

28.04.2017

Gestaltungsplan 'Alti Glasi Buttikon'

Sonderbauvorschriften

Antrag der Grundeigentümerin

Die Grundeigentümerin beantragt bei der Gemeinde Schübelbach,
den Gestaltungsplan 'Alti Glasi Buttikon' zu erlassen.

Die Grundeigentümerin

Glasi Immobilien AG, Kantonsstrasse 41, 8863 Buttikon

Buttikon, den 28.04.2017 *M. Müller*Öffentlich aufgelegt vom 05. MAI 2017 bis am 26. MAI 2017Vom Gemeinderat erlassen am 16. AUG. 2017

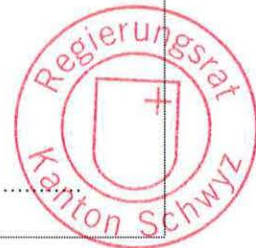
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

i.v. Müller  *B. Müller*
Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 819genehmigt am 31. Oktober 2017

Der Landammann

Der Staatsschreiber

O. Reidel *H. B. C.*
**Objekt**

Überbauung Alti Glasi
Kantonsstrasse
8863 Buttikon

Bauherrschaft

Glasi Immobilien AG
Kantonsstrasse 41
8863 Buttikon

Architekt

720° Architekten AG
Bahnhofstrasse 11
8808 Pfäffikon SZ

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 RECHTSGRUNDLAGE	3
1.1 Erlass	3
2.0 ZWECK	3
3.0 GELTUNGSBEREICH	3
3.1 Bestandteile	3
3.2 Perimeter	4
3.3 Übriges Recht	4
4.0 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	4
4.1 Baubereiche	4
4.2 Gebäudeabstände	5
4.3 Strassenabstandslinie	5
4.4 Nebenbauten	5
5.0 GESTALTUNG DER BAUTEN	5
5.1 Allgemein	5
5.2 Strassenflucht	5
5.3 Gewerbefläche	5
5.4 Dachgestaltung	6
6.0 UMGEBUNGSGESTALTUNG	6
6.1 Allgemein	6
6.2 Umgebungsplan	6
6.3 Bereich für Erschliessung im Interesse der Öffentlichkeit	6
7.0 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	7
7.1 Erschliessung	7
7.2 Parkplätze	7
7.3 Veloabstellplätze	7
8.0 UMWELT	8
8.1 Energie	8
8.2 Hochwasserschutz	8
8.3 Retention	8
8.4 Ver- und Entsorgung	8
8.5 Lärmschutz	8
9.0 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE	8
10.0 VORTEILE	9
11.0 INKRAFTTRETEN	9

BESTIMMUNGEN

1.0 RECHTSGRUNDLAGE

1.1 Erlass

Die Gemeinde Schübelbach erlässt, gestützt auf den § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 2 Absatz 4 des Baureglements (BauR) der Gemeinde Schübelbach, den Gestaltungsplan 'Alti Glas Buttikon'.

2.0 ZWECK

Der Gestaltungsplan 'Alti Glasi Buttikon' bezweckt,

- die Sicherstellung einer sich gut ins Ortsbild einfügenden Überbauung mit an die örtliche Situation angepassten Gebäudevolumen;
- die hochwertige Gestaltung der Bauten und der Umgebung zu sichern;
- die Eingliederung der Überbauung in das Quartier mit Bezug zum südlich gelegenen Kirchenvorplatz;
- eine öffentliche, aufwertende und zentrumsbildende Platzgestaltung entlang der Kantonsstrasse zu ermöglichen;
- die Voraussetzung für eine verdichtete Überbauung mit hoher Wohnqualität zu schaffen;
- die Sicherstellung von grosszügigen, zusammenhängenden Begegnungs- und Freiflächen;
- die Belange des Hochwasserschutzes bei der Gestaltung der Bauten und der Umgebung zu berücksichtigen;
- die flächensparende Verkehrserschliessung und die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr;
- eine öffentliche Fusswegverbindung durch die Siedlung zu sichern.

3.0 GELTUNGSBEREICH

3.1 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Verbindliche Bestandteile

- Situationsplan Mst. 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

Richtungsweisende Bestandteile

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt, welches folgende Unterlagen umfasst:
 - . Pl. Nr. 201: Situation (mit Gebäudehöhen und Grenzabständen)
 - . Pl. Nr. 202: Grundriss Untergeschoss
 - . Pl. Nr. 203: Grundriss Erdgeschoss
 - . Pl. Nr. 204: Grundriss 1. Obergeschoss
 - . Pl. Nr. 205: Grundriss 2. Obergeschoss
 - . Pl. Nr. 206: Grundriss 3. Obergeschoss
 - . Pl. Nr. 207: Grundriss Attikageschoss
 - . Pl. Nr. 208: Fassaden
 - . Pl. Nr. 209: Schnitte

- . Pl. Nr. 210: Visualisierungen
- . Pl. Nr. 211: Umgebungsgestaltung
- . Pl. Nr. 212: Umgebungsgestaltung 1. Bauetappe
- . Pl. Nr. 213: Ver- und Entsorgungskonzept
- . Pl. Nr. 214: BGF Erd- und 1./2. Obergeschoss
- . Pl. Nr. 215: BGF 3. Ober- und Attikageschoss
- . Pl. Nr. 216: Parkplatznachweis
- . Beschrieb/Bebilderungen zu Umgebungsgestaltung
- . Lärmschutznachweis betreffend Strassenverkehrslärm sowie Industrie- und Gewerbelärm
- . Verkehrsgutachten
- . Beurteilung Hochwasserschutz Überbauung Alti Glasi

3.2 Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 festgehalten.

3.3 Übriges Recht

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Schübelbach sowie des übergeordneten Rechts.

4.0 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

4.1 Baubereiche

¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Stellung und Dimensionierung richtungsweisend.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Überbauungsmasse:

Baubereiche A, B, C:

- | | |
|----------------------------------|---|
| . Vollgeschosszahl | 4 |
| . kein Attikageschoss | |
| . max. Gebäudehöhe Baubereich A: | 430.40 m.ü.M. sowie max. 14.50 m ab gewachsenem Terrain |
| . max. Gebäudehöhe Baubereich B: | 430.40 m.ü.M. sowie max. 14.50 m ab gewachsenem Terrain |
| . max. Gebäudehöhe Baubereich C: | 430.20 m.ü.M. sowie max. 14.50 m ab gewachsenem Terrain |

Baubereiche D, E:

- | | |
|----------------------------------|---|
| . Vollgeschosszahl | 5 |
| . kein Attikageschoss | |
| . max. Gebäudehöhe Baubereich D: | 432.10 m.ü.M. sowie max. 15.70 m ab gewachsenem Terrain |
| . max. Gebäudehöhe Baubereich E: | 431.80 m.ü.M. sowie max. 16.40 m ab gewachsenem Terrain |

³ Das Richtprojekt ist richtungsweisend bezüglich Grösse der Grundfläche der fünften, zurückversetzten Vollgeschosse in den Baubereichen D und E.

⁴ Vorbauten gemäss Art. 20 Abs. 4 BauR dürfen über den Baubereich ragen.

⁵ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die maximal zulässige Gebäude- respektive Firsthöhe um das technisch bedingte Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und nach Möglichkeit im Gebäudezentrum zusammenzufassen.

⁶ Der Baubereich Untergeschoss/Einstellhalle bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Untergeschosse bzw. der Einstellhalle. Die Einstellhalle ist unter das gestaltete Terrain zu legen.

⁷ Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist genügend Raum für die neuen Kanalisationsleitungen freizuhalten, welche im Zuge der Überbauung umgelegt werden müssen.

4.2 Gebäudeabstände

¹ Die externen Abstände sind gemäss Baureglement einzuhalten.

² Gestaltungsplanintern geben die Baubereiche den Mindestabstand vor, dabei ist der Wohnhygiene Rechnung zu tragen. Ebenfalls sind Unterschreitungen zu den bestehenden Gewerbehallen zulässig.

³ Die brandschutztechnischen Anforderungen müssen erfüllt sein.

4.3 Strassenabstandslinie

¹ Gegenüber der Kantonsstrasse gilt die Mindestabstandslinie gemäss Gestaltungsplan.

4.4 Nebenbauten

¹ Innerhalb der Umgebungsflächen und den öffentlichen Plätzen sind Nebenbauten gemäss Art. 24 BauR zur Nutzung durch die Öffentlichkeit zulässig (Personenunterstand Bus, Veloabstellraum, Bauten im Bereich der Spiel- und Erholungsfläche, Notausgänge aus Einstellhalle etc.).

5.0 GESTALTUNG DER BAUTEN

5.1 Allgemein

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass sie als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen. Sie sind in einer einheitlichen Formensprache unter Wahrung der Massstäblichkeit und eines klaren städtebaulichen Konzepts auszubilden. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten, welches im Rahmen des Baugesuches der Gemeinde zur Bewilligung einzureichen ist.

² Für die Gestaltung der Bauten sind das Richtprojekt und die Ergebnisse des Projektwettbewerbs 'Glasiareal Buttikon' (Bericht der Jury vom 17.06.15) richtungsweisend.

5.2 Strassenflucht

¹ Die Südfassaden der Häuser innerhalb der drei südlichen Baubereiche A-C sind auf der definierten Flucht entlang der Kantonstrasse anzuordnen. Die Fassaden können in einzelnen Geschossen zurück versetzt werden, wobei die visuell wahrnehmbare Gebäudeflucht zur Definition des Aussenbereichs auf der dargestellten Linie liegen muss.

5.3 Gewerbefläche

¹ Es sind mindestens 430 m² Gewerbefläche (aBGF) zu erstellen.

² Die minimal vorgeschriebene Gewerbefläche ist im Erdgeschoss vorzusehen mit direkter Ausrichtung zur Kantonsstrasse sowie zur Margritenstrasse.

³ Der öffentliche und halböffentliche Aussenbereich, welcher bei den Gewerbeflächen unmittelbar an die Gebäude angrenzt, kann durch die Gewerbebetriebe für Kundenaktivitäten genutzt werden (Ausstellungsflächen, Gartenwirtschaft etc.). Die Flächen dürfen jedoch der Allgemeinheit nicht entzogen werden.

5.4 Dachgestaltung

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Flachdachbauten erlaubt.

² Nicht begehbare Flachdächer der Hauptbauten sind zu begrünen, sofern die Flächen nicht für technische Aufbauten beansprucht werden.

6.0 UMGEBUNGSGESTALTUNG

6.1 Allgemein

¹ Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass ein attraktiver Aussenraum entsteht.

² Die Erholungsflächen gemäss Art. 7 BauR haben wenigstens 25% der gesamten Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu entsprechen. Bei einer Etappierung des Bauvorhabens muss mit Abschluss der ersten Etappe mindestens ein Kleinkinderspielfeld realisiert werden.

³ Die Erdgeschosswohnungen haben Anrecht auf einen definierten Aussenraum, wobei dieser einen Bezug zu den halböffentlichen und öffentlichen Bereichen aufzuweisen hat.

⁴ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

⁵ Die öffentlichen Fusswege innerhalb des Gestaltungsplangebiets dienen als Beitrag zum kommunalen Langsamverkehr. Spätestens im Baubewilligungsverfahren ist die öffentliche Nutzung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde vertraglich sicherzustellen.

6.2 Umgebungsplan

¹ Für die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat detaillierte Angaben zur Geländemodellierung, Rahmenbepflanzung, Gestaltung des 'Glasi-Platzes' und der Begegnungs- und Kinderspielflächen, der Parkplätze und des Entsorgungsplatzes sowie zur einer allfälligen Etappierung der Überbauung zu enthalten.

² Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Umgebung richtungsweisend.

6.3 Bereich für Erschliessung im Interesse der Öffentlichkeit

¹ Entlang der Kantonstrasse können der Kanton und/oder die Gemeinde Massnahmen im Zusammenhang mit der Strassengestaltung, der Bushaltestelle und der Dorfplatzgestaltung vorsehen. Diese sind abzustimmen zwischen den beteiligten Parteien und haben das ordentliche Bewilligungsverfahren zu durchlaufen.

² Die erforderlichen Flächen werden der Öffentlichkeit entschädigungslos zur Verfügung gestellt.

7.0 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

7.1 Erschliessung

- ¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebiets hat über die Margritenstrasse zu erfolgen. Der Einlenkerbereich von der Einstellhallenausfahrt in die Margritenstrasse hat so zu erfolgen, dass die Sichtweiten gemäss VSS-Normen eingehalten werden.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist die Leistungsfähigkeit der Einmündung von der Margritenstrasse in die Kantonsstrasse nachzuweisen, ebenso die den Strassenverhältnissen angemessenen Sichtfelder gemäss VSS.
- ³ Zwischen der Kantonsstrasse, der Margritenstrasse und dem Büelhof sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen. Die Richtungspunkte sind im Situationsplan festgehalten.
- ⁴ Die Notzufahrt erfolgt über die Margritenstrasse sowie den Büelhof. Im Bauprojekt sind die Wegbreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend der "Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" der FKS (Feuerwehr Koordination Schweiz) auszulegen.

7.2 Parkplätze

- ¹ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen entlang der Margritenstrasse.
- ² Bei der Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze ist das Baureglement der Gemeinde Schübelbach massgebend, wobei für die Berechnung der Abstellplätze für Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte das vereinfachte Verfahren gemäss SN 640 281 des Verbandes Schweizerische Strassenfachleute (VSS) heranzuziehen ist. Der gesamthaft ermittelte Parkplatzbedarf kann auf Grund des Standortvorteils um bis zu 20% reduziert werden.
- ³ Falls die Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die erforderlichen Autoabstellplätze anteilmässig zu erstellen. Diese dürfen innerhalb der ursprünglichen Bausubstanz auch oberirdisch angeordnet werden.

7.3 Veloabstellplätze

- ¹ Für die Wohnbauten sind genügend Veloabstellplätze zu realisieren, welche in dafür vorgesehenen Nebenbauten oder in separat dafür vorgesehenen Räumen anzuordnen sind. Es müssen nicht zwingend alle erforderlichen Abstellplätze im Erdgeschoss angeordnet werden, ein Teil kann auch in der Einstellhalle untergebracht werden.
- ² Für die Gewerbeflächen sind genügend Veloabstellplätze in der Nähe der Zugänge zu den Gewerbeflächen vorzusehen, welche es erlauben, die Velos abzuschliessen.
- ³ Die Veloabstellplätze sind in genügender Anzahl überdeckt zu gestalten, jedoch nicht ausnahmslos wettergeschützt gemäss Art. 11 Abs. 2 BauR. Der entsprechende Mix zwischen gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätzen ist mit dem Baugesuch zu definieren.

8.0 UMWELT

8.1 Energie

¹ Die Gebäude müssen im Minergie®-Standard erstellt werden, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

8.2 Hochwasserschutz

¹ Das Gestaltungsplangebiet liegt im Bereich der blauen Gefahrenzone (mittlere Gefährdung), womit bei baulichen Veränderungen Objektschutzmassnahmen zu treffen sind.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Gefährdung des eigenen Objektes verringert werden kann und die Gefährdung Dritter nicht erhöht wird.

8.3 Retention

¹ Das anfallende Meteorwasser muss zurückgehalten werden. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen, die Retentionsmassnahmen sind gleichzeitig im Umgebungsplan darzustellen.

8.4 Ver- und Entsorgung

¹ Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung werden mit dem Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festgelegt.

8.5 Lärmschutz

¹ Im Gestaltungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden.

9.0 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Der Gestaltungsplan 'Alti Glas Buttikon' beansprucht gegenüber der Regelbauweise folgende Ausnahmen:

¹ Reduktion der internen Gebäudeabstände.

² Erhöhung der Gebäudehöhe um 70 cm auf 15.70 m beim Baufeld D und um 140 cm auf 16.40 m beim Baufeld E unter Einhaltung der externen Grenzabstände.

³ Die minimal zu erstellende Gewerbefläche für den Nutzungstransfer zu Gunsten des Grundstücks Grundbuchblatt 1846/KTN 1846 wird auf eine minimale Bruttogeschossfläche von 430 m² festgelegt.

⁴ Der nach dem Baureglement der Gemeinde Schübelbach ermittelte Parkplatzbedarf kann um bis zu 20% reduziert werden.

⁵ Die Veloabstellplätze müssen in genügender Anzahl, aber nicht ausnahmslos wettergeschützt ausgeführt werden.

10.0 VORTEILE

Der Gestaltungsplan 'Alti Glas Buttikon' sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile:

- ¹ Hohe architektonische Qualität auf Grund der Gesamtkonzeption, hervorgehend aus einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren.
- ² Der örtlichen Situation angepasste Gebäudevolumen mit reduzierten Gebäudehöhen entlang der Kantonsstrasse und generellem Verzicht auf ein Attikageschoss.
- ³ Öffentliche, aufwertende und zentrumsbildende Platzgestaltung entlang der Kantonsstrasse.
- ⁴ Grosszügige, zusammenhängende Spiel- und Erholungsflächen mit einem zentralen Begegnungsplatz.
- ⁵ Schaffung von öffentlichen Fusswegverbindungen durch die Siedlung.
- ⁶ Sicherstellung der Landflächen für den Ausbau der Kantonsstrasse und der Bushaltestelle.
- ⁷ Sicherstellung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss entlang der Kantonsstrasse.
- ⁸ Sicherstellung des Minergie®-Standards.

11.0 INKRAFTTRETEN

Der Gestaltungsplan 'Alti Glasi Buttikon' tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.