

KANTON SCHWYZ
GEMEINDE SCHÜBELBACH

GESTALTUNGSPLAN „ALTE POST SIEBNEN“

Kat.-NR. 18, 27, 26, 20, 629, 21

Glarner-, Bahnhof- & Kirchenstrasse 8854 Siebnen

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Zustimmung Grundeigentümer

- Kat.-NR. 18 & 27
Schwyzer Kantonalbank, 6430 Schwyz
- Kat.-NR. 26
dp Swissland AG, 8808 Pfäffikon
- Kat.-NR. 20 & 629
Mächler Generalunternehmung AG, 8853 Lachen
- Kat.-NR. 21
Guido Wälti, 8854 Siebnen

Schwyzer Kantonalbank

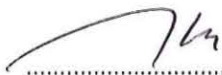
Öffentlich aufgelegt vom: 05. AUG. 2011

bjs: 25. AUG. 2011

Vom Gemeinderat genehmigt am

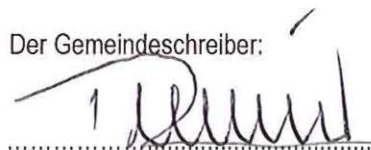
28. SEP. 2011 14. FEB. 2012

Der Gemeindepräsident:





Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. 397

vom 17.4.2012

Der Landammann:





Der Staatsschreiber:



- | | | |
|--------|-----------------------------|--|
| Art. 1 | Rechtsgrundlagen | Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24, 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 48, 49 und 50 des Baureglements (1990) Schübelbach Sonderbauvorschriften für die im Gestaltungsplan bezeichneten Parzellen. |
| Art. 2 | Geltungsbereich | <p>¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan violett umrandete Gebiet.</p> <p>² Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des kantonalen PBG, sowie des Baureglements der Gemeinde Schübelbach.</p> |
| Art. 3 | Zweck | <p>Der Gestaltungsplan bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung mit Wohnungen und mit Gewerberäumen. b) eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes. c) die haushälterische Bodennutzung dank verdichtetem Bauen. d) eine städtebaulich optimierte Gesamtüberbauung in der Kernzone. |
| Art. 4 | Planinhalt, Verbindlichkeit | <p>¹ Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Verbindlicher Planinhalt“ aufgeführten Planelemente, sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich.</p> <p>² Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente, sowie das Richtprojekt und der Erläuterungsbericht, sind wegleitend.</p> |
| Art. 5 | Abmessung der Baukörper | <p>¹ Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige Ausdehnung der Baukörper ohne Vordächer. Auf den Nord- und Südfassaden der Baubereiche 4, 5 und 3a sind keine Vorbauten zulässig.</p> <p>² Die Baubereiche 1, 1a, 2 und 3 sind mit bestehenden Bauten bereits bebaut. Die Mantellinien sind so gefasst, dass das Anbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung (20cm) sichergestellt werden kann. Der Baubereich 1a ist für einen eingeschossigen Annexbau mit Satteldach vorgesehen, der aktuell als Trafostation genutzt wird. Für allfällige Ersatzbauten gilt bezüglich Gebäude- und Firsthöhen grundsätzlich die Bestandesgarantie, sie dürfen im Rahmen der gleichen Baumasse wie die bestehenden Gebäude wieder erstellt werden. Ersatzbauten dürfen die heute vorhandenen Gebäude- und Firsthöhen jedoch nicht überschreiten.</p> <p>³ Der Baubereich 3a ist für einen zweigeschossigen Annexbau an das bestehende Gebäude im Baubereich 3 vorgesehen. Der Annexbau ist mit einem Flachdach zu versehen, die Gebäudehöhe richtet sich nach den Geschosshöhen des bestehenden Gebäudes.</p> <p>⁴ In den Baubereichen 4 und 5 sind maximal 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13.0 m, die maximale Firsthöhe ist auf 17.0 m beschränkt. Die Kniestockhöhe (Schnittpunkt Fassade / Dach) darf dabei 1.0m ab fertig Boden des Dachgeschosses nicht überschreiten.</p> |

⁵ In den **Baubereichen 4a** und **5a** sind Annexbauten mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Die Annexbauten dürfen maximal auf 2/3 der Fassadelänge des Hauptbaukörpers erstellt werden und sind mit einem Flachdach zu versehen. Die massive Brüstung der Dachterrassen darf max. 1.0 m hoch sein, gemessen ab der fertigen Dachfläche. Das Erdgeschoss ist als offene Arkade und öffentlich zugänglich zu gestalten. (Im Baubereich 4a als Trottoir)

⁶ In den Baubereichen **4b** und **5b** sind Annexbauten mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Die Annexbauten dürfen im 1. und 2. Obergeschoss maximal auf 2/3 der Fassadelänge des Hauptbaukörpers erstellt werden und sind mit einem Flachdach zu versehen. Die massive Brüstung der Dachterrassen darf max. 1.0 m hoch sein, gemessen ab der fertigen Dachfläche.

⁷ Balkone und innenliegende Terrassen dürfen mit einer transparenten Windschutzverglasung versehen werden, wobei diese nicht über die Fassade hinausragen dürfen. Die Gestaltung und Ausführung muss einheitlich erfolgen. Zudem sind die Verglasungen profillos und nicht thermisch trennend auszuführen.

⁸ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Höhenbegrenzung der einzelnen Baubereiche überschreiten. (Liftüberfahrten, Kamine, Ventilatoren, Lüftungsrohre, etc).

Art. 6 Nebenbauten

¹ Nebenbauten gemäss PBG Art. 61, Absatz 1, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig (Überdachung Notausgänge, Bushaltestelle, Velounterstand, etc.)

² Die Nebenbauten müssen so gestaltet sein, dass sie sich gut in die Gesamtüberbauung einfügen.

Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Gegenüber Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplanareals gelten die Bestimmungen des PBG und des Baureglements, d.h die ordentlichen Abstände sind einzuhalten.

² Für die bereits bestehenden Bauten gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie.

³ Gegenüber der Kirchenstrasse gilt kein Grenzabstand, es kommt nur der Strassenabstand zu Anwendung.

Art. 8 Gestaltung

¹ Grundsätzlich richtet sich die Gestaltung bezüglich Dachform, Gliederung der Gebäude, Ausbildung der Fassaden und städtebaulicher Einordnung nach dem Richtprojekt.

Bei Ersatzbauten für die bereits bestehenden Gebäude gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie. Die Gestaltung der Ersatzbauten ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

² In den Baubereichen 4, 4a, 4b, 5, 5a, 5b (Neubauten) hat die sichtbare Fassaden- und Dachgestaltung nach einheitlichen Grundsätzen zu erfolgen. Es sind, mit Ausnahme der Flachdächer für die Annexbauten, nur Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 30 bis max. 40° a.T. zulässig.

³ Dachausbauten dürfen auf max. 1/3 der Fassadelänge erstellt werden. Die Länge von Dacheinschnitten ist hofseitig nicht begrenzt, die Giebefassaden dürfen jedoch nicht angeschnitten werden.

⁴ Die Sicht auf die reformierte Kirche durch die Gasse zwischen den Baubereichen 4 und 5 von der Bahnhofstrasse her ist freizuhalten. Eine Abschränkung zwischen den beiden genannten Baubereichen darf die Höhe von 190 cm ab dem gestalteten Platz nicht überschreiten.

⁵ Die Struktur- und Materialwahl sowie die Farbgebung sind im Baubewilligungsverfahren anzugeben.

Art. 9 Gewerbe

Im Erdgeschoss müssen entlang der Bahnhofstrasse Gewerbelokale erstellt werden.

Art. 10 Erholungs- und Spielfläche

¹ Es sind gut gestaltete und gut ausgerüstete Erholungs- und Spielflächen für verschiedene Altersgruppen zu erstellen. (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Bepflanzung, etc.)

² Im Hof werden die für die Bewohner der Überbauung reservierten Spiel- und Erholungsflächen erstellt.

³ Die Bepflanzung darf die Sicht von der Bahnhofstrasse auf die reformierte Kirche nicht beeinträchtigen. (analog Art. 9 Abs.3)

⁴ Als weitere - auch öffentlich zugängliche - Erholungsfläche wird im Bereich östlich des Baubereichs 5a eine urbane Aussenfläche erstellt.

⁵ Der Umfang der Erholungs- und Spielflächen richtet sich nach dem Baureglement Schübelbach (1990). Gestaltung und Ausrüstung der Erholungs- und Spielflächen sind im Baubewilligungsverfahren im Detail anzugeben. Das Richtprojekt ist dabei für die Beurteilung richtungweisend.

Art. 11 Parkierung

¹ Die Mehrzahl der Parkplätze ist unterirdisch zu erstellen.

² Die Zufahrt für die Parkierung erfolgt an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen.

³ Die Längsparkplätze entlang der Bahnhofstrasse dürfen nur als Kurzzeitparkplätze genutzt werden.

⁴ Die Kundenparkplätze für die Gewerbelokale und die Besucherparkplätze für die übrige Nutzung auf dem Gestaltungsplanareal (Wohnen, etc.) können gemeinsam genutzt werden.

Art. 12 Abstellplätze für Container

An geeigneter Stelle sind auf privatem Grund hinreichende Abstellplätze für Kehr- und Grüncontainer vorzusehen.

- Art. 13 Aussenantennen Die Überbauung ist für den TV / R Empfang an eine Gemeinschafts-Antennenanlage anzuschliessen, Einzelantennen sind nicht zulässig. Für betriebsbedingt notwendige Empfangsanlagen (Büro, Gewerbeflächen, etc.) kann der Gemeinderat in begründeten Fällen eine Ausnahmegewilligung erteilen.
- Art. 14 Energiekonzept Die Überbauung wird nach dem „Minergie“ Standard erstellt. Die Einhaltung der Anforderungen wird mit dem Minergiezertifikat nachgewiesen.
- Art. 15 Abweichungen vom Baurecht ¹ Unterschreitung der internen kommunalen und kantonalen Gebäudeabstände.
- Art. 16 Inkrafttretung Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
-