

Kanton Schwyz

Gemeinde Schübelbach

Änderung Gestaltungsplan „Hagrüti“

Sonderbauvorschriften

Der Gesuchsteller

Stähli AG Architekten SIA, Ort, Datum

STÄHLI AG ARCHITEKTEN SIA
ZEUGHAUSSTRASSE 12 8853 LACHEN

Lachen, 11.03.08

Zustimmung Grundeigentümer KTN 383 / 1549

Paul Ruoss- Ziltener, Ort, Datum

Anton Ruoss-Schubiger, Ort, Datum

712 11308

Thur, 11.03.08

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident, Ort, Datum

Der Gemeindeschreiber, Ort, Datum

20. MAI 2008

1.14
1.14



Öffentlich aufgelegt

vom 04. APR. 2008 bis 05. MAI 2008

Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz genehmigt am

Der Landammann, Ort, Datum

Der Staatsschreiber, Ort, Datum



5.8.2008 mit RRB Nr. 852

i.V. A. Hupp

B. Hupp

Lachen, 11.03.2008

Sonderbauvorschriften

1 Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Schübelbach erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) sowie auf Art. 48 des Baureglements der Gemeinde Schübelbach vom 07. August 1990, die folgenden Vorschriften zum geänderten Gestaltungsplan „Hagrüti“.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Schübelbach.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche als integrierende Bestandteile gelten.

a) verbindlich:

- | | |
|--|--------------------|
| - Änderung Gestaltungsplan „Hagrüti“, Mst. 1:500 | Dat. 11. März 2008 |
| - Sonderbauvorschriften | Dat. 11. März 2008 |

b) begleitend

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| - Beilagebericht mit Richtprojekt | Dat. 11. März 2008 |
|-----------------------------------|--------------------|

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- ein zonenkonformes und zeitgemässes Baukonzept mit einem durchlässigen und engmaschigen Fusswegnetz innerhalb des Siedlungsgebietes Gutenbrunnen.
- die haushälterische Nutzung des Bodens durch eine verdichtete Bauweise.
- die Schaffung grosszügiger und ansprechend gestalteter Aussenräume.
- die Minimierung oberirdischer Verkehrsanlagen innerhalb der Überbauung.
- die Sicherstellung einer architektonisch anspruchsvollen Bebauung, die den Mindeststandard MINERGIE anstrebt und die ortsplanerischen und topografischen Begebenheiten berücksichtigt.

2 Bauvorschriften

Art. 5 Lage, Stellung und Ausmasse der Gebäude

- Die Lage, Stellung und Ausmasse der Gebäudekörper wird durch die Baubereiche bestimmt. Das Richtprojekt ist begleitend.
- Nebenbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche möglich.
- Gegenüber den, dem Gestaltungsplanperimeter angrenzenden, Parzellen sind die ordentlichen Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kanton Schwyz sowie dem Baureglement der Gemeinde Schübelbach einzuhalten.

Art. 6 Baubereiche

Baubereiche	A	B1	B2	C1	C2
Nutzungszweck	Wohnen	Wohnen / Gewerbe max. 10% von BGF Baubereich B	Wohnen	Wohnen / Gewerbe max. 15% von BGF Baubereich C	Wohnen / Gewerbe max. 15% von BGF Baubereich C
Bauweise	Gemäss den Bestimmungen im Baureglement für die Zone W2	MFH	DEFH	MFH	MFH
Vollgeschosse		4	3	4	3
Attikageschoss		Zulässig ¹	-	Zulässig ¹	Zulässig ¹
Volumen Gebäudekörper		Einzelgebäude Längsform	Einzelgebäude Quadratähnlich, Zusammenbau möglich	Einzelgebäude Längsform	Einzelgebäude Längsform
Gebäudehöhe max.		15 m	13 m	15 m	13 m
Firsthöhe max.		-	14 m	-	-
Gebäuelänge max.		25 m	44 m	40 m	25 m
Gebäudetiefe max.		-	12.5 m	-	-
Gebäudeabstand mindestens		Gemäss Baureglement			
Ausrichtung Hauptwohnräume		W / O	N / S	N / S	W / O
Dachform	Schrägdach	Flachdach	Schrägdach Neigung max. 30°	Flachdach	Flachdach
Bruttogeschossfläche BGF max.	1566 m ² ²	1210 m ²	1080 m ²	7448 m ²	
Bruttogeschossfläche BGF Reserve	³	-	-	-	
Besonderes	-	-	⁴	⁵	⁵

- Attikageschosse sind formal und gestalterisch an die Hauptbaukörper anzugleichen.
- Bestehende realisierte Summe Bruttogeschossfläche
- Reservefläche für den gesamten Baubereich A. Zum Zeitpunkt der Gestaltungsplanänderung beträgt die BGF-Fläche 348 m².
- Zwischen den Gebäudekörpern sind mindestens zwei durchlässige Erschliessungszonen von je mindestens 2.5 m Breite zu schaffen, die eine direkte Erschliessung der Wohneinheiten und eine Sichtverbindung in nord-südlicher Richtung gewährleisten.
- Zwischen den Gebäudekörpern im Baubereich C1 und zwischen Baubereich C1 und C2 sind mindestens zwei durchlässige Freiraumkorridore von je mindestens 12 m Breite zu schaffen, die sowohl eine Sichtverbindung als auch eine interne Erschliessung in ost-westlicher Richtung gewährleisten. Innerhalb des Baubereichs C1 sind mindestens zwei Freiräume für Spielplatz und Gemeinschaftsfläche zu schaffen. Im südlichen Teil des Baubereichs C1 ist eine Freifläche als Wendeplatz und Zufahrt für Notfahrzeuge zu schaffen.

Art. 7 Gewerbebetriebe

In den Baubereichen B1, C1 und C2 sind dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende, kleine Gewerbebetriebe gestattet. Im Baubereich C1 sind Gewerbebetriebe nur im nördlichen Teil, erschlossen über die Quartierstrasse, zulässig.

Art. 8 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird. Der architektonischen Ausbildung und Qualität der Fassadenstrukturen und Konstruktionen ist grosse Bedeutung beizumessen. Für die Baubereiche B1, B2, C1 und C2 ist das Richtprojekt wegleitend. Für die Baubereiche B1, C1, C2 und separat für B2 sind jeweils einheitliche Gestaltungsgrundsätze zu beachten. Hierzu gelten folgende Anforderungen:

- Klar strukturierte und gut proportionierte Gebäudekörper und Freiräume.
- Einheitliche Gestaltungsgrundsätze für die Fassaden.
- In den Baubereichen B1, C1 und C2 keine auskragenden Bauteile am Hauptbaukörper (Balkone, Erker, Vordächer) sowie formale und gestalterische Angleichung der Attikageschosse an Hauptbaukörper.
- Abgestimmtes Material- und Farbkonzept für die Gebäudekörper und Freiräume.

Die endgültige Material-, Struktur- und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile (inkl. Fenster und Sonnenschutz) sowie die Umgebungsgestaltung und –Materialisierung bedarf der Zustimmung der Baubehörde. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Gestaltungs-, Material- und Farbkonzepte für die Gebäude sowie Umgebungspläne für die Freiraumgestaltung einzureichen.

Art. 9 Etappierung

Es ist folgender ungefährer Bauablauf vorgesehen:

- a) Erschliessungsstrasse / Ver- und Entsorgungsleitungen
- b) Baubereich B2
- c) Baubereich C1
- d) Baubereich C2
- e) Baubereich B1

3 Umgebung und Bepflanzung

Art. 10 Umgebungsflächen / Erholungsflächen

Für die Gestaltung der Umgebung ist das Richtprojekt wegleitend. Die Umgebungs- und Terraingestaltung hat angepasst an die bestehenden Höhenverhältnisse zu erfolgen und ist besonders gut zu gestalten. Dabei soll hinsichtlich Materialität und Pflanzenverwendung der Bezug zur Geschichte des Ortes aufgenommen und die Beziehung zu den angrenzenden Aussenflächen sowie ein einheitlicher Charakter der einzelnen Räume berücksichtigt werden. Im Aussenraum sollen Elemente wie Heckenkörper, einzelne Bäume und Feldstrukturen, die für das Linthgebiet charaktertypisch sind, verwendet werden. Die Definition der Räume hat aus der Abstufung von halböffentlicher bis privater Nutzung zu erfolgen und soll mit entsprechenden Grünstrukturen in Atmosphäre und Erscheinungsbild unterstützt werden. In den Baubereichen B1, C1 und C2 hat die Erholungsfläche mindestens 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen zu umfassen.

Art. 11 Gemeinschaftsflächen, Kinderspielplätze

Zwischen den Bauten sind mindestens drei grosse halböffentliche Bereiche für die Bewohner anzuordnen. Es handelt sich dabei um Gemeinschaftsflächen, welche mit Sandflächen für Kleinkinder, Spielflächen mit den dazugehörigen Spielgeräten und Freiflächen mit Sitzgelegenheiten auszustatten sind. Alle Gemeinschaftsflächen sind zu einem Drittel mit Pflanzen zu beschatten. Bei der Gestaltung und Ausstattung (Spielgeräte) der Spielplätze sind die Sicherheitsbestimmungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) einzuhalten.

Art. 12 Private Aussenräume

Die Erdgeschosswohnungen enthalten zugeordnete Aussenraumflächen, die der privaten Nutzung dienen. Bezüglich Gestaltung und Bepflanzung richten sich diese nach dem Gesamtkonzept und sind von den halböffentlichen Flächen leicht zu trennen.

Art. 13 Erschliessungsraum

Der Erschliessungsraum für den motorisierten Individualverkehr ist attraktiv auszubilden, mit Querbänderungen aufzulockern und gut gestaltet in die Wohnüberbauung zu integrieren. Entlang der Nordgrenze sind an gezielten Stellen Rabatten bzw. bepflanzte Flächen sowie immergrüne Rankzäune anzuordnen.

Art. 14 Wegführung

Zwischen den im Gestaltungsplan festgelegten Richtungspfeilen sind Fuss- und Velowege mit einer Breite von mindestens 2.0 m sicherzustellen, welche auch die Gemeinschaftsflächen und Spielplätze erschliessen. Die einzelnen Bereiche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind durch ein direktes Wegnetz untereinander und mit dem übergeordneten Wegnetz zu verbinden. Die Ausgestaltung des Wegnetzes hat behindertengerecht zu erfolgen.

Art. 15 Gelände

Das Gelände ist so anzulegen, dass sich die Gebäude möglichst sanft in die Umgebung integrieren und somit eine optimale Aussenraumnutzung ermöglichen. Bei engen Platzverhältnissen wird das ansteigende Terrain mit Mauern definiert, welche sich sanft entlang des Geländesprungs ziehen. Die Materialisierung der Mauern hat derjenigen der Gebäudesockel zu entsprechen.

Art. 16 Hecken

Die Anlage wird durch drei Heckensaumstreifen in der Ausrichtung Nord – Süd durchzogen. Es handelt sich dabei um die ortstypischen Wildheckenarten der Umgebung. Die Heckenstreifen bestehen aus einheimischen Pflanzen, wie Hasel, Kornelkirsche, Hainbuchen etc. und werden ca. alle 5 Jahre auf Stock gesetzt.

Art. 17 Bepflanzung

Die gestalteten Bereiche um die Gebäude sind geprägt durch standortgerechte Hochstamm-Bepflanzung mit reichhaltiger Blütenpracht z.B. Akazien, Gleditsien, Paulownia oder Liquidambar. Es ist darauf zu achten, dass die Pflanzen auf der Tiefgarage eine mindestens 80 cm starke Humusschicht erhalten. Die Aussenraumflächen zwischen den Gebäuden sind durch einzelne Bäume oder Baumgruppen zu beschatten.

Art. 18 Retention / Entwässerung

Flachdächer über Attikageschossen sind als Retentionsflächen auszugestalten und extensiv zu begrünen. Das Oberflächenwasser von befestigten Flächen wird retentiert. Die Entwässerung über die Schulter ist anzustreben.

Art. 19 Abstellplätze für Container

Im Baubewilligungsverfahren für die Realisierung des ersten Baubereichs ist der Gemeinde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die Container-Abstellplätze sind konzentriert und in die Umgebungsgestaltung integriert anzuordnen. Dabei ist auch auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Strassenraums Rücksicht zu nehmen.

4 Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

Art. 20 Erschliessung

Für die Verkehrserschliessung gelten die Festlegungen im Gestaltungsplan. Für die Ausgestaltung ist das Richtprojekt wegweisend.

Art. 21 Parkierung

Sämtliche privaten, den Wohnungen zugeordneten Motorfahrzeugabstellplätze sind in den Baubereichen B1, B2, C1 und C2 unterirdisch anzuordnen. Innerhalb des Baubereichs B2 sind Autoabstellplätze bei den Garagenvorplätzen zulässig. Im Baubereich A sind Motorfahrzeugabstellplätze in Garagen zulässig.

Die Einfahrt zu den Tiefgaragen und Garagen erfolgt ausschliesslich über den Haltenweg. Besucherparkplätze sind oberirdisch anzulegen, nach Möglichkeit zusammenzufassen und in konzentrierten Anlagen anzuordnen. Unterirdische Anlagen sind nach Möglichkeit mit Tageslicht zu belichten.

Art. 22 Einzelantennen und Satellitenschüsseln

Einzelantennen und Satellitenschüsseln ausserhalb der Fassadenhüllen und auf den Dächern sind nicht zulässig.

Art. 23 Energie

Für die bauliche Umsetzung wird der MINERGIE-Standard als Mindest-Standard und der Einsatz erneuerbarer Energien angestrebt. Für die Gebäudehüllen der Baubereiche B1, C1 und C2 ist der MINERGIE-Standard massgebend.

Art. 24 Zivilschutzräume

Die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl Schutzplätze, welche für die zukünftigen Bauten respektive für die bereits erstellten Bauten erforderlich sind, müssen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters realisiert werden.

Art. 25 Abweichungen von der Normalbauweise

- Innerhalb des Gestaltungsperimeters entfällt der Mehrlängenzuschlag.
- Innerhalb des Baubereichs B2 werden bei der Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze die Garagenvorplätze angerechnet.
- Gegenüber der Wisshaltenstrasse gilt ausschliesslich der Kantonale Strassenabstand von 5.0 m.
- Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ), von AZ 0.8 (Regelbauweise) auf AZ 0.85 (Gestaltungsplan).
- Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschosse, wenn ihre Aussenwände bündig mit der Fassade des Hauptgebäudes erstellt werden und die entsprechende Länge nicht mehr als einen Drittel der Hauptfassadenlänge einnimmt. Pro Hauptfassade ist lediglich eine fassadenbündige Aussenwand des Attikageschosses zulässig. Diese Regelung gilt ausschliesslich für die Längsfassaden.
- Vergrösserung der Gebäudehöhe von 13.00 m auf 15.00 m in den Baubereichen B1 und C1.
- Der Strassenabstand im Baubereich C1 gegenüber der Quartierstrasse wird auf das Mass von 1.00 m reduziert.
- Die Gebäudeabstände zwischen den Einzelbauten im Baubereich B2 werden auf das Mindestmass von 2.50 m reduziert.

5 Schlussbestimmungen

Art. 25 Inkrafttreten

Der geänderte Gestaltungsplan „Hagrüti“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.