

Sonderbauvorschriften

für den Gestaltungsplan „Fingeracker Buttikon“ (Gemeinde Schübelbach)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 414, 1317 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Kat. Nr. 406.

Einverständniserklärung der Grundeigentümer:

Kat. Nr. 406 (Ruoss)

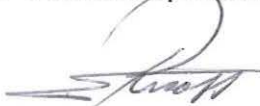
Kat. Nr. 414 (Gebr. Knobel)

Kat. Nr. 1317 (Ronner)

Öffentlich aufgelegt vom 29. JUNI 2007 bis 30. JULI 2007

Vom Gemeinderat erlassen am 4. 9. 2007

Der Gemeindepräsident



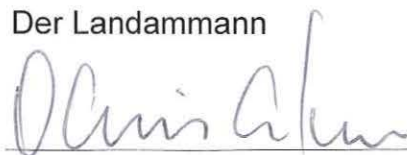
Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat des Kantons
Schwyz genehmigt am

27. 11. 2007 mit RRB Nr. 1564

Der Landammann



Der Staatsschreiber



Schübelbach, 26. Juni 2007



I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan „Fingeracker Buttikon“ mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens und gewährleistet eine siedlungsplanerisch optimierte Überbauung mit hohem Wohnwert.
- b) eine sparsame Verkehrserschliessung des Gestaltungsplanperimeters, sowie die Erschliessung des Friedhofes und des bestehenden Quartiers Fingeracker.
- c) einen sparsamen Umgang mit Energien sowie die Nutzung regenerierbaren Energien.
- d) die Erschliessung der noch in Landwirtschaftszone befindlichen Grundes der Parzelle Kat. 406.
- e) eine naturnahe und sinnvolle Gewässerführung.
- f) eine mögliche Etappierung der Überbauung.

Art. 2 Geltungsbereich

1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan „Fingeracker Buttikon“ violett-gestrichelt, umgrenzte Gebiet.

2 Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, sind die Vorschriften des gültigen Baureglementes (BR) der Gemeinde Schübelbach von 1990 sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kanton Schwyz (400.100 vom 14. Mai 1987) einzuhalten.

II. Planungsmittel

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

Der Gestaltungsplan „Fingeracker Buttikon“ umfasst:

- a) verbindliche Bestandteile:
 - Sonderbauvorschriften
 - Gestaltungsplan „Fingeracker Buttikon“ M 1:500
- b) richtungsweisende Bestandteile (Richtpläne / Bericht):
 - Erläuterungsbericht mit Richtprojekt

III. Sonderbauvorschriften

A. Erschliessung

Art. 4 Strasse, Trottoir

1 Die Verkehrserschliessung richtet sich grundsätzlich nach der im Gestaltungsplan dargestellten Linienführung. Die Linienführung ist richtungsweisend, minimale Abweichungen sind zulässig.

Art. 5 Strassenetappen

1 Vor Beginn der Überbauung eines Baubereiches ist die entsprechende Erschliessungsstrasse mit Trottoir und Fusswegen zu realisieren. Auf der Fahrbahn und auf dem Trottoir ist eine bituminöse Heissmischtragschicht (HMT) einzubauen.

2 Nach Abschluss der Überbauungsetappe ist der Fertigbelag (Deckbelag) einzubauen.

Art. 6 Ver- und Entsorgung

1 Mit dem Bau einer Strassenetappe sind gleichzeitig alle Ver- und Entsorgungsleitungen für den entsprechenden Baubereich zu realisieren.

2 Das Meteorwasser ist einer Versickerungs- oder Retentionsanlage gemäss VSA-Richtlinien zuzuführen.

Art. 7 öffentliches Gewässer

1 Die Linienführung des Quartierbaches erfolgt gemäss Gestaltungsplan entlang der Spiel- und Wohnstrasse. Die Linienführung ist richtungsweisend, minimale Abweichungen sind zulässig.

2 Das Bachbett und die Ufer des Quartierbaches sind gemäss Gestaltungsplan naturnah auszubilden. Entlang der Spielstrasse darf der Bach auf der Strassenseite mit Granitquadern verbaut werden.

3 Der Quartierbach darf dort, wo er die Spiel- und Wohnstrasse und die Fingerackerstrasse quert eingedolt werden.

4 Die Erschliessung der Baubereiche E und F darf über zwei max. 7.0 m breite Brücken erfolgen. Die Brücke ist im Wesentlichen sickerfähig, z.B. als Gitterrost auszubilden.

5 Mit dem Bau der Spiel- und Wohnstrasse hat die „Ausdolung“ des Baches zu erfolgen.

Art. 8 Unterhalt

1 Der Unterhalt des Quartierbaches, der Fingerackerstrasse und der Spiel- und Wohnstrasse wird durch die Flurgenossenschaft Fingeracker geregelt.

2 Der Perimeter der Flurgenossenschaft umfasst die Strassen, die Fusswege, sowie das öffentliche Gewässer.

3 Die Grundeigentümer bilden eine Flurgenossenschaft.

B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 9 Gestaltung

- 1 Die Bauten haben sich bezüglich Architektur-, Gruppierung- und Volumengliederung, sowie Material-, Struktur- und Farbwahl gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuügen.
- 2 Die einzelnen Baubereiche sind bezüglich Volumetrie ähnlich und bezüglich Materialisierung und Farbe einheitlich zu gestalten. Mit der Baueingabe ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- 3 Das Richtprojekt ist richtungweisend in Bezug auf
 - Nord- Süd- Ausrichtung der Gebäudeachsen und den Nord-Süd-orientierten Grünräumen in den Baubereichen A, B, C, D
 - die Hauszufahrten und die Garagierung (mit Weggassen zu den Hauptbauten)
 - gruppenweise einheitliche Dachform.

C. Umgebungsgestaltung, Konstruktions- und Hygienevorschriften

Art. 10 Erholungsflächen, Kinderspielplätze

Die Spiel- und Wohnstrasse ist mit verkehrsberuhigenden Massnahmen so zu gestalten, dass sie als Spiel- und Wohnstrasse genutzt werden kann.

D. Emissionen und Immissionen

Art. 11 Wärmeerzeugung

Der Einsatz von fossilen Energien (Öl, Gas) zur Wärmeerzeugung ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter untersagt.

Art. 12 Solarnutzung

Das Anbringen von Solarpaneelen oder Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung oder Stromproduktion auf den Dächern ist erlaubt.

E. Verkehrssicherheit

Art. 13 Strassenein- und Garagenausfahrten

1 Die Garagenausfahrten sind gemäss Schweizer Norm SN 640 273 (Knoten, Sichtverhältnisse) zu gestalten.

2 Für die Garagenausfahrten des Baubereichs D gelten folgende Parameter:

Abstand theoretischer Fahrbahnrand / Augpunkt	150 cm
Beobachtungsdistanz B	250 cm
Sichtweite A	mind. 1000 cm

Art. 14 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

1 Bei Wohneinheiten sind je 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) 1.50 Abstellplätze nachzuweisen (inkl. Besucherparkplätze). Für Wohneinheiten über 200 m² BGF genügen 3 Abstellplätze.

F. Bauweise, Stellung und Dimension der Bauten

Art. 15 Tabelle

In den einzelnen Baubereichen gelten folgende Masse:

Baubereich	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Vollgeschosszahl	2	2	2	2	1	2	2	2	1
Ausnützungsziffer	0.5 1)	0.5 1)	0.5 1)	0.5 1)	0.5 1)	0.5 1)	0.5 1)	0.5 1)	0.5 1)
Gebäudehöhe Hauptbau	7.0 m	7.0 m	7.0 m 2)	7.0 m 2)	5.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	3.5 m
Firsthöhe Hauptbau	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	9.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	4.5 m
Gebäudehöhe Nebenbau	3.5 m	3.5 m	4.0 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Firsthöhe Nebenbau	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m
Gebäuelänge max.	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m
Strassenabstände									
zur alten Landstrasse	--	--	--	--	--	5.0 m	5.0 m	Baubereich	--
zur Schulhausstrasse	3.0 m	3.0 m	--	--	--	--	--	Baubereich	3.0 m
zur Fingerackerstrasse	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	3.0 m	--	3.0 m	3.0 m
zur Spiel- und Wohnstrasse	--	--	--	2.0 m	--	--	--	--	--
zur Hoferschliessungsstrasse	--	--	--	--	--	--	3.0 m	--	--
Gewässerabstände									
zum Schwerzibach	--	--	--	--	--	--	5.0 m	--	--
zum Quartierbach	5.0 m 3)	--	--	6.5 m	3.0 m	--	--	Baubereich	--
Bauweise	x	x	x	x	m	x	y	y	m

- Legende:
- nicht relevant
 - 1) Gesamthaft für Gestaltungsplanperimeter
 - 2) talseitig 7.5m, bergseitig 7.0 m
 - 3) Für Nebenbauten 1.50 m
 - x Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser
 - y EFH, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser
 - m eingeschossige Wohnbauten, auch als Teil von x

Art. 16 Ausnützungsziffer, anrechenbare Bruttogeschossfläche

- Die Ausnützung ist gesamthaft für den Gestaltungsplanperimeter einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelgrundstücke.
- Die Trottoir – und Fusswegfläche zählt zur anrechenbaren Landfläche.
- Bei der Abparzellierung ist die max. erlaubte Ausnützung für jede einzelne Parzelle zu definieren und entsprechend im Grundbuch festzuhalten.

Art. 17 Grenzabstände

- Gegenüber Dritten ist der Abstand gemäss Baureglement der Gemeinde einzuhalten. Im Baubereich H bestimmt die Mantellinie des Baubereichs den minimalen Abstand zu den Strassen und zum Gewässer.
- Innerhalb der einzelnen Baubereiche bestehen keine Grenzabstandsvorschriften. Werden Baubereiche abparzelliert und einzelne Parzellen ohne übergreifendes Projekt veräussert, gelten innerhalb der Baubereiche die minimalen kantonalen Grenzabstände.
- Im Gestaltungsplan wird nicht zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden.

- 4 Gestaltungsplanintern sind die Mehrlängenzuschläge nicht zu berücksichtigen.

Art. 18 Gebäudeabstände

- 1 Innerhalb des Perimeters beträgt der Gebäudeabstand im 50% der Summe der beiden Gebäudehöhen, mindestens aber 6.0 m. Ausgenommen sind Nebenbauten und eingeschossige Bauten, bzw. Bauteile in den Baubereichen A, B, C, D, I die als Garagen und ähnliche Einstellräume dienen gemäss Richtprojekt und keine für die AZ anrechenbare Nutzung aufweisen. Sie haben unter Vorbehalt der feuerpolizeilichen Auflagen einen Mindestabstand von 1.5 m einzuhalten.
- 2 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages ungleich über die Grenzen verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch mit einem Lösungsverbot zu Gunsten der Baubewilligungsbehörde einzutragen.

Art. 19 Nebenbauten

- 1 Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze gebaut werden.

Art. 20 Strassenabstand

- 1 Als Strassenabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Fahrbahnrand der Strasse. Trottoirs werden dabei nicht der Strasse angerechnet.
- 2 Die Strassenabstände gelten für Haupt- und Nebenbauten.

Art. 21 Gewässerabstand

- 1 Der Gewässerabstand gilt für Haupt- und Nebenbauten, nicht aber für Strassen und Wege.
- 2 Bei Baubereich H definiert die Mantellinie des Baubereichs den minimalen Gewässerabstand.

Art. 22 Liste der Ausnahmen

- Reduktion des Strassenabstandes zur Spiel- und Wohnstrasse.
- Für Wohneinheiten über 200 m² genügen 3 Abstellplätze
- Ausnützungsziffer 0.5
- Reduktion des Gewässerabstandes zum Quartierbach (1.5 und 3.0 m).
- Trottoirs werden nicht der Strasse angerechnet, daher kleinerer Strassenabstand.
- Kein Unterschied zwischen kleinem und grossem Grenzabstand.
- Reduktion des Gebäudeabstandes intern.

Art. 23 Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Kraft.