
Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz¹

(Änderung vom ...)

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz,

gestützt auf §§ 13, 21 Abs. 2 Bst. a, 52 Abs. 3, 83 Abs. 3 und 91 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987²,

beschliesst:

I.

Die Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997³ wird wie folgt geändert:

Erlasstitel

Verordnung zum Planungs- und Baugesetz

§ 7 Abs. 2 (neu)

² Es prüft die Einwendungen und erteilt den Absendern eine schriftlich begründete Antwort (§ 11 Abs. 3 PBG).

§ 9 Abs. 1

¹ Sieht das Gesetz oder diese Verordnung eine Vorprüfung oder eine Genehmigung vor, so überprüft die zuständige Stelle Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit kantonalen Plänen sowie dem kommunalen Richtplan.

§ 10a (neu) Pflicht zum Erlass kommunaler Richtpläne

Der Regierungsrat verpflichtet einzelne Gemeinden im urbanen und periurbanen Raum zum Erlass eines kommunalen Richtplanes, wenn dies zur Festlegung der lokalen oder regionalen Siedlungsentwicklung erforderlich ist. Statt dessen kann er sie zur Ausarbeitung von Konzepten und Leitbildern verpflichten.

§ 11 Abs. 2

² Der Gemeinderat erarbeitet den Richtplanentwurf und zieht die Versorgungswerke frühzeitig zur Planung bei. Der Entwurf ist dem Volkswirtschaftsdepartement zur Vorprüfung zu unterbreiten.

§ 12

Der Richtplan wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat für die kantonalen Behörden sowie die Behörden und die Stimmberechtigten in der Gemeinde und in den Nachbargemeinden verbindlich.

§ 14 Vorzeitige Inkraftsetzung

¹ Will der Gemeinderat Teile von Nutzungsplänen und zugehörige Vorschriften vorzeitig in Kraft setzen, so ist in einem Bericht ans Amt für Raumentwicklung nachzuweisen, dass

- a) gegen die betreffenden Planungsanordnungen und die zugehörigen Vorschriften keine Beschwerden eingereicht wurden oder die Beschwerden rechtskräftig erledigt sind; und
- b) die betreffenden Planungsanordnungen und die zugehörigen Vorschriften für sich allein sinnvoll sind.

² Die Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung ist öffentlich.

§ 20 Abs. 1 und 2

¹ Sollen zusammen mit dem Erschliessungsplan die Ausgaben einzelner Ausbauetappen bewilligt werden, so ist den Stimmberechtigten für jede Etappe vorzulegen:

- a) ein Grobprojekt mit Angabe der notwendigen Ausgaben;
- b) bei Groberschliessungsstrassen die Angabe des Kostenanteils der Gemeinde (§ 44 Abs. 2 PBG) sowie der Beiträge Dritter;
- c) die Finanzierung und die Folgekosten.

² Die Stimmberechtigten können für verschiedene Groberschliessungsanlagen eine einzige Ausgabenbewilligung (Rahmenkredit) bewilligen.

Gliederungstitel vor § 31

A. Begriffe und Messweisen

§ 31 1. Verbindlichkeit

¹ Die im Gesetz und dieser Verordnung geregelten Begriffe und deren Messweisen sind für den Erlass kommunaler Bauvorschriften verbindlich.

² Sieht das Baureglement der Gemeinde ausnahmsweise weitere Nutzungsmasse Begriffe wie Gesamthöhe, Kniestockhöhe usw. vor, sind für deren Messweise kantonal bereits bestimmte Vorgaben (Messpunkte usw.) zu verwenden.

³ Die in der Verordnung abgebildeten Skizzen haben hinweisenden Charakter.

§ 31a (neu) 2. Gebäude

¹ Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

² Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nicht mehr als 4.5 m Gesamthöhe, 3.5 m traufseitige Fassadenhöhe und 60 m² Grundfläche aufweisen und nur Nebennutzflächen enthalten.

³ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse von Kleinbauten nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

⁴ Für Kleinbauten und Anbauten beträgt der Grenzabstand 2.50 m.

31b (neu) 3. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

¹ Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

³ Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten beträgt der Grenzabstand 1 m.

§ 31c (neu) 4. Fassade

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

² Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

³ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

§ 31d (neu) 5. Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker ragen höchstens bis zu 1.5 m, bei Klein- und Anbauten bis 0.5 m, über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 3 m Breite pro Gebäudeteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bei Gebäudeteilen mit allseitigen Abschlüssen und 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

² Rückspringende Gebäudeteile, wie innenliegende Balkone und zurückversetzte Eingänge, sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Sie gelten als unbedeutend, wenn sie 1.5 m in der Tiefe und 3 m in der Breite nicht überschreiten.

§ 31e (neu) 6. Längenbegriffe und Längenmasse

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 31f (neu) 7. Höhenbegriffe und Höhenmasse

¹ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

² Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

³ Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

§ 31g (neu) 8. Geschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

² Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

³ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

⁴ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

§ 31h (neu) 9. Anrechenbare Grundstücksfläche

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

§ 31i (neu) 10. Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a) Hauptnutzflächen HNF;
- b) Nebennutzflächen NNF;
- c) Verkehrsflächen VF;
- d) Konstruktionsflächen KF;
- e) Funktionsflächen FF.

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

§ 31j (neu) 11. Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVM}}{\text{aGSF}}$$

§ 31k (neu) 12. Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

§ 31l (neu) 13. Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

§ 31m (neu) 14. Ausnutzungsziffer

¹ Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- b) Heiz- und Technikräume;
- c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen;
- d) Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- e) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- f) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- g) offene Erdgeschosshallen;
- h) überdeckte offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{AZ} = \frac{\text{aBGF}}{\text{aGSF}}$$

§ 34 Abs. 1

¹ Für die Bemessung der Gewässerabstände gegenüber Seen und fliessenden Gewässern ist § 59 PBG nicht anwendbar.

§ 45 Abs. 1

¹ Der Gemeinde gemeldete, geringfügige Bauvorhaben sind umgehend der Baugesuchszentrale weiterzuleiten. Abbrüche meldet die Gemeinde nach den abgeschlossenen Umgebungsarbeiten einem patentierten Ingenieur-Geometer zur Nachführung der Daten der amtlichen Vermessung.

§ 47 Abs. 3

³ Zuständig für die Zustimmung sind:

- a) das Amt für Wald und Natur für Ausnahmen vom Waldabstand;
- b) das Amt für Gewässer für Ausnahmen vom Gewässerabstand;
- c) das Amt für Raumentwicklung für die übrigen Ausnahmen.

Bisheriger Anhang wird zu **Anhang I**

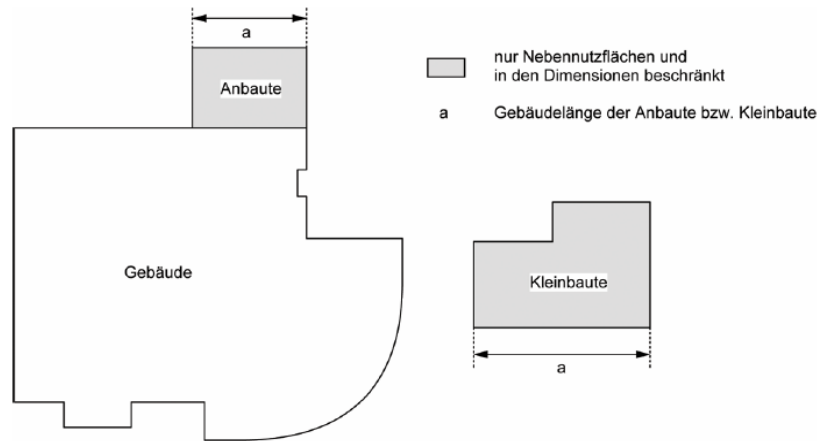
Anhang II (neu)

Skizzen zum Planungs- und Baugesetz sowie zur Planungs- und Bauverordnung

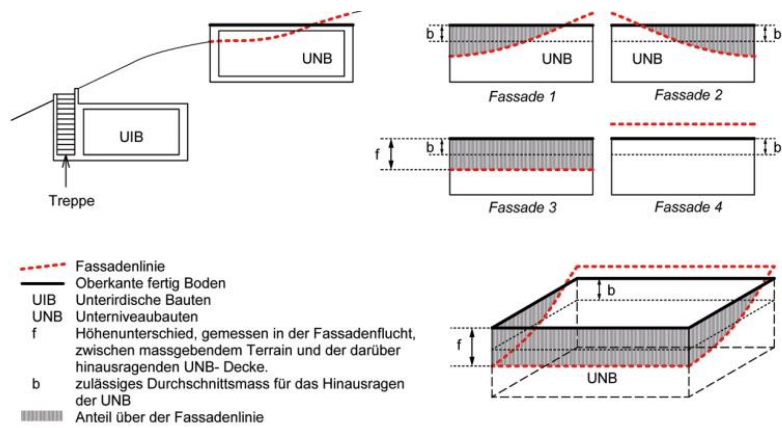
Nachstehende Abbildungen bilden nicht Bestandteil der Verordnung. Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu.

Gebüdemasse und Messweisen

Gebäude, Anbauten und Kleinbauten (§ 31a PBV)

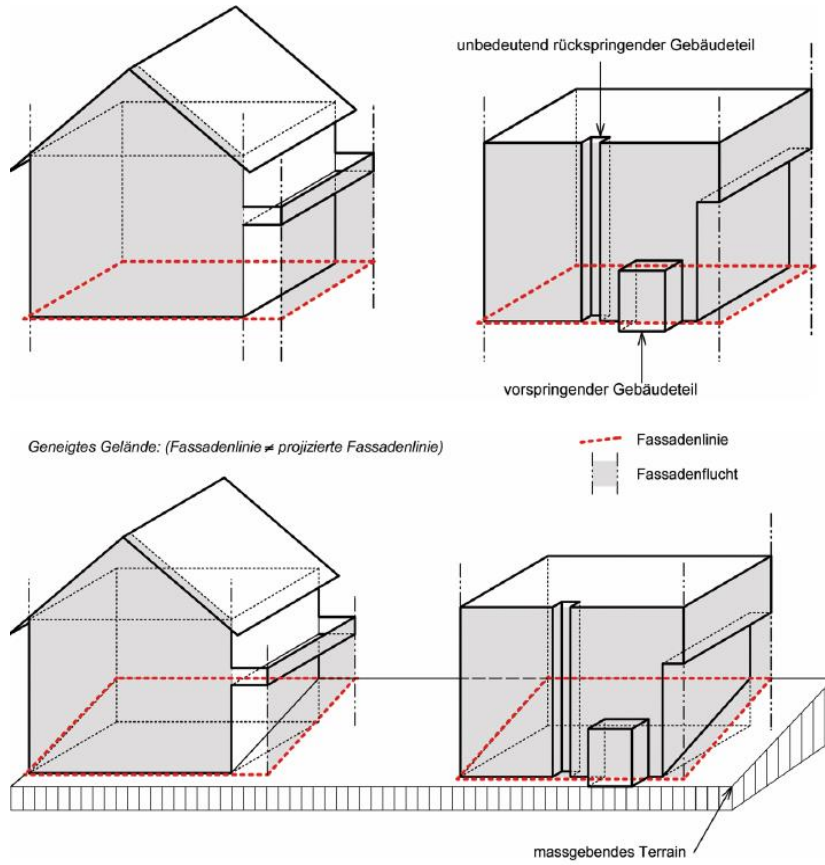


Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (§ 31b PBV)

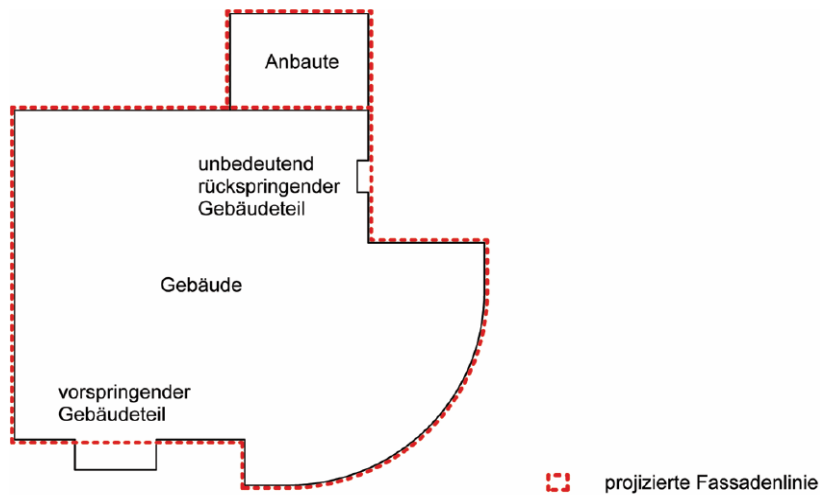


Fassade

Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 31c PBV)

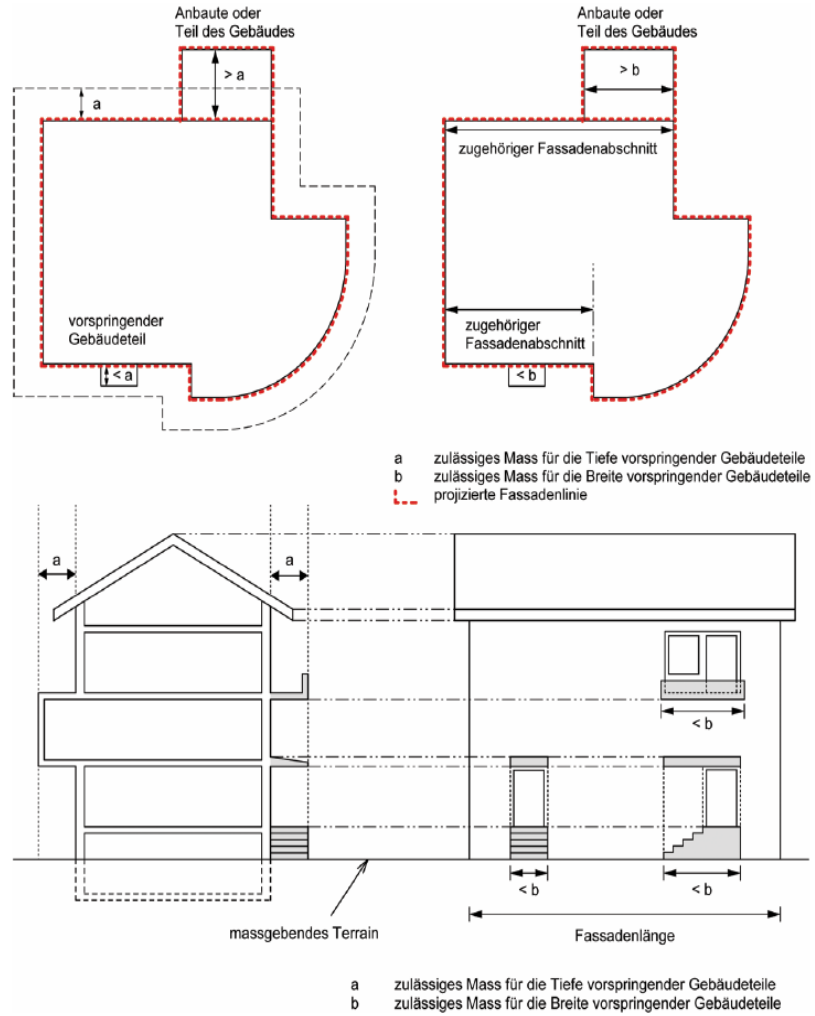


Projizierte Fassadenlinie (§ 31c Abs. 3 PBV)

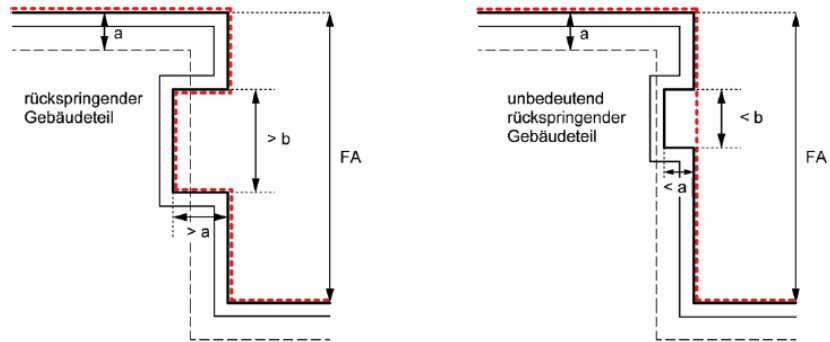


Gebäude

Vorspringende Gebäudeteile (§ 31d Abs. 1 PBV)



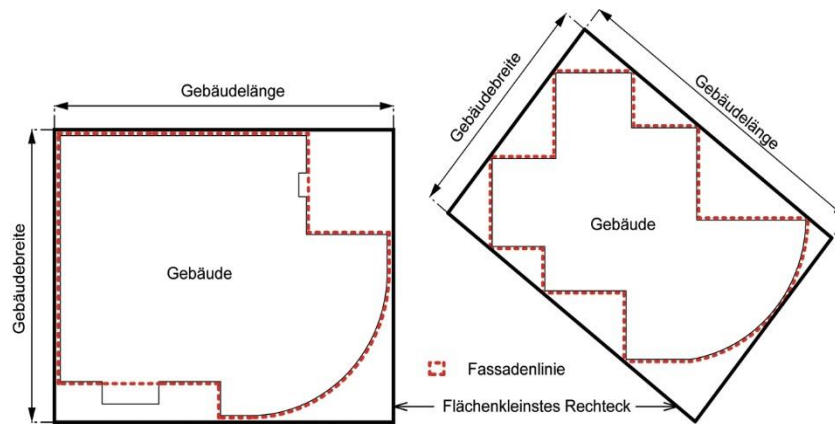
Rückspringende Gebäudeteile (§ 31d Abs. 2 PBV)



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- Fassade
- - - Fassadenlinie

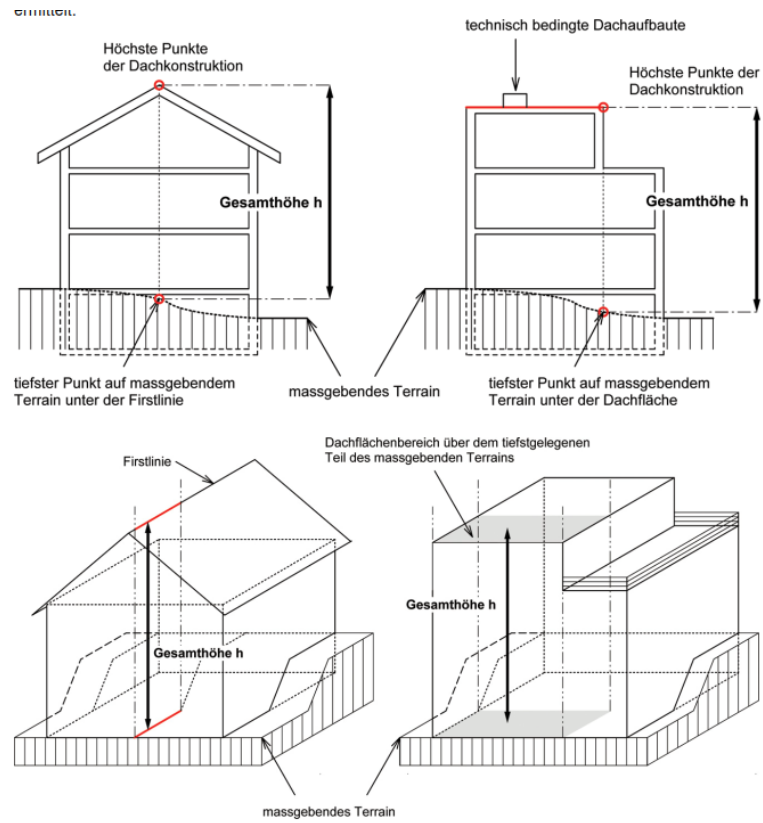
Längenbegriffe und Längenmasse

Gebäudelänge (§ 31e Abs. 1 PBV) und Gebäudebreite (§ 31e Abs. 2 PBV)

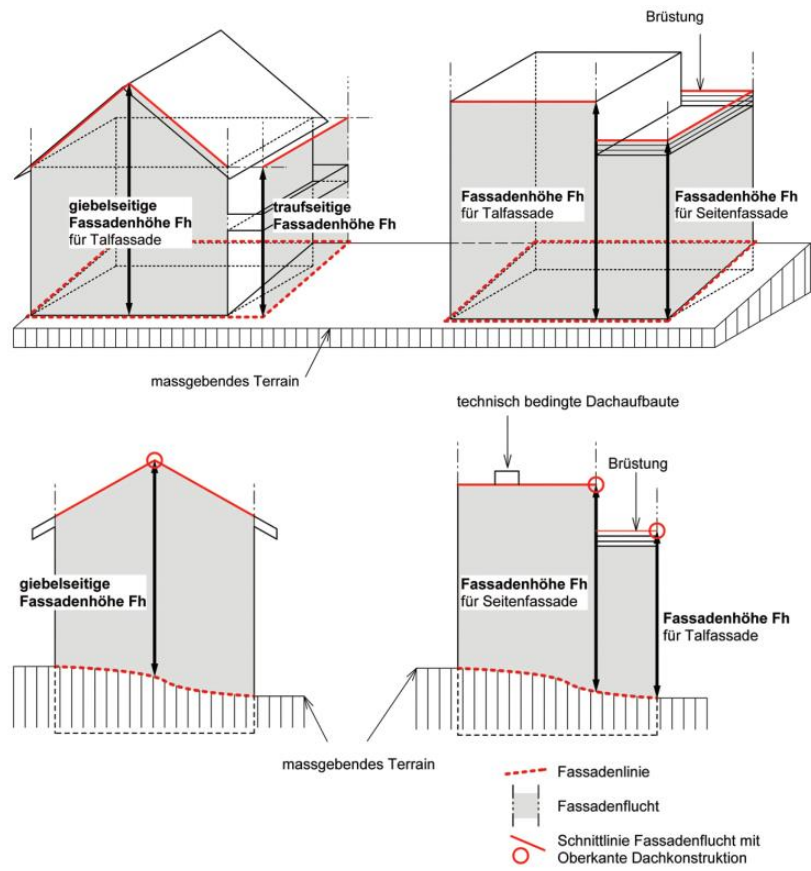


Höhenbegriffe und Höhenmasse

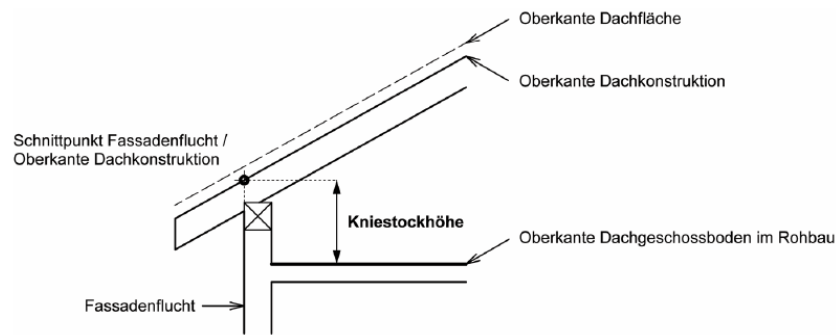
Gesamthöhe (§ 31f Abs. 1 PBV)



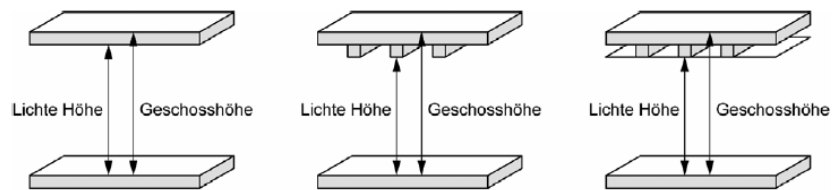
Fassadenhöhe (§ 60 Abs. 2 PBG)



Kniestockhöhe (§ 31g Abs. 2 PBV)

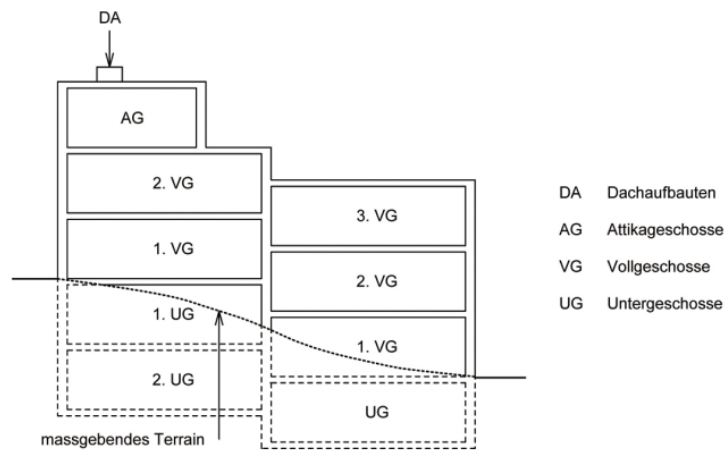
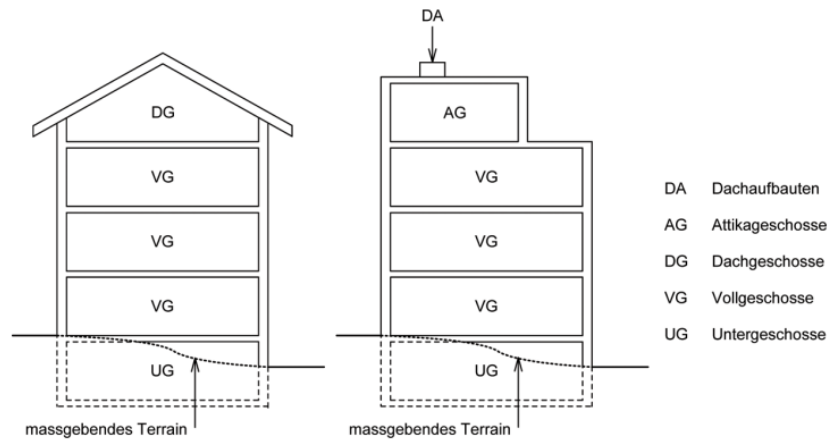


Lichte Höhe (§ 31g Abs. 3 PBV)

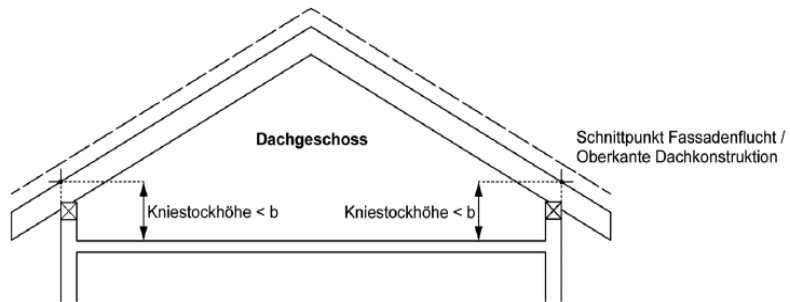


Geschosse

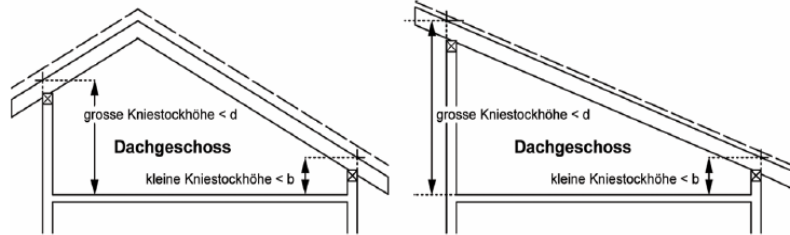
Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschosse (§ 31g Abs. 1 – 4 PBV)



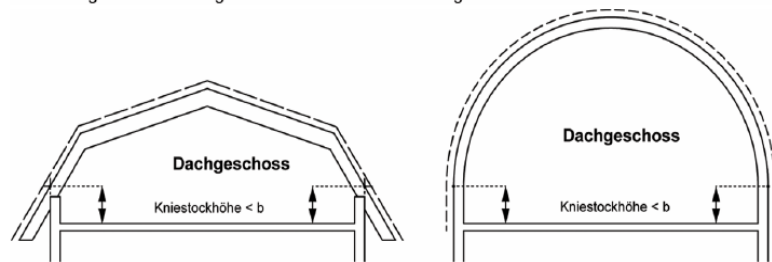
Dachgeschoss und Kniestockhöhe (§ 31g Abs. 3 PBV)



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

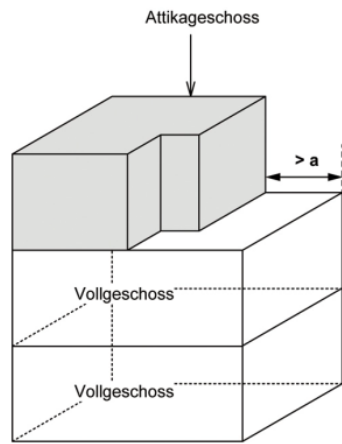


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

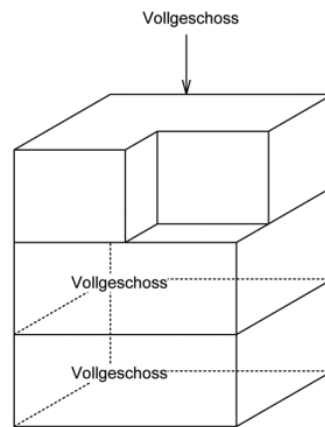
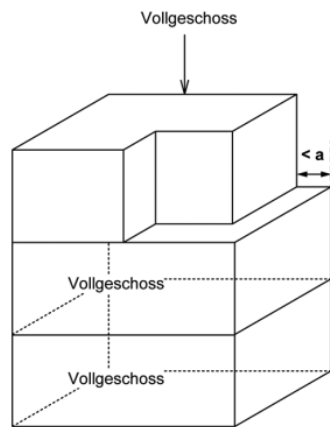


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Attikageschoss (§ 31g Abs. 4 PBV)



a Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 6.4 Attikageschosse

Abstände und Abstandsbereiche

Grenz- und Gebäudeabstand sowie Baulinien (§§ 59, 63 und 68 Abs. 2 PBG)

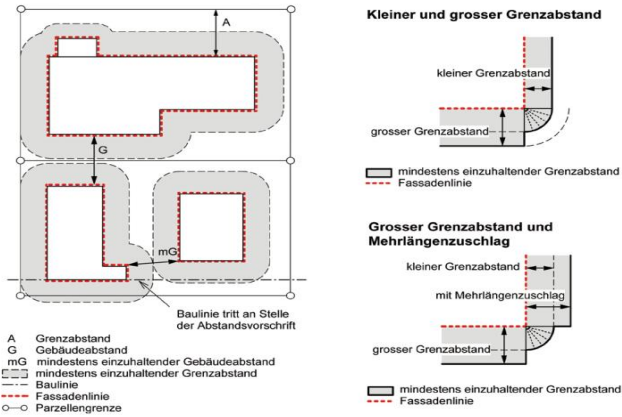
7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen, insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.



Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

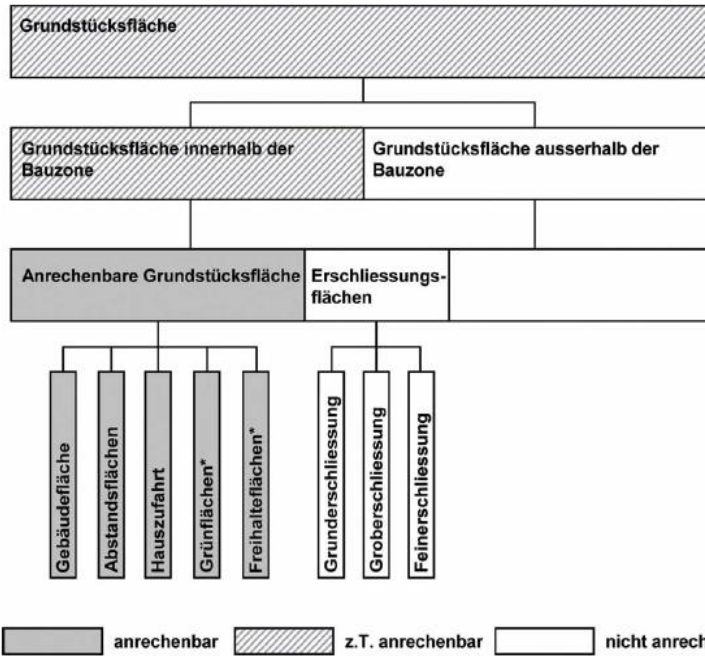
7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.

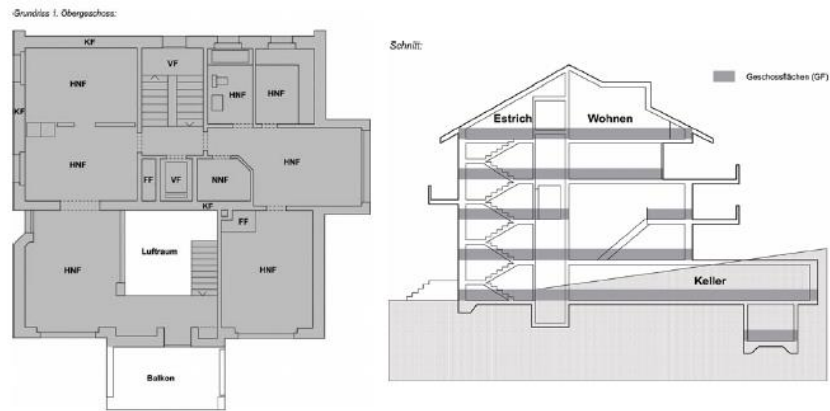
Nutzungsziffern und Messweisen

Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 31h PBV)

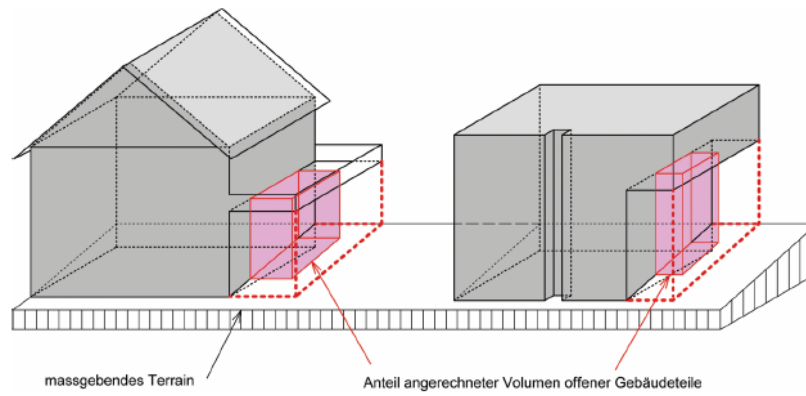


* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Geschossflächenziffer (§ 31i PBV)

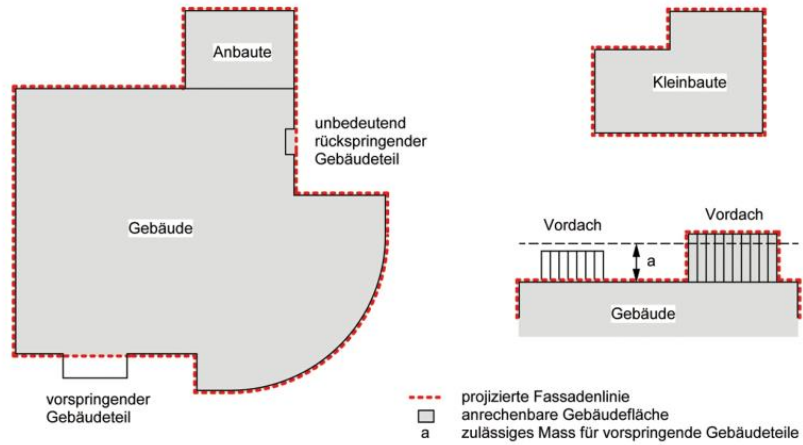


Baumassenziffer (§ 31j PBV)

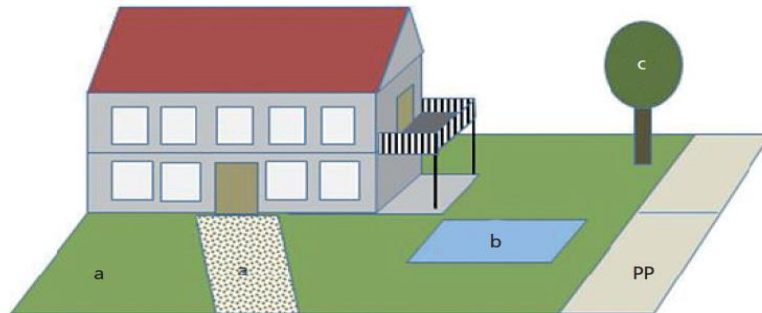


Überbauungsziffer (§ 31k PBV)

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



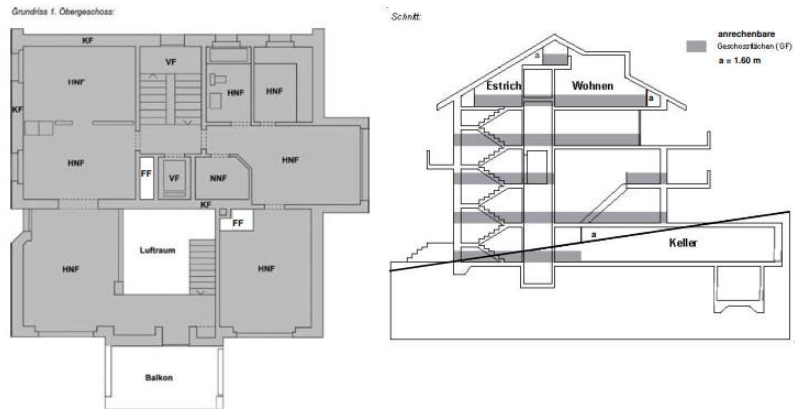
Grünflächenziffer (§ 31I PBV)



- a: anrechenbare Grünfläche
- b: Weiher / Teich (anrechenbare Grünfläche)
- c: Baum / Hecke (anrechenbare Grünfläche)
- PP: Parkplätze (nicht anrechenbar)

Ausnutzungsziffer (§ 31m PBV)

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bz Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



II.

¹ Dieser Beschluss tritt am xxxx in Kraft.

² Er wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzsammlung aufgenommen.

¹ GS ...

² SRSZ 400.110.

³ SRSZ 400.111.