GemeindeSattel

BAUREGLEMENT

vom 15. April 2011 (Volksabstimmung am 15. Mai 2011)
von der Regierung genehmigt am 06.September 2011
mit RRB 881 / 2011

Anpassung vom 15. April 2016 (Volksabstimmung am 5. Juni 2016)
von der Regierung genehmigt am 06. September 2016
mit RRB 760 / 2016

Änderung vom 12. April 2019 (Volksabstimmung am 19. Mai 2019)
Von der Regierung genehmigt am 20. August 2019
Mit RRB 529 / 2019

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

		Seite
I.	**ZWECK UND GELTUNGSBEREICH**	
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Geltungsbereich	4
II.	**PLANUNGSMITTEL**	
Art. 3	Planungsmittel	5
Art. 4	Zonenplan	5
Art. 5	Richtplan	5
III.	**ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**	
	A. Erschliessung	
Art. 6	Erschliessung Mostelberg	6
	B. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	
Art. 7	Grundsatz	6
Art. 8	Terraingestaltung	7
Art. 9	Reklamen, Beleuchtungen und ähnliche Einrichtungen	7
Art. 10	Hausantennen	7
	C. Konstruktion und Hygiene	
Art. 11	Konstruktion	7
Art. 12	Wohnhygiene	8
Art. 12a	Energiesparmassnahmen	8
Art. 13	Kinderspielplätze	9
Art. 14	Immissionen	9
Art. 15	Bauarbeiten	9
	D. Verkehrssicherheit	
Art. 16	Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder	9
Art. 17	Ein- und Ausfahrten	10
Art. 18	Strassenabstände und Strassenbreite	11
	E. Stellung und Dimension der Bauten	
Art. 19	Ausnützungsziffer	11
Art. 20	Berechnung der Geschosszahl	12
Art. 21	Firsthöhe	13
Art. 22	Gebäudelänge	13
Art. 23	Mehrlängenzuschlag und Flächenausgleich	13
Art. 24	Grenz- und Gebäudeabstand	14
Art. 25	Gewässerabstand	14
Art. 26	Reihenbauten	14

IV.	ZONENVORSCHRIFTEN	Seite
Art. 27	Zoneneinteilung	15
Art. 28	Kernzone	17
Art. 29	Wohnzonen	18
Art. 30	Wohngewerbezone	18
Art. 31	Gewerbezone	18
Art. 32	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18
Art. 33	Sonderzone für Camping	19
Art. 34	Sonderzonen für Touristik und Erholung	19
Art. 34a	Grünzone	20
Art. 35	Landwirtschaftszone	20
Art. 36	Naturschutzzone	20
Art. 37	Übriges Gemeindegebiet	20
Art. 37a	Reservegebiet	20
Art. 38	Sonderzone Schlachtgelände Schornen	21
Art. 38a	Skiabfahrtszone	21
Art. 39	Gewässerraumzone	21
Art. 39a	Allgemeine Grundsätze zum Schutz vor Naturgefahren	22
Art. 39a^{bis}	Gefahrenzone erheblich	22
Art. 39a^{ter}	Gefahrenzone mittel	22
Art. 39a^{quater}	Gefahrenzone gering	23
Art. 39 b	Massnahmen gegen die Baulandhortung	23

V.	GESTALTUNGSPLAN	
Art. 40	Voraussetzung	24
Art. 41	Inhalt	24
Art. 42	Abweichungen von der Grundordnung	25
Art. 43	Terrassenhäuser	25

VI.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE	
Art. 44	Baugesuch	25
Art. 45	Meldepflicht	26
Art. 46	Baukontrolle	26
Art. 47	Gebühren	26

VII.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 48	Inkrafttreten	27

ANHANG I	**Abbildungen (nicht rechtsverbindlich)**	Seite
	Ausnützungsziffer	28
	Gebäudehöhe, Firsthöhe	29
	Grenzabstand / Gebäudeabstand	30
	Gebäudelänge	31
	Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich	31
	Geschosszahl und Terraingestaltung	32
	Ein- und Ausfahrten	33
ANHANG II	**Sachwortregister**	34
ANHANG III	**Hinweise auf weitere Vorschriften**	**43**

Hinweis:

Baureglement und kantonales Planungs- und Baugesetz ergänzen sich, d.h. beide sind zur Beurteilung beizuziehen.

B A U R E G L E M E N T

Die Gemeinde Sattel erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 nachfolgendes Baureglement:

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1 Zweck

Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken

a) die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,

b) die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens,

c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,

d) sowie die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

Art. 2 Geltungsbereich

[1] Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

[2] Es findet Anwendung für Bauten und Anlagen, alle Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten sowie für Fassaden- und andere eingreifende Zweckänderungen.

[3] Dazu gehören insbesondere auch Kleinbauten, Wohnwagenüberdachungen, -vorbauten, Warenautomaten, Schaukästen, Reklameanlagen, Strassen, Terrainveränderungen über 1.0 m Höhe oder mehr als 50 m^2 Grundfläche, Tankstellen, Lagertanks und dergleichen.

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 3 Planungsmittel

Der Gemeinde stehen folgende Planungsmittel zur Verfügung:

a) Baureglement
b) Zonenpläne
c) Erschliessungspläne
d) Gestaltungspläne
e) Planungszonen
f) Richtplan

Art. 4 Zonenplan

[1] Durch den Zonenplan wird das Gemeindegebiet in Zonen verschiedener Nutzungsart eingeteilt.

[2] Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:5'000 (Dorf, Mostel, Ecce Homo und Schornen), 1:10'000 (ausserhalb Siedlung) sowie im Schutzzonenplan 1:5'000 dargestellt.

[3] Zusammenhängende und mind. 3'000 m^2, in der Kernzone mind. 1'500 m^2, messende Baulandflächen, können im Verfahren betr. Änderung von Zonenplänen (§ 29 Abs. 1 PBG), soweit sie nicht genügend erschlossen sind, entschädigungslos aus der Bauzone ausgeschlossen werden, wenn sie nach Ablauf von 10 Jahren und später seit regierungsrätlicher Genehmigung der Einzonung nicht zu mind. $^2/_3$ überbaut sind.

Art. 5 Richtplan

[1] Der Gemeinderat kann Richtpläne erlassen. Sie zeigen die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Versorgung sowie weitere Bereiche auf.

[2] Der Richtplan und die Teilrichtpläne sind für die mit der Planung beauftragten Organe wegleitend.

[3] Die Richtplanentwürfe sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen, bevor der Gemeinderat darüber beschliesst.

[4] Während der Auflagefrist kann sich jedermann dazu schriftlich beim Gemeinderat äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Erschliessung

Art. 6 Erschliessung Mostelberg

Das im Zonenplan Mostelberg ausgeschiedene Baugebiet wird durch die Grundeigentümer nach den zu genehmigenden Erschliessungsplänen selbst und auf eigene Kosten erschlossen.

B. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 7 Grundsatz

[1] Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen.

[2] Flachdach und Terrassenbauten sind in der Gewerbezone und innerhalb von Gestaltungsplänen gestattet. Ausserhalb der Gewerbezone und ausserhalb von Gestaltungsplänen sind Flachdächer auf Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG gestattet.

[3] Zu Zwecken der Retention des Meteorwassers und im Sinne eines ökologischen Ausgleichs sowie für eine attraktive Gestaltung des Ortsbildes sind die gemäss Absatz 2 zulässigen Flachdächer bei Haupt- und Nebenbauten mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Sie sind mit einer naturnahen und standortgerechten Vegetation zu begrünen.

[4] An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sind erhöhte Anforderungen zu stellen:

a) in den Kernzonen A und B,

b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen.

[5] Für Bauten, bei welchen die Summe der genutzten AZ-Boni 10 % oder mehr beträgt sowie für Bauten in der Kernzone Z, in der dreigeschossigen Wohnzone und in der dreigeschossigen Wohngewerbezone müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Gute Einpassung der Gebäudevolumen hinsichtlich der Dimensionierung, Stellung, Form und Proportion in das Ortsbild;
- Schaffung qualitativ ansprechender begrünter Freiflächen und Einpassung aller geplanten Anlagen in die Umgebung;
- Erhalt oder Verbesserung der Siedlungsqualität;
- Berücksichtigung der vorhandenen Quartierstrukturen unabhängig der maximalen Überbauungsmasse;

- Qualitativ hochwertig gestaltete Freiflächen mit Bepflanzungen; Aufwertung der Strassenräume und der öffentlichen Räume als Lebens- und Kommunikationsraum.

Der Nachweis, dass diese Anforderungen eingehalten werden, hat mittels Visualisierungen, Modellen, Studien, Varianzverfahren etc. zu erfolgen.

[6] Ausserhalb der Bauzonen haben sich wesentliche Umbauten, Ersatz- und Neubauten in Form und Erscheinung zurückhaltend in das Landschaftsbild einzuordnen. Der Gemeinderat kann zur Umsetzung dieser Vorschrift detaillierte Richtlinien erlassen.

Art. 8 Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind ansprechend zu gestalten und dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.

Art. 9 Reklamen, Beleuchtungen und ähnliche Einrichtungen

[1] Reklamen, Beleuchtungen und ähnliche Einrichtungen sind zulässig, wenn sie die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

[2] Lichtemissionen müssen im Sinne der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich ist, mindestens aber so, dass sie für die Nachbarschaft und die Umwelt weder schädlich noch lästig werden. Der Gemeinderat kann dazu betriebliche oder bauliche Vorgaben anordnen. Für einzelne Anlässe von kurzer Dauer sind Ausnahmen gestattet.

Art. 10 Hausantennen

[1] Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen ist gestattet, sofern nicht andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleisten oder ein Anschluss an Gemeinschaftsan-lagen unzumutbar ist.

[2] Das Anbringen von Parabolantennen für den Privatgebrauch ist an Balkonen und auf Hausdächern nicht gestattet. Ausgenommen sind Antennen von Versorgungs-werken und Gemeinschaftsanlagen.
Parabolantennen sind der Umgebung farblich anzupassen.

C. Konstruktion und Hygiene

Art. 11 Konstruktion

[1] Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die für ihre Zwecke notwendige Festigkeit gewährleistet ist.

[2] Gebiete, die durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag usw. gefährdet sind, dürfen nicht überbaut werden.

Art. 12 Wohnhygiene

[1] Bei der Stellung der Bauten ist auf die Besonnung und Belichtung Rücksicht zu nehmen.

[2] Geschlossene Küchen haben eine Mindestbodenfläche von 6 m^2 aufzuweisen. Innenliegende Küchen sind mechanisch zu entlüften.

[3] Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen.

[4] Innenliegende Räume müssen einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen.

[5] In Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit ausreichend Estrich-, Keller- oder Abstellflächen zur Verfügung zu stellen.

[6] Bauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik gemäss den SIA-Vorschriften ausreichend gegen Schall, Temperatureinflüsse und Feuchtigkeit zu schützen.

[7] Bei Lichtschächten mit ausmündenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von Oberkante Fensterbank bis zur Oberkante Lichtschacht von 45° zu gewährleisten.

Art. 12a Energiesparmassnahmen

[1] Für besondere Anstrengungen zum sparsamen Einsatz der Energie und zur Verwendung einheimischer erneuerbarer Energien wird ein Ausnützungszifferbonus für Einzelüberbauungen gemäss Art. 27 Abs. 3 BauR gewährt:

a) Für die Realisierung eines Wärmeverbundes für mehrere Gebäude für Heizung und Warmwasser mit einem Anteil von mindestens 75 % erneuerbarer, einheimischer Energie am zulässigen Energiebedarf beträgt der AZ-Bonus 2%.

b) Für Bauten und Anlagen, welche dem Standart „Minergie-P“ oder gleichwertig erfüllen, wird ein AZ-Bonus von 10% gewährt.

c) Für Bauten und Anlagen, welche den Standard „Minergie“ oder gleichwertig erfüllen, wird ein AZ-Bonus von 5 % gewährt.

[2] Bei Gestaltungsplänen beträgt der AZ-Bonus für Minergie-P 5% und für einen Wärmeverbund gemäss Abs. 1 lit. a BauR 2% der erhöhten Ausnützungsziffer aufgrund Gestaltungsplan gemäss Art. 42 BauR.

[3] Der zulässige Energiebedarf ergibt sich aus den geltenden kantonalen Vorschriften für den Energienachweis.

Art. 13 Kinderspielplätze

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten sind auf privatem Grund Kinderspielflächen anzulegen. Die gestalteten Kinderspielflächen müssen mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 14 Immissionen

[1] Den einzelnen Nutzungszonen werden in Art. 27 BauR Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet.

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

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

[4] Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe geführt werden. Die Auswirkungen haben sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages zu beschränken und dürfen nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

[5] Für Kaminbauten sind die Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Kamin-Empfehlungen) vom Bundesamt für Umwelt BAFU massgebend.

Art. 15 Bauarbeiten

Die Bauherrschaft hat, die zum Schutze der Anwohner und Strassenbenützer, erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

D. Verkehrssicherheit

Art. 16 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

[1] Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen besteht die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen im Umfang des durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrbedarfs.

[2] Der Gemeinderat setzt die Zahl der Ein- und Abstellplätze unter Berücksichtigung folgender Richtlinien und des voraussichtlichen Bedarfs fest:

a) bei Wohnbauten
- pro Einfamilienhaus
  2 Ein- oder Abstellplätze

bei Mehrfamilienhäusern
- 1,5 Ein- oder Abstellplätze pro Wohneinheit
- bei Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen sind zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen, 15% der Anzahl der Pflichtparkplätze als Besucherparkplätze zu erstellen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten. Es ist auf ganze Parkplatzzahlen aufzurunden.

b) bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten setzt der Gemeinderat die Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des zu erwartenden Publikumsverkehrs fest. Er stütz sich dabei auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

[3] Plätze vor Garagentoren können zu 50% als Abstellplätze angerechnet werden.

[4] Ohne Bewilligung des Gemeinderates dürfen keine Abstellplätze ihrem Zweck entfremdet werden.

[5] Für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleichviel Abstellplätze vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.

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

[7] Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6’000.-- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 1990 (vom Basiswert 100 am 1. April 1977) und wird jeweils auf den 1. Januar jeden Jahres angepasst.

Art. 17 Ein- und Ausfahrten (Abb. 7)

[1] Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene Sicht darf weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen sowie Sträucher behindert werden.

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

[3] Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5 m Tiefe vorzusehen, ohne Trottoir oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Sofern das Garagentor mit einer ferngesteuerten Öffnungsautomatik versehen wird, kann der Vorplatz auch eine geringere Tiefe aufweisen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Grenz- bzw. Strassenabstandes.

[4] Zufahrten, Vorplätze und Parkplätze müssen eine sickerfähige Oberfläche aufweisen und dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden. Der Gemeinderat kann gestützt auf § 73 PBG Ausnahmen bewilligen.

Art. 18 Strassenabstände und Strassenbreite

[1] Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

[2] Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

[3] In der Regel sind die Erschliessungsstrassen mit einer Fahrbahnbreite von 4.50 m und einer Trottoirbreite von 1.50 m auszuführen. Wenn dieser Ausbau aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht notwendig ist, kann der Gemeinderat andere Mindestmasse festlegen.

[4] Dachvorsprünge, Balkone, Erker etc. dürfen den Strassenabstand bzw. die Baulinie um max. 1.50 m überschreiten. Betreffend Überbau (Lichtraum) gilt § 43 der Strassenverordnung.

E. Stellung und Dimension der Bauten

Art. 19 Ausnützungsziffer (Abb. 1)

[1] Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Landfläche.

[2] Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen ohne Fassadenwände.

[3] Hiervon werden nicht angerechnet:

a) alle dem Wohnen oder dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z. B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen;

b) Heiz-, Kohlen- und Tankräume;

c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen;

d) Gemeinschaftsräume, 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) unterirdische Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

h) die Fläche in Räumen mit Dachschräge, über welcher die Raumhöhe weniger als 1.5 m beträgt;

i) offene Erdgeschosshallen;

k) überdeckte offene Dachterrassen;

l) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;

m) Wintergärten bis zu 12 m^2 Grundfläche;

n) es werden nicht angerechnet:

- ein Abstellraum (Reduit) pro Wohnung auf der Wohnebene mit einer maximalen Fläche von 7% der anrechenbaren Geschossfläche, aber nicht mehr als max. 6 m^2
- Die Fensterfläche des Reduits hat weniger als 10% der Bodenfläche zu betragen. Der Zugang darf nur von der Küche oder von allgemeinen Räumen aus (Korridor) nicht aber von Wohn- und Schlafräumen aus erfolgen. Der Raum muss allseits mit massiven Wänden abgeschlossen sein.
- Lifte

[4] Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Fläche soweit sie nicht bereits ausgenützt worden ist und in der Bauzone liegt.

[5] Die für die öffentliche Erschliessung notwendige Fahrbahn- und Trottoirfläche sowie Wald und Gewässer zählen nicht zur anrechenbaren Landfläche. Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen, Trottoirs und Fusswege Boden abgetreten, so kann dieser zur anrechenbaren Landfläche gerechnet werden, wenn dieses Land zu max. 50 % des Preises für gleiches Land, dessen Ausnützung nicht angerechnet wird, durch die Öffentlichkeit erworben werden kann.

[6] Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder der Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnützungsziffer der ursprünglichen und neuen Parzelle nicht überschritten werden. Bei Reihenbauten darf das Mittel der Summen der grundstückweisen Ausnützung die höchstzulässige Ausnützungsziffer nicht übersteigen. Diese Beschränkungen kann der Gemeinderat im Grundbuch anmerken lassen.

[7] Die anrechenbare Landfläche von angrenzenden oder in zweckmässigem Zusammenhang stehenden Grundstücken innerhalb der gleichen Zone kann durch einen Dienstbarkeitsvertrag in Abweichung von den Parzellengrenzen verlagert werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen und kann nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

Art. 20 **Berechnung der Geschosszahl** (Abb. 6)

[1] Der Berechnung der Geschosszahl wird die Anzahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.

[2] Es werden unterschieden:

a) Vollgeschosse

b) Untergeschosse

c) Dachgeschosse und Attikageschosse

[3] Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das ganz über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachraum liegt.

[4] Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als 60 % seiner Fassadenfläche aus dem gewachsenen Terrain hinausragt.

[5] Das Dach- und Attikageschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die anrechenbare Geschossfläche mehr als 75 % derjenigen des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

[6] Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe gemessen ab Oberkante Dachboden bis zum Schnittpunkt zwischen Fassadenflucht und Dachhaut mehr als 1.1m beträgt.

Art. 21 Firsthöhe (Abb. 2)

Die Firsthöhe entspricht dem Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion.

Art. 22 Gebäudelänge (Abb. 4)

[1] Als Gebäudelänge gilt die längste Fassadenabmessung.

[2] Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptfassade.

[3] Die zonengemässe Gebäudelänge gilt für Einzel- und Reihenbauten.

[4] Nebenbauten werden nicht angerechnet.

Art. 23 Mehrlängenzuschlag und Flächenausgleich (Abb. 5**)**

[1] Misst eine Gebäudeseite mehr als 20 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m.

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

[3] Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag zur Hälfte angerechnet.

[4] In der Kernzone A (KA) und in der Gewerbezone sowie in den Sonderzonen für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen) Tal und Berg ist der Mehrlängenzuschlag nur gegenüber angrenzenden Wohn- sowie Wohngewerbezonen und der angrenzenden Sonderzone für Camping einzuhalten.

Art. 24 Grenz- und Gebäudeabstand (Abb. 3)

[1] Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel auf die nach Süden gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten.

[2] Bei annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten gegen Süden und Westen kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

[3] Wo das Wohnschutzinteresse es erfordert, ist der Gebäudeabstand auch bei geringerem Grenzabstand gegenüber Altbauten einzuhalten.

[4] Tiefgaragen und gewerbliche Bauten, die nur eingeschossig in Erscheinung treten, müssen nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

Art. 25 Gewässerabstand

Insofern keine Gewässerraumzone festgelegt wurde, haben Bauten und Anlagen gegenüber eingedolten Gewässern einen Abstand von 3 m ab der Mittelachse des Gewässers einzuhalten.

Art. 26 Reihenbauten

[1] Der Zusammenbau von ein- und mehrgeschossigen Bauten über die Grenze bis zur zonenmässigen Höchstlänge ist zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch Grundbucheintrag sichergestellt ist.

[2] Bei zeitlich getrennter Ausführung der Bauten ist die auf die Grenze gestellte Fassade entsprechend zu gestalten.

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 27 Zoneneinteilung

[1] Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen			ES*
Kernzone		KA	III
Kernzone	2 Vollgeschosse	KB	III
Kernzone Zentrum	3 Vollgeschosse	KZ	III
Landhauszone	1 Vollgeschoss	WL	II
Wohnzone	2 Vollgeschosse	W2	II
Wohnzone	3 Vollgeschosse	W3	II
Wohngewerbezone	3 Vollgeschosse	WG3	III
Gewerbezone		G	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Oe	III
Sonderzone für Camping		C	II
Sonderzone für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen)		TE-BA	III
Sonderzone für Touristik und Erholung (Anlagen)		TE-A	III
Grünzone		Gr	II

b) Nichtbauzonen		
Landwirtschaftszone	Lw	III
Naturschutzzone	N	-

c) Übrige Gebiete		
Übriges Gemeindegebiet	UeG	III
Reservegebiet	Res	III

*ES = Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung

[2] Von der Lärmschutzverordnung (LSV) abweichende Empfindlichkeitsstufen (ES) werden im Zonenplan bezeichnet.

d) Überlagernde Zonen			
Sonderzone Schlachtgelände Schornen		Sch-BA	III
Skiabfahrtszone		Ski	III
Gewässerraumzone		GRZ	
Gefahrenzone	erheblich	GZe	
Gefahrenzone	mittel	GZm	
Gefahrenzone	gering	GZg	

[3] In den Zonen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

BauR (Art.) oder PBG (§)		KA	KB	KZ	WL	[1)]W2 Tal	[2)] W2 Berg	W3	[3)]WG3	G	[1)]TE-BA Tal	[2)]TE-BA Berg	TE-A
Art. 20	Vollgeschosse max.	-	2	3	1	2	2	3	3	-	-	3	-
Art. 19	Ausnützungsziffer:												
	– Einzelüberbauung[4)]	-	-	0.9	0.35	0.45	0.4	0.65	0.8	-	-	-	-
Art. 24	Grenzabstände[5)]:												
	– Grenzabstand klein	50	60	60	60	60	60	60	60	50	60	60	50
	in % der Gebäudehöhe	2.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
	Mindestmass in m												
	– Grenzabstand gross	50	100	100	100	100	100	100	100	50	100	100	50
	in % der Gebäudehöhe	2.5	8.0	8.0	10.0	8.0	8.0	8.0	8.0	4.0	8.0	8.0	4.0
	Mindestmass in m												
Art. 22	Gebäudelänge max. m	-	30.0	40.0	20.0	30.0	30.0	30.0	40.0	-	40.0	40.0	-
Art. 23	Mehrlängenzuschlag	teil-weise[7)]	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	teil-weise[7)]	teil-weise[7)]	teil-weise[7)]	-
§ 60	Gebäudehöhe max. m	13.0	8.0	10.0	5.0	7.0	7.0	10.0	10.0	13.0	13.0	10.0	-
Art. 21	Firsthöhe[6)] max. m	16.0	11.0	13.0	9.0	10.0	10.0	13.0	13.0	16.0	16.0	13.0	-

[1)] Diese Überbauungsmasse gelten für die zweigeschossigen Wohnzonen und die Sonderzonen für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen) mit Ausnahme der Gebiete Mostelberg und Egg.

[2)] Diese Überbauungsmasse gelten für die zweigeschossigen Wohnzonen und die Sonderzonen für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen) TE-BA in den Gebieten Mostelberg und Egg.

[3)] Wohngewerbezone:
Damit diese Überbauungsmasse beansprucht werden können, muss der gewerblich genutzte Teil mind. 20% der anrechenbaren Geschossfläche betragen, ansonsten gelten die Masse der dreigeschossigen Wohnzone W3.

[4)] Erhöhung Ausnützungsziffer aufgrund Gestaltungsplan gemäss Art. 42 BauR.

[5)]Grenzabstände:
Gegenüber Strassen gelten die Strassenabstände gemäss der kantonalen Strassenverordnung und der minimale kantonale Grenzabstand gemäss Planungs- und Baugesetz. Der grössere Abstand geht vor. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Gebäudeabstandes.

[6)]Pultdächer:
Bei Pultdächern wird die Höhe ab ausgemitteltem Boden in der Fassadenmitte bis zum obersten Punkt der Dachhaut inkl. Vordach als Firsthöhe bezeichnet.

[7)] Es gilt Art. 23 Abs. 4 BauR.

Art. 28 Kernzonen

[1] Die Kernzone A (KA) dient der Erhaltung und Förderung des Dorfgebietes von Sattel.

[2] Sie ist für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für entsprechende öffentliche Einrichtungen bestimmt.

[3] In der Kernzone A (KA) kann der Gemeinderat von Fall zu Fall die Geschosszahl unter Wahrung der Massstäblichkeit des Ortsbildes festlegen.

[4] Die Kernzone B (KB) dient der Erhaltung und Förderung der Weiler „Ecce Homo“ und „Schornen“. Sie ist für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. In der Kernzone B haben sich die Bauten und Anlagen der bestehenden Bausubstanz, dem Siedlungsgefüge und der Dimension anzupassen. Im Weiteren gelten die Vorschriften der Schutzverordnung Art. 6 und Art. 13.

[5] Die Kernzone Zentrum (KZ) bezweckt die Entwicklung eines attraktiven Dorfzentrums und dient der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Gaststätten, der öffentlichen Verwaltung, mässig störenden Gewerbebetrieben und Wohnbauten. Neubauten haben sich bezüglich Gliederung und Proportionen den umliegenden Bauten anzulehnen.

Art. 29 Wohnzonen

[1] In den Wohnzonen sollen ruhige, gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden

[2] Dienstleistungsbetriebe und gewerbliche Kleinbetriebe sind unter Vorbehalt des Immissionsschutzes zugelassen.

[3] Die Landhauszone (WL) ist für Wohnbauten mit einheitlicher Dachgestaltung und Farbgebung vorgesehen. Die Bebauungsstruktur und die Grüngestaltung ist dem landschaftlichen Umgebungscharakter anzupassen.

Art. 30 Wohngewerbezone

[1] In der Wohngewerbezone sind neben Wohnbauten auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

[2] In der Regel soll das Mass der gewerblichen Ausnützung zwei Drittel der Gesamtausnützung der Wohngewerbezone nicht übersteigen.

[3] Bauten und Anlagen sind in Bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass der Charakter eines Wohnquartiers gewährt bleibt.

Art. 31 Gewerbezone

[1] Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und kleinere Industriebetriebe bestimmt.

[2] Gestattet sind nur betriebsbedingte Wohnungen und der Ausbau bestehender Wohnungen.

[3] Gegenüber angrenzenden Zonen gelten deren Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, während innerhalb der Gewerbezone die Gebäudeabstände laut Tabelle der Grundmasse (BauR Art. 27) angewendet werden können.

Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

[1] Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

[2] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) und gegenüber angrenzenden Bauzonen deren Abstandsbestimmungen.

[3] Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Schlösslimatt“ ist für die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Gebäude und Anlagen (Garderoben, Materiallager, Tribüne etc.) haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Bauten dürfen max. 2 Vollgeschosse aufweisen. Die Umgebung der Sportplätze und die Parkplätze sind zu begrünen und mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

Art. 33 Sonderzone für Camping

[1] Die Sonderzone für Camping bezweckt den Betrieb von öffentlichen Campingplätzen. Gestattet ist das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Errichtung der betriebsnotwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen. Dabei sind die Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

[2] In der Sonderzone Camping ist während des Winters aus energetischen Gründen kein Daueraufenthalt gestattet. Ausgenommen davon sind Bewohner in den fest erstellten und den Energievorschriften entsprechenden Bauten.

[3] Zwischen den Wohnwagen ist ein Schutzabstand von 5.00 m auf der Hauptseite und von 4.00 m auf den anderen drei Seiten einzuhalten. Vorbauten werden nicht hinzugerechnet, sofern sie nicht gegeneinander ausgerichtet sind. Diese Abstände müssen innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieser Regelung eingehalten werden.

[4] Der Gemeinderat legt in Richtlinien Normen für Wohnwagendächer und Wohnwagenvorbauten fest.

[5] Für die räumliche Zeltplatzgliederung gilt die folgende Unterteilung:

- Sonderzone C I: Gestattet ist das ganzjährige Aufstellen von Wohnwagen und Zelten.
- Sonderzone C II: Gestattet ist die Schaffung der für den dazugehörigen Campingplatz erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge. Wohnwagen, Mobilheime sowie Zelte, etc. dürfen nicht aufgestellt werden.

Art. 34 Sonderzonen für Touristik und Erholung

[1] Die Sonderzone für Touristik- und Erholung (Bauten und Anlagen; TE-BA) ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen bestimmt, die dem Fremdenverkehr und /oder der Erholung und Freizeitgestaltung dienen (Hotels, Tennisplätze, Schwimmbäder, Transportanlagen, etc.). Die Errichtung von Campingplätzen ist untersagt.

[2] Die Bauten und Anlagen in der Sonderzone für Touristik und Erholung (Bauten und Anlagen; TE-BA) haben sich hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Massstäblichkeit in die Umgebung sowie hinsichtlich Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung besonders gut in das bestehende Ortsbild einzupassen. Es sind genügend attraktive Freiflächen auszuscheiden und sinnvoll zu bepflanzen Die Baubehörde kann auf Kosten des Grundeigentümers den Beizug externer Fachleute (Bauberatung) veranlassen oder einen Wettbewerb bzw. ein Gestaltungsplan verlangen. Über allfällige Planungen ist die Gemeinde frühzeitig zu informieren und entsprechend in diese einzubeziehen.

[3] Die Sonderzone für Touristik- und Erholung (Anlagen; TE-A) ist für die Erstellung von Anlagen bestimmt, die dem Fremdenverkehr und/oder der Erholung und Freizeitgestaltung dienen (Parkanlagen, Rutschbahn, Golfübungsgelände, Schwimmbad, etc.). Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können auch Bauten erlaubt werden, welche dem Zweck der Zone dienen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 34a Grünzone

[1] Grünzonen dienen der Freihaltung von Flächen innerhalb und zwischen dem Siedlungsgebiet.

[2] Nebenbauten gemäss § 61 des PBG sind erlaubt, wenn sie den Zweck der Zone nicht beeinträchtigen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 35 Landwirtschaftzone

Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, das für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau bestimmt ist. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend).

Art. 36 Naturschutzzone

[1] Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung extensiv genutzter Feucht- und Trockenstandorte.

[2] Veränderungen und Intensivierungen, die den Naturhaushalt und die Flora und Fauna beeinträchtigen, sind untersagt. Verboten sind insbesondere Düngungen und Abgrabungen, Drainagen, Ausgraben von Pflanzen sowie das Erstellen von neuen Bauten und Anlagen.

[3] Die konkret zu beachtende Nutzung wird vom Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern und Bewirtschaftern vertraglich vereinbart. Sofern keine Einigung zustande kommt, kann der Gemeinderat die erforderlichen Schutzmassnahmen auf Verfügungsweg erlassen. Dagegen kann nach den Vorschriften über die Verwaltungsrechtspflege Beschwerde erhoben werden. Bis zum Abschluss eines Vertrages oder dem Erlass einer Verfügung gelten für die Nutzung und Pflege die allgemeinen Vorschriften gemäss Abs. 2.

Art. 37 Übriges Gemeindegebiet

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

Art. 37a Reservegebiete

[1] Reservegebiete haben Richtplancharakter und unterstehen den Bestimmungen des übrigen Gemeindegebietes. Die Zuweisung zum Reservegebiet begründet keinen Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung.

[2] Die Reservegebiete sind für eine zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes bestimmt. Spätere Neueinzonungen sind bei ausgewiesenem Bedarf und anhaltender Eignung in erster Linie in diesen Gebieten vorzunehmen.

Art. 38 Sonderzone Schlachtgelände Schornen

[1] Diese Zone bezweckt den Erhalt der Kulturlandschaft im Kerngebiet der Schlacht am Morgarten als eine wichtige Stätte der eidgenössischen Erinnerungskultur.

[2] Es sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Zweck der Informationsvermittlung, der Besucherlenkung und –betreuung, usw. dienen bzw. der Erhaltung der Funktion des Geländes als Erinnerungsstätte. Diese Bauten und Anlagen haben sich zurückhaltend in die Landschaft einzufügen.

[3] Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleitstet.

Art. 38a Skiabfahrtszone

[1] Die Skiabfahrtszone hält das Gelände für die Ausübung des Skisportes und für die touristischen Transportanlagen frei. Die freigehaltene Fläche kann für die zonengemässe Ausnützung in Anrechnung gebracht werden.

[2] Soweit die Zweckbestimmungen der Skiabfahrtszone und der touristischen Transportanlagen nicht tangiert wird, richtet sich die zulässige Nutzung nach der Grundzone (z.B. Landwirtschaftszone, Bauzone, etc.). In schutzwürdigen und geschützten Gebieten bleibt der gemäss übergeordnetem Recht geforderte Schutz vorbehalten.

Art. 39 Gewässerraumzone

[1] Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) und ist anderen Zonen überlagert. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, für den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung.

[2] Innerhalb der Gewässerraumzone sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausnahmebewilligungen für Anlagen richten sich nach dem übergeordneten Recht. Rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestande geschützt.

Art. 39a Allgemeine Grundsätze zum Schutz vor Naturgefahren

[1] Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan den Grundnutzungszonen überlagert.

[2] Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.

[3] Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, ist die Gefahrenhinweiskarte zu beachten. Weist diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen.

Art. 39a^{bis} Gefahrenzone erheblich

[1] Die Gefahrenzone erheblich dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in erheblich gefährdetem Gebiet.

[2] Die Errichtung, Erweiterung und der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur dann zulässig, wenn diese zwingend standortgebunden sind und entsprechend geschützt werden. Die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen.

[3] Der Wiederaufbau zerstörter Bauten ist nur in Ausnahmefällen und nur dann zulässig, wenn diese zwingend standortgebunden sind und entsprechend geschützt werden. Umbauten und Zweckänderungen sind nur dann zulässig, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

[4] Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und erneuert werden.

[5] Bei Umbauten und Zweckänderungen ist der Nachweis für wirksame Schutzmassnahmen zu erbringen.

Art. 39a^{ter} Gefahrenzone mittel

[1] Die Gefahrenzone mittel dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet.

[2] Sensible Objekte wie öffentliche Bauten und Anlagen, besondere Bauten für Menschenansammlungen, Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential sind nicht zulässig.

[3] Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben wirksame Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Mit den Objektschutzmassnahmen muss sichergestellt werden, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen.

Art. 39a^quater Gefahrenzone gering

[1] Die Gefahrenzone gering dient dem Schutz von Menschen sowie von Sachwerten in gering gefährdetem Gebiet.

[2] Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Die Grundeigentümer sind auf die bestehende Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadenverhütung aufmerksam zu machen.

[3] Für sensible Objekte wie öffentliche Bauten und Anlagen, besondere Bauten für Menschenansammlungen, Bauten mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential sind wirksame Objektschutzmassnahmen zu treffen. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen.

Art. 39b Massnahmen gegen die Baulandhortung

Dieser Artikel bezweckt die Sicherstellung oder Steigerung der Verfügbarkeit des Baulandes.

[1] Gebiete, die ab Inkrafttreten des revidierten Baureglements einer Kern-, Wohn-, Wohngewerbe- oder Gewerbezone zugewiesen werden und nicht innert zehn Jahren ab Rechtskraft der Einzonung, zu mindestens 50% überbaut sind, sind durch den Gemeinderat auf die Zweckmässigkeit ihrer Beibehaltung in der Bauzone zu überprüfen.

[2] Zur Sicherstellung der Überbauungspflicht gemäss Abs. 1 dieses Artikels, schliesst der Gemeinderat mit den Grundeigentümern ein Kaufsrecht ab und lässt es im Grundbuch vormerken. Der Kaufpreis hat dem Verkehrswert nach der Einzonung zu entsprechen.

[3] Bei einer Verletzung der Überbauungspflicht holt der Gemeinderat bei der Gemeindeversammlung den Kreditbeschluss für den Landkauf oder die Kompetenz zur Übertragung des Kaufrechts auf bauwillige Käufer ein.

[4] Werden durch den Grundeigentümer schwerwiegende Gründe vorgebracht, welche ihn an der Einhaltung der Überbauungspflicht gemäss Abs. 1 dieses Artikels gehindert haben, kann der Gemeinderat die Frist ein Mal um fünf Jahre verlängern.

[5] Die Frist gemäss Abs. 1 steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

V. GESTALTUNGSPLAN

Art. 40 Voraussetzung

[1] In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden sofern folgende Mindestflächen gegeben sind:

a) Kernzone 1'500 m^2

b) Übrige Bauzonen 3'000 m^2

[2] Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden.

[3] Gestaltungspläne haben eine bessere Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft zu, wenn nebst den in § 24 Abs. 2 PBG genannten Vorteilen folgende Kriterien erfüllt sind:

a) vorzügliche architektonische Gestaltung und gute Einfügung in die Umgebung;

b) preisgünstiger Wohnraum für Familien;

c) besondere Massnahmen zur Steigerung der Wohnhygiene;

d) sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung;

e) gestaltete Kinderspielflächen von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche;

f) mindestens die Hälfte der Abstellflächen für Motorfahrzeuge in geschlossenen Räumen;

g) grosszügige und zweckmässige Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung;

h) Massnahmen zur Abfallwiederverwertung;

i) Umweltfreundliches Energiekonzept.

Art. 41 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 Verkehrserschliessung mit Angaben über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;

d) Vorschriften über die Abstände;

e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten;

f) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;

g) Angaben über die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen sowie die Bepflanzung;

h) Sonderbauvorschriften.

[2] Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen verlangen.

Art. 42 Abweichungen von der Grundordnung

[1] Der Gestaltungsplan kann je nach dem Masse, in dem die Kriterien von Art. 40 Abs. 3 BauR und § 24 Abs. 2 PBG erfüllt sind, von den Bauvorschriften abweichen. Die Ausnützung kann um maximal 12% der Ausnützungsziffer für Einzelüberbauungen gemäss Art. 27 BauR erhöht werden.

[2] Gegenüber Nachbargrundstücken sind stets die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Art. 43 Terrassenhäuser

Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind ausnahmsweise auch Terrassenhäuser gestattet, sofern dadurch keine Störung des Orts- und Landschaftsbildes eintritt.

VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 44 Baugesuch

[1] Das Baugesuch hat folgendes zu umfassen:

a) neuster Katasterplan und Grundbuchauszug

b) Kanalisations-, Entwässerungs-, Wasser- und Energieleitungen

c) Grundriss aller Stockwerke im Mst. 1:100;

d) Schnitt- und Fassadenpläne im Mst. 1:100 mit bestehenden und neuen Terrainlinien auf der Fassadenflucht und auf der Grenze, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen, Höhenkoten am Bau;

e) Berechnung des kubischen Inhalts;

f) kurzer Baubeschrieb;

g) Berechnung der Ausnützungsziffer;

h) Angabe der Parkierungsmöglichkeiten;

i) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;

j) Umgebungsplan mit Darstellung der Terrainveränderung, Stützmauer, Einfriedungen, Kinderspielplätze usw. unter Angaben der Höhenkoten.

l) weitere Unterlagen

[2] Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches Gutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen. Im Weiteren ist er berechtigt, unter Anzeige an die Bauherrschaft und zulasten derselben, solche Unterlagen selbst einzuholen oder Fachleute beizuziehen.

[3] Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Planunterlagen beschränken und ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchführen (so z.B. bei Vorbauten, Kleinbauten und Umbauten).

[4] Bei Umbauten soll aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau ersichtlich sein (bestehende Bauteile sind in grauer Farbe, neue in roter und abzubrechende in gelber Farbe darzustellen).

[5] Das Baugesuch ist vom Bauherrn sowie Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen.

Art. 45 Meldepflicht

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

Art. 46 Baukontrolle

Der Gemeinderat sorgt für die Einhaltung der Bauvorschriften. Er und die von ihm bezeichneten Organe sind berechtigt, Baukontrollen durchzuführen. Hierfür sind rechtzeitig anzuzeigen:

a) Baugespann,
b) Schnurgerüst,
c) Kanalisations- und Wasserleitungen vor dem Zudecken,
d) Rohbaukontrolle,
e) Fertigstellung der Baute vor dem Bezug.

Art. 47 Gebühren

[1] Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen Gebühren.

[2] Er erlässt hierfür eine Gebührenordnung.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 48 Inkrafttreten

[1] Die Baureglementsanpassungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Vorschriften des Baureglements vom 13. Mai 1990 inkl. Änderungen vom 21.02.1997 und 27.08.2004, die diesen Anpassungen widersprechen, werden aufgehoben.

[2] Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche, Überbauungs- und Gestaltungspläne unterliegen den Bestimmungen dieses Baureglements.

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Gemeindepräsident: Adolf Lüönd-Diener

Der Gemeindeschreiber: Pirmin Moser

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 881 / 2011 vom 6. September 2011

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ:

Der Landammann: Armin Hüppin

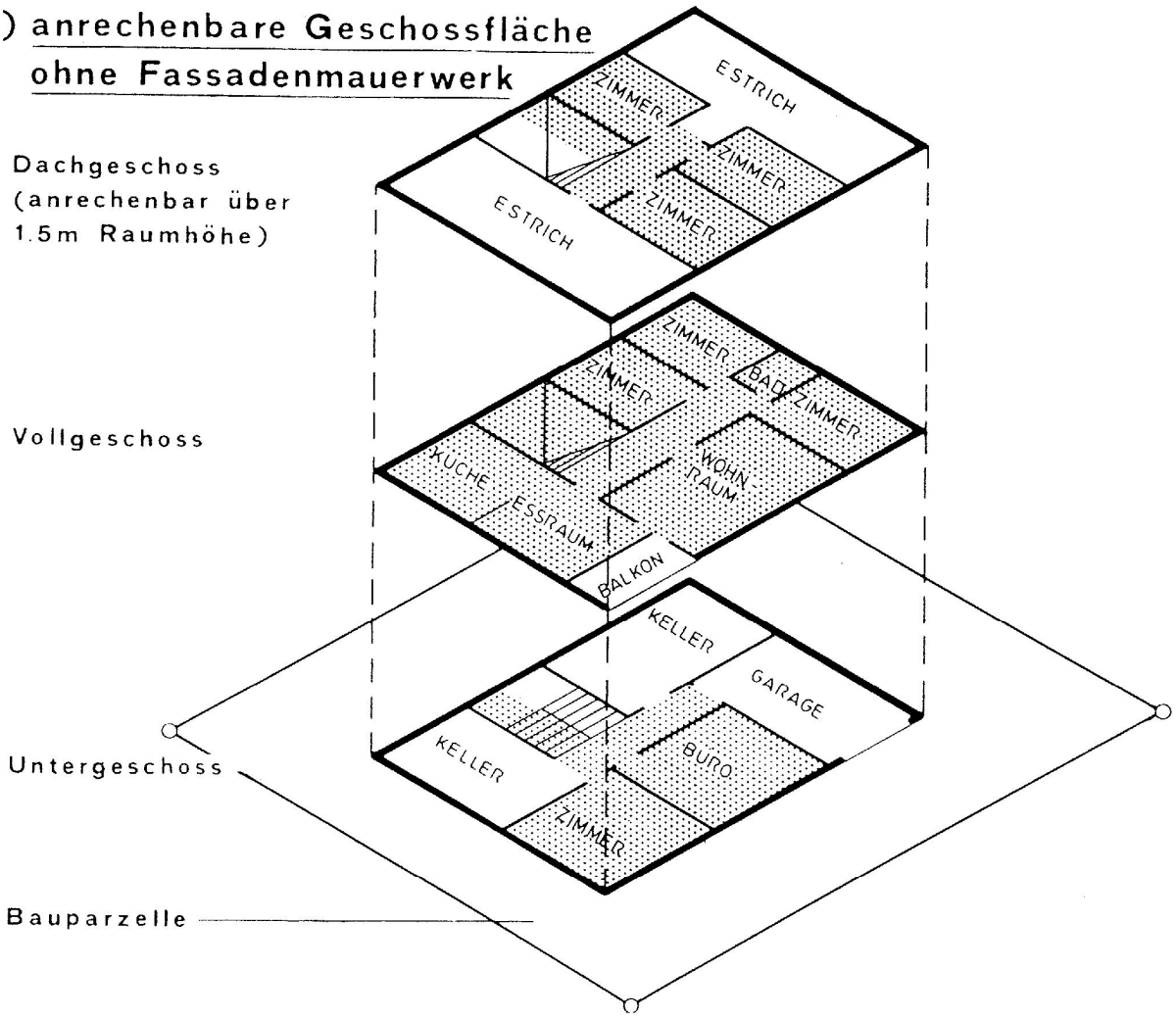
Der Staatsschreiber: Dr. Mathias E. Brun

Ergänzt mit den Anpassungen:
vom 5. Juni 2016 von der Regierung genehmigt 6. September 2016 mit RRB 760/2016 und
vom 26. Februar 2018 von der Regierung genehmigt am 20. August 2019 mit RRB 529/2019

Ausnützungsziffer (AZ)

BauR. Art. 19

a) anrechenbare Geschossfläche ohne Fassadenmauerwerk



b) Berechnungsbeispiel einer AZ

Anrechenbare Geschossfläche:

Dachgeschoss	50 m^2
Vollgeschoss	100 m^2
Untergeschoss	40 m^2
Total	190 m^2

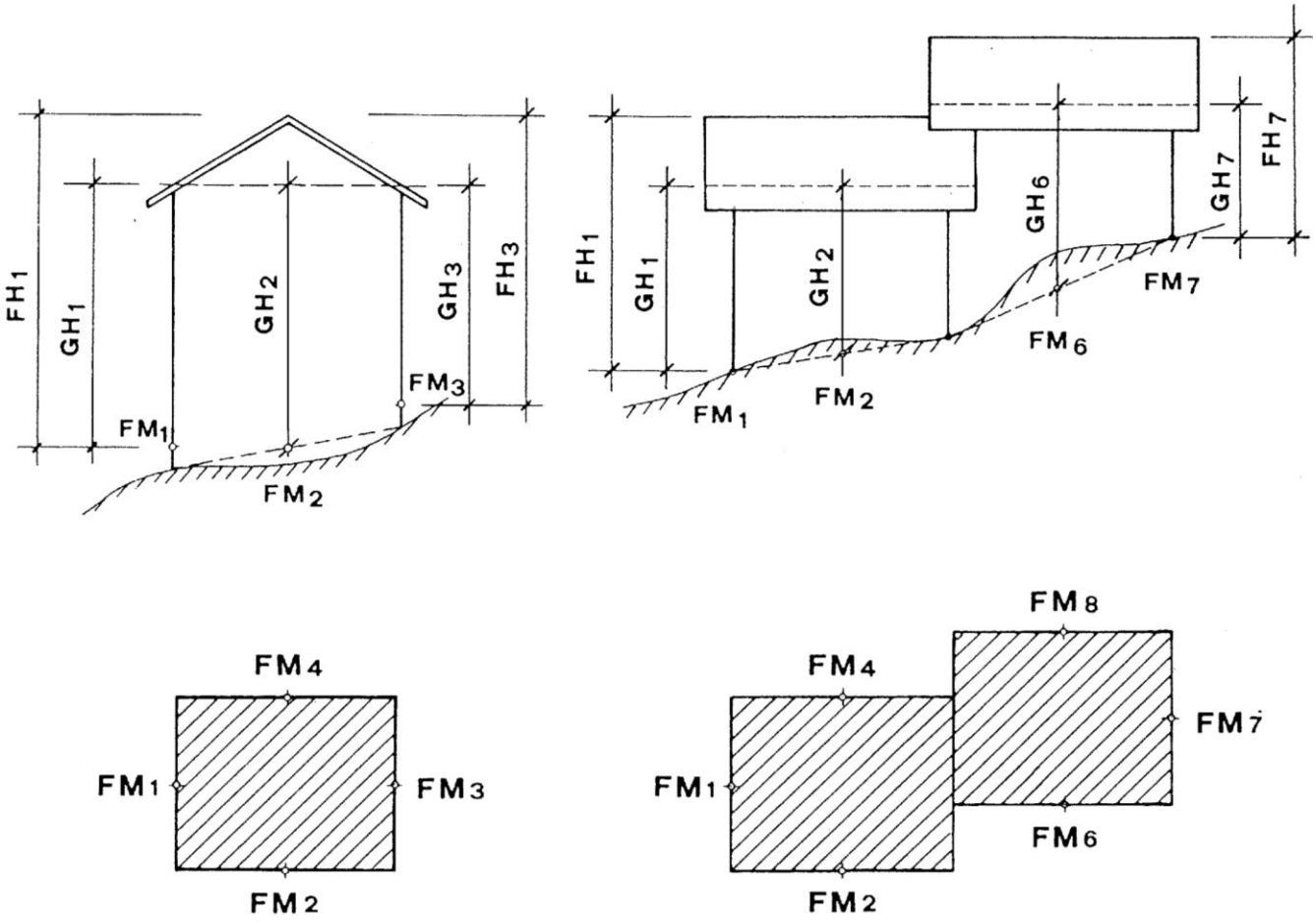
Anrechenbare Landfläche: 475 m^2

Ausnützungsziffer:

$$\frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}} = \frac{190\ m^2}{475\ m^2} = 0.4$$

Gebäudehöhe / Firsthöhe

PBG Par. 60
Bau. R. Art. 21



GH Gebäudehöhe

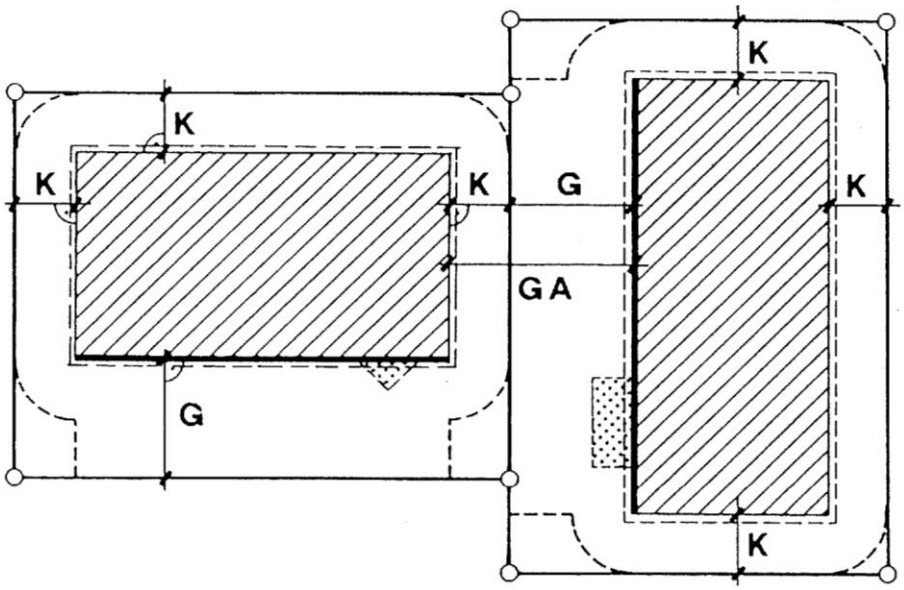
FH Firsthöhe

FM Fassadenmitte (ausgemittelt auf gewachsenem Boden)

gewachsener Boden

Grenzabstand / Gebäudeabstand

BauR. Art. 24



Balkon, Erker
Dachvorsprung
} max. 1.5 m

theoretischer Grenzabstand

Hauptwohnseite

K kleiner Grenzabstand

G grosser Grenzabstand

GA Gebäudeabstand

Gebäudelänge

BauR. Art. 22

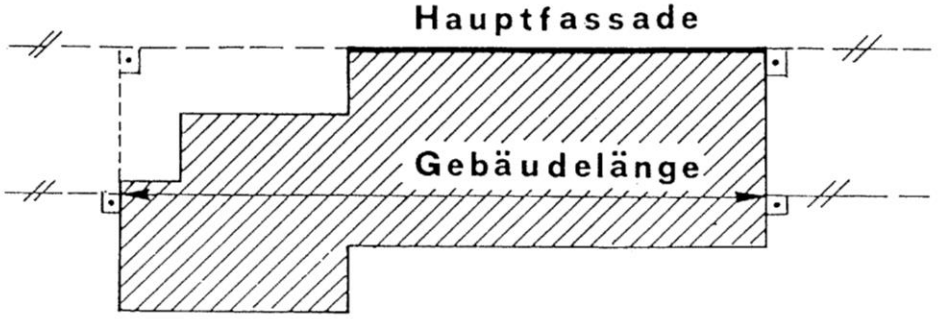
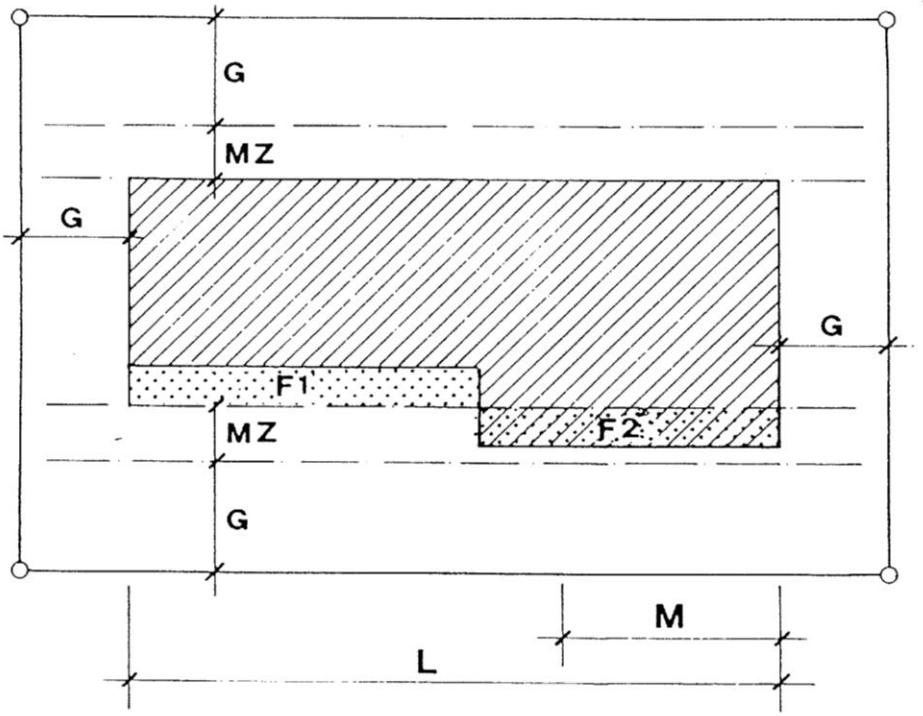


Abbildung 5

Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich

BauR. Art. 23



G	Grenzabstand	L	Gebäudelänge $>$ 20 m
M	Mehrlänge	MZ	Mehrlängenzuschlag $= \frac{M}{4}$

FLÄCHENAUSGLEICH F1 $\equiv$ F2

Geschosszahl und Terraingestaltung

Bau R. Art. 20

Geschosszahl:

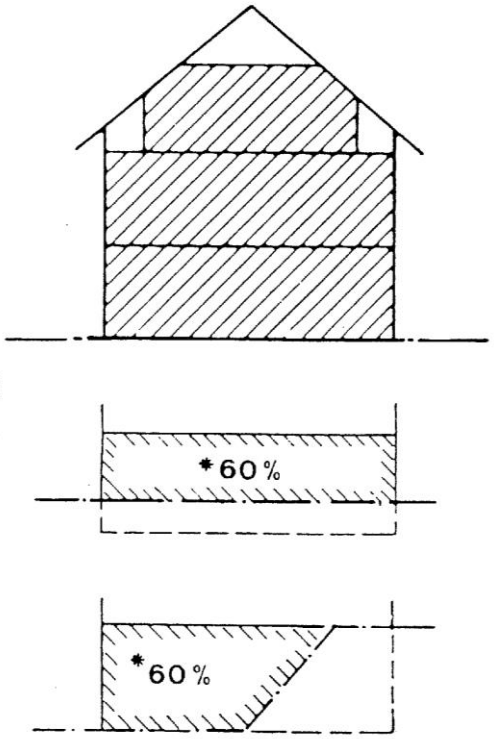
DACHGESCHOSS

* Ausbau max. 75% anrechenbar über 1.5 m Raumhöhe

VOLLGESCHOSS

VOLLGESCHOSS

UNTERGESCHOSSE



Fassadenfläche Untergeschoss

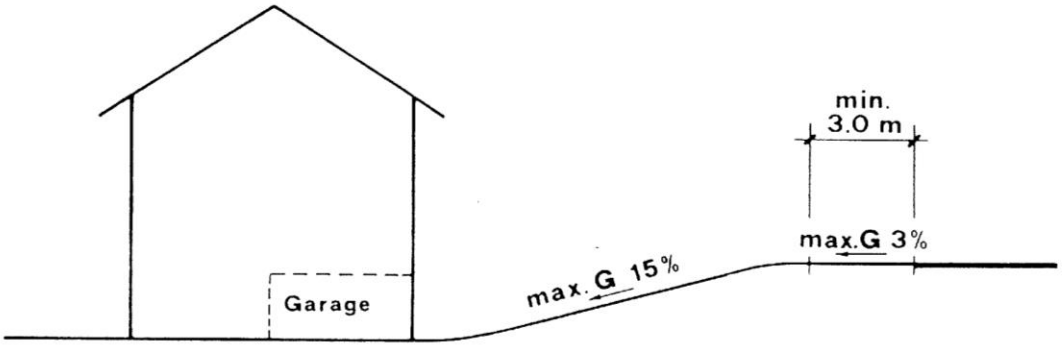
anrechenbare Geschossfläche

* bei Überschreitung = Vollgeschoss

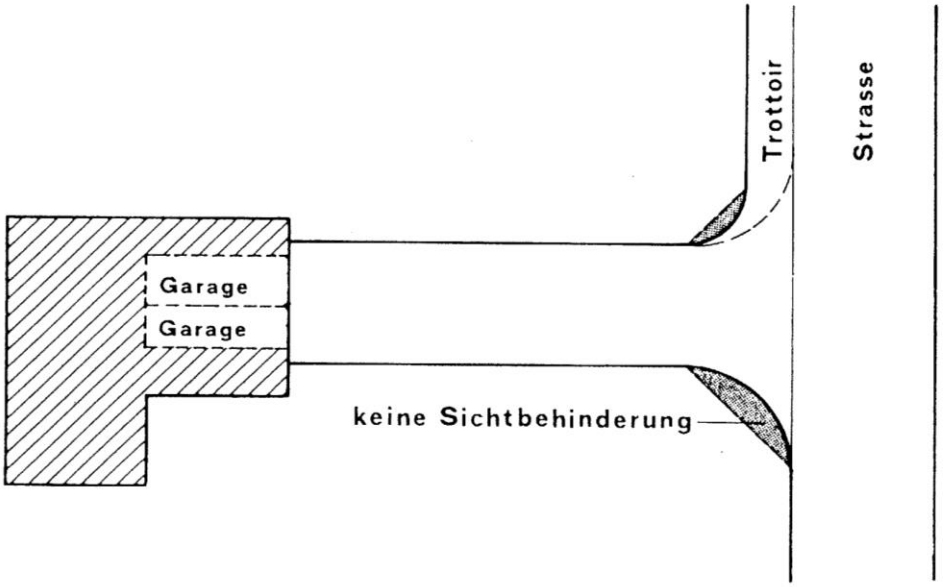
gewachsenes / gestaltetes Terrain

Ein - und Ausfahrten

Bau R. Art. 17



G = Gefälle



ANHANG II

SACHWORTREGISTER

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
A		
Abbauzone		71
Abtretung		32
Abstände	18, 24, 25, 27	59ff
Abstellflächen (Fahrzeuge)	16	58
Abtretungspflicht		32
Abwasserbeseitigung	44	22, 23, 37
Anlagen, Begriff / Bewilligungspflicht		75, 76
Anpassung		
- Richtplan		13
- Nutzungspläne		15,25
Anschlussbeiträge		51
Antennen	10	
Ausbauprogramm		23, 39, 47
Ausfahrten	17	
Ausnahmen		
- ausserhalb der Bauzone		74
- innerhalb der Bauzone		73
- Genehmigung		76
Ausnützungsziffer	19, 27, 44	
B		
Balkon	10	59
Baubeginn		85
Baubewilligung		
- Geltungsdauer		86
- Bewilligungspflicht		75
- Verfahren		77ff
- Zuständigkeit		76
Baugespann	46	78
Baugesuch	44	77
Bauinstallation		75
Baukontrolle	46	88
Baulandhortung	39b	
Baulinien		23
- und Abstände		52, 66, 68
- und Eigentumsbeschränkung		33

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
Baureglement		21
- Erlass		25-29
- Inhalt		21
Baureife		53
Bausperrre		36
Baustopp		87
Bauvorschriften		52ff
- Ausnahmen von		73, 76
- Geltungsbereich		52
Bauweise		
- offen, geschlossen		64
- verdichtet		24
Bauzonen, Arten	27-34	18
Behinderte		57
Beiträge		
- Fälligkeit		46
- für Feinerschliessung		44 ff
- für Groberschliessung		44 ff
- für Strassen		44, 45
- Stundung von		48
Beleuchtungen	9	
Bestandesgarantie		72
Bewilligungspflicht		75

C

Campingplätze	33	18, 70

D

Dachaufbauten		60
Dachrinnen		
Dachgeschosse	20	
Dachvorsprünge	18	59
Deponie		71
Dispens		
- ausserhalb Bauzone		79
- innerhalb Bauzone		79
- Genehmigung		79

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
E		
Eigentumsbeschränkungen		33
Einfahrten	17	
Einsprache		
- gegen Bauvorhaben		80
- gegen Beitragspan		45
- gegen Feinerschliessung		43
- gegen Gestaltungsplan		30
- gegen kantonalen Nutzungsplan		11
- gegen kommunalen Nutzungsplan		25
- gegen Planungszonen		12, 14
Einstellung von Bauarbeiten		87
Emissionen (Immissionen)	14, 27	19, 55
Empfindlichkeitsstufen	27	
Energiesparen	12 a	
- Isolation		72
Energiesparmassnahmen	12a	
Energieversorgung		22
Entschädigung		
- bei Eigentumsbeschränkung		35
- bei Einsprache		83
- bei Enteignung		35, 36i
- planerische Nachteile		36k
Erker	18	60
Erneuerung		94
Ersatzvornahme		
- bei Feinerschliessung		42
- Verfahren		43
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	16	
Erschliessung	6	
- Baureife		53
- Begriffe		37
- Beiträge		44-51
- vorzeitige		47, 49
Erschliessungsplan		
- Erlass		15, 22
- Inhalt		23

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
F		
Fahrende		**70**
Fälligkeit von Beiträgen		46, 36i, 36e
Feinerschliessung		40
- Mitbenützung		41
- Pflicht		40
Fensterflächen	12	
Firsthöhe	21, 27	
Flachdachbauten	7	
Flächenausgleich	23	
Fluggenossenschaft		40, 43
Freihaltezone		
Friststillstand		86
G		
Garagenvorplätze	16, 17	
Gebäudeabstand	24	52, 62, 63
Gebäudehöhe	27	60
Gebäudelänge	22, 27	
Gebühren		
- für Baubewilligung	47	89
- für Erschliessung		44ff
Gefahrenzone	39a, 39a^{bis}-39a^{quater}	17, 20
Gemeindeautonomie		15
Gemeindeversammlung, Kompetenzen		
- Gestaltungspläne		31
- Kredite		23
- Nutzungspläne		27
Genehmigung		
- von Ausnahmen		76
- von kommunalen Nutzungsplänen		28
Geschlossene Bauweise		64
Geschosszahl	20, 27	
Gestaltungsplan	3, 7, 40-43	
- Aufhebung		31
- Erlass		30
- Inhalt		24
Gesundheit		54
Gewässerabstand	25	
Gewässerraumzone	39	
Gewerbezone	7, 27, 31	18, 52
Gegenüber Strassen	27	

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
Grenzabstand	24	
- Begriff, Messweise		59
- Mass		60
- bei Nebenbauten, unterirdischen Bauten		61
- in Spezialzonen		52
- ungleiche Verteilung		62
- gegenüber Strassen	27	
Groberschliessung		
- Beiträge		44-51
- Pflicht		38
durch Versorgungswerk		38
Grundmasse, Tabelle	27	
Grundpfandrecht, gesetzliches		36i
Grünzone	34a	18

H

Hausantennen	10	
Hochhaus		
- Begriff		69
- Verordnung		93

I

Immissionen (Emissionen)	14, 27	19, 55
Intensiverholungszone	33, 34	18
Isolation, nachträgliche		72

K

Kernzone	27, 28	18, 24, 52
Kiesgruben		71
Kinderspielplätze	13	
Konzession		
- mit Versorgungswerk		38
- Frist zum Abschluss		94
Kostenvorschuss		47
Küche	12	

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
L		
Landhauszone	27, 29	
Landschaftsschutz	7-10	1, 10, 56
Landwirtschaftszone	4, 35	19
Lärm	14	
Luft, -schall	12	
M		
Materialgewinnung, Anlagen		71
Mehrlängenzuschlag	23	
Meldepflicht, Bauvorhaben	45, 46	75
Mobilheime	33	70
Motorfahrzeugabstellplätze	16	58
N		
Natur- und Heimatschutz		11, 56, 73
Naturgefahren	39a, 39a^{bis}-39a^{quater}	20, 17
Naturschutzzone	36	
Nebenbauten	2, 22, 23	
- Begriff		61
- Gebäudeabstand		63
- Grenzabstand		61
Nutzungspläne		
- Begriff		4
- Erlassverfahren		11, 25-31
- Kantonale		10
- Kommunale		15-24
O		
Öffentliche Bauten und Anlagen	32	18, 32, 33
Öffentliche Einrichtungen auf Privatboden		
Ortsbildschutz	7, 28	1, 20, 56

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
P		
Parabolantennen	10	
Parkplätze	16	58
Planungsmittel	3-5	
Planungspflicht		
- im allgemeinen		2
- der Gemeinden		15
Planungszonen	3	
- kantonale		12
- kommunale		14
Privatstrasse, Abstand		65
Publikation Baugesuch		78
Pultdächer	27	
R		
Richtpläne	5	
- Begriff		3
- kantonale		5-9
- kommunale		13
Reihenbauten	26	
Reklame	9	
Reservegebiet	37a	
S		
Schutzzonen		
- kantonale		10
- kommunale		20
Sicherheit	11, 15	54
Skiabfahrtszone	38a	
Sonderbauvorschriften		30
Sondervorteil		45, 44, 48
Sonderzone für Abbau und Deponie		71
Sonderzone für Camping	33	
Sonderzone für Touristik und Erholung		
Sonderzone Schlachtgelände Schornen	38	
Sonnenkollektoren	27, 34	
Steinbrüche		71
Strafbestimmungen		92
Strassen		
- Abstand	18	65
- Beitragspflicht		44, 45
- Zufahrt	17	37

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
Stundung von Beiträgen		
- allgemein		48
- bei vorzeitiger Erschliessung		49
T		
Tabelle der Grundmasse	27	
Teilzonenplan		
Terrainveränderung	2, 8	
Terrassenbauten. -häuser	7, 43	
U		
Übergangsbestimmungen	48	94
Übernahmepflicht		34
Übriges Gemeindegebiet	37	
Umgebungsgestaltung		
Untergeschosse	20	
Unterirdische Baute		61
V		
Verfahren		
- Baubewilligung	44, 45	75ff
- kant. Richtplanung		5ff
- kant. Nutzungsplan		11
- komm. Nutzungsplan		25ff
- vereinfachtes		79
Vollgeschoss	20	
Vorbauten	2	
Vorentscheide		84
W		
Waldabstand		67
Wasserversorgung		22, 23, 37, 38
Wiederaufbau		72, 74
Wohngewerbezone	27, 30	
Wohnhygiene	12	54

	Baureglement (BR) Artikel	Planungs- und Baugesetz (PBG) Paragraph
Wohnwagen	33	70
Wohnzonen	27, 29	18
Z		
Zeltplätze, Zone	33	18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
- Abtretungspflicht		32
- zulässige Nutzung	32	
Zonenplan		17
- Erlassverfahren	4	25-29
- Inhalt		17
Zufahrt	17	37
Zusprechung des Eigentums		35
Zuständigkeiten		76
Zweck	1	1

ANHANG III

HINWEISE AUF WEITERE VORSCHRIFTEN

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere nachstehende Erlasse Vorschriften über das Bauwesen (BG: Bundesgesetz, VO: Verordnung).

Eidgenössische Vorschriften

- Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und VO (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843)
- BG über den Umweltschutz (SR 814.01)
- VO über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011)
- Luftreinhalte-Verordnung (SR 814.318.142.1)
- Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41)
- BG über den Natur- und Heimatschutz (SR 451) und VO (SR 451.1)
- BG über den Schutz der Gewässer (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201)
- BG über die Landwirtschaft (SR 910.1)
- VO über die Strukturverbesserung in der Landwirtschaft (SR 913.1)
- Strassenverkehrsgesetz (SR 741.01)
- BG über den Wald (SR 921.0) und VO (SR 921.01)
- BG über Fuss- und Wanderwege (SR 704) und VO (SR 704.1)
- Energiesgesetz (EnG, SR 730.0) und VO (EnV, SR 730.01)

Kantonale Vorschriften

- Planungs- und Baugesetz (400.100)
- Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (400.111)
- Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (210.100)
- VO über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch (213.421)
- Strassengesetz (442.110)
- Gesetz über die öffentlichen Wege mit privater Unterhaltspflicht (443.110)
- Kantonales Fuss- und Wanderweggesetz (443.210)
- Wasserrechtsgesetz (451.100)
- Gesetz über die Landwirtschaft (312.100)
- Landwirtschaftsverordnung (312.111)
- Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (712.110)
- Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (711.110)
- Feuerschutzgesetz (530.110)
- Feuerschutzverordnung (530.111)
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern (720.110)
- Gesetz über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze (543.110)
- Gesetz über Beiträge an Schulanlagen (611.310)
- Gesetz über die Landumlegung und die Grenzbereinigung (400.210)
- Enteignungsgesetz (470.100)
- Gesetz über die Förderung des öffentlichen Verkehrs (781.100)
- Energieverordnung (420.111)

- Kantonales Waldgesetz (313.110)
- VO über Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge (721.111)
- Gesetz über den Biotop- und Artenschutz sowie den ökologischen Ausgleich (721.110)

Kommunale Vorschriften

- Reglement über die Siedlungsentwässerung vom 11. Dezember 2015
- Wasserreglement vom 09. April 1999 mit Änderungen vom 16. Dezember 2011 und 12. Dezember 2014
- Schutzverordnung vom 21. Februar 1997 mit Änderungen vom 27. August 2004, gemäss RRB Nr. 1756 vom 21. Dezember 2004
- Normenblatt für Wohnwagendächer vom 18. Oktober 2010
- Feuerwehrreglement der Gemeinde Sattel vom 9. Dezember 2013