



Kanton Schwyz
Gemeinde Schwyz

Baureglement

An der Urnenabstimmung angenommen am 26. September 2010.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 199/2011 am 22. Februar 2011 genehmigt

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Inkraftsetzung: 1. Juni 2011

Teilrevision: genehmigt mit RRB Nr. 392/2017 vom 23. Mai 2017

Teilrevision: genehmigt mit RRB Nr. 17/2026 vom 13. Januar 2026,
Inkraftsetzung per 1. September 2026

Baureglement der Gemeinde Schwyz

(vom 26. September 2010)¹

Nachführungsstand: 1. September 2026

Die Gemeindeversammlung erlässt, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987, folgendes Baureglement:

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken die haushälterische Nutzung und die geordnete Besiedlung des Bodens.

² Sie unterstützen die Massnahmen zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen, streben eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde an und berücksichtigen die Anliegen des Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzes.

Art. 2 Geltungsbereich: Örtlich

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

Art. 3 Geltungsbereich: Sachlich

¹ Reglement und Planungsmittel finden Anwendung auf die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen.

² Bauten und Anlagen werden namentlich dann geändert, wenn sie äusserlich umgestaltet, erweitert, erheblich umgebaut oder einer neuen, baupolizeilich bedeutsamen Zweckbestimmung zugeführt werden.

¹ Angenommen an der Volksabstimmung vom 26. September 2010 mit 2959 Ja gegen 1330 Nein. Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 199 vom 22. Februar 2011 genehmigt. Inkrafttretung am 1. Juni 2011.

Nachführungen:

- Deponiezone Rütli; RRB Nr. 1281/2011 vom 21. Dezember 2011
- Erschliessung Stoos; RRB Nr. 1283/2011 vom 21. Dezember 2011
- Teilrevision; RRB Nr. 392/2017 vom 23. Mai 2017
- Grossried (AGRO Energie Schwyz AG); RRB Nr. 537/2018 vom 3. Juli 2018
- Mehrwertabgabe; RRB Nr. 17/2026 vom 13. Januar 2026

[illegible]

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

II. Planungsmittel

Art. 5	Planungsmittel
--------	----------------

Planungsmittel sind:

- a) Baureglement d) Gestaltungsplan g) Planungszonen
b) Zonenplan e) Richtplan
c) Erschliessungsplan f) Baulinien

Art. 6	Baureglement
--------	--------------

¹ Das Baureglement enthält Bestimmungen, welche die in Art. 5 angeführten Planungsmittel näher umschreiben.

² Es legt zudem die allgemeinen Bauvorschriften fest und enthält Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren.

Art. 7 Zonenplan

¹ Die Gemeindeversammlung erlässt einen Zonenplan, der das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsarten einteilt.

² Für besondere Gebiete können Teilzonenpläne mit eigenen Vorschriften erlassen werden.

Art. 7^{bis} Mehrwertabgabe

Bei Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts geschuldet.

III. Bauvorschriften

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 8 Grundsatz / Erhöhte Anforderungen

¹ Bauten und Anlagen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.

² In folgenden Fällen sind die Bauten und Anlagen und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten:

- a) in den Kern- und Zentrumszonen;
- b) an exponierten Hanglagen;
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen;
- d) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

³ Die Gebäudelängen von Bauten und Anlagen, die in einer Wohnzone gelegen sind, haben sich ins Ortsbild einzugliedern.

⁴ In der Industrie- und der Gewerbezone können zur Abschirmung von optisch störenden Bauten und Anlagen geeignete Bepflanzungen verlangt werden.

B. Konstruktion und Hygiene

Art. 9 Erholungsflächen

¹ Beim Neubau von mehr als drei Wohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. In besonderen Fällen kann in Kernzonen davon abgewichen werden.

² In Wohnzonen hat ihre Grösse mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossflächen dieser Wohnungen zu betragen.

³ Parkplätze, Garagenvorplätze und Strassen gelten nicht als Erholungsflächen. Bei Nachweis einer hohen Aufenthaltsqualität kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen.

Art. 10 Abstellflächen

Bei Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 sind hinreichende Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrriichtbehälter zu erstellen.

Art. 11 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der einzelnen Liegenschaften zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV richtet sich nach Art. 26 des Baureglementes und dem Zonenplan. Der Gemeinderat kann im Einzelfall eine andere Zuordnung verfügen.

Art. 12 Immissionsgrade

¹ Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Immissionsgrade zugeordnet, dabei werden unterschieden: nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

² Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

³ Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

⁴ Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

⁵ Der Bestand und die Erweiterung zonenwidriger Betriebe bestimmt sich nach § 72 PBG.

Art. 12^{bis}

Mobilfunkanlagen

¹ Optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in erster Linie in den Industrie- und Gewerbebezonen und anderen Zonen, die überwiegend für Arbeitsplatznutzungen vorgesehen sind bzw. in denen Arbeitsplatznutzung vorhanden ist, zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

² Ist dies nachweislich nicht möglich oder aufgrund des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrages nicht ausreichend, sind optisch als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen aufgrund einer orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung in zweiter Linie auch in den übrigen Zonen zulässig.

³ Erhöhte Anforderungen im Rahmen der orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung gelten in Ortsbildschutzgebieten und Gebieten, die für Nutzungen mit einem höheren Schutzbedürfnis vor ideellen Immissionen wie Wohn-, Schul- und Spitalnutzungen vorgesehen sind.

⁴ Im Rahmen der orts- und raumplanerischen sowie fernmelderechtlichen Interessenabwägung kann die Bewilligungsbehörde, in Absprache mit dem Gesuchsteller, bezüglich des Perimeters für eine gute funktechnische Versorgung, Alternativstandorte zur Prüfung hinsichtlich technischer, eigentumsrechtlicher und wirtschaftlicher Machbarkeit bezeichnen.

⁵ Bestehende Mobilfunkanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sind zu entfernen.

C. Verkehr

Art. 13

Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Grundsatz

¹ Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe, abseits von Strasse und Trottoir, genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Änderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellplätze im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu errichten.

² Die Mindestanzahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

- a) bei Wohnbauten je Wohnung 1 1/2 Abstellplätze, resp. bei Wohnungen bis 2 1/2 Zimmern und einer Grösse von maximal 80 m² anrechenbare Geschossfläche (BGF) 1 Abstellplatz, wobei Garagenvorplätze nicht als Abstellfläche angerechnet werden. Zusätzlich sind für Besucher 10 Prozent der erforderlichen Abstellplätze vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;
- b) bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten setzt die Bewilligungsbehörde die Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des zu erwartenden Publikumsverkehrs fest.

³ Die Bewilligungsbehörde kann die Anzahl Abstellplätze herabsetzen, namentlich bei guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, aus Gründen der Belastungsgrenzen des Strassennetzes und in den Kernzonen aus Gründen des Ortsbildschutzes.

Art. 14

Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Ersatzabgabe

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

² Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 8000.– und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Art. 15

Ein- und Ausfahrten, Garagenvorplätze

¹ Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten.

² Ausfahrten sind 3 Meter vor dem Strassenrand beziehungsweise grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 5 Prozent Gefälle zu reduzieren.

³ Bei jeder Garage ist ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche ein Vorplatz von mindestens 5 Meter Tiefe vorzusehen. Bei Nachweis einer hohen Aufenthaltsqualität und Einhaltung der Verkehrssicherheit kann die Bewilligungsbehörde Ausnahmen bewilligen.

Art. 16

Dachrinnen, Ablaufrohre, Schneefänger

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

D. Stellung und Dimension der Bauten

Art. 17 Ausnützungsziffer: Begriff

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

$$\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche} / \text{anrechenbare Landfläche} = \text{Ausnützungsziffer}$$

Art. 18 Ausnützungsziffer: Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

² Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

- a) Keller, Trockenräume, Waschküche, sofern diese nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;
- b) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten sowie Installationsschächte;
- c) nicht für gewerbliche Zwecke bestimmte Einstellräume für Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen, Haus- und Gartengeräte sowie für gewerbliche Zwecke bestimmte, unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge in der Kernzone B sowie der Zentrumszone;
- d) Korridore, Treppen und Lifte in Geschossen ohne anrechenbare Bruttogeschossflächen, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Haus- und Garagenzugängen im Untergeschoss die Haus- und Garagenzugangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;
- e) offene Räume, wie ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie gedeckte Sitzplätze;
- f) gewerbliche Lagerräume in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen;
- g) Dachgeschossflächen, sofern sie unter Dachschrägen im Licht die Höhe von 1.50 Metern unterschreiten, sowie Dachräume, deren lichte Raumhöhe bis unter den First höchstens 2.0 Meter beträgt
- h) 50 Prozent der Flächen von verglasten Räumen ohne heiztechnische Installationen wie Balkonen, Veranden und gedeckten Sitzplätzen;
- i) Balkone, Veranden, gedeckte Sitzplätze, welche nicht fest verglast sind und keine heiztechnischen Installationen aufweisen (Schiebewände, Wind- und Wetterschutzverglasungen);
- j) nachträgliche Aussenisolationen an bestehenden Bauten;
- k) der Freizeit dienende, allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsmehrzweckräume von Wohnsiedlungen, bis 2 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche;

- l) 18 Prozent der BGF nach Berücksichtigung der Abzüge. Wenn das Gebäude den Minergie®-Standard oder mindestens einen gleichwertigen Standard erreicht, beträgt der Abzug 20 Prozent der BGF. Wenn das Gebäude mindestens den Minergie®-P-Standard oder mindestens einen gleichwertigen Standard erreicht, beträgt der Abzug 22 Prozent der BGF.

Art. 19 Ausnützungsziffer: Anrechenbare Landfläche

¹ Die 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.

² Nicht angerechnet werden die für die Erschliessung der Überbauung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht nur um Hauszufahrten handelt.

Art. 20 Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

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

Art. 21 Verlagerung noch nicht beanspruchter Nutzung

Die noch nicht beanspruchte Nutzung von angrenzenden oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken innerhalb der gleichen Zone kann durch Dienstbarkeitsvertrag in Abweichung von den Parzellengrenzen verlagert werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen und kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

Art. 22 Geschosszahl

¹ Für die Berechnung der zulässigen Geschosszahl ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

² Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die bei mehr als der Hälfte der Gebäudeabwicklung das gewachsene Terrain um mehr als einen Meter überragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

³ Dach- oder Attikageschosse gelten nur dann als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50 Meter liegende Grundfläche mehr als 60 Prozent derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 23 Geschlossene Bauweise

¹ In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise zulässig.

² Grenz- oder Überbauungsrechte sind durch Grundbucheintrag sicherzustellen und auf die Grenze gestellten Fassaden entsprechend zu gestalten.

Art. 24 Grenz- und Gebäudeabstand

¹ Innerhalb der Kernzonen werden die Grenz- und Gebäudeabstände grundstücksintern oder gegenüber benachbarten Grundstücken durch die Bewilligungsbehörde im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt sie die bisherige Überbauung auf dem Baugrundstück, die bestehende oder projektierte Überbauung auf dem Nachbargrundstück, die Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der Wohn- und Arbeitshygiene und die Bestimmungen der Feuerpolizei.

² Innerhalb der Gewerbe- und Industriezone beträgt der Grenzabstand 30 Prozent der Gebäudehöhe, mindestens aber 2.50 Meter. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Feuerpolizei.

Art. 25 Gewässerraum

¹ Zwischen dem Gewässer und der im Zonenplan bezeichneten Gewässerbaulinie sind nur Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c GSchV zulässig.

² Wo Gewässerbaulinien fehlen, gilt der Gewässerraum respektive -abstand gemäss den übergeordneten Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung beziehungsweise dem PBG.

Art. 25^{bis} Strassenbaulinien

¹ Zur Sicherung des Strassenraums und Regelung des Abstandes von Bauten und ähnlich wirkenden Anlagen zur Strasse können im Zonenplan Strassenbaulinien festgelegt werden.

² Innerhalb der Strassenbaulinien dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.

³ Wo Strassenbaulinien fehlen, gilt der Strassenabstand nach kantonalem Recht.

IV. Zonenvorschriften**Art. 26 Zoneneinteilung und Masse**

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen aufgeteilt:

Bauzonen

- Kernzone A (KA)
- Kernzone B (KB)
- Zentrumszone (Z)
- Wohnzone 2-geschossig, locker (W2L)
- Wohnzone 2-geschossig, dicht (W2D)
- Wohnzone 3-geschossig (W3)
- Wohnzone 4-geschossig (W4)

- Wohnzone 2-geschossig, dicht mit Gewerbeerleichterung (WG2D)
- Wohnzone 3-geschossig, dicht mit Gewerbeerleichterung (WG3)
- Wohnzone 4-geschossig, dicht mit Gewerbeerleichterung (WG4)
- Weilerzone Gewerbe (GW)
- Industriezone (I)
- Zone für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (ER)
- Gewerbezone (G)
- Zone für gewerblichen Gartenbau (GB)
- Öffentliche Zone (Ö)
- Zone Erschliessung Stöos (ZES)
- Zone Bahntrasse (ZBT)
- Intensiverholungszone (IEa, IEb)
- Deponiezone, Abbau- und Deponiezone, Renaturierungszone, Abbau- und Rekultivierungszone (D)
- Freihaltezone (Fa bis Fd)

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone^[1]_{SEPP}
- Übriges Gemeindegebiet

Überlagerte Zonen

- Gefahrenzone
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht
- Höhereinstufung gemäss LSV

² Für die Zonen gilt:

Zonenart	KA	KB	Z	W4 WG4	W3 WG3	W2D WG2D	W2L	I	ER
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	II / III	II / III	II / III	II	IV	IV
Immissionsgrad gemäss Art. 12	ms	ms	ms	ms	ms	ns / ms	ns	ms	ms
Anzahl Vollgeschosse	-	-	4	4	3	2	2	-	-
Ausnützungsziffer	-	0.75	0.85	0.70	0.55	0.45	0.35	-	-
Gebäudehöhe (m)	13 m	10 m	13 m	13 m	10 m	7 m	7 m	20 m	20 m
Zuschlag in WG-Zonen									
- Ausnützung				0.14	0.11	0.09			
- Gebäudehöhe (m)				1.0 m	1.0 m	2.0 m			

Zonenart	G	GW	GB	Ö	ZES	ZBT	IEa IEb	F
Empfindlichkeitsstufe	IV	III	III	II / III	III	-	III	II / III
Immissionsgrad gemäss Art. 12	ms	ms	ms	ns / ms	ms	-	ms	ns / ms
Anzahl Vollgeschosse	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausnützungsziffer	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe (m)	11 m	11 m	8 m	-	20 m	-	-	-
Zuschlag in WG-Zonen - Ausnützung - Gebäudehöhe (m)								

mässig störend = ms nicht störend = ns

³ Für Bauten in Hanglagen mit über 20 % Neigung (Hangneigung gemessen innerhalb der Gebäudegrundfläche in der Falllinie des Hanges) kann die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1.00 Meter erhöht werden.

Art. 27 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

Bestimmte Gebiete können mit der Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes belegt werden. Die betreffenden Gebiete sind im Zonenplan mit Punktraster bezeichnet. Für einzelne Gebiete sind behördenverbindliche Anforderungen im Anhang umschrieben.

Art. 28	Kernzonen
---------	-----------

Die Kernzonen umfassen die alten Dorfkern und Häusergruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Sie sind für Wohnzwecke, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Vorbehalten bleiben Kernzonenpläne und die dazugehörigen Bestimmungen.

Art. 29 Zentrumszone

Die Zentrumszone dient der Ergänzung der Dorfkerne. Sie ist für Wohnzwecke, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

Art. 30 Wohnzonen

In den Wohnzonen sind ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Neben Wohnbauten sind nur Dienstleistungs- und gewerbliche Kleinbetriebe zugelassen.

Art. 31 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind neben Wohnbauten nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Die Ausnützung darf um einen Fünftel und die Gebäudehöhe in der Zone WG2D um 2 Meter, in der Zone WG3 und WG4 um einen Meter überschritten werden, wenn mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche dauernd für Gewerbe- und Dienstleistungszwecke genutzt werden.

³ Die Nutzungsbeschränkung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 32 Weilerzone Gewerbe

¹ Bestehende und neue Bauten dürfen nur zu gewerblichen und Wohn-Zwecken genutzt werden und nur für im Weiler bestehende oder artverwandte Betriebe.

² Es sind maximal 7 Wohnungen zulässig, sofern die Wohnnutzung insgesamt nicht mehr als 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche (BGF) beträgt.

³ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 33 Industriezone

¹ Die Industriezone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

³ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

⁴ Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 34 Zone für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen

¹ Die Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für die Gewinnung, Aufbereitung, Ergänzung und Verteilung von Energie aus erneuerbaren Ressourcen und für die Förderung, Vermarktung und Verwaltung solcher Energiegewinnungsprozesse erforderlich sind. Ebenfalls zulässig sind die bodenunabhängige Tierhaltung, Anlagen und Bauten, welche der Produktion, der Aufbereitung, Verarbeitung und Lagerung von Energieressourcen aus erneuerbaren Quellen dienen.

² Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

³ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

⁴ Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁵ In der im Zonenplan ausgewiesenen Überlagerung kann ein Wärmespeicher bis zu einer maximalen Gebäudehöhe inklusive First von 50 m und einem Durchmesser von 30 m erstellt werden.

⁶ Im Gestaltungsplan ist der Nachweis eines sorgfältigen Umgangs mit der Landschaft und der ökologischen Qualität der Umgebung massgebend.

Art. 35

Gewerbezone

¹ Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

³ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

⁴ Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 36

Zone für gewerblichen Gartenbau

¹ In der Zone für gewerblichen Gartenbau sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit die gartenbauliche Nutzung sie erfordert. Verkaufseinrichtungen sind bis höchstens 1'000 m² Nutzfläche gestattet.

² Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

³ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

⁴ Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 37

Öffentliche Zone

¹ Die Zone für öffentliche Bauten ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, wie Kirchen, Friedhöfe, Schulhäuser, Spitäler, Anlagen öffentlicher Dienste, Gemeindeanlagen, Mehrzweckhallen.

² Sofern die Gemeinde das Schulhaus in der öffentlichen Zone im Entwicklungsgebiet Seewen-Feld nicht innert der vereinbarten Frist erstellt, fällt diese Fläche automatisch in die Zone W3 (ohne Gestaltungsplanpflicht).

³ Die öffentliche Zone im Bereich der Talstation Seilbahn Rickenbach-Rotenfluh (Teil KTN 2052) ist ausschliesslich für Parkplatzflächen im Zusammenhang mit der Seilbahn Rickenbach-Rotenfluh bestimmt.

Art. 37a Zone Erschliessung Stoos

¹ Die Zone für die Erschliessung Stoos dient zur Sicherstellung der Infrastruktur für Betrieb und Nutzung der Standseilbahn Hinterschlattli – Stoos.

² Zulässige Nutzungen nebst den betriebsnotwendigen Einrichtungen sind Parkhäuser, Büros und dem Tourismus zuordenbare Gewerbe wie Restaurant, Sportgeschäft, Informationsschalter und Verlaufsgeschäfte sowie Logistikeinrichtungen und Gebäude zur Ver- und Entsorgung des Stoos.

³ Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten.

⁵ In den im Zonenplan speziell bezeichneten, schwarz schraffierten Bereichen sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung im Sinne von Art. 3 Absatz 3 NISV zulässig.

⁶ Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 37b Zone Bahntrasse

¹ Die Zone Bahntrasse (ZBT) dient der Sicherung des Trasses der Standseilbahn.

² Innerhalb der Zone Bahntrasse sind nur die nötigen Bauten und Anlagen für die Standseilbahn, Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Kommunikation usw.) sowie Druckleitungen für Wasserkraftnutzung zulässig.

Art. 38 Intensiverholungszone

¹ Die Intensiverholungszone dienen zur:

- a) Schaffung und Erhaltung von Sport- und Erholungsgebieten für die Bevölkerung;
- b) Schaffung von Familiengärten.

² Der Gemeinderat kann für die Anlage und Nutzung von Familiengärten und Campingplätze Sondervorschriften erlassen.

³ Es sind nur solche oberirdische Bauten und Anlagen zulässig, die dem Unterhalt und der Nutzung der Intensiverholungszone dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern.

Art. 39 Deponiezone I, Abbau- und Deponiezone I, Renaturierungszone, Abbau- und Deponiezone II (Zingel)

¹ Die Deponiezone I ist für die Deponierung, Umlagerung und Aufbereitung von Steinen und Erden und von Inert-, Rest- und Reaktorstoffen bestimmt. Siedlungs- und Sonderabfälle sind ausgenommen.

² Die Abbau- und Deponiezone I ist für den Abbau von Steinen und Erden und die Deponierung, Umlagerung und Aufbereitung von Steinen und Erden und von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial bestimmt.

³ Die Wiederherstellung der Deponiezone I und der Abbau- und Deponiezone I + II hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen. Alle Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Endgestaltung zu entfernen.

⁴ Die Renaturierungszone ist bestimmt als Ablagerungsraum für Hangschutt und loses Abbaumaterial. Die zur Gewährleistung der Sicherheit und für die Renaturierung notwendigen Eingriffe und Anlagen sind zulässig.

⁵ Die Abbau- und Deponiezone II ist für den Abbau von Steinen und Erden und die Deponierung, Umlagerung und Aufbereitung von Steinen und Erden und von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial bestimmt. Im Randbereich der Zone sind nur Rodungen sowie Anlagen und Eingriffe zur Gewährleistung der Sicherheit und zur Erschliessung von Abbau- und Deponiestellen zulässig.

Art. 40 Abbau- und Deponiezone II (Hinter Ibach)

Die Abbau- und Deponiezone II ist für den Abbau von Steinen und Erden, die Deponierung, Umlagerung und Aufbereitung von Inertstoffen gemäss Art. 24 TVA bestimmt. Die Nutzungsart und Nutzungsdichte sowie die Endgestaltung sind mit einem Gestaltungsplan zu regeln.

Art. 41 Abbau- und Rekultivierungszone III (Nägeli)

¹ Der Steinbruch „Nägeli“ wird der Abbau- und Rekultivierungszone Nägeli zugewiesen.

² Die Abbau- und Rekultivierungszone dient dem landschaftsschonenden Abbau von Steinen und Erden, deren Aufbereitung sowie der landschaftsgerechten Rekultivierung.

³ Auflagen des Kantons und der Gemeinde im Rahmen der Bewilligungsverfahren, insbesondere bezüglich Abbau und Rekultivierung, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 41^{bis} Deponiezone IV (Rütli)

¹ Die Deponiezone IV „Rütli“ ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial und der dazugehörigen betriebsnotwendigen Einrichtungen bestimmt.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Etappierungs- und Rekultivierungskonzept einzureichen. Alle Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Endgestaltung zu entfernen.

Art. 42 Freihaltezonen

¹ Die Freihaltezonen dienen der:

- a) Schaffung und Erhaltung von Freiflächen im Wohngebiet;
- b) Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder sowie Freihaltung von Aussichtslagen;
- c) Sicherung von Quell- und Grundwasser-Nutzungsgebieten;
- d) Sicherung des Raumbedarfes von Fliessgewässern, dem Schutz vor Hochwasser und der ökologischen Vernetzung.

² Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die für die Pflege der Freihaltezone nötig sind. Zudem sind Bauten, die das gewachsene Terrain nicht überschreiten, Strassen- und Weganlagen und die Gartengestaltung zulässig, soweit der Zweck der Freihaltezone nicht beeinträchtigt wird. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 25 Abs. 1.

Art. 43 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau bestimmt ist.

Art. 44 Übriges Gemeindegebiet

Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.

Art. 44^{bis} Gefahrenzonen

¹ In den Gefahrenzonen, in welchen Menschen und Tiere oder erhebliche Sachwerte erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind, dürfen Bauten und Anlagen sowie Nutzungsänderungen je nach Gefährungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden.

² Wer in einer Gefahrenzone «erheblicher» und «mittlerer» Gefährdung baut, hat mit dem Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Schutzmassnahmen getroffen hat.

³ In der Gefahrenzone «erhebliche Gefährdung» (rot) ist die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, grundsätzlich nicht gestattet. Andere Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden können.

⁴ In der Gefahrenzone «mittlere Gefährdung» (blau) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, das Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

⁵ In der Gefahrenzone «geringe Gefährdung» (gelb) wird der Baugesuchsteller über den Gefährungsgrad orientiert.

V. Gestaltungspläne

Art. 45

Voraussetzungen

¹ In den Kernzonen sind Gestaltungspläne ab einer minimalen Landfläche von 1500 m² zulässig.

² Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn eine vorzügliche architektonische Gestaltung und ein gutes Gesamtbild gegeben sind, die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen und mehrere der nachfolgenden Kriterien zusätzlich erfüllt sind:

- a) zweckmässige, sichere, verkehrsberuhigte und landsparende Erschliessung;
- b) mindestens 60 Prozent der vorgeschriebenen Abstellflächen für Motorfahrzeuge in überdeckten Räumen;
- c) grosszügige und zweckmässige Gestaltung des Aussenraumes sowie gemeinschaftlich nutzbare, zusammenhängende Erholungsflächen;
- d) gemeinschaftlich nutzbare Erschliessungs-, Versorgungs- und Freizeitanlagen;
- e) fortschrittliches Energiekonzept, wie namentlich besondere Massnahmen zum Energiesparen und Verwendung erneuerbarer Energien.

Art. 46

Inhalt

¹ Der Gestaltungsplan muss beinhalten:

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
- b) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie Angaben über die generellen Grundrisse der Bauten;
- c) einen Plan über die Verkehrerschliessung mit Angaben über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- d) Angaben über die Gliederung und Gestaltung von Bauten;
- e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
- f) Angaben über die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen sowie die Bepflanzung;
- g) ein Reglement mit Sonderbestimmungen, namentlich über die Abstände und anrechenbare Geschossflächen;
- h) Kurzbeschreibung, in welchem die Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplanes erläutert sind.

² Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, die Beibringung eines Modells sowie die Erstellung eines Baugespanns bei Gestaltungsplänen verlangen.

Art. 47

Ausnahmen von den Bauvorschriften

Der Gestaltungsplan kann von den Bauvorschriften abweichen. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben. Die Geschosszahl kann aber nur um ein Geschoss, die Gebäudehöhe um 3 Meter und die Ausnützungsziffer höchstens um 10 Prozent erhöht werden.

VI. Bewilligungsverfahren und Kontrolle

Art. 48

Baugesuche

¹ Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular mit folgenden Beilagen in der erforderlichen Anzahl bei der Bauverwaltung einzureichen:

- a) aktueller Grundbuchauszug ohne Grundpfandrechte, sofern der Gesuchsteller nicht von der Beibringung befreit wird;
- b) ein vom Geometer nachgeführter und unterzeichneter Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen mit mindestens einem Fixpunkt;
- c) Grundrisspläne aller Geschosse mit Eintrag der Zweckbestimmung, Gebäudeschnitte und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;
- d) Umgebungsplan, mit Angaben zur Terraingestaltung, Oberflächengestaltung und Lage der Bepflanzung;
- e) Kanalisations- und Erschliessungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder im Massstab 1:100;
- f) Berechnung der Ausnützungsziffer und des kubischen Inhalts;
- g) Besondere Gesuchsunterlagen gemäss kantonalem und eidgenössischem Recht.

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

³ Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein.

⁴ Die Bewilligungsbehörde kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches Gutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen.

⁵ Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

Art. 49

Zuständigkeit

¹ Baubewilligungsbehörde ist die Baukommission.

² Baubewilligungen im Meldeverfahren erfolgen durch die Abteilung Hochbau.

Art. 50 Gebühren

Die Bewilligungsbehörde erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen Gebühren nach der Gebührenordnung der Gemeinde.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 51 Inkrafttreten

¹ Dieses Baureglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der genaue Zeitpunkt der Inkraftsetzung wird durch den Gemeinderat festgelegt und vorgängig im Amtsblatt publiziert.

² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baubewilligungsgesuche sind nach den Vorschriften des alten Reglementes zu beurteilen. Rechtskräftige Gestaltungspläne bleiben gültig.

³ Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt der Übertragung der Bewilligungskompetenz auf die Baukommission.

Art. 52 Aufhebung früheren Rechts

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes ist das Baureglement der Gemeinde Schwyz vom 10. August 1990 aufgehoben.

Sachregister zum Baureglement der Gemeinde Schwyz und zum Kantonalen Planungs- und Baugesetz

Anhang 1

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
A			
Abbau- und Deponiezone	26, 39 - 41	71	
Ablaufrohre	16		
Abstände	24, 25, Anh 2	59 ff	31 ff
Abstellflächen			
- Kinderwagen	10		
- Fahrräder	10		
- Spielgeräte	10		
- Kehrriechtbehälter	10		
Abstellplätze für Motorfahr- zeuge		21, 58	
- 1. Grundsatz	13		
- 2. Ersatzabgabe	14		
Abstellplätze für Betriebsan- gehörige / Beschäftigte	13		
Abstellplätze für Besucher	13		
Abtretungspflicht		32, 35	
Abwasserbeseitigung		22 f	
Änderungen	3	19, 58, 72, 75	37a
- teilweise		72, 74	
- Bewilligungspflicht		75	
Anlagen, Begriff		75	
Anpassung			
- Richtplan		9	4 f
- Nutzungspläne		29	
Anrechenbare Bruttoge- schossfläche (aBGF)	18		
Anrechenbare Landfläche	19		
Anschlussbeiträge		51	
Anschlussgeleise		23	
Attikageschosse	22, Anh 2	60	

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
Aufhebung früheren Rechts	52		
Ausbauprogramm		23, 39, 47	
Ausfahrten	15		
Ausnahmen	47		
- ausserhalb Bauzone		74	37a
- innerhalb Bauzone		73	
- Genehmigung		76	40, 47 f
Ausnützungsziffer (AZ)	17 ff, 26		
B			
Balkone	18		
Baubeginn		85 f	
Baubewilligung		75 ff	38 ff
- Geltungsdauer		86	
- Verfahren		75 ff	38 ff
- Zuständigkeit		76	3
Baubewilligungsgesuche			
- hängige	51		
Baugespann		78 ff	
Baugesuch	48 f	77 ff	38 ff
- Beilagen	48		
- bestehende Bauteile	48		
- neu zu erstellende	48		
- Umbauten	48		
- weitere Unterlagen	48		
Bauinstallation		75	
Baukommission	49		
Baukontrolle		88	
Baulinien	5		
- und Abstände		68	
- und Eigentumsbeschränkung		33	
- im Erschliessungsplan		23	
Baureglement (BauR)	1 ff	21	
- Erlasse	51	25 ff	
- Inhalte	6	21	16
Baureife		53	
Bausperre		36	

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
Baustop		87	
Bauvorschriften			
- Ausnahmen von	47	73 ff	37a, 40, 47 f
- Geltungsbereich	2 ff	52	
Bauzonen, Arten	26	18	16 f
Behinderte		57	36
Beiträge		44 ff	
- Fälligkeit		46	
- für Feinerschliessung		40 ff	
- für Groberschliessung		38 ff, 44	
- für Strassen		44 ff	
- Stundung von		48 ff	
Bestand und Erweiterung zonenwidriger Betriebe	12	72 ff	
Bestandesgarantie		72	
Beschäftigtenparkplätze (Ab- stellplätze für Betriebsange- hörige)	13		
Besucherparkplätze	13		
Bewilligungspflicht		75	
Bewilligungsverfahren und Kontrolle	48 ff	75 ff	38 ff
C			
Campingplätze	38	18	
D			
Dachaufbauten	Anh 2	60	
Dachgeschosse	18, 22, Anh 2	60	
Dachgeschossflächen	18, 22, Anh 2	60	
Dachräume	18	60	
Dachrinne	16		
Dachschräge	18	60	
Deponien	39 - 41	71	
Deponiezonen	26, 39 - 41	71	

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
E			
Eigentumsbeschränkung	33, 34, 35, 36, 37a	33 ff	
Einfahrten	15		
Einsprache			
- gegen Bauvorhaben		79 ff	41
- gegen Beitragsplan		45	
- gegen Feinerschliessung		43	
- gegen Gestaltungsplan		30	
- gegen kantonalen Nutzungsplan		11	
- gegen kommunalen Nutzungsplan		25 ff	14
- gegen Planungszonen		12, 14	
Einstellräume	18		
Einstellung Bauarbeiten		87	
Emissionen		55	
Energiesparen		24	
- Isolation		72	
- Verordnung		90	
Energieversorgung		22 f, 37	
Entschädigung			
- bei Eigentumsbeschränkung		35	
- bei Einsprache		82	
- bei Enteignung		35, 41	
Erhöhte Anforderung an Gestaltung	8		
- in Kern- und Zentrumszonen	8		
- an exponierten Hanglagen	8		
- im Sichtbereich von wertvollen Stätten, Bauten und Anlagen	8		
- für Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild	8		
Erholungsflächen	9		
- Grösse	9		
- Neubau	9		
- Zweckänderung	9		
Erneuerbare Ressourcen	26, 34		

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
Ersatzvornahme			
- bei Eigentumsbeschränkung		33 ff	
- bei Enteignung		33 ff	
- bei Feinerschliessung		42 f	
- bei Nutzungsplanung		16	
Erschliessung		37 ff	27 ff
- Baureife		53	
- Begriffe		37	
- Beiträge		44 - 51	
- vorzeitige		39, 47, 49	
Erschliessungsplan	5	22 f	13, 16, 19 ff
- Erlass		22, 25 ff	
- Inhalt		23	
Erweiterung zonenwidriger Bauten		72	
F			
Fahrbahnfläche	15		
Fahrende		70	
Fahrräder	10, 18		
Fälligkeit von Beiträgen		46 ff	
Familiengärten	38		
Feinerschliessung		37 ff	
- Mitbenutzung		41	
- Pflicht		40 ff	
Ferienhauszone		38	
Flurgenossenschaft		40, 43	
Freihaltezone	26, 42		
- Aussichtslagen	43		
- Grundwassernutzungsgebiete	42		
- Familiengärten	38		
- Freiflächen im Wohngebiet	42		
- schützenswerte Orts- und Landschaftsbilder	42		
- Sport- und Erholungsgebiete	38		
Friststillstand		86	

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
G			
Garagenvorplätze	9, 13, 15		
Gebäudeabstand	24, Anh 2	63	
Gebäudehöhe (in Metern)	26, Anh 2	60	
Gebäudelänge	8		
Gebühren			
- Baubewilligung		89	43
- Baugesuche	50	89	
- Erschliessung		44 ff	
- Vorentscheidgesuche	50	89	
Gefahrenzonen	44 ^{bis}		
Gefälle, Ausfahrt	15		
Geländeveränderungen	3	75	
Geltungsbereich Baureglement	2 - 4	52	
und Planungsmittel			
Gemeindeautonomie		15	
Gemeindeversammlung, Kompetenzen			
- Erschliessungsplan		22 f	20
- Gestaltungsplan	30 f		
- Nutzungsplan	7	27	
Genehmigung			
- von Ausnahmen		76	40, 47 f
- kommunaler Nutzungsplan		28	15
Geschlossene Bauweise	23	64	
Geschosszahl	22, 47		
- Attikageschosse	22, Anh 2		
- Dachgeschosse	22, Anh 2		
- Vollgeschosse	22, Anh 2		
Gestaltetes Terrain	22, Anh 2		
Gestaltungsplan	5, Anh 4	24	
- Aufhebung		31	24
- Ausnahmen von den Bauvorschriften	47	24	
- Erlass	45	30	
- Inhalt	46, Anh 4		25
- Kriterien	45	24	

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
- Modell	46		
- Voraussetzungen	45	24	
Gestaltungsplanpflicht	27	24	
Gesundheit		54	
Gewachsenes Terrain	22, Anh 2		
Gewässerabstand	25	66	34
Gewässerraum	25		
Gewerbezone	26, 32, 35	18	
- Abschirmung von optisch störenden Bauten und Anlagen	8		
Gewerbezone G	26, 35		
Grenzabstand	24, Anh 2	59 ff	33
- Begriff, Messweise	24, Anh 2	59	
- Mass, Ermittlung	Anh 2	60	
- bei Sonderbauten		61	
- in Spezialzonen		52	
- ungleiche Verteilung		62	
Groberschliessung		23, 37 ff	27
- Beiträge für		44 ff	
- Pflicht		38	
- durch Versorgungswerk		38	
Grundpfandrecht, gesetzliches		46, 50	
Grundstücke			
- Unterteilung und Vereinigung	20		
Grünzone		18	
H			
Hanglagen (Neigung)	26		
Haus- und Gartengeräte	18		
Hauszufahrten	19		
Hochhaus		69	37
- Begriff		69	
- Verordnung		93	
Hochwasser	42		
Hygiene	9 ff, 24		

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
I			
Immissionen		21, 55	
- im Allgemeinen	18		
- im Landwirtschaftszone		19	
Immissionsgrad	12, 26		
- nicht störende Betriebe	12		
- mässig störende Betriebe	12		
- stark störende Betriebe	12		
Industriezonen	26, 33	18	
- Abstände	24		
- Abschirmung von optisch stö- renden Bauten und Anlagen	8		
- geeignete Bepflanzung	8		
Industriezone I	26, 33		
Inkrafttreten	51		
Intensiverholungszone	26, 38	18	
Isolation, nachträgliche	18	72	
K			
Kehrrichtbehälter	10		
Keller	18		
Kernzone	28	18	
- Abstände	24		
Kernzonen	8, 28	18	
- KA	26		
- KB	26		
Kernzonenpläne	28		
Kiesgruben		71	
Kinderwagen	10		
Konstruktion	9 ff		
Konzession			
- mit Versorgungswerk		38	27, 29 f
- Frist zum Abschluss		94	49
Kostenvorschuss		47	

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
L			
Lagerraum, gewerblich	18		
Landschaftsschutz	1	10, 20, 56	
Landwirtschaftszone	26, 43	19	
Landwirtschaftszone L	26	19	
Lärm		55	
- Empfindlichkeitsstufen	11, 26		
Laubengänge	18		
M			
Mässig störende Betriebe	12		
Materialgewinnung, Anlagen	71		
Mehrwertabgabe	7 ^{bis}	36d ff	26a ff
Meldeverfahren	49		
Mobilfunkanlagen	12 ^{bis}		
Mobilheime		70	
Modell zum Gestaltungsplan	46		
N			
Natur- und Heimatschutz	56, 73	6, 48	
Nebenbaute			
- Begriff	Anh 2	61	
- Gebäudeabstand		63	
- Grenzabstand	Anh 2	61	
Nichtbauzonen	26		
Nicht störende Betriebe	12		
Nutzungspläne			
- Begriff		4	
- Erlassverfahren		11, 25 ff	6 f, 13 ff
- kantonale		10 f	
- kommunale		15 ff	
O			
Öffentliche Bauten und Anlagen	37	18, 33 ff	10
Öffentliche Zone Ö	26, 37	18, 33 ff	

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
Ortsbild			
- Eingliederung	8	56	
Ortsbildschutz	1, 8	56	
Ortsbildschutzzone	Anh 3	20	
P			
Parkplätze	13 ff	58	
Parkierungsanlagen			
- öffentliche	14, 37	58	
Planungsmittel	5 ff		
Planungspflicht			
- im Allgemeinen		2	
- der Gemeinde		15 f	
Planungszone			
- kantonal		12	
- kommunal	5	14	
Privatstrasse, Abstand		65	
Publikation Baugesuch		78 f	
R			
Richtplan			
- Begriff		3	
- kantonal		5 ff	4 f
- kommunal	5, Anh 4	13	10 ff
S			
Schlussbestimmungen	51 f		
Schneefänger	16		
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	8, 42	21	
Schutzgebiete	7	20	16
Schutzzone			
- kantonal		10	
- kommunal	7	20	16
Seeufer		20, 66	50
Sicherheit		54	

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
Standortgebundene Wohnungen	33, 34, 35, 36, 37a		
Sitzplätze	18		
Sonderbauvorschriften	46	30	
Sondervorteil		44 ff	
Stark störende Betriebe	12		
Steinbrüche		71	
Strafbestimmungen		92	
Strassen		22 f, 72 ff, 93	
- Abstand		52, 65, 68	
- Beitragspflicht		44 ff	
Strassenbaulinien	25 ^{bis}		
Stundung von Beiträgen			
- allgemeine		48	
- bei vorzeitiger Erschliessung		49	
T			
Teilzonenplan	7		
Trockenräume	18		
U			
Übergangsbestimmungen		94	
Überlagerte Zonen	26		
Übernahmepflicht		34	
Übriges Gemeindegebiet UeG	26, 44		16
Umbauten	3	19, 58, 72, 75	37a
Unterirdische Baute		61	
V			
Veranda	18		
Verfahren			
- Baubewilligung	48 ff	75 ff	38 ff
- kantonale Richtplanung		5 ff	5
- kommunale Nutzungsplanung		25 ff	8 f, 13 ff
- vereinfacht		79	

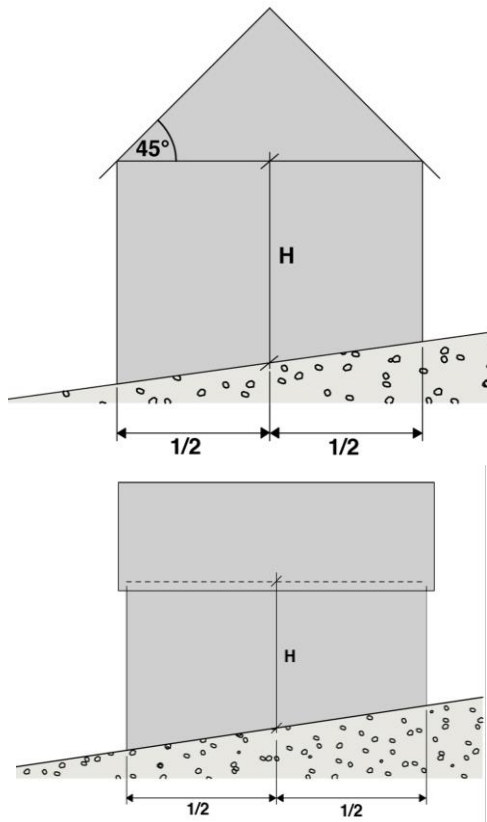
	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
- Verlagerung von Nutzung Vollgeschosse	21		
Vorentscheid	22, Anh 2	84	23
W			
Wald		93	
Waldabstand		52, 67	35
Wasserversorgung		22 f, 37 f	
Waschküche	18		
Weilerzone Gewerbe GW	26, 32		
Wiederaufbau		72	
Wohnhygiene	9 ff	54	
Wohnwagen		70	
Wohnzonen	8, 30	18	
- W3, W4, W2D, W2L	26		
Wohnzonen mit Gewerbe- leichterung	26		
- WG3, WG4, WG2D	26, 31		
- Ausnützungszuschlag	31		
- Nutzungsbeschränkung	31		
Z			
Zeltplätze	38	18	
Zentrumszone	8, 29	18	
Zentrumszone Z	26		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26, 37	18, 33 ff	
- Abtretungspflicht		32	
- zulässige Nutzung	37		
Zonen mit Gestaltungsplan- pflicht	27	24	
Zonenplan	5, 7		
- Erlassverfahren		25 ff	
- Inhalt		17 ff	
Zufahrt		37	
Zuschläge			

	BauR Schwyz	Kt. PBG	Kt. VvPBG
	Art.	§	§
- zu Ausnützung	26		
- zu Gebäudehöhe	26		
Zusprechung des Eigentums		35	
Zuständigkeiten		76	
- Baugesuche	49		
- Meldeverfahren	49		
Zweck	1		
Zweckänderung	3	19, 58, 72, 75	37a

Skizzen zur Messweise**Anhang 2****PBG § 60 Abs. 1 und 2 Gebäudehöhe und Grenzabstand**

¹ Für Bauten bis und mit 20 m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50 Prozent der Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m.

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



PBG § 59 Grenzabstand Hauptbauten

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

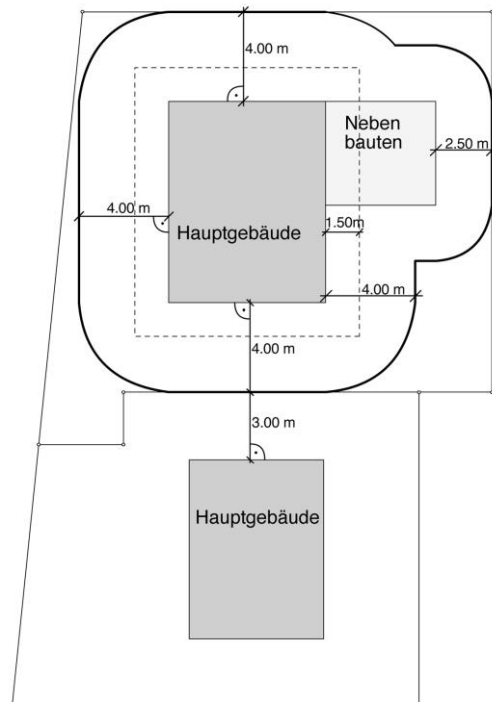
² Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. werden nur insoweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1.50 m übersteigt.

PBG § 61 Grenzabstand Nebenbauten

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

PBG § 63 Gebäudeabstand im allgemeinen

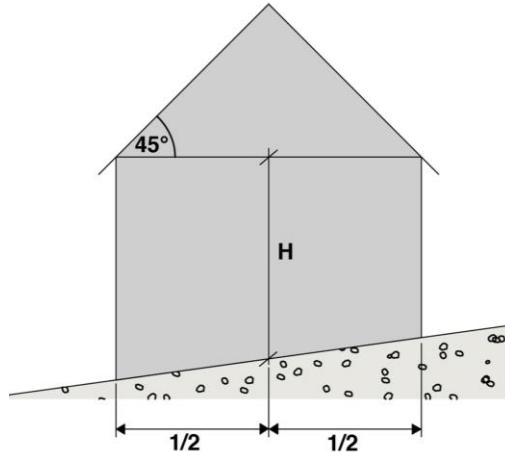
¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff



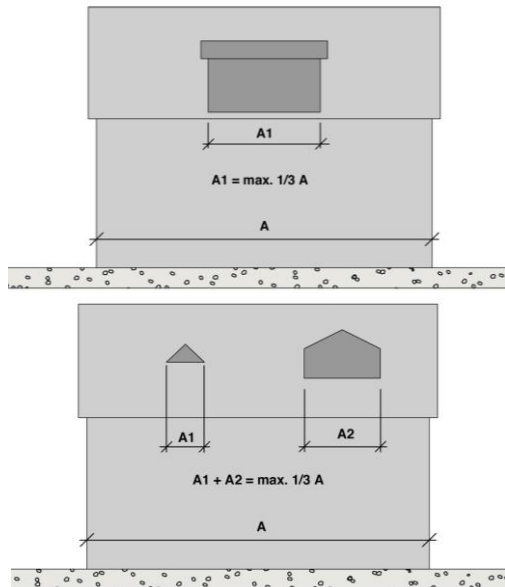
PBG § 60 Abs. 3 Gebäudehöhe und Grenzabstand (Dachaufbauten)

³ Bei der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werden:

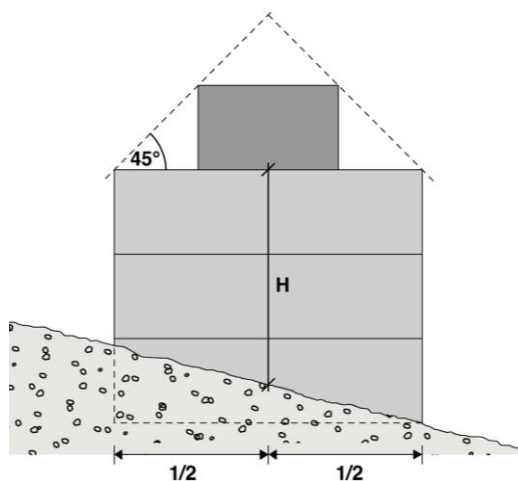
- a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;



- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;



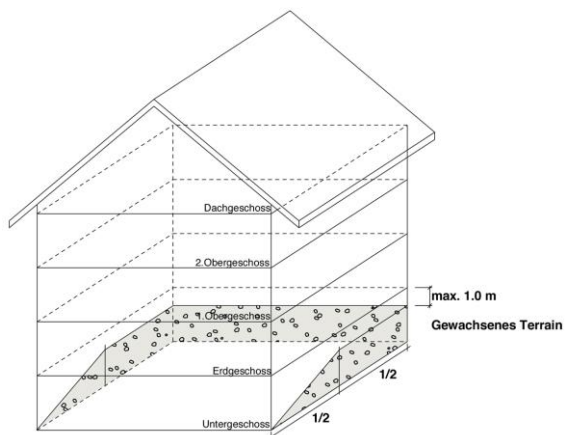
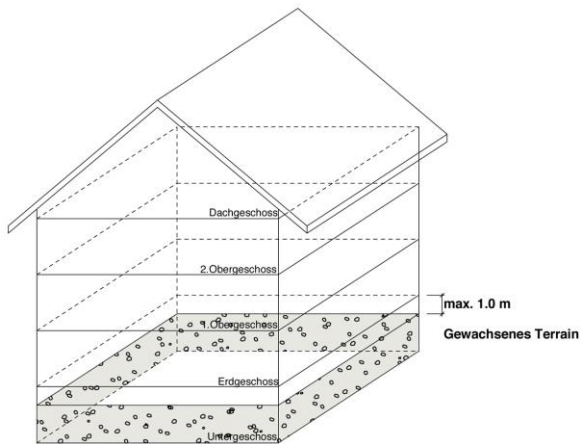
- c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.



BauR Art. 22 Abs. 1 und 2 Anzahl Vollgeschosse

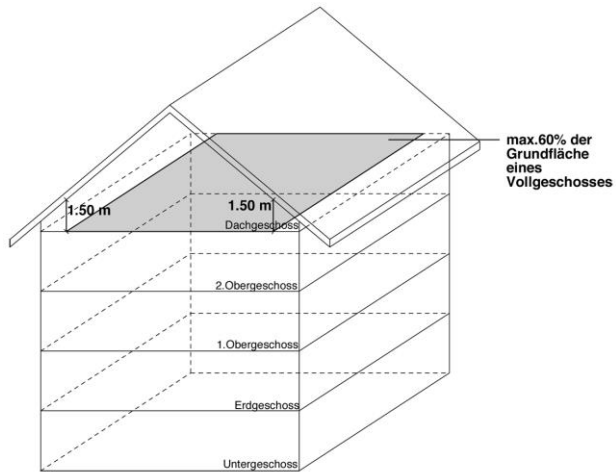
¹ Für die Berechnung der zulässigen Geschosszahl ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

² Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die bei mehr als der Hälfte der Gebäudeabwicklung das gewachsene Terrain um mehr als einen Meter überragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.



BauR Art. 22 Abs. 3 Definition Dachgeschosse

Dach- oder Attikageschosse gelten nur dann als Vollgeschosse, wenn die innerhalb der lichten Höhe von mehr als 1.50 Meter liegende Grundfläche mehr als 60 Prozent derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.



Bestimmungen zur Ortsbilschutzzone

Anhang 3



(Auszug aus der Schutzverordnung vom 1. April 1999)

II. Besondere Bestimmungen für Schutzzonen und geschützte Objekte

Art. 9

¹ In der Ortsbilschutzzone müssen Bauten und Anlagen architektonisch besonders gut gestaltet sein, wobei nachstehende Kriterien zu berücksichtigen sind:

- Einfügung in das Ortsbild und Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Kubische Gliederung
- Grösse, Lage und Zweckbestimmung bestehender und neuer Freiflächen
- Firstrichtung, Dachform und Dachneigung
- Fassadengestaltung, Baumaterialien und Farbgebung.

² Der Abbruch eines nicht schutzwürdigen Gebäudes ist zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt oder die Freihaltung der Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Bestimmungen zu den Gestaltungsplangebieten

Anhang 4.1

Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten:

Allgemeines

Im Zonenplan der Gemeinde Schwyz sind verschiedene Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Die Überlegungen und Absichten, die mit der Gestaltungsplanpflicht zusammenhängen, sind für einzelne Gebiete in den nachfolgenden Anforderungen umschrieben. Dabei handelt es sich um Hauptanliegen, die es nebst den Voraussetzungen gemäss Art. 45 mit den Gestaltungsplänen umzusetzen gilt.

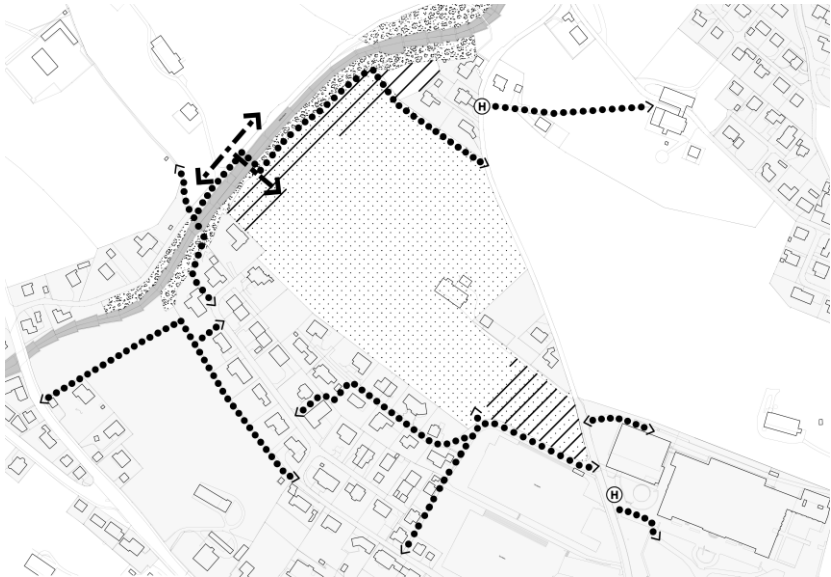
Die formulierten Anforderungen haben Richtplan-Charakter und sind behördenverbindlich.

Zeichenerklärung

Legende

	Erschliessung motorisierter Individualverkehr
	Notzufahrt motorisierter Individualverkehr
	Fussweg / Anschlusspunkt (öffentlich)
	Velo- und Fussweg / Anschlusspunkt (öffentlich)
	Erholungs- und Grünfläche / Raumbedarf Fließgewässer und ökologische Vernetzung
	Bushaltestelle (Lage schematisch)
	KIGBO- Objekte

Anforderungen Gestaltungsplanpflicht «Mättivor», Schwyz



- Falls für das Gebiet «Mättivor» Teilgestaltungspläne erarbeitet werden, ist spätestens mit der Eingabe des ersten Teilgestaltungsplanes ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet «Mättivor» aufzuzeigen, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Darin sind mindestens die Siedlungsstruktur, die Erschliessung und die Parkierung, die Ver- und Entsorgung sowie die vorgesehenen Frei- und Aussenräume aufzuzeigen (vgl. Anhang 4.2: Inhalte des Gesamtkonzeptes).
- Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs hat ausschliesslich über die Nietenbachstrasse zu erfolgen.
- Innerhalb des Gebietes ist ein dichtes und durchgehendes Fuss- und Velowegnetz längs und quer zum Hang sicherzustellen.
- Die Kreuzungsbereiche von Erschliessungs- und Freiflächen sowie der öffentlichen Velo- und Fusswegverbindungen, gilt es als übersichtliche Begegnungsflächen (Platzbereiche) mit erhöhter Aufenthaltsqualität auszubilden.
- Grössere Terrainveränderungen an exponierter Hanglage sind zu vermeiden.

Anforderungen Gestaltungsplanpflicht «Seewen-Feld», Seewen

- Falls für das Gebiet «Seewen-Feld» Teilgestaltungspläne erarbeitet werden, ist spätestens mit der Eingabe des ersten Teilgestaltungsplanes ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet «Seewen-Feld» aufzuzeigen, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Darin sind mindestens die Siedlungsstruktur, die Erschliessung und die Parkierung, die Ver- und Entsorgung sowie die vorgesehenen Frei- und Aussenräume aufzuzeigen (vgl. Anhang 4.2: Inhalte des Gesamtkonzeptes).
- Im Rahmen des Gestaltungsplans ist durch eine geeignete Anordnung und Gestaltung der künftigen Überbauung die Einhaltung der erforderlichen Lärmgrenzwerte zu erreichen.
- Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs hat über die Steinerstrasse zu erfolgen. Der Anschluss der Erschliessung an die Steinerstrasse ist als Siedlungs- bzw. Ortseingang zu gestalten.
- Innerhalb des Gebietes ist ein dichtes und durchgehendes Fuss- und Velowegnetz längs und quer zum Hang gemäss Planeintrag sicherzustellen. Der historische Verlauf des «Chalbertränkiweges» ist beizubehalten.
- Die Freihaltezone Fa) ist als zusammenhängende Erholungs- und Grünfläche vorzusehen.

Anforderungen Gestaltungsplanpflicht «Sonnenberg», Kaltbach



- Im Rahmen des Gestaltungsplans ist durch eine geeignete Anordnung und Gestaltung der künftigen Überbauung die Einhaltung der erforderlichen Lärmgrenzwerte sicherzustellen.
- Grössere Terrainveränderungen an exponierter Hanglage sind zu vermeiden.

Anforderungen Gestaltungsplanpflicht «Hof», Ibach



- Falls für das Gebiet «Hof» Teilgestaltungspläne erarbeitet werden, ist spätestens mit der Eingabe des ersten Teilgestaltungsplanes ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet «Hof» aufzuzeigen, welches in verschiedenen Etappen realisiert werden kann. Darin sind mindestens die Siedlungsstruktur, die Erschliessung und die Parkierung, die Ver- und Entsorgung sowie die vorgesehenen Frei- und Ausserräume aufzuzeigen (vgl. Anhang 4.2: Inhalte des Gesamtkonzeptes).
- Im Rahmen des Gestaltungsplans ist durch eine geeignete Anordnung und Gestaltung der künftigen Überbauung die Einhaltung der erforderlichen Lärmgrenzwerte sicherzustellen.
- Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs hat über die Gott-hardstrasse zu erfolgen.
- Innerhalb des Gebietes ist ein dichtes und durchgehendes Fuss- und Veloweg-netz gemäss Planeintrag sicherzustellen.
- Die Kreuzungsbereiche von Erschliessungs- und Freiflächen sowie der öffentli-chen Velo- und Fusswegverbindungen, gilt es als übersichtliche Begegnungs-flächen (Platzbereiche) mit erhöhter Aufenthaltsqualität auszubilden.

Anforderungen Gestaltungsplanpflicht «Bergstrasse», Rickenbach

- Mit dem Gestaltungsplan ist der Nachweis zu erbringen, dass mit dem vorgeschlagenen Überbauungs- und Erschliessungskonzept der östlichen Teils des Siedlungsentwicklungsgebietes (S.08 gemäss Richtplan) zu einem späteren Zeitpunkt zweckmässig erschlossen und überbaut werden kann.
- Grössere Terrainveränderungen an exponierter Hanglage sind zu vermeiden.
- Entlang des Tobelbaches ist eine durchgehende Fusswegverbindung gemäss Planeintrag zu erstellen.

Anforderungen Gestaltungsplanpflicht «Seminar», Rickenbach

- Zur Sicherstellung einer guten Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild darf die Geschosszahl und die Gebäudehöhe im Rahmen des Gestaltungsplans gemäss Art. 47 nicht erhöht werden.

Inhalte des Gesamtkonzeptes

Anhang 4.2

a) Bestandteile des Gesamtkonzeptes

Das Gesamtkonzept umfasst:

- Situationsplan 1:1'000 mit Höhenlinien (Aequidistanz 1m) über den gesamten Perimeter gemäss der Festlegung im Zonenplan (Bauzone mit Gestaltungsplanpflicht) inkl. Darstellung der angrenzenden Bereiche;
- Geländeschnitte 1:1'000/1:500 mit der Darstellung des gewachsenen und gestalteten Terrains und die Höhenlage der Bauten und der Strassenerschliessung.

b) Im Rahmen des Gesamtkonzeptes gilt es folgende Inhalte aufzuzeigen

1. Siedlungsstruktur

- Stellung und Art der vorgesehenen Bauten mit Angaben zur vorgesehenen Bebauungstypologie (MFH, EFH, REFH etc.), Geschossigkeit, Ausrichtung, Nutzungsart und Angaben zur Bebauungsdichte
- Angaben zur vorgesehenen Etappierung

2. Erschliessung und Parkierung

- Verlauf der Grob- und Feinerschliessung (inkl. schematischer Fahrbahn-Querschnitt)
- Verlauf der Fuss- und Radwege und Anbindung an die angrenzenden Gebiete (inkl. schematischer Querschnitt)
- Angaben zu den Erschliessungs- und Parkierungsprinzipien (Zufahrt und Art der vorgesehenen Parkierung: oberirdisch, unterirdisch / Sammel- oder Einzelparkierung)
- Lage der Bus-Haltestelle(n) und Anbindung an das Fusswegnetz

3. Ver- und Entsorgung

- Angaben zur Energieversorgung des gesamten Gebietes
- Lage von gemeinsamen Sammel- und Entsorgungsplätzen
- Lage und Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen

4. Frei- und Aussenräume

- Angaben zur Gestaltung der Freihalteflächen und Übergänge zu den Siedlungen inkl. Angaben zur Bepflanzung
- Lage und Gestaltung der gemeinschaftlich nutzbaren Erholungs- und Aufenthaltsbereiche
- Angaben zur Gestaltung der Kreuzungsbereiche von Erschliessungs- und Freihalteflächen (Gestaltungsprinzipien)