



A R C H I T E K T E N

J. N. LEIMGRUBER + M. H. SAUTER DIPL. ARCH. SIA, AG



Kanton Schwyz
Gemeinde Schübelbach / Buttikon

Gestaltungsplan 'Drei Höfe'

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Schwerzenbach, 17.07.2009

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 24. JULI 2009 bis 13. AUG. 2009

Vom Gemeinderat erlassen am 27. OKT. 2009 / 12. JAN. 2010

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.

363

vom

30. März 2010

Der Landammann

Der Staatsschreiber

Zustimmung der Grundeigentümer

Erbengemeinschaft Alois Mächler-Ruoss sel.
Vertreten durch:

Mit Vollmacht
Prof. Dr. August Mächler
Schindellegistrasse 15
8808 Pfäffikon SZ

Mit Vollmacht
Dr. Roger Brändli
Trachsel, Knobel & Michel Rechtsanwälte
Breitenstrasse 10
8852 Altendorf

INHALT:

- Art. 1 Rechtsgrundlage**
- Art. 2 Geltungsbereich**
2.1 Perimeter
2.2 Vorschriften
- Art. 3 Bestandteile**
3.1 Verbindliche Inhalte
3.2 Wegleitende Inhalte
- Art. 4 Zweck**
- Art. 5 Erschliessung**
5.1 Randbedingungen
5.2 Parkplätze
5.3 Notzufahrt
5.4 Bereich für motorisierten Verkehr
5.5 Überlassen von Arealen
- Art. 6 Bauvorschriften**
6.1 Lage der Bauten
6.2 Tief- und Nebenbauten
6.3 Baubereiche (Hochbau)
6.4 Anzahl und Platzierung der Gebäude
- Art. 7 Erholungsflächen und Umgebung**
7.1 Grundsatz
7.2 Bereich Gartensitzplätze
7.3 Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen
7.4 Bereich Innenhöfe
7.5 Bereich Umgebung
7.6 Richtprojekt Erholung und Umgebung
7.7 Umgebungsplan
- Art. 8 Abstände**
8.1 Grenzabstände
8.2 Gebäudeabstände
- Art. 9 Ausnützung**
9.1 Zulässige Bruttogeschossflächen
9.2 Abparzellierung
- Art. 10 Lärmschutz**
10.1 Empfindlichkeitsstufen ES
10.2 Lärmschutz
10.3 Planungswerte
- Art. 11 Gestaltung Hochbauten**
11.1 Gewerbebau Baubereich 1
11.2 Wohnbauten Baubereiche 2A – 5
11.3 Richtprojekt
- Art. 12 Energie**

Art. 13 **Ausnahmen gegenüber der Normalbauweise**

Art. 14 **Inkrafttreten**

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Schübelbach erlässt den Gestaltungsplan 'Drei Höfe' auf Kat. Nr. 444

- gestützt auf Art. 48ff des Baureglements der Gemeinde Schübelbach vom 15. Mai 1990
- sowie
- §24 und §30 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987

Art. 2 Geltungsbereich

- 2.1 Perimeter** Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die im Situationsplan Mst. 1:500 bezeichnete Perimeterfläche.
- 2.2 Vorschriften** Wo die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Regelungen vorsehen, gilt das Baureglement der Gemeinde Schübelbach und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz.

Art. 3 Bestandteile

- 3.1 Verbindliche Inhalte** Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
- Situationsplan Nr. 2703-100 Mst. 1:500 vom 17.07.09
 - Sonderbauvorschriften vom 17.07.09
- 3.2 Wegleitende Inhalte** Die wegleitenden Inhalte beinhalten die folgenden Bestandteile:
- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 17.07.09

Art. 4 Zweck

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Hauptziele angestrebt:

- Eine gute Eingliederung von Neubauten in das bestehende Ortsbild und in die vorhandene Topografie.
- Harmonisches Gesamtbild.
- Grosszügig bemessene und zweckmässige Anlagen für Frei-, Spiel- und Abstellflächen.
- Konzentration des motorisierten Verkehrs auf wenige Bereiche des Perimeters und die Anordnung der Pflichtparkplätze in Unterniveaugaragen.

Aufgrund dieser Randbedingungen und Ziele wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses bildet im Sinne einer Gesamtvorstellung die Grundlage für die vorliegende rechtlich verbindliche Regelung des Gestaltungsplanes und macht für eine künftige Bebauung des Perimeters wegweisende Aussagen.

Art. 5 Erschliessung

- 5.1 Randbedingungen** Das Erschliessungsprinzip der Perimeterfläche für den Fahr- und Fussgängerverkehr ist im Wesentlichen im Situationsplan Mst. 1:500 festgehalten.
Pflanzrabatten bei Trottoiren sind mindestens 1.00 m breit auszubilden.
- Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter, insbesondere in Bezug auf die zentrale Lage der Bushaltestelle und die Verbindung zum Baubereich 1 bzw. die Baubereiche 2A und 2B.
- 5.2 Parkplätze** Die Pflichtparkplätze für die Wohnbauten und die Gewerbeflächen sind in Unterniveau-garagen zur Verfügung zu stellen. Oberirdisch können nur die erforderlichen Besucher-parkplätze angeordnet werden. Für die gewerbliche Nutzung sind die erforderlichen oberirdischen Umschlagplätze gestattet. Es dürfen nur die für das Gewerbe reservierten Besucherparkplätze vermietet werden.
- 5.3 Notzufahrt** Eine Notzufahrt (Breite minimal 3.50 m, Belastung minimal 20 to) für Rettungsfahrzeuge und Zügeltransporte muss ab der Schwerzstrasse die Baubereiche 2A - 4 erschliessen können.
- 5.4 Bereich für moto-risierten Verkehr** Er beinhaltet die offene oberirdische Parkierung und die Zufahrten zu den Unterniveau-garagen. Es können Fuss- und Fahrradwege und dergleichen darauf angeordnet werden.
- Eine oberirdische Transformatorenstation für die Gemeindewerke Schübelbach ist Bestandteil des Bereichs. Diese muss sich unauffällig in die Umgebung einfügen.
- Es ist eine zentral an der Kantonsstrasse gelegene Bushaltestelle inkl. einem gedeckten Personenunterstand vorzusehen.
- 5.5 Überlassen von Arealen** Der Öffentlichkeit werden die erforderlichen Landflächen für die folgenden Infrastruktur-bauten kostenlos übertragen:
- Busbucht
 - Buswarthaus
 - Trottoir
 - Trafostation
- Die ungefähre Lage und die Grösse sind im Umgebungsplan zum Richtprojekt ersichtlich.

Art. 6 Bauvorschriften

- 6.1 Lage der Bauten** Mit Ausnahme maximal 1.50 m vorspringender Gebäudeteile wie Vordächer, Balkonplatten u.ä., dürfen Hauptgebäude nur in den im Situationsplan Mst. 1:500 ausgeschiedenen Baubereichen erstellt werden.
- 6.2 Tief- und Nebenbauten** Unterirdische Bauten und Nebenbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 6.3 Baubereiche (Hochbau)** Das Gestaltungsplangebiet wird in folgende Baubereiche für Hochbauten eingeteilt:

Baubereiche	Baubereich 1	Baubereich 2A	Baubereich 2B	Baubereich 3	Baubereich 4	Baubereich 5
Nutzung	Nicht störendes Gewerbe	Wohnen / Nicht störendes Gewerbe		Wohnen	Wohnen	Wohnen
Vollgeschosszahl	1 ^{*1}	3		3	3	3
Dachform	Flachdach	Schrägdach ^{*2}		Schrägdach ^{*2}	Schrägdach ^{*2}	Schrägdach ^{*2}
Maximale Gebäudehöhe	4.00 Meter ^{*1}	10.50 Meter	10.50 Meter	11.50 Meter	10.00 Meter	10.50 Meter
Max. Firsthöhe	-	15.00 Meter	15.00 Meter	16.00 Meter	15.00 Meter	15.00 Meter
Bemerkungen	Überlagernd zu Baubereich 2A	Überlagernd zu Baubereich 1	-	-	-	-

^{*1} über dem Vollgeschoss ist zusätzlich eine Lärmschutzwand gemäss Art. 10 zu erstellen.

^{*2} auf der Westseite respektive Südseite der Wohnhäuser (Hauptwohnseite) ist pro Hauseinheit eine Lukarne gemäss Richtprojekt mit einer maximalen Breite von 10.00m zulässig

- 6.4 Anzahl und Platzierung der Gebäude** Im Baubereich 1 ist ein eingeschossiger Gewerbebau mit Flachdach in geschlossener Bauweise parallel zur Kantonsstrasse bzw. gemäss den Pfeilrichtungen im Situationsplan Mst. 1:500 zulässig, darüber zusätzlich eine Lärmschutzwand gemäss Art. 10. Dieser Baubereich wird vom Baubereich 2A überlagert.

In den Baubereichen 2A und 2B (2A überlagert den Baubereich 1) können maximal 4 Zeilengebäude, welche senkrecht zur Kantonsstrasse bzw. gemäss den Pfeilrichtungen im Situationsplan Mst. 1:500 angeordnet sind, erstellt werden.

Im Baubereich 3 ist ein Zeilengebäude, welches gemäss der Pfeilrichtung im Situationsplan Mst. 1:500 ausgerichtet ist, vorgesehen.

Im Baubereich 4 sind maximal 4 Zeilengebäude erlaubt, welche gemäss den Pfeilrichtungen im Situationsplan Mst. 1:500 ausgerichtet sind.

Der Baubereich 5 lässt maximal 1 Zeilengebäude zu, welches gemäss der Pfeilrichtung im Situationsplan Mst. 1:500 ausgerichtet sein muss.

Das Richtprojekt ist massgebend in Bezug auf die Bildung von Höfen nach Massgabe der Entwicklungsachsen, Stellung der Bauten, insbesondere auf die Bildung und die Ausstattung der Höfe in den Baubereichen 2A und 2B sowie die Zwischenräume der Gebäude im Baubereich 4, die nördliche Fussgängerpassage (Fussgängerverbindung Nr. 2) entlang des Gewerbebaus im Baubereich 1, den zentralen, öffentlich zugänglichen Durchgang zum Baubereich 2A sowie die übrigen im Plan ersichtlichen Fussgängerverbindungen.

gen.

Des Weiteren muss der Baubereich der 'Gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen' in die Höfe der Baubereiche 2A und 2B sowie in die Zwischenräume des Baubereichs 4 hineingreifen und als zentraler 'Verteiler' für die angrenzenden Gebäude funktionieren. Den Wohngebäuden werden im Erdgeschoss private sowie halböffentliche Grünräume zugeteilt, um die Abgrenzung zu den öffentlich zugänglichen Bereichen zu erreichen.

Art. 7 Erholungsflächen und Umgebung

- | | |
|--|--|
| 7.1 Grundsatz | Die Fläche für Erholungsflächen, Kinderspielplätze und ähnliches hat wenigstens 30% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Wohnungen zu entsprechen. |
| 7.2 Bereich Gartensitzplätze | Engerer Bereich entlang den Hauptwohnseiten mit einheimischen Hölzern und Sträuchern von den halböffentlichen Zonen abgetrennt, jedoch für Rasenpflege von aussen zugänglich, den Erdgeschosswohnungen zur ausschliesslichen Benützung zugeteilt. |
| 7.3 Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen | <p>Dieser Bereich bildet das eigentliche Zentrum und den gemeinsamen Treffpunkt der Bewohner in der Überbauung. Er ist nach den unterschiedlichsten Bedürfnissen der Bewohner (Spiel- und Freiflächen, Piazza, Pergola, Grillplatz, Brunnen, etc.) auszustatten und entsprechend den ausgeschiedenen Nutzungszonen abwechslungsreich zu gliedern und zu materialisieren (asphaltierte, gepflasterte, bekieste Wege und Plätze) und zu begrünen (die Funktionen unterstreichende, wo nötig oder sinnvoll trennende Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen).</p> <p>Nebenbauten: Nebenbauten gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz sind für gemeinschaftliche Nutzungen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p> |
| 7.4 Bereich Innenhöfe | <p>Höfe in den Baubereichen 2A und 2B:
Halböffentliche Zone als Entwicklungsachsen mit dem 'Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen' verbunden, urban gestaltet mit markanten je Hof spezifischen Baumgruppen als Themenpark-Inseln in grosszügig bemessenen Freiflächen, bekiest oder mit Grasbewuchs.</p> |
| 7.5 Bereich Umgebung | <p>Der Bereich dient vorwiegend als halbprivate und öffentlich zugängliche Grün- und Spielfläche. Fuss- und Fahrradwege, Fahrradunterstände, gemeinschaftliche Sitzplätze und dergleichen können darin erstellt werden.</p> <p>Höfe zwischen den Baubereichen 3, 4 und 5:
Im Gegensatz zu den Höfen der Baubereiche 2A und 2B naturnah gestaltet und entsprechend den Entwicklungsachsen mit dem 'Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen' verbunden.</p> <p>Einfriedungen:
Geschlossene Einfriedungen sind nur in unmittelbarem Bereich der Hochbauten bis auf einen Abstand von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 1.80 m erlaubt. Offene Einfriedungen sind auch in der weiteren Umgebung bis zu einer Höhe von 1.00 m gestattet.</p> |
| 7.6 Richtprojekt Erholung und Umgebung | <p>Das Richtprojekt ist wegleitend in Bezug auf die Bildung und Ausstattung der Höfe in den Baubereichen 2A und 2B sowie die Zwischenräume der Gebäude im Baubereich 4, die nördliche Fussgängerpassage (Fussgängerverbindung Nr. 2) entlang des Gewerbaubaus im Baubereich 1, den zentralen, öffentlich zugänglichen Durchgang zum Baubereich 2A sowie die übrigen im Plan ersichtlichen Fussgängerverbindungen.</p> <p>Des Weiteren muss der Bereich der gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen in die Höfe der Baubereiche 2A und 2B sowie die Zwischenräume des Baubereichs 4 hineingreifen und als zentraler Verteiler für die angrenzenden Gebäude funktionieren. Den Wohngebäuden werden im Erdgeschoss private und halbprivate Grünräume zugeteilt, um die Abgrenzung zu den öffentlich zugänglichen Bereichen zu gewährleisten.</p> |

7.7 Umgebungsplan Mit dem Bauprojekt ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Art. 8 Abstände

8.1 Grenzabstände Gegenüber Dritten gelten die Grenzabstände gemäss dem Baureglement der Gemeinde Schübelbach und dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz. Innerhalb des Perimeters gelten die kantonalen Mindestabstände.

8.2 Gebäudeabstände Die internen Gebäudeabstände werden folgendermassen festgesetzt:

- In den Hofsituationen der Bereiche 2A, 2B: minimal 17.00 m. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.
- Innerhalb des Perimeters gelten die kantonalen Mindestabstände.
- Zwischen dem Baubereich 2 und 5 kann der kantonale Gebäudeabstand unterschritten werden, wenn aus Sicht des Brandschutzes und der Wohnhygiene nichts dagegen spricht.

Art. 9 Ausnützung

9.1 Zulässige Bruttogeschossflächen Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:

- für Wohnen: zonengemäss
- für Gewerbe: zonengemäss

9.2 Abparzellierung Im Falle einer Abparzellierung noch nicht überbauter Perimeterflächen steht für diese höchstens noch die bisher nicht realisierte Ausnützung gemäss dem Gestaltungsplan zur Verfügung.

Art. 10 Lärmschutz

10.1 Empfindlichkeitsstufen ES Die Empfindlichkeitsstufen sind abschliessend im Zonenplan der Gemeinde Schübelbach festgelegt.

10.2 Lärmschutz Der im Baubereich 1 vorgesehene Gewerbebau muss den erforderlichen Lärmschutz gegenüber der Wohnnutzung in den Baubereichen 2A und 2B übernehmen. Diese dürfen nur überbaut werden, wenn diese lärmschutzrelevante Massnahme gleichzeitig getroffen wird.

Im Baubereich 1 muss über dem Sockelgeschoss und zwischen den querlaufenden Wohnbauten als weitergehende Massnahme eine pergolaartige Lärmschutzwand erstellt werden, mit einer Höhe von maximal 3.00 m über OK Sockelgeschoss, um zusätzlich einen erhöhten Komfort für die Innenhöfe in den Baubereichen 2A und 2B zu erreichen.

10.3 Planungswerte Bauvorhaben müssen die Planungswerte gem. LSV, Anhang 3 bzw. Art. 42 einhalten. Im Falle einer Etappierung der Gebäude in den Baubereichen 1, 2A und 2B ist die Einhaltung der Planungswerte für jede Etappe sicherzustellen, nämlich:

	Massgebender Belastungsgrenzwert [dB (A)]	
	Tag	Nacht
in ES II	55	45
in ES III	60	50

Art. 11 Gestaltung Hochbauten

- 11.1 Gewerbebau Baubereich 1** Grundzüge der Gestaltung sind:
Flachdachbau mit filigranem transluzentem Vordach als gedeckte Fussgängerpassage, rhythmisiert durch Rücksprünge in der Fassadenfront und vorkragende Stützen; muraler und Glasfrontenteil je nach Nutzung variabel. Darüber zwischen den Querbauten dem Schallschutz dienende, maximal 3 m hohe Wand teilweise mit Pergolen oder ähnlichem ausgebildet und mit grosszügigen Glasöffnungen abwechslungsreich gegliedert als begrünter und mit Plattenbelägen ausgestatteter Aussenbereich der angrenzenden Wohnungen des Baubereichs 2A.
- 11.2 Wohnbauten Baubereiche 2A-5** Einheitlich und gut gestaltete Gebäude mit Giebeldächern, Quergiebeln und Dacheinschnitten im Balkonbereich, Flachziegel oder Flachschiebeziegel mit Blechanschluss an Fassaden, französische Fenster unterschiedlicher Breite je nach Raumzugehörigkeit, grosszügige Treppenhausverglasung zur Auflockerung des Fassadenbildes, leicht wirkende geschlossene oder transparente Geländerkonstruktionen bei Fenstern und Balkonen, verputzte Flächen fein- bis mittelkörnig, in Pastelltönen gestrichen.
- 11.3 Richtprojekt** Das Richtprojekt ist massgebend.

Art. 12 Energie

Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser wird zu mindestens 70% durch erneuerbare Energien (Erdsonden oder Pellets) gedeckt.

Die Aussenhüllen von Wohngebäuden entsprechen dem Minergiestandard.

Art. 13 Ausnahmen gegenüber der Normalbauweise

Es werden mit dem Gestaltungsplan die nachfolgenden Abweichungen zur Regelbauweise in Anspruch genommen:

- Eine Vergrösserung der Gebäudelängen in den Baubereichen 1-3 wird in Anspruch genommen.
- Reduktion der internen Gebäudeabstände auf den kantonalen Mindestabstand (PBG §63). Zwischen dem Baubereich 2 und 5 wird der kantonale Gebäudeabstand unterschritten
- Der Mehrlängenzuschlag wird intern aufgehoben.
- Erhöhung der Gebäudehöhen:
 - Baubereich 2B: 10.50 Meter
 - Baubereich 3: 11.50 Meter
 - Baubereich 5: 10.50 Meter
- Erhöhung der Firsthöhen:
 - Baubereich 2B: 15.00 Meter
 - Baubereich 3: 16.00 Meter
 - Baubereich 4: 15.00 Meter
 - Baubereich 5: 15.00 Meter
- Lukarnen dürfen im Dachgeschoss auf der Hauptwohnseite (West- u. Südfassade) pro Hauseinheit eine maximale Länge von 10.00m ausweisen.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.