung 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 differenziertere 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 B) Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit den Gefahrenzonen**Fähribach/Bettnau, Siebnen**

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

Im Einzugsbereich der blauen Gefahrenzone Fähribach 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.

Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung beschlossen am

13. Mai 1990

5. Juni 2016

9. Juni 2024

9. Februar 2025

Für die Gemeinde Schübelbach:

Der Gemeindepräsident

Othmar Büeler

Der Gemeindeschreiber

Martin Müller



Genehmigt vom Regierungsrat am

7. August 1990 mit RRB 1375

6. September 2016 mit RRB 761

20. August 2024 mit RRB 609

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 374 genehmigt am 20.05.2025

Der Landammann

Michael Stähli

Der Staatsschreiber

Mathias Brun

