

Pius Bühler-Kuster
äussere Bahnhofstrasse 22
8854 Siebnen

Gestaltungsplanung

Überbauung 'Bitzihof', Siebnen

Sonderbauvorschriften

(Verbindlicher Bestandteil)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom ...21. 6. 96..... bis ...22. 7. 1996.....

Vom Gemeinderat erlassen am ...20. 8. 1996.....

Der Gemeindepräsident:


.....



Der Gemeindeschreiber:


.....

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. ...AG7... vom ...22. 10. 96.....

Der Landammann:


.....



Der Staatschreiber:


.....

Antrag des Grundeigentümers

Der Grundeigentümer beantragt dem Gemeinderat Schübelbach den Gestaltungsplan 'Bitzihof', Siebnen, KTN 174 mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Der Antragsteller und Grundeigentümer:

Pius Büeler-Kuster
äussere Bahnhofstrasse 22
8854 Siebnen

Siebnen, 15. Mai 1996

Unterschrift:

Büeler Pius

P. Büeler

Gestaltungsplan 'Bitzihof', Siebnen

Sonderbauvorschriften

Art. 1 Allgemeines

Wie aus dem Gestaltungsplan mit Erschliessungskonzept und dem Erläuterungsbericht ersichtlich ist, wird das Areal mit einer Haupteerschliessungs-Ringstrasse mit Trottoir erschlossen.

Die Bauparzellen des Überbauungskonzeptes gelten als Richtprojekt und können demgegenüber variieren.

Die Bauparzellen werden parzellenweise an die jeweiligen Käufer abgetreten.

Für die Überbauungen gelten die Baureglemente der Gemeinde Schübelbach und des Kantons Schwyz, sowie im speziellen die nachfolgend aufgeführten Sonderbauvorschriften.

Art. 2 Geltungsbereich

1. Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan 'Bitzihof' schwarz-gestrichelt umgrenzte Gebiet.
2. Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes (BauR) der Gemeinde Schübelbach.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften bezweckt:

- a) eine sich gut in das Gelände und in die Umgebung einpassende Siedlung mit überdurchschnittlichem Wohnwert.
- b) eine zweckmässige, möglichst wenig Land beanspruchende, nutzungsorientierte Verkehrserschliessung des Baugrundstückes.
- c) eine mögliche Etappierung der Überbauung.
- d) die Erfüllung der baugesetzlichen Auflagen (Bauzonenplan /Gestaltungsplanpflicht).

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

Der Gestaltungsplan 'Bitzihof' Siebnen umfasst:

a) verbindliche Bestandteile:

- Plan Nr. 13 - 1967 Situationsplan 1:500 (Gestaltungsplan)
- Sonderbauvorschriften

b) wegleitende Bestandteile (Richtpläne/Bericht)

- Strassenprojekt Erschliessungsstrasse 'Bitzihof', Siebnen

Plan Nr.	13 - 1968	Situation 1:500 (Strassenprojekt)
	13 - 1969	Situation 1:500 (Werkleitungen)
	13 - 1970	Längenprofil Süd 1:500/50
	13 - 1971	Längenprofil Nord 1:500/50
	13 - 1972	Querprofile 1:50
	13 - 1973	Normalprofile 1:20
	13 - 1974	Detail bei Einlenker äussere Bahnhofstrasse

- Erläuterungsbericht

Art. 5 Überbauungskonzept

1. Innerhalb der Mantellinie sind folgende Hauptbauten erlaubt:

- a) Einfamilienhäuser
- b) Zweifamilienhäuser
- c) Doppelfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis max. 20 m¹ Fassadenlänge
- d) Reiheneinfamilienhäuser bis max. 20 m¹ Fassadenlänge

2. Nebenbauten, die gut integriert sind, sind zulässig.

3. Vorbauten dürfen gemäss Art. 24 Abs. 5 BauR der Gemeinde Schübelbach über die Mantel-, Strassenabstands- und Grenzabstandslinie hinausragen.

Art. 6 Externer Grenzabstand

- a) Der externe Grenzabstand zu den Nachbarliegenschaften wird mittels Mantellinie im Gestaltungsplan festgelegt, gemäss Art. 43 BauR 1990.
- b) Nebenbauten gemäss Art. 28 BauR und unterirdische Bauten dürfen die Abstände der Mantellinie unterschreiten.

Art. 7 Interne Grenzabstände

- a) Zur Erschliessungsstrasse gilt verbindlich ein 5.00 m¹ grosser Grenzabstand für Haupt- und Nebenbauten.
- b) Alle weiteren Abstandsbestimmungen sind gemäss BauR 1990 der Gemeinde Schübelbach einzuhalten.

Art. 8 Ausnützungsziffer

- a) Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt für das gesamte Gestaltungsplanareal Bauparzelle KTN 174 excl. Der Erschliessungsstrassen gemäss Art. 43 BauR der Gemeinde Schübelbach für Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht = AZ 0.50.
- b) Ausnützungsübertragungen innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind möglich, soweit die Gesamtnutzung innerhalb des Gestaltungsplanes nicht überschritten wird.
- c) Total Bruttogeschossfläche innerhalb des Gestaltungsplanes:

1)	Landfläche Parzelle KTN 174	=	28'233 m ²
2)	abzügl. Erschliessungsstrasse inkl. Trottoir	=	<u>3'398 m²</u>
3)	Anrechenbare Nettolandfläche	=	24'835 m ²
4)	Ausnützungsziffer (AZ)	=	0.50
5)	Bruttogeschossfläche des Gestaltungsplanareals: 24'835 m ² x 0.50	=	12'418 m ²
			=====

Art. 9 Gestaltung / Dachformen

1. Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
2. Für Hauptbauten und Nebenbauten sind nur Giebel- oder Walmdächer zulässig.
3. Dachaufbauten sind gemäss BauR 1990 gestattet. Sie sind in Form und Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.

Art. 10 Verkehrsberuhigende Massnahmen

1. Die interne Erschliessungsstrasse kann verkehrsberuhigend gestaltet werden.
2. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann der Strassenraum der Quartiererschliessungsstrasse 'Bitzihof' durch gemeinschaftliche Spielflächen und Abstellplätze als Wohnstrasse ausgestattet werden.

Art. 11 Nachweis Parkierung

Für den Nachweis von Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen von Art. 14 des BauR Gemeinde Schübelbach.

Besucherparkplätze: Die im Gestaltungsplan bezeichneten Besucherparkplätze sind mit der Überbauung zu erstellen, zu markieren und dauernd diesem Zwecke zu erhalten. Eine lokale Verschiebung der Besucherparkplatzanordnung gemäss Gestaltungsplan ist möglich. Diese Parkplätze können bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze der Einzelparzellen nicht angerechnet werden.

Art. 12 Nachweis Schutzraumplätze

Die Bestimmung der nötigen Schutzräume oder deren Einkauf in einen Sammelschutzraum entscheidet die zuständige Amtsstelle.

Art. 13 Erschliessungsstrasse

Vor Beginn der Überbauung wird als erste Bauetappe die Erschliessungsstrasse mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert. Auf der Fahrbahn und Trottoir ist eine bituminöse Heissmischtragschicht (HMT) einzubauen. Nach Abschluss von möglichen Überbauungsetappen ist der Fertigbelag (Deckbelag) zu erstellen.

Art. 14 Liegenschaftsentwässerung

Für den Anschluss der Hauskanalisation sind Leitungen gemäss Plan 'Werkleitung' Nr. 13-1969 vom 15.5.96 zu benützen. Das Vorplatzwasser ist über einen Sammelschacht oder Entwässerungsrinne abzuleiten.