

---

Planungs- und Baugesetz <sup>1</sup>

---

(Änderung vom...)

*Der Kantonsrat des Kantons Schwyz,*

gestützt auf Art. 36 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>2</sup>, nach Einsicht in Bericht und Vorlage des Regierungsrates,

*beschliesst:*

I.

Das Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987<sup>3</sup> wird wie folgt geändert:

§ 10 Abs. 2 Bst. c (neu)

<sup>2</sup> (Mit Zustimmung der Gemeinderäte der betroffenen Gemeinden können Nutzungspläne erlassen werden für:)

c) Materialabbau und Deponien, sofern die Standorte in der Deponieplanung und im kantonalen Richtplan festgesetzt sind.

§ 13 Abs. 2

<sup>2</sup> Mehrere Gemeinden können einen gemeinsamen Richtplan erlassen und sich auch an regionalen sowie interkantonalen Planungen beteiligen. Der Regierungsrat kann einzelne Gemeinden oder mehrere zusammen zum Erlass eines Richtplanes verpflichten.

§ 16 Überschrift und Abs. 1

- b) Ersatzvornahme
- aa) Zuständigkeit und Verfahren

<sup>1</sup> Der Regierungsrat kann der Gemeinde für den Erlass oder eine notwendige Änderung des Zonen- oder Erschliessungsplanes Frist ansetzen.

§ 21 Abs. 2 Bst. a

<sup>2</sup> (Mindestens muss es Vorschriften enthalten über:)

a) die Bauweise, die Nutzungsart und das Ausmass der Nutzung in den einzelnen Zonen, wobei die zulässigen Nutzungsziffern in der Verordnung bestimmt werden;

§ 31 Überschrift, Abs. 1 bis 3 (neu)

b) Änderung und Aufhebung

<sup>1</sup> Gestaltungspläne können auf Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebiets gehört, geändert werden.  
Bisherige Abs. 1 und 2 werden zu Abs. 2 und 3.

§ 36j Abs. 3

<sup>3</sup> Die Erträge der Mehrwertabgaben sind einer Spezialfinanzierung zuzuweisen.

§ 43 Abs. 5

<sup>5</sup> Im Übrigen findet das Gesetz über die Flurgenossenschaften vom 28. Juni 1979<sup>4</sup> sinngemäss Anwendung. Der Gemeinderat nimmt bis zur Fertigstellung der Anlagen die den Organen einer Flurgenossenschaft obliegenden Aufgaben wahr.

§ 52 Abs. 3

<sup>3</sup> Der Regierungsrat definiert die Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe, die für alle Gemeinden verbindlich sind. Er kann harmonisierte Baubegriffe übernehmen und ist ermächtigt, entsprechenden interkantonalen Vereinbarungen beizutreten.

Gliederungstitel vor § 59

*B. Begriffe und Messweisen*

§ 59 Abs. 1 und 2

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.  
Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 60 Abs. 1 bis 5 und 6 (neu)

<sup>1</sup> Für Bauten bis und mit 30 m Fassadenhöhe beträgt der Grenzabstand 50 % der Fassadenhöhe, mindestens aber 3 m.

<sup>2</sup> Als Fassadenhöhe gilt der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

<sup>3</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

<sup>4</sup> Bei der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt werden:

- a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
- b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, soweit sie nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge einnehmen;
- c) Attikageschosse und Dachbrüstungen, die bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um die Höhe des Attikageschosses oder der Dachbrüstung zurückversetzt sind.

<sup>5</sup> Bei Dachneigungen über 45 Grad wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Fassadenhöhe gerechnet.

<sup>6</sup> Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Fassadenhöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

§ 61 Überschrift, Abs. 1 bis 3

c) Kleinbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Der Regierungsrat regelt die Bauvorschriften für Kleinbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten und deren Abstände.

<sup>2</sup> Die Bewilligungsbehörde kann für diese Bauten bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

Abs. 3 wird aufgehoben.

§ 63 Abs. 1 und 2

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude; er entspricht der Summe der Grenzabstände gemäss § 59 ff.

<sup>2</sup> Kleinbauten dürfen unter sich und zu andern Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

§ 66 Abs. 1 bis 3 sowie 4 bis 6 (neu)

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber Seen einen Mindestabstand von 15 m ab Grenze der Wasserzone einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei Fliessgewässern entspricht der Gewässerabstand dem Gewässerraum nach dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Sofern die Gemeinde im Zonenplanverfahren auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet hat, beträgt der Gewässerabstand, von der oberen Böschungskante aus gemessen, mindestens 5 m.

<sup>4</sup> Die Unterschreitung des Mindestabstandes ist zulässig, wenn:

- a) die Hochwassersicherheit gewährleistet ist;
- b) der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt oder nicht erforderlich sind und
- c) keine ökologischen Interessen entgegenstehen.

<sup>5</sup> Der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle bedürfen:

- a) Baubewilligungen im Gewässerraum;
- b) die Unterschreitung des Mindestabstands.

<sup>6</sup> Die Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt ist im Zonenplan sicherzustellen.

§ 69 Abs. 1

<sup>1</sup> Bauten mit einer Fassadenhöhe von mehr als 30 m gelten als Hochhäuser. Die Zulassung eines oder mehrerer Hochhäuser setzt einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus.

§ 75 Überschrift, Abs. 4 bis 6

1. Bewilligungspflicht  
a) Grundsatz

Abs. 4 bis 6 werden aufgehoben.

§ 75a (neu) b) Ausnahmen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen, für deren Erstellung oder Änderung andere Erlasse ein besonderes Bewilligungsverfahren vorsehen, bedürfen keiner Baubewilligung nach diesem Gesetz. Die betroffene Gemeinde ist vorgängig anzuhören.

<sup>2</sup> Ohne Baubewilligung dürfen provisorische Bauten und Anlagen erstellt werden, die während der Ausführung von Bauten und Anlagen als Bauinstallation benötigt werden.

<sup>3</sup> Für geringfügige Bauvorhaben genügt die Erfüllung der Meldepflicht. Bleibt ein der zuständigen Bewilligungsbehörde gemeldetes Bauvorhaben innert 20 Tagen seit Eingang ohne Widerspruch, so gilt es als bewilligt. Die Bewilligungsbehörde kann die Zuständigkeit zum Widerspruch an die Bauverwaltung delegieren.

<sup>4</sup> Der Meldepflicht unterstehen Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbezone sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, auch wenn sie nach Art. 32a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000<sup>6</sup> nicht genügend angepasst sind.

§ 91 Abs. 1

<sup>1</sup> Der Regierungsrat ist mit dem Vollzug beauftragt. Er erlässt die erforderlichen Vollzugsvorschriften und übt die Aufsicht über die Gemeinden beim Vollzug dieses Gesetzes aus. In Gemeinden ohne Zonenplan kann der Regierungsrat das Baugebiet vorläufig abgrenzen.

II.

*Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...*

Die Gemeinden haben die harmonisierten Begriffe, Messweisen und Nutzungsziffern innert einer Frist von fünf Jahren ins kommunale Recht zu übernehmen. Sie kann vom Regierungsrat auf begründetes Gesuch hin um maximal drei Jahre verlängert werden.

III.

<sup>1</sup> Dieser Beschluss unterliegt dem Referendum gemäss §§ 34 oder 35 der Kantonsverfassung.

<sup>2</sup> Er wird im Amtsblatt veröffentlicht und nach Inkrafttreten in die Gesetzssammlung aufgenommen.

<sup>3</sup> Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

<sup>1</sup> GS ...

<sup>2</sup> SR 700.

<sup>3</sup> SRSZ 400.100.

<sup>4</sup> SRSZ 213.110.

<sup>5</sup> SR 814.20.

<sup>6</sup> SR 700.1.