

Baureglement der Gemeinde Schübelbach

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

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

Zweck

- 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

¹Das Baureglement und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Schübelbach.

Geltungsbereich

²Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übrigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Planungsmittel

Art. 3

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

Nutzungspläne
a) Zonenplan

²Der 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.

b) Richtplan

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

c) Erschliessungsplan

⁴Der Gemeinderat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3000m², in der Dorfkernzone von mindestens 1500m², Gestaltungspläne nach § 24 PBG erlassen.

⁵Für 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.

d) Gestaltungsplanpflicht

⁶Besteht 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

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 4

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

Erschliessung

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 5

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

Gestaltung
Einordnung

²Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat 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. 6

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

Dachgestaltung

²Attikageschosse über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut allseitig gegenüber dem obersten Vollgeschoss um 45° zurückzusetzen.

Attikageschoss

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

Antennen

⁴Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, Aussenantennen 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
Sonnenkollektoren

C. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 7

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

Umgebungsgestaltung

Art. 8

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

Raumgrösse

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

Besonnung, Fenster

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

Isolation

Art. 9

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

Erholungsflächen
Kinderspielplätze

²Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzungen auszugestalten.

³Ihre Fläche hat wenigstens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen.

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 zweckgebundenen für den Bau, Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Kinderspielplätze zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe für die erforderliche Erholungsfläche beträgt Fr. 40.-- je m² und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 01.10.1998 (99.9 Punkte, Basis April 1998) auf den 1. Januar jeden Jahres durch den Gemeinderat angepasst.

Art. 10

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

Abstellflächen

²Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse, wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrichtbehälter zu erstellen.

D. Emissionen und Immissionen

Art. 11

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

Emissionen
Immissionen
Luft

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

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

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

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

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

E. Verkehrssicherheit

Art. 12

¹Die Gemeinde führt die Aufsicht über das öffentliche Strassennetz.

Strassennetz

²Für die Strassenbreiten gelten die folgenden Richtwerte

- Verbindungsstrassen:
5.50 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir
- Erschliessungsstrassen:
5.00 m Fahrbahn + 1.80 m Trottoir
- Quartierstrassen:
4.50 m Fahrbahn ohne Trottoir

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

Art. 13

¹Strassenausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen oder Pflanzen behindert werden.

Strassen- und
Garagen-
Ausfahrten

²Garagenausfahrten dürfen höchstens ein Gefälle von 15 % aufweisen, welches 3 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. 14

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

Abstellflächen für
Motorfahrzeuge
und Fahrräder

²Die 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. 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) fest.

³Für Fahrräder 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

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

Ersatzabgabe für
Motorfahrzeugab-
stellplätze

²Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 5'000.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 1.10.1998 (99.9 Punkte, Basis April 1998) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres durch den Gemeinderat abgepasst.

Art. 16

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

Dachrinnen
Ablaufrohre
Schneefänger

Art. 17

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 Ein-
richtungen auf
Privatboden

F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 18

¹Die offene Bauweise ist die Regel.

Offene und ge-
schlossene Bau-
weise

²Die geschlossene und verdichtete Bauweise ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenvorschriften sie zulassen.

³Wo bereits Strassen und Plätze mit zusammenhängenden Häuserreihen bestehen oder wo es die Zonenvorschriften oder Gestaltungspläne vorschreiben, muss wieder an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden.

Art. 19

¹In den Wohnzonen W2 und W3 ist die individuelle verdichtete Bauweise ohne Gestaltungsplan zulässig.

Verdichtete Bauweise

²Sie 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.

³Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen:

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

Als Wohneinheiten gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern.

⁴Liegen die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 vor, so kann der Gemeinderat die Ausnutzungsziffer erhöhen (siehe Tabelle der Grundmasse Art. 43).

Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der Tabelle der Grundmasse in Art. 43.

⁵Es 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 wohnhygienischen Interessen entgegenstehen.

Art. 20

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

Ausnutzungsziffer
a) Begriff

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

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

b) Anrechenbare 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 erschliesst;
- c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlageanlagen;
- d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und -siedlungen mit mehr als 5 Wohnungen;
- e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- f) verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;

- g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
- h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- i) das über dem obersten 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) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989).

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. 21

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.

Ausnutzungsübertragung

Art. 22

¹Bei nachträglicher Unterteilung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützung der ursprünglichen, beziehungsweise neuen Parzellen nicht überschritten werden.

Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

²Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassensiedlungen, Gesamtüberbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.

³Diese Beschränkungen sind bei Bedarf im Grundbuch anzumerken.

⁴Abparzellierungen sind meldepflichtig.

Art. 23

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 weniger als 1 m aufweisen, sowie allfällige Dachaufbauten 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.

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

Art. 24

¹Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade. Er wird senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

Grenzabstand
a) Begriff und
Messweise

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

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

⁴In 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.

⁵Vorbauten, 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.

b) Vorbauten

⁶In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone 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 im Sinne von Art. 28 werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.

c) Mehrlängenzuschlag

⁷Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.

d) Staffelung

⁸Bei versetzten, geschweiften oder schief zu Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

e) Flächenausgleich

Art. 25

¹Die erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.

Gebäudehöhe

²Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

³Nicht berücksichtigt werden:

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

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

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

Art. 26

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

Gebäudeabstand
a) Begriff und
Messweise

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

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

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

b) Ungleiche
Verteilung des
Grenzabstandes

Art. 27

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

Gebäudelänge

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

Art. 28

¹Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Bauten, wie Garagen, Kleinbauten usw., die nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe, 4.50 m Firsthöhe und 60m² Grundfläche aufweisen. Sie haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

Nebenbauten,
unterirdische
Bauten

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

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

⁴Vorbehalten bleiben die Schutzabstände gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 29

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

Zusammenbauen
von Bauten

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

Art. 30

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

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

Art. 31

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

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

Art. 32

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

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

Art. 33

¹Baulinien gehen den Abstandsvorschriften vor. Andere Abstandsvorschriften

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

³Gegenüber öffentlichen Strassen ist allein der Strassenabstand anwendbar.

Art. 34

¹Die erlaubte Firsthöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt. Firsthöhe

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

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

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

IV. Zonenvorschriften

Art. 35

Das Gebiet der Gemeinde Schübelbach wird in folgende Zonen aufgeteilt:

Zoneneinteilung

A. Bauzonen

| | | | |
|---|-------------|--------------|------|
| a) Wohnzone | 2 Geschosse | ocker | W2 |
| b) Wohnzone | 3 Geschosse | orange | W3 |
| c) Wohnzone | 4 Geschosse | rot | W4 |
| d) Wohn- und Gewerbezone | | rot- violett | WG |
| e) Kernzone | | rot-braun | K |
| f) Gewerbezone | | kobaltblau | G |
| g) Industriezone | | blau-violett | I |
| h) Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung | | sandbraun | T |
| i) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | | grau-blau | OE 1 |

B. Nichtbauzonen

| | | | |
|---------------------------------|--|-----------|-------|
| k) Zone für öffentliche Anlagen | | blau-grün | OE 02 |
| l) Landwirtschaftszone | | weiss | LW |

C. Übrige Gebiete

| | | | |
|---------------------------|--|-------|----|
| m) Übriges Gemeindegebiet | | weiss | UE |
|---------------------------|--|-------|----|

A. Bauzonen

Art. 36

¹Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Wohnzonen

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

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

Art. 37

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

Wohn- und Gewerbebezonen

²Der Wohnanteil darf bis 70 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 38

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.

Art. 39

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

Gewerbezone

Art. 40

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

Industriezone

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

Art. 41

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

Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung

Art. 42

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.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

²Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsbestimmungen anzuwenden.

Art. 43

In den einzelnen Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse

Tabelle der Grundmasse

| ZONE | W2 | W3 | W4 | WG | K | G | | I | T | OE |
|--|---|------|------|-----|---|----|--|----|----|----|
| Vollgeschosszahl Einzelbauweise verdichtet | 2 | 3 | 4 | 4 | 5 | — | | — | — | — |
| | 2 | 3 | — | — | — | — | | — | — | — |
| Ausnützungsziffer Einzelbauweise verdichtet Gestaltungsplan | 0.45 | 0.65 | 0.80 | 1.0 | — | — | | — | — | — |
| | 0.48 | 0.68 | — | — | — | — | | — | — | — |
| | 0.50 | 0.70 | 0.85 | 1.1 | — | — | | — | — | — |
| Gebäudehöhe Einzelbauweise verdichtet Gestaltungsplan | 7 | 10 | 13 | 13 | 15 | 15 | | — | — | — |
| | 7 | 10 | — | — | — | — | | — | — | — |
| | 7 | 13 | 15 | 15 | 15 | — | | — | — | — |
| Bauweise offen verdichtet geschlossen | X | X | X | X | X | — | | — | — | — |
| | X | X | — | — | — | — | | — | — | — |
| | — | — | — | — | X | — | | — | — | — |
| Grenzabstand kleiner grosser | 50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 4 m | | | | 50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3 m | | | | | |
| | 70% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 6 m | | | | | | | | | |
| Gebäuelänge | 30 | 40 | 50 | 50 | — | — | | — | — | — |
| Firsthöhe | 11 | 14 | 17 | 17 | 18 | 18 | | — | — | — |
| Mehrlängenzuschlag | X | X | X | X | — | — | | — | — | — |
| Empfindlichkeitsstufe | II | II | II | III | III | IV | | IV | IV | II |

Legende: -- keine Einschränkung

X kommt zur Anwendung

B. Nichtbauzonen

Art. 44

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. 45

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

Landwirtschaftszone

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

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

C. Übrige Gebiete

Art. 46

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 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.

Reservegebiet

V. Gestaltungsplan

Art. 48

¹Soweit nicht gestützt auf dieses Reglement oder den Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht besteht, können in allen Bauzonen Gestaltungspläne erlassen werden, wenn die Mindestfläche nach § 24 PBG erreicht wird.

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. 49

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. 48 erfüllt sind, kann der Gemeinderat namentlich folgende Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer gemäss der Tabelle der Grundmasse in Art. 43 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.

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

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

Art. 50

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

Inhalt

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
- b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen und die Bepflanzung;
- c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten und ein Studienmodell;
- d) Angaben über die Erschliessung mit Fusswegen und Strassen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
- e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
- f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige 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.

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

³Rechtskräftige Gestaltungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

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

VI. Baubewilligungsverfahren

Art. 51

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

Bewilligungs-
pflicht

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

³Weder 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

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 Ausnahmewilligungen 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. 53

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

Baugesuch

- a) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Massen und Angaben;

- c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- d) Kanalisations- / Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen;
- e) detaillierte Berechnungen der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und Berechnung des kubischen Inhalts nach Norm SIA; die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein.
- f) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Unterschreitung des Grenzabstandes bei Nebenbauten;
- g) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;
- h) besondere Gesuchsunterlagen für kommunale, kantonale und eidgenössische Amtstellen.

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.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 54

¹Dieses Baureglement tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

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

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

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

Art. 55

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes wird die Bauverordnung vom 21. August 1972 aufgehoben.

Aufhebung früheren Rechts

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

Gemehmt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1375 von 7. August 1990

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ
Der Landammann: F. Marty
Der Staatsschreiber: P. Gander

Inhaltsverzeichnis

I. Zweck und Geltungsbereich

- | | |
|--------------------|--------|
| 1. Zweck | Art. 1 |
| 2. Geltungsbereich | Art. 2 |

II. Planungsmittel

- | | |
|------------------|--------|
| 1. Nutzungspläne | Art. 3 |
|------------------|--------|

III. Allgemeine Bauvorschriften

A. Erschliessung

- | | |
|------------------|--------|
| 1. Erschliessung | Art. 4 |
|------------------|--------|

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

C. Umgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

- | | |
|--|---------|
| 1. Umgebungsgestaltung | Art. 7 |
| 2. Raumgrösse | Art. 8 |
| 3. Besonnung, Fenster | |
| 4. Isolation | |
| 5. Erholungsflächen, Kinderspielplätze | Art. 9 |
| 6. Abstellflächen | Art. 10 |

D. Emissionen und Immissionen

- | | |
|----------------------------------|---------|
| 1. Emissionen, Immissionen, Luft | Art. 11 |
|----------------------------------|---------|

E. Verkehrssicherheit

- | | |
|--|---------|
| 1. Strassennetz | Art. 12 |
| 2. Strassen- und Garagenausfahrten | Art. 13 |
| 3. Abstellflächen für Motorfahrzeuge | Art. 14 |
| 4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze | Art. 15 |
| 5. Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger | Art. 16 |
| 6. Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden | Art. 17 |

F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

| | |
|--|---------|
| 1. Offene und geschlossene Bauweise | Art. 18 |
| 2. Verdichtete Bauweise | Art. 19 |
| 3. Ausnützungsziffer | Art. 20 |
| 4. Ausnützungsübertragung | Art. 21 |
| 5. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken | Art. 22 |
| 6. Geschosszahl | Art. 23 |
| 7. Grenzabstand | Art. 24 |
| 8. Gebäudehöhe | Art. 25 |
| 9. Gebäudeabstand | Art. 26 |
| 10. Gebäudelänge | Art. 27 |
| 11. Nebenbauten, unterirdische Bauten | Art. 28 |
| 12. Zusammenbauen von bauten | Art. 29 |
| 13. Strassenabstand | Art. 30 |
| 14. Gewässerabstand | Art. 31 |
| 15. Waldabstand | Art. 32 |
| 16. Andere Abstandsvorschriften | Art. 33 |
| 17. Firsthöhe | Art. 34 |

IV. Zonenvorschriften

| | |
|--------------------|---------|
| 1. Zoneneinteilung | Art. 35 |
|--------------------|---------|

A. Bauzonen

| | |
|---|---------|
| 1. Wohnzonen | Art. 36 |
| 2. Wohn- und Gewerbezone | Art. 37 |
| 3. Kernzone | Art. 38 |
| 4. Gewerbezone | Art. 39 |
| 5. Industriezone | Art. 40 |
| 6. Zone für intensive gewerbliche Tierhaltung | Art. 41 |
| 7. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Art. 42 |
| 8. Tabelle der Grundmasse | Art. 43 |

B. Nichtbauzonen

| | |
|---------------------------------|---------|
| 1. Zone für öffentliche Anlagen | Art. 44 |
| 2. Landwirtschaftszone | Art. 45 |

C. Übrige Gebiete

| | |
|---------------------------|---------|
| 1. Übriges Gemeindegebiet | Art. 46 |
| 2. Reservegebiete | Art. 47 |

V. Gestaltungsplan

| | |
|--|---------|
| 1. Voraussetzungen | Art. 48 |
| 2. Abweichungen gegenüber der Grundordnung | Art. 49 |
| 3. Inhalt | Art. 50 |

VI. Baubewilligungsverfahren

| | |
|------------------------|---------|
| 1. Bewilligungspflicht | Art. 51 |
| 2. Meldepflicht | Art. 52 |
| 3. Baugesuch | Art. 53 |

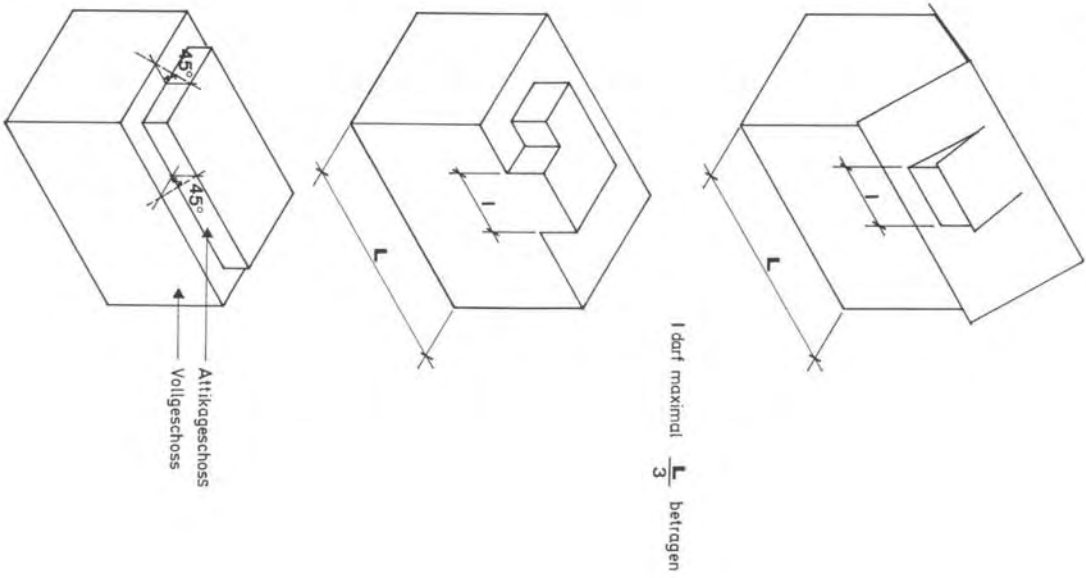
VII. Schlussbestimmungen

- | | |
|----------------------------------|---------|
| 1. Inkrafttreten | Art. 54 |
| 2. Aufhebung des früheren Rechts | Art. 55 |

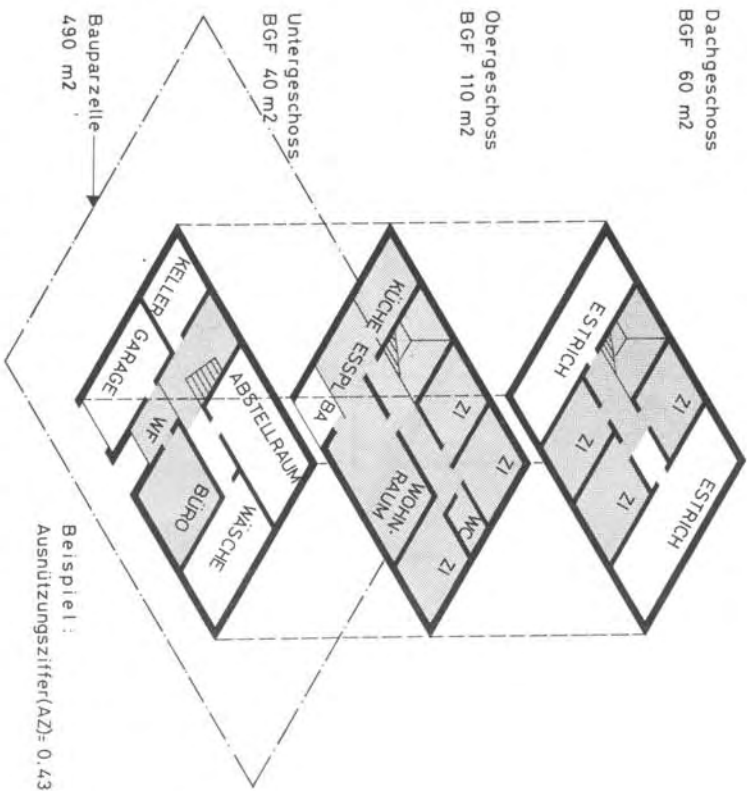
VIII. Anhang

Technische Erläuterungen
Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)
Sachregister

DACHGESTALTUNG ART. 6



AUSNÜTZUNGSZIFFER (BEISPIEL) ART. 20



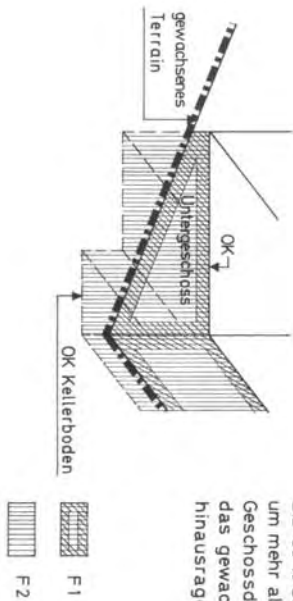
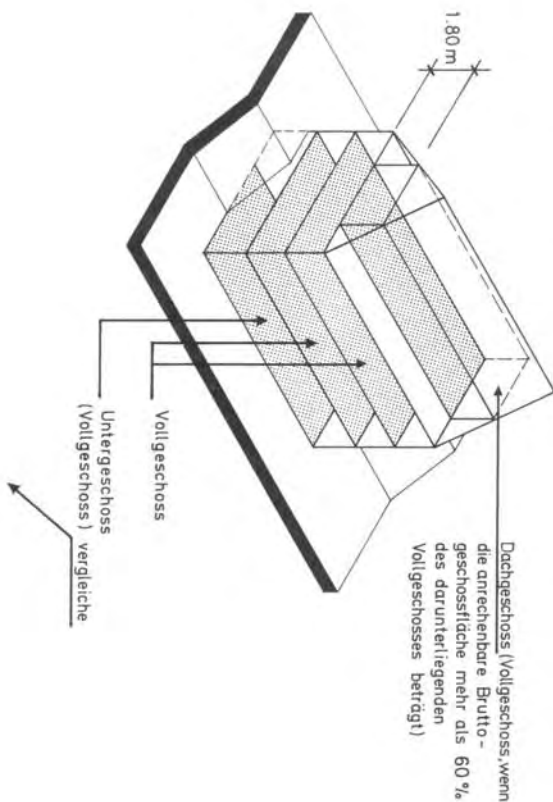
1. Bruttogeschossfläche (BGF)

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------|--|
| 1. Untergeschoss | 40 m ² | |
| 2. Obergeschoss | 110 m ² | |
| 3. Dachgeschoss | 60 m ² | |
| Total Bruttogeschossfläche | 210 m² | |

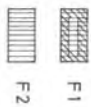
2. Landfläche der Bauparzelle(LF) 490 m²

3. Ausnutzungsziffer (AZ) = $\frac{BGF}{LF} = \frac{210 \text{ m}^2}{490 \text{ m}^2} = 0.43$

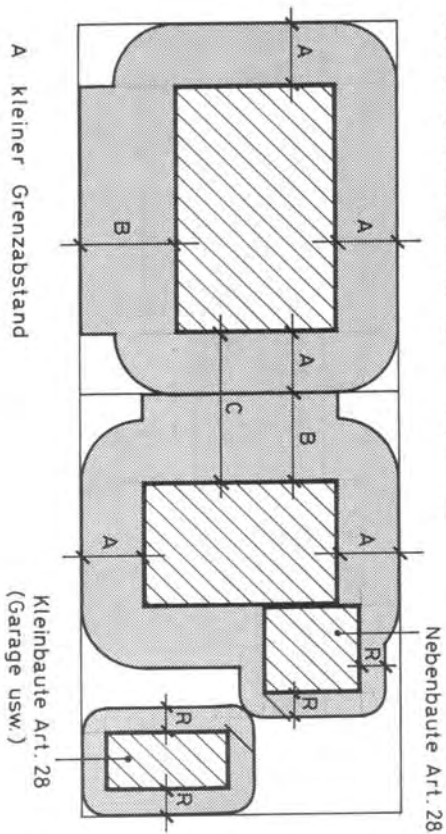
BERECHNUNG DER GESCHOSSZAHL ART. 23



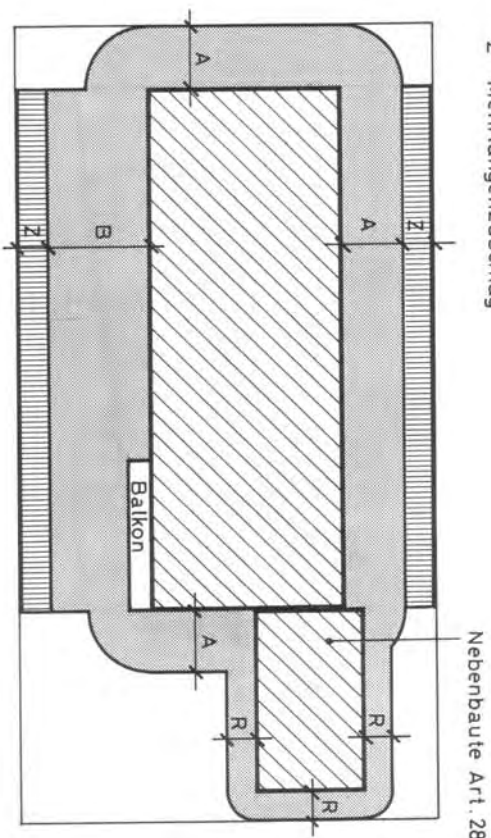
Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50% der Fassadenabwicklung um mehr als 1,70 m, bis Oberkante Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen.



GRENZABSTAND GEBÄUDEABSTAND ART. 24 ART. 26



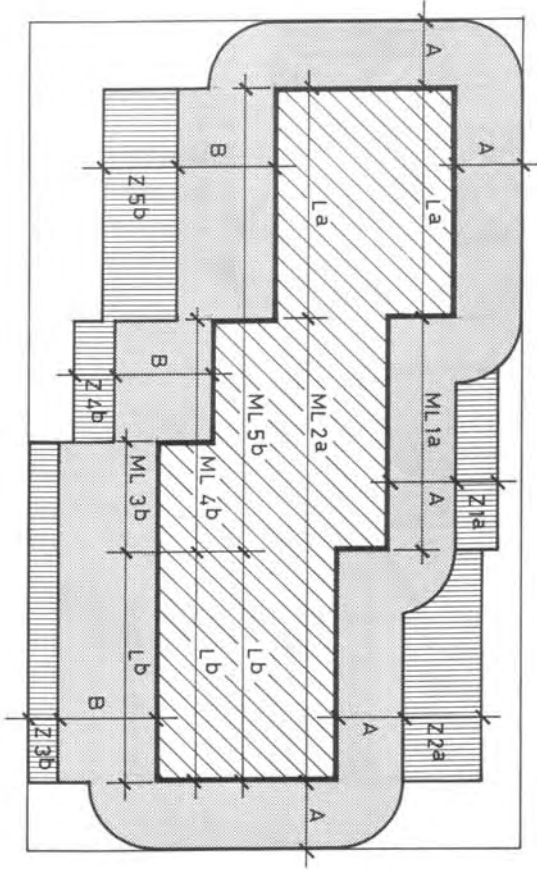
- A kleiner Grenzabstand
- B grosser Grenzabstand
- C Gebäudeabstand
- R reduzierter Abstand
- Z Mehrlängenzuschlag



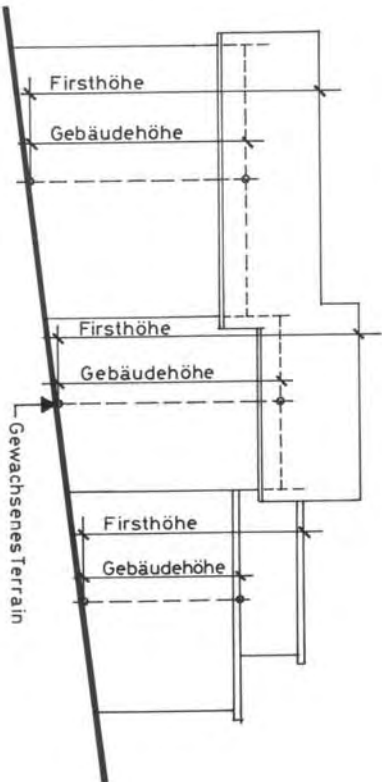
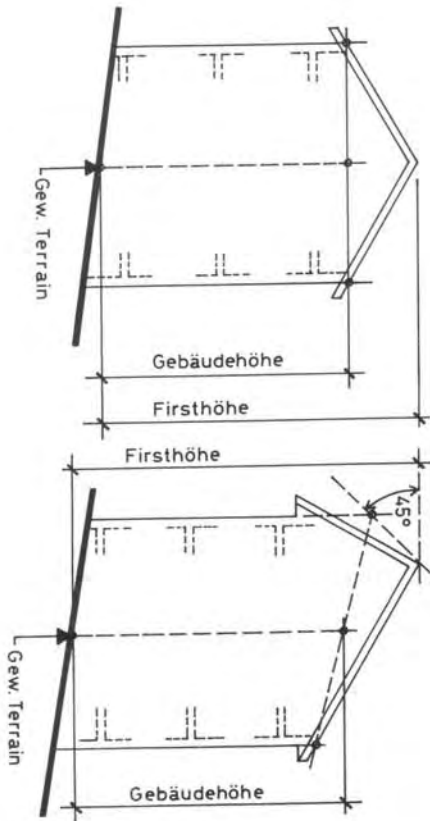
MEHRLÄNGENZUSCHLAG
 BEISPIEL: STAFFELUNG

GEBÄUDEHÖHE
 FIRSHÖHE

ART. 24, Abs. 6 und 7
 ART. 25
 ART. 34



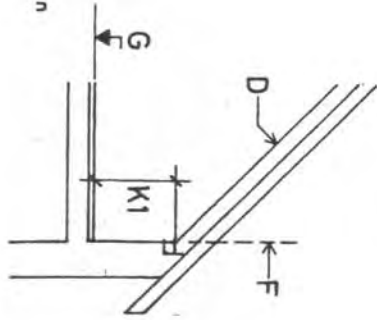
- A kleiner Grenzabstand
- B grosser Grenzabstand
- Z Mehrlängenzuschlag
- L normale Gebäudelänge
- ML Mehrlänge



AUSNÜTZUNGSZIFFER

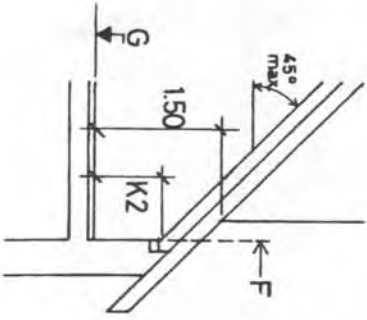
ART. 20 ABS. 3 i)

- K1 Kniestockhöhe bis max. 1m
- K2 Kniestockhöhe weniger 1m
- D Unterkant Dachkonstruktion
- F Fassadenwand innen
- G Dachgeschossboden fertig



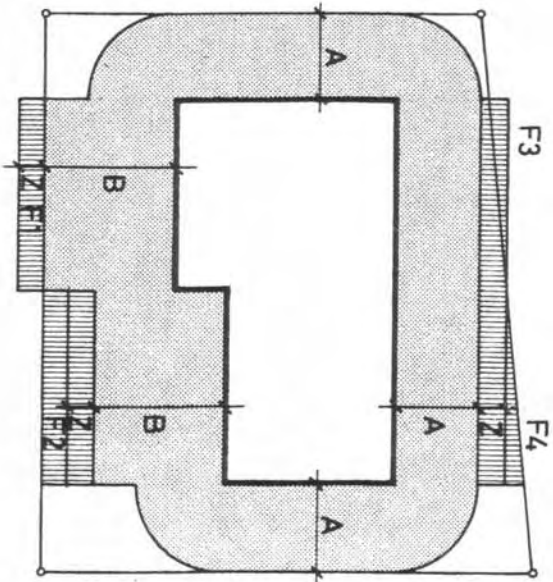
GESCHOSSZAHL / DACHAUFBAUTEN

ART. 23 ABS. 3



FLÄCHENAUSGLEICH

ART. 24 ABS. 8



- A kleiner Grenzabstand
- B grosser Grenzabstand
- Z Mehrlängenzuschlag
- F Flächenausgleich
- F2 ≅ F1 F4 ≅ F3