

Besondere Bauvorschriften

1. Lage und Parzellierung
Für die Grenzziehung und die Lage aller Gebäude sind die Hauptfluchten des genehmigten Gestaltungsplanes massgebend. Geringfügige Änderungen in der Lage sind möglich; bei Gebäudefluchten $- 1.00$ m, bei den Grenzfluchten $+ 1.50$ m. Im übrigen sind die im Plan eingetragenen Baulinien bestimmend.
2. Nutzung
Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1009 sind nur Wohnbauten zugelassen. Gewerbe sind nicht gestattet.
3. Ausnützung
Die Ausnützungsziffer hat 0.35 zu betragen. Die im Eingabeprojekt detailliert aufgeführten Bruttogeschossflächen für die einzelnen Bauten sind massgebend unter Voraussetzung der Einhaltung gemäss Art. 11 der Teilbauordnung Rigi.
4. Geschosszahl
Die im Plan angegebenen Vollgeschosszahlen sind verbindlich. Die Erdgeschosskoten und die Dachfirsthöhen sind im Gestaltungsplan festgelegt.
Ausbauten in den Dachgeschossen sind bis $2/3$ der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses und unter Anrechnen der BGF möglich.
5. Grenzabstände
Die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäude- und Firsthöhen sind durch die Teilzonenplanung Rigi bestimmt.
6. Dachformen
Alle Bauten sind mit symmetrischen Satteldächern von 30-35% Neigung abzudecken. Firstrichtung gemäss Plan, Dachvorsprünge allseitig minimal 30 cm. Dachausbauten und Einschnitte sind zulässig, wenn sie technisch bedingt sind. Ihre Grundfläche darf max. 5 m² betragen. Sie sind in der Dachfarbe zu verkleiden.
7. Material und Farbgebung
Fassadenteile gemäss Baubeschrieb. 50% der sichtbaren Fassadenflächen sind in Holz auszuführen.

8. Bepflanzung
Der heutige Baumbestand ist mit Ausnahme der im Gestaltungsplan bezeichneten Bäume zu belassen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.
Neue Bepflanzung ist nur mit Standortgerechten Arten und soweit zulässig, als sie die Aussicht von den Nachbarbauten und den Gesamteindruck nicht stört. Hiefür ist der Umgebungsplan 1:200 massgebend.
9. Mauern und Einfriedungen
Diese dürfen eine Höhe von 1.20 m ab gestaltetem Terrain nicht übersteigen.
Betonierte Stützwände sind mit Nagelfluh-Bruchsteinen zu verkleiden.
10. Gemeinsame Parzellen
Die im Plan mit einem Buchstaben bezeichneten Wege und Parzellen sind als Sport- und Spielplätze, Aussichtspunkte und Erholungsanlagen für alle Anwohner, Gäste und Touristen vorgesehen und dürfen dauernd nicht für Wohnzwecke überbaut werden.
11. Schutzräume
Für alle Bauten werden die vorgeschriebenen Schutzplätze im Untergeschoss des Hotels Bärenstube erstellt. Die Nachbarbauten werden für den Ernstfall Nutzungsberechtigt. Sie übernehmen bei der Erstellung anteilmässig die nach der Subventionierung verbleibenden Mehrkosten.
12. Leitungen
Alle Eigentümer gestatten sich gegenseitig das unentgeltliche Durchleitungsrecht für Abwasser, Wasser, Strom, Telefon und Fernsehkabel. Einzelantennen dürfen nicht erstellt werden, es ist eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen.
13. Unterhalt
Benützung und Unterhalt von Wegen, gemeinsamen Parzellen und der Erschliessungsanlagen werden in einem Benützungsreglement festgehalten.
Alle Eigentümer und Baurechtnehmer sind zum Eintritt in diese Unterhaltsgesellschaft verpflichtet.

Nr. 700 Diese Bauvorschriften werden genehmigt.
Schwyz, 21. April 1980

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landesstatthalter:



[Handwritten signature]
Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]