

**GESTALTUNGSPLAN**

**"UNTERHOF"**

**6424 LAUERZ**

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

Schwyz, 1. Juni 1994 Gestaltungsplan 701/01

# Gestaltungsplan "Unterhof", 6424 Lauerz

## Die Bauherrschaften:

### Erbengemeinschaft

Frau Annamarie Bürgi-Märchy  
Frau Louise Reichmuth-Märchy

### Per Adresse:

Herrn Dominik Reichmuth-Märchy  
Gässlimatt  
6423 Seewen

### Wohnbaugenossenschaft Schwanau Lauerz

Herr Renato Bianchi  
Herr Anton Betschart

### Per Adresse:

Herrn Renato Bianchi  
Niedermatt 48  
6424 Lauerz

---

Schwyz, 1. Juni 1994

## Die Bauherrschaften

### Erbengemeinschaft

Frau A. Bürgi-Märchy

.....  
*A. Bürgi*

Frau L. Reichmuth-Märchy

.....  
*L. Reichmuth*

Wohnbaugenossenschaft  
Schwanau Lauerz

Herr R. Bianchi

.....  
*R. Bianchi*

Herr A. Betschart

.....  
*A. Betschart*

### Architektengemeinschaft

.....  
*[Signature]*  
.....  
*[Signature]*

Architekten Fink, Martin und Partner AG, Reichsgasse 16, 6430 Schwyz  
Architekturbüro Urs Curiger, Sonneggstr. 22, Postfach 56, 6410 Goldau

## S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N (SBV)

### Art. 1: Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt auf Antrag der Grundeigentümer und mit Genehmigung des Regierungsrates sowie gestützt auf die Paragraphen 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Kapitel 5 und 6 des neuen Baureglementes (BR) der Gemeinde Lauerz folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "Unterhof" in Lauerz.

### Art. 2: Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan "Unterhof", Lauerz, Plan Nr. 701/02, vom 1.6.1994, umrandete Gebiet (feste geschlossene Linie einseitig punktiert), wobei innerhalb der Parzelle eine Zonenunterteilung W3/G (Wohnzone W3/Gewerbezone) besteht, mit folgenden Flächen:

Wohnzone W3	6'593 m2
Gewerbezone G	<u>3'928 m2</u>
Arealfläche	10'521 m2

### Art. 3: Zweck

Der Gestaltungsplan will:

1. Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit aufeinander abgestimmter Bauweise erlangen.
2. Die Bauten bezüglich Dimension, Situierung und Höhenlage festlegen und gut ins bestehende Terrain einpassen.
3. Die Anordnung und Gestaltung der Aussenräume, Strassen, Wege, Platzanlagen, Kinderspielplätze usw. mit der direkten Umgebung der Gebäude in Uebereinstimmung bringen.
4. Generelle Anordnung und Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze.
5. Innerhalb des GP-Gebietes die Verkehrs- und Parkierungsorganisation regeln.

### Art. 4: Planungsmittel

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- a) verbindliche und
  - b) richtungsweisende
1. Verbindliche Planungsmittel
    - 1.1. Sonderbauvorschriften Nr. 701/01, 01.06.1994
    - 1.2. Grundriss/Situation/  
Mantellinien Nr. 701/02, Mst. 1:500, 01.06.1994
    - 1.3. Schnitte mit Höhenbe-  
grenzungslinien Nr. 701/03, Mst. 1:500, 01.06.1994
  2. Richtungsweisende Planungsmittel
    - 2.1. Richtprojekt Nr. 701/04, Mst. 1:200/1:500, 1.6.94

**Art. 5: Gestaltungszonen**

Das Gestaltungsplankonzept sieht drei Zonen vor:

1. Zone A: Wohnzone W3  
Mehrfamilienhäuser für sozialen Wohnungsbau mit Tiefgarage gemäss Vorschriften des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG), vom 4.10.1974
2. Zone B: Wohnzone W3  
Mehrfamilienhäuser für Miet- oder Eigentumswohnungen mit Tiefgarage
3. Zone C: Gewerbezone G  
Gewerbebauten mit oberirdischer Garagierung

**Art. 6: Bauweise, Lage und Anordnung, Baumasse**

Lage, Anordnung und Baumasse der Hochbauten sind in den Gestaltungszonen mittels Mantel- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

**Art. 7: Mantellinien für Hauptbauten, Verbindungsbauten, Nebenbauten**

1. Die Mantellinien für oberirdische Hauptbauten bestimmen die äusserst zulässige Fassadenflucht für alle Hochbauten.
2. Aus gestalterischen Gründen wird in der Zone C (Gewerbezone) zwischen Haupt- und Verbindungsbauten unterschieden. Verbindungsbauten haben sich volumemässig von den Hauptbaukörpern zu unterscheiden.
3. Balkone, bewohnte Erker, Vordächer usw. dürfen die Mantellinien für oberirdische Hauptbauten allseitig um höchstens 1.50 m überragen. Erker und geschlossene Bauteile dürfen dabei höchstens einen Drittel der gesamten Fassadenlänge einnehmen (analog § 60 Abs. 3 lit. b PBG).
4. Nebenbauten dürfen ausserhalb der Mantellinien im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erstellt werden.
5. Unterirdische Parkieranlagen dürfen die Mantellinien überschreiten.

**Art. 8: Höhenbegrenzungslinien**

1. Für die Hauptbauten sind die Höhenbegrenzungslinien des Schnittplanes Nr. 701/03 massgebend, welche die stets einzuhaltende grösstmögliche Höhenausdehnung der Hauptbauten, unter Angabe der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen in Meter über Meer, angeben.
2. In der Wohnzone W3 darf die Gebäudehöhe von Haus A talseitig um 1 m überschritten werden, wobei die maximale Firsthöhe nach BR stets einzuhalten ist.
3. Die im Situationsplan Nr. 701/02 angegebenen Basishöhen in m.ü.M. sind massgebend und dürfen maximal  $\pm 50$  cm variieren.

4. Innerhalb der Gestaltungszonen ist folgende Geschosszahl erlaubt:  
Wohnzone W3: Maximal drei Vollgeschosse im Sinne von Art. 49 BR  
Gewerbezone G: Innerhalb der Höhengrenze ist die Zahl der Geschosse frei.
5. In der Gewerbezone G haben Verbindungsbauten eine maximale Gebäude- und Firsthöhe von 5.00 m ab der Basishöhe EG einzuhalten. Flachdächer sind erlaubt.
6. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kaminanlagen, Liftaufbauten udgl. dürfen in allen Zonen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild der Ueberbauung eingliedern.
7. Im GP-Gebiet sind Nebenbauten erlaubt. Sie richten sich in Grösse und Abmessung nach PBG Art. 61.

#### Art. 9: Abstände

1. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss neuem Baureglement einzuhalten.
2. Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Situationsplan Nr. 701/02 unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.
3. Gegenüber der Gotthardstrasse ist der Strassenabstand um 6.50 m ab Strassengrenze einzuhalten.
4. Gegenüber der Quartierstrasse ist der Strassenabstand von 3.00 m ab Strassengrenze resp. hinterkant Trottoir einzuhalten.

#### Art. 10: Ueberbauungsziffer

1. Für die Wohnzone W3 gilt die festgelegte Ueberbauungsziffer des neuen BR, Art. 49, der Gemeinde Lauerz. Dabei kann mit einem Gestaltungsplan eine Ueberbauungsziffer von 25 % für Hauptbauten beansprucht werden.  
In der Gewerbezone G besteht keine Einschränkung hinsichtlich Ueberbauungsziffer.
2. Für jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die anrechenbare Gebäudegrundfläche auszuweisen.
3. Zur Berechnung der Ueberbauungsziffer UeZ sind die jeweils geltenden Formulierungen des BR der Gemeinde Lauerz anzuwenden.
4. Von der GP-Landfläche von 10'521 m<sup>2</sup> wird die Fläche der Quartierserschliessungsstrasse in Abzug gebracht, jedoch nicht die Fläche der Trottoire und Haus- resp. Garagezufahrten.

**Art. 11: Baukörper, Gestaltung und Gliederung**

1. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat grundsätzlich unter Berücksichtigung der Angaben des Richtprojektes Plan Nr. 701/04 zu erfolgen, welches wegweisenden Charakter besitzt.
2. Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.
3. Bei Hauptbauten sind nur geneigte Dächer wie Sattel-, Walm-, Pultdächer usw. vorzusehen.  
In der Wohnzone W3 sind geneigte Dächer von 20 bis 45° a.T. und in der Gewerbezone G von 15 bis 45° a.T. gestattet. Die Höhenbegrenzungslinien gemäss Schnittplan Nr. 701/03 sind einzuhalten. Zwischenbauten in der Gewerbezone G können als Flachdach ausgebildet werden.  
Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen.

**Art. 12: Aussenraumgestaltung, Kinderspielplätze**

1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Spielbereiche und Umgebungsbauten ersichtlich sind.
2. Die Freiräume sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.  
Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.
3. Innerhalb des GP-Gebietes sind in der Wohnzone W3 grosszügige Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Ihre Fläche muss mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Wohnfläche betragen.

**Art. 13: Verkehrserschliessung, Parkierungsordnung**

1. Die Quartiererschliessung erfolgt ab der Gotthardstrasse in das Quartier.
2. Die beiden Stichstrassen werden so ausgebaut, dass zu einem späteren Zeitpunkt weitere Zonen erschlossen werden können. In einer ersten Bauphase werden jedoch nur diejenigen Strassen erstellt, die zur Realisierung der jeweiligen Bauten notwendig sind.
3. In der Wohnzone W3 sind pro Wohnung resp. pro 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (d.h. inkl. Mauerquerschnitte ./.. Wohnungsabstellräume) mindestens 1.5 Abstellplätze inkl. Besucherparkplätze nötig.  
Für die Gewerbezone G sind die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) massgebend. Ein Mittelwert für das GP-Gebiet beträgt 19 Abstellplätze. Der Detailnachweis muss mit den jeweiligen ordentlichen Baugesuchen erfolgen.
4. Die Anordnung und Organisation des Fussgängers- und Fahrverkehrs sowie der Abstellplätze ist aus dem Plan Nr. 701/02, Grundriss-Situation, ersichtlich.

**Art. 14: Abfall (Wiederverwertung, Entsorgung)**

Für die Gartenanlagen sind Kompostiermöglichkeiten zu schaffen. An geeigneten Orten sind Container und Komponentensammler zu plazieren. Diese Einrichtungen müssen in den Baueingabeplänen exakt ausgewiesen werden.

**Art. 15: Aussenantennen**

Im ganzen Quartier ist die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln untersagt, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden können (z.B. Fernsehgenossenschaft Lauerz oder andere gleichwertige).

**Art. 16: Ausnahmen**

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant:

1. Erhöhung der Ueberbauungsziffer in der Wohnzone W3 von 22 auf 25 % gemäss Art. 49 des neuen Baureglementes der Gemeinde Lauerz.
2. Erhöhung der talseitigen Gebäudehöhe von Haus A in der Wohnzone W3 um max. 1 m, wobei die Firsthöhe nach neuem Baureglement eingehalten werden muss.
3. Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes.
4. In der Wohnzone W3 kann die vorige Ueberbauungsziffer transferiert werden.
5. In der Gewerbezone G kann die maximale Gebäudelänge überschritten werden. Es ist jedoch nach 35 m Länge ein Zwischenbau von mindestens 6 m Breite und maximal 5 m Gebäude- und Firsthöhe anzuordnen.
6. In der Gewerbezone G sind Dachneigungen von 15 bis 45° a.T. gestattet.

**Art. 17: Subsidiäres Recht**

Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das kommunale Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz in Anwendung.

**Art. 18: Inkrafttreten**

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Schwyz, 1. Juni 1994  
RF/bh

Erlass

\_\_\_\_\_

Vom Gemeinderat erlassen

13. JULI 1994  
am .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

..... *J. Buggenbs* .....

..... *A. Mamm* .....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RR3 Nr. 1664 am 13. September 1994 .....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

..... *[Signature]* .....

..... *i.v. A.L.L.* .....

