

BAUGESELLSCHAFT BÜGELHOF
c/o. D+D Projekt Consult AG
Hallenstrasse 15
8008 Zürich

GESTALTUNGSPLANUNG

ÜBERBAUUNG „BÜGELHOF“, SCHÜBELBACH

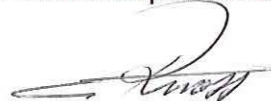
Sonderbauvorschriften

(Verbindlicher Bestandteil)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 28.5.2004 bis 26.6.2004

Vom Gemeinderat erlassen am 18. Jan. 2005

Der Gemeindepräsident:


.....



Der Gemeindeschreiber:


.....

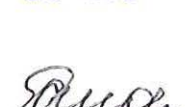
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 584 vom 26.4.2005

Der Landammann:


.....



Der Staatsschreiber:


.....

Antrag des Grundeigentümers:

Der Grundeigentümer und der Antragssteller beantragen dem Gemeinderat Schübelbach den Gestaltungsplan „Bügelhof“, Schübelbach, **KTN 2016** mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Der Grundeigentümer:

Anton Bruhin- Krieg
Bügelhof
8862 Schübelbach

Der Antragssteller:

Baugesellschaft „Bügelhof“
c/o. D+D Projekt Consult AG
Hallenstrasse 15
8008 Zürich

Schübelbach/ Zürich, den 25. Mai 2004

Unterschriften:


.....
(Anton Bruhin-Krieg, Grundeigentümer)


.....
(Marcel Föllmi, Baugesellschaft Bügelhof)


.....
(Willhelm Dick, Baugesellschaft Bügelhof)

Sonderbauvorschriften

Art. 1 Allgemeines

Wie aus dem Gestaltungsplan mit Erschliessungskonzept und dem Erläuterungsbericht ersichtlich ist, wird das Areal durch den Rainhofweg erschlossen. Der Rainhofweg wird bis Ende der Bauparzelle, zu einer Erschliessungsstrasse (gem. Art.12 BauR) ausgebaut.

Im gesamten Areal ist der Motorfahrverkehr untersagt. Für die Feuerwehr und die Sanität ist die Einfahrt gemäss den Richtlinien betreffend die Zugänglichkeit für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge des Kantons Schwyz, gewährleistet.

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. Vor der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Bauparzellen-Plan mit der aufgeteilten, möglichen Bruttogeschossfläche zu erstellen und der Bauverwaltung zur Kontrolle abzugeben.

Art. 2 Geltungsbereich

1. Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „Bügelhof“ mit **roter** Schraffur () umgrenzte Gebiet.
2. Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements (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 Wohnbauten.
- d) Die Erfüllung der baugesetzlichen Auflagen (Bauzonenplan/ Gestaltungsplanpflicht).

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

Der Gestaltungsplan „Bügelhof“, Schübelbach umfasst:

a) verbindliche Bestandteile:

- Plan Nr. 302-01 Situationsplan 1:500 (Gestaltungsplan)
- Sonderbauvorschriften

b) begleitende Bestandteile (Richtpläne/ Erläuterungsbericht):

- Plan Nr. 302-02 Überbauungskonzept (Richtprojekt)
- 302-03 Werkleitungskonzept
- 302-04 Parkierung/ Schutzraum
- 302-05 Erschliessungsplan 1:200

-Erläuterungsbericht

Art. 5 Überbauungskonzept

1. Innerhalb der Mantellinie sind folgende Hauptbauten erlaubt:

- a) Einfamilienhäuser
- b) Zweifamilienhäuser
- c) Reiheneinfamilienhäuser bis max. 22.00m¹ Fassadenlänge

2. Nebenbauten, die gut integriert sind, sind zulässig

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

Art. 6 Externer Grenzabstand

- a) Der externe Grenzabstand wird gemäss Art. 43 BauR 1990 berechnet. Der minimale Grenzabstand zu den Nachbarliegenschaften wird mittels Mantellinie im Gestaltungsplan festgelegt.

Art. 7 Interne Grenzabstände

- a) Gebäude bis zu einer Länge von 22.00 m¹ werden vom Mehrlängenzuschlag befreit.
- 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 2016** exklusive der Erschliessungsstrasse gemäss Art. 43 BauR der Gemeinde Schübelbach für Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht = **AZ 0.45** .
- b) Ausnützungsübertragungen innerhalb des Gestaltungsplan- Perimeters sind möglich, soweit die Gesamtnutzung innerhalb des Gestaltungsplanes nicht überschritten wird.

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 sind nur Giebeldächer mit einer Neigung von mind. 25° bis max. 45° zulässig.
- 3. Dachaufbauten sind gemäss BauR 1990 gestattet. Sie sind in Form und Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.

Art. 10 Parkierung

In einer zentralen Tiefgarage, sowie entlang der Erschliessungsstrasse wird die Parkierung der gesamten Überbauung angeordnet. Auf der restlichen Arealfläche ist, mit Ausnahme von Feuerwehr und Sanität, das Fahren und Parkieren nicht gestattet.

Für den Nachweis von Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder, gelten die Bestimmungen von Art. 14 des BauR, Gemeinde Schübelbach. Die Zuordnung der berechneten Abstellplätze, gemäss Bruttogeschossfläche, ist parzellenweise zuzuordnen (BGF= 1.50 Plätze/ 100m²).

Besucherparkplätze: Die im Gestaltungsplan bezeichneten Besucherparkplätze sind mit der Überbauung zu erstellen, zu markieren und dauernd diesem Zwecke zu erhalten.

Art. 11 Interne Erschliessung

Die interne Erschliessung ist dem Fussgänger- und dem Fahrradverkehr vorbehalten, wird aber so konzipiert, dass die Feuerwehr- und Sanitätswagen gemäss den Richtlinien betreffend der Zugänglichkeit für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge in die Überbauung fahren können.

Das Areal erhält im Nordosten, auf der Höhe des Pausenplatzes des Schulhauses, sowie im Norden auf die Grünhaldenstrasse, in Richtung der Bushaltestelle, zwei zusätzliche Fussgängererschliessungen.

Art. 12 Nachweis Schutzraumplätze

Die Bestimmung der nötigen Schutzraumplätze, 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 dem Trottoir ist eine bituminöse Heissmischtragschicht (HMT) einzubauen. Nach Abschluss der gesamten Überbauung ist der Fertigbelag (Deckbelag) auf der Fahrbahn und dem Trottoir zu erstellen.

Art. 14 Liegenschaftsentwässerung

Für den Anschluss der Hauskanalisation sind Leitungen gemäss Plan Nr. 302- 03 „Werkleitungen“ vom 25.05.2004 zu benützen. Das Meteorwasser wird gemäss Plan Nr. 302-03 „Werkleitungen“ im südlichen Teil des Areals in Sickerschächten und Sickergallerien, versickert.

Art. 15 Entsorgung

Für die Entsorgung der Siedlungsabfälle wird ein gemeinsamer Sammelplatz mit Container erstellt.