

Gestaltungsplan Oberhöfli

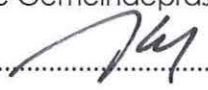
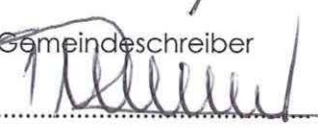
SONDERBAUVORSCHRIFTEN



20 Tage öffentlich aufgelegt vom 09. JAN. 2009 bis 29. JAN. 2009

Vom Gemeinderat erlassen am 17. FEB. 2009

Die Gemeindepräsidentin Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 736 genehmigt am 30.6.2009

Der Landammann



Der Staatsschreiber



2473-01
30. Oktober 2008

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

GELTUNGSBEREICH, ZWECK UND INHALT

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Schübelbach erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf das Baureglement Art. 48 bis 50 Gemeinde Schübelbach sowie auf Antrag von Herrn Peter Frey, Vertreter der Grundeigentümer, die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Oberhöfli.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für die im Gestaltungsplan, Situation 1:500 bezeichnete Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Gestalterische und bauliche Massnahmen aufzeigen, um für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung einhalten zu können.
- b) Eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung.
- c) Um für Teilbereiche des Gestaltungsplangebietes eine höhere Nutzung zu realisieren, ohne die Wohn- und Siedlungsqualität zu schmälern.
- d) Die grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze).

Art. 4 Inhalt

Der Gestaltungsplan Oberhöfli umfasst:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Gestaltungsplan Situation M. 1:500, 30. Oktober 2008
 - Sonderbauvorschriften vom 30. Oktober 2008
- b) Wegleitender Bestandteil
 - Erläuterungsbericht vom 30. Oktober 2008

Art. 5 Baureglement

Soweit im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Baureglementes (BR) für die Gemeinde Schübelbach.

BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG, NUTZUNG

Art. 6 Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage und Stellung der Gebäude werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche 1-13 richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Hauptfirstrichtung gemäss Gestaltungsplan 1:500.

Im Baubereich 14 sind gegenüber der Grundstücksgrenze und zum Intensivgrünbereich die Grenzabstände für Gewerbezonon nach Baureglement einzuhalten.

Unterirdische Bauten können auch nach Art. 28 Abs. 2 BR ausserhalb der Baubereiche nach den Vorschriften des Baureglements realisiert werden.

Art. 7 Nutzungsweise, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

Baubereiche	Geschosse	Nutzungen	Gebäudehöhe	Firsthöhe
1-13	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss im Sinne von Art. 36 BauR	Wohnen: Einfamilien- und Reihenhäuser sowie nicht störende kleinere Gewerbebetriebe	7.00 (Baubereiche 1, 2 und 3: 7.70)*	11.00 (Baubereiche 1, 2 und 3: 11.70)*
A (1-geschossige Anbauten)	1 Geschoss	Wintergarten, 1-geschossige bewohnte Anbauten	3.50	4.50
N (Nebenbauten)	1 Geschoss	Unbewohnte Bauten, Garagen, Pergola, Gartenhäuser etc.	3.50	4.50
14	Frei innerhalb der maximalen Gebäude- und Firsthöhe	Gewerbe-Nutzung / Erweiterung des bestehenden Betriebes	Kote: 440.50	Kote. 444.00

* Für diese Baubereiche gilt die Sonderregelung nach Art. 10.

Art.8 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt für das Gebiet in der Wohnzone gemäss Art. 43 Baureglement 0.50 mit Gestaltungsplan.

Ausnützungsübertragungen innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind möglich soweit die Gesamtnützung innerhalb des Gestaltungsplanes nicht überschritten wird.

Art. 9 Dachgeschosse / Dachgestaltung

Wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht, darf das Dachgeschoss folgende Masse nicht überschreiten:

Kniestockhöhe bei 2 Vollgeschossen max. 1.00 m

Die Kniestockhöhe wird ab Oberkante Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion (UK-Sparren) gemessen.

Giebeldach, Firstrichtung

Für die Hauptfassade in den Baubereichen der W2 ist ein symmetrisches Satteldach ohne Krüppelwalm vorzusehen. Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Signatur im Baubereich bestimmt.

Die Dachneigung beträgt in den Baubereichen der W2 35° - 42°.

Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Treppenhaus- und Liftaufbauten gilt Art. 6 Abs. 1 Baureglement.

Art. 10 Baubereiche 1,2, und 3

Höhere First- und Gebäudehöhen

Die Gebäude- und Firsthöhen können in den Baubereichen 1, 2 und 3 für die Nordfassaden der nördlichen Häuser der Bauzeilen um 70 cm auf 7.70 m Gebäudehöhe und 11.70 m Firsthöhe erhöht werden, wenn:

- im Kellergeschoss Garagen angeordnet werden;
- die Nordfassaden nicht länger als 11 m sind.

Art. 11 Architektonische Gestaltung

Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Fassaden- und Dachfarben sowie die Materialien sind auf die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

Art. 12 Grenzabstände / Mehrlängenzuschlag

Die internen Grenzabstände werden durch die Baubereiche bestimmt.

Der Mehrlängenzuschlag für die internen Gebäudeabstände kommt nicht zur Anwendung.

Art. 13 Gebäudeabstände

Werden die Gebäude nicht zusammengebaut, so sind die minimalen Gebäudeabstände gemäss PBG § 60 und § 61 einzuhalten.

Nebengebäude können bis auf die im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien für Nebenbauten gestellt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstellflächen und Garagenvorplätze ohne Inanspruchnahme des Baulinienbereiches für Nebenbauten sichergestellt sind.

Offene gedeckte Autounterstände, ohne Garagentore, können bis an die Mantellinien für Nebenbauten gestellt werden.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 15 Allgemeine Grünfläche

Die im Gestaltungsplan bezeichnete allgemeine Grünfläche ist als Sport-, Erholungs- und Spielfläche auszugestalten.

Bauten und bauliche Veränderungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck dienen.

Art. 16 Private Grünräume

Die privaten Grünflächen gemäss Gestaltungsplan sind in der Regel auf dem Niveau des Erdgeschoss-Fussbodens anzulegen.

Böschungen entlang Strassen und Nachbargrundstücken sind möglichst mit natürlichem Gefälle zu gestalten und zu bepflanzen.

Geländegestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen als Geländeanpassung zu den Häusern sollen möglichst minimal disponiert werden. Grossflächige Stützmauern und Böschungssicherungen mit Böschungselementen, Bruchsteinen, usw. höher als 1.50 m sind nicht gestattet.

Als Ausnahme kann der Gemeinderat höhere Stützmauern und Böschungssicherungen zulassen, wenn diese landschaftlich nicht in Erscheinung treten und gut gestaltet sind.

Für Stützmauern und Böschungssicherungen höher als 1.50m entlang der Grundstücksgrenze ist die Zustimmung des angrenzenden Nachbarn notwendig.

Entlang der Erschliessungsbereiche sind innerhalb von 50cm Abstand (Bankettbereich) keine baulichen Veränderungen (Einfriedungen, Stützmauern etc.) von mehr als 15 cm Höhendifferenz zulässig. Hochstämmige Bäume im Sinne einer Allee sind in diesem Bankettbereich zulässig.

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baugesuche darzustellen.

Art. 17 Intensiv-Grünbereich

Die Intensiv-Grünbereiche dienen der Abgrenzung zum Landwirtschaftsgebiet. Diese Flächen sind mit einer Wildhecke zu gestalten. Entlang der Hecke sind einheimische hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Art. 18 Wichtige und weitere hochstämmige Bäume

Die wichtigen hochstämmigen Bäume sind beim Realisieren der angrenzenden Bauten zu pflanzen. Die im Gestaltungsplan bezeichneten hochstämmigen Bäume haben bezüglich Standort wegleitenden Charakter. Die hochstämmigen Bäume begleiten Verkehrswege und markieren Plätze. Es sind nur einheimische Arten zu verwenden.

Die im Gestaltungsplan dargestellten wichtigen hochstämmigen Bäume sind Teil der Erschliessung und mit dieser zusammen sicherzustellen.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 19 Verkehrserschliessung und Gestaltung

Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Wege und Plätze ist der Gestaltungsplan massgebend.

Die genaue Linienführung der Wege und Plätze ist gegenüber der Plandarstellung im Rahmen der Bauprojekte leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird.

Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren.

Art. 20 Erschliessungsbereiche, öffentliche und private Fusswege

Die gemäss Gestaltungsplan bezeichneten öffentlichen Erschliessungsbereiche sind als Fahrstrasse, Plätze und Fussgängerwege auszubilden. Die Erschliessungsbereiche sind von der Miteigentümergeinschaft zu unterhalten und öffentlich zugänglich.

Die öffentlichen Fusswege mit privater Unterhaltungspflicht werden ebenfalls von der Miteigentümergeinschaft unterhalten und sind öffentlich zugänglich. Die genaue Lage ist im Rahmen des Detailprojektes vom Gemeinderat festzulegen.

Die privaten Fusswege erschliessen ausschliesslich die privaten Hauszugänge.

Die privaten Fusswege dürfen im Baubereich Nebenbauten überbaut werden, wenn ein Lichtraumprofil von mindestens 1.20 m Breite und 2.20 m Höhe gewährleistet ist.

Art. 21 Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Die erforderlichen Parkplätze sind im Rahmen der Baubewilligung gemäss BR Art. 14 auszuweisen.

LÄRMSCHUTZ

Art. 22 Massgebende Belastungswerte

Im nördlichen Bereich des Gestaltungsplan-Gebietes entlang der Kantonsstrasse ist der Planungswert der ES II für Wohnräume überschritten. Betroffen sind die Baubereiche 11, 12 und 13.

Art. 23 Lärmschutzmassnahmen

Zur Einhaltung der vorgenannten Belastungsgrenzwerte sind folgende Lärmschutz-Massnahmen notwendig:

An der Nordfassade der betroffenen Baubereiche dürfen nur Fenster realisiert werden

- von Küchen ohne Wohnanteil, Sanitär- und Abstellräumen;
- von Wohn- und Schlafräumen, sofern die jeweiligen Räume auch auf die West- resp. Ostfassade genügend belüftet werden können.