

GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG**UEBERBAUUNG SONNENPARK
SCHUFELISTRASSE - 8863 BUTTIKON SZ****Sonderbauvorschriften**

8855 Schübelbach, den 2011-07-11

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke KTN 1593, 1594 und 1854

Einverständnis der Grundeigentümer

Eigentümer KTN 1593

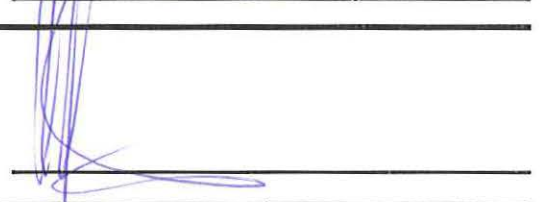


Eigentümer KTN 1594

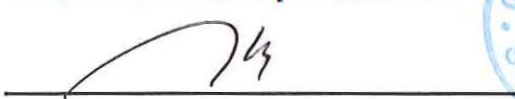
Stockwerkeigentümergeinschaft vertreten durch
Verimo Treuhand AG - Schweizerhofstrasse 5
8750 Glarus GL (KTN 1854)

Einverständnis der Bauherrschaft

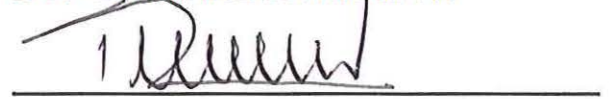
Mächler Generalunternehmung AG, 8853 Lachen

Oeffentlich aufgelegt vom: 22. JULI 2011 bis 11. AUG. 2011Vom Gemeinderat erlassen am: 15. NOV. 2011

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz am 30.5.2012
mit RRB-Nr. 531 genehmigt.

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Geltungsbereich und Umfang	3
3.	Verbindlichkeit.....	4
4.	Zweck und Zielsetzung	4
5.	Bauvorschriften.....	4
5.1.	Bestehende Bauten.....	4
5.2.	Gestaltung	4
5.3.	Dächer	4
5.4.	Gartensitzplätze / Wintergärten	5
5.5.	Umgebungsgestaltung	5
5.6.	Ausnützungsziffer.....	6
5.7.	Nutzweise	6
5.8.	Baubereiche.....	6
5.9.	Grenz- und Gebäudeabstände	7
5.10.	Gebäudelängen	7
5.11.	Höhenbegrenzungen.....	8
5.12.	Schutzräume.....	8
5.13.	Lärmschutz.....	8
5.14.	Naturgefahren	8
5.15.	Verkehrerschliessung.....	9
5.16.	Fahrzeugabstellflächen	9
5.17.	Entsorgungseinrichtungen.....	9
5.18.	Energie und Heizung	10
5.19.	Nachträgliche Parzellierung.....	10
5.20.	Realisierungsfrist	10
6.	Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise	10
7.	Inkrafttreten	10

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1.1. Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf die Paragraphen 24/30/31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 48/49/50 des Baureglementes folgende Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan Sonnenpark Buttikon.

2. GELTUNGSBEREICH UND UMFANG

Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im **GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG - UEBERBAUUNG SONNENPARK - SCHUFELISTRASSE - 8863 BUTTIKON SZ** umgrenzte Gebiet.

Sofern nachstehend in den Sonderbauvorschriften nicht anders bestimmt, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements BR der Gemeinde Schübelbach SZ, sowie das PBG des Kantons Schwyz.

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen:

Verbindliche Unterlagen

Gestaltungsplanunterlagen	Mst.	Plan-Nr.	Datum
GP Situation Baubereiche	1 – 200	0933-102	2011-07-11
Sonderbauvorschriften			2011-07-11

Orientierende Unterlagen

Richtprojektplanunterlagen

Erläuterungsbericht
Richtprojekt Umgebung
Richtprojekt MFH: Grundriss Untergeschoss
Richtprojekt MFH: Grundriss Erdgeschoss
Richtprojekt MFH: Grundriss 1. - 2.Obergeschoss
Richtprojekt MFH: Grundriss 3.Obergeschoss
Richtprojekt MFH: Grundriss Attikageschoss
Richtprojekt MFH: Schnitt Höhenbegrenzungslinien
Richtprojekt MFH: Ost- und Westfassade
Richtprojekt MFH: Nord- und Südfassade
Richtprojekt DEFH: Grundriss Untergeschoss
Richtprojekt DEFH: Grundriss Erdgeschoss
Richtprojekt DEFH: Grundriss Obergeschoss
Richtprojekt DEFH: Grundriss Dachgeschoss
Richtprojekt DEFH: Schnitt Höhenbegrenzungslinien
Richtprojekt DEFH: Ostfassade
Richtprojekt DEFH: Südfassade
Richtprojekt DEFH: Westfassade
Richtprojekt 3EFH: Grundriss Untergeschoss
Richtprojekt 3EFH: Grundriss Erdgeschoss
Richtprojekt 3EFH: Grundriss Obergeschoss
Richtprojekt 3EFH: Grundriss Dachgeschoss
Richtprojekt 3EFH: Schnitt Höhenbegrenzungslinien
Richtprojekt 3EFH: Nordfassade
Richtprojekt 3EFH: Ostfassade
Richtprojekt 3EFH: Südfassade
Richtprojekt 3EFH: Westfassade

3. VERBINDLICHKEIT

- 3.1.1. Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter Verbindlicher Planinhalt aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.
- 3.1.2. Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente und das Richtprojekt sind wegleitend.
- 3.1.3. Die Richtprojektunterlagen sind richtungsweisend.

4. ZWECK UND ZIELSETZUNG

Mit dem **GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG - UEBERBAUUNG SONNENPARK - SCHUFE-LISTRASSE - 8863 BUTTIKON SZ** und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) werden die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung mit qualitativ hohem Wohnwert und effizienter Nutzung von Raum und Energie geschaffen.

Zielsetzung:

- sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügende Gesamtanlage unter Berücksichtigung eines familien- und kinderfreundlichen Konzepts
- einheitliche Formensprache und eine ansprechende Gestaltung der Aussenräume.
- eine dichte Bauweise, die jedoch gut nutzbare Allgemeinbereiche, grosse sonnige Gärten sowie vom Verkehr getrennte Fussgängerwege ermöglicht.
- für den haushälterischen Umgang mit der Energie sind die Bauten im Minergie®-Standard 2009 geplant.
- Regelung der Verkehrserschliessung sowie der Organisation der Parkierung.

5. BAUVORSCHRIFTEN

5.1. Bestehende Bauten

- 5.1.1. Für die im Gestaltungsplankataster liegenden bestehenden Bauten (Baubereiche C) gilt das Wiederaufbaurecht.

5.2. Gestaltung

- 5.2.1. Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Formensprache und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 5.2.2. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Gesamtanlage hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.
- 5.2.3. Das Farb- und Materialkonzept der Gebäudehülle ist der Gemeinde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.
- 5.2.4. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

5.3. Dächer

Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser:

- 5.3.1. Es sind lediglich folgende Dachformen zulässig
 - Satteldächer

- Dachneigung ca. 35°
 - Sie sind mit einheitlicher Ziegeleindeckung zu versehen
 - Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig
- 5.3.2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten werden gemäss Baureglement Art. 6 Abs. 1 beurteilt.
- Von dieser Bestimmung ausgenommen sind technische Aufbauten, wie Kamine, Lüftungen, Liftüberfahrten usw.
 - Das Richtprojekt ist richtungsweisend

Mehrfamilienhaus

- 5.3.3. Es sind lediglich folgende Dachformen zulässig
- Flachdächer
 - Der Ausbau des Dachgeschosses mit einem Attikageschoss ist zulässig.
 - Für das Attikageschoss gelten die Regelungen des PBG Planungs- und Baugesetz
 - Das Richtprojekt ist richtungsweisend
- 5.3.4. Flachdächer dürfen begehbar und benutzbar gestaltet werden

5.4. Gartensitzplätze / Wintergärten

- 5.4.1. Alle Einfamilienhäuser weisen einen westlichen Sitzplatz auf.
- Die Sitzplätze dürfen mit einer einheitlichen, rahmenlosen Coververglasung abgeschlossen werden.
 - Sie dürfen nicht beheizt werden.

5.5. Umgebungsgestaltung

- 5.5.1. Für die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser muss Angaben über die Endgestaltung der Strassen, Vorplätze, Parkierungsflächen, Fussgängerwege, sowie zur Geländemodellierung (Böschungen, Stützmauern etc.) und zur detaillierten Bepflanzung enthalten. Er hat die dem Gestaltungsplanperimeter zugewandte Seite des Schallschutzwalles miteinzubeziehen.
- 5.5.2. Der Schallschutzwall muss auf der Seite gegen den Gestaltungsplanperimeter bis auf die Kronenhöhe in die Gartengestaltung mit einbezogen werden.
- 5.5.3. Die Strassen, Wege, Parkplätze sowie die Aus- und Einfahrt zu den Einstellhallen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen.
- 5.5.4. Die Fussgängerwege und Bereiche sind durch Hecken oder Abschränkungen vom Autoverkehr zu trennen.
- 5.5.5. Alle Fussgängerwege sind rollstuhlgängig auszubilden.
- 5.5.6. Zwischen dem neuen und den bestehenden Mehrfamilienhäusern ist ein grosser gemeinsamer Kinderspielplatz (Fläche min. 500.00m²) zu erstellen.
- 5.5.7. Auf der Nordwestseite der östlichen Reihenhaussiedlung ist Kleinkinderspielplatz (Fläche min. 250.00m²) vorzusehen.
- 5.5.8. Die Spielplätze sind mit verschiedenen Spielgeräten und Sitzbänken zu versehen. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

- 5.5.9. Entlang der Schufelistrasse sind bei den Erdgeschosswohnungen des MFH abgetrennte Bereiche zu schaffen räumlich (z.B. mit 2/3 gefüllten Steinkörben, die im oberen Bereich begrünt werden).



Beispielfoto

- 5.5.10. Entlang der Schufelistrasse und bei der Zufahrt zur Tiefgarage sind Alleebäume anzupflanzen.
- 5.5.11. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

5.6. Ausnützungsziffer

- 5.6.1. Die Ausnützungsziffer über das gesamte Gestaltungsplangebiet beträgt 0.70.

5.7. Nutzweise

- 5.7.1. Das Gestaltungsplangebiet ist für die Erstellung von Doppel Einfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und eines Mehrfamilienhauses bestimmt.
- 5.7.2. sowohl bei Doppel Einfamilienhäusern, wie auch bei den Reiheneinfamilienhäusern sind Einliegerwohnungen zulässig.
- 5.7.3. wenig störende Betriebe wie z.B. Büros, Kanzleien oder Praxen usw. sind zulässig.

5.8. Baubereiche

- 5.8.1. Bauten sind nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen zulässig. Die Bauten sind baubereichskonform zu erstellen. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.
- 5.8.2. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt:
- über die Fassade vorspringende Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 80 cm überschreiten.
 - Gegenüber den Aussengrenzen des Gestaltungsplanperimeters gilt Baureglement Art. 24 Abs. 5
- 5.8.3. Eingeschossige Nebenbauten wie Velounterstände, Containerhäuschen, Geräteschuppen und dgl. sowie technisch bedingte Nebenbauten wie Trafo-Stationen und dgl. sind ausserhalb der Baubereiche zulässig sofern sie den Anforderungen an Nebenbauten gemäss § 61 PBG entsprechen und sie sich gestalterisch in die Gesamtanlage einfügen.
- 5.8.4. Innerhalb der „Mantellinie unterirdische Bauten und Tiefgarage“ sind Tiefgaragen, Lager-, Schutz- und Technikräume sowie Nebenräume zulässig.

5.9. Grenz- und Gebäudeabstände

- 5.9.1. Gegenüber Nachbarparzellen des **GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG - UEBERBAUUNG SONNENPARK - SCHUFELISTRASSE - 8863 BUTTIKON SZ** gelten die Abstände gemäss BR und PBG inkl. den erforderlichen Mehrlängenzuschlägen.
- 5.9.2. In Baubereich A gilt:
- Auf der Westseite der Gebäude dürfen vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, usw. auf der gesamten Fassadenlänge bis zu 1.50m auskragen. Diese Auskragungen sind nicht in den internen Grenzabstand einzubeziehen.
 - An der Nord- und Südseite der Gebäude sind keine auskragenden Gebäudeteile zulässig.
 - Auf der Ostseite gelten die Abstandsvorschriften gemäss BR.
- 5.9.3. Für unterirdische Bauten gilt die Mantellinie "Unterirdische Bauten". Unterirdische Bauten sind gem. BR Art. 28 Abs. 2 definiert.
- 5.9.4. Unterirdische Bauten dürfen, sofern sie das gewachsene Terrain nicht überragen, innerhalb des Baubereichs bis an die Parzellengrenze gebaut werden.
- 5.9.5. Im Baubereich A beträgt der minimale Gebäudeabstand zwischen nicht zusammengebauten Hauptbauten der gleichen Zeile 6.00 m.
- 5.9.6. Der Strassenabstand innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist durch die Baubereiche definiert.

5.10. Gebäudelängen

Baubereich A:

- 5.10.1. Die max. Gebäudelänge der REFH beträgt in Nord-Süd-Richtung 18.00m.
- 5.10.2. Die max. Gebäudelänge der REFH beträgt in West-Ost-Richtung 13.00m.
- 5.10.3. Balkone und nicht beheizte Wintergärten dürfen die Gebäudelänge in West-Ostrichtung um max. 2.00m überschreiten.

Baubereich B:

- 5.10.4. Die max. Gebäudelänge des MFH beträgt in Nord-Süd-Richtung 43.00m.
- 5.10.5. Die max. Gebäudelänge der MFH beträgt in West-Ost-Richtung 16.00m.
- 5.10.6. Balkone und nicht beheizte Wintergärten dürfen die Gebäudelänge des MFH in West-Ostrichtung um max. 2.00m überschreiten.

5.11. Höhenbegrenzungen

5.11.1. Die zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Höhenkote bestimmt.

Tabelle Baubereiche		
Baubereich	Max. Höhenkote Gebäude	Max. Kote Firsthöhe
A EFH Hauptbauten	418.25 m.Ü.M.	421.90 m.Ü.M.
A EFH Wintergärten	415.00 m.Ü.M.	416.00 m.Ü.M.
B MFH-NEU Hauptbauten	425.60 m.Ü.M.	428.60 m.Ü.M.
B MFH-NEU Wintergärten	417.70 m.Ü.M.	418.70 m.Ü.M.
F Überdeckung Zufahrt Tiefgarage (Baubereich A)	413.00 m.Ü.M.	-
Unterirdische Bauten Tiefgarage (Baubereich. B)	414.20 m.Ü.M.	-

- 5.11.2. Soweit die Tiefgarage im Baubereich „unterirdische Bauten“ mehr als 1 m über den gewachsenen Boden ragt, sind die Oberfläche einschliesslich der seitlichen Anschlüsse an das gestaltete Terrain intensiv zu begrünen (Innerhalb GP).
- 5.11.3. Technisch bedingte Aufbauten wie Fluchttreppen, Kamine, Liftschächte, Liftmotorenräume, Lüftungsanlagen und -kanäle, Oblichter, Antennenanlagen und dgl. dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um das technisch erforderliche Mass überschreiten sofern sie sich ohne erhebliche Beeinträchtigungen ins Gesamtbild einfügen.
- 5.11.4. Absturzsicherungen, wie Geländer usw., dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten um der SIA Norm 358 oder anderer zu Zeitpunkt der Erstellung gültiger Normen oder Vorschriften zu entsprechen. Es sind lediglich transparente bzw. filigran wirkende Absturzsicherungen über die zulässige Gebäudehöhe hinaus zulässig.

5.12. Schutzräume

5.12.1. Die Schutzräume für die ganze Überbauung sind nach TWP und in Untergeschossen des Mehrfamilienhauses und in den Tiefgaragen zu erstellen.

5.13. Lärmschutz

- 5.13.1. Die Auflagen der Lärmschutzverordnung (LSV) sind einzuhalten.
- 5.13.2. Gegen Norden (Eisenbahn) sind geeignete Schallschutzmassnahmen zu treffen. Natürliche, begrünte Massnahmen sind gegenüber Schallschutzwänden vorzuziehen.

5.14. Naturgefahren

- 5.14.1. Im Gestaltungsplanperimeter sind die Erdgeschosse auf eine Höhe von mindestens 410.50m.Ü.M. zu legen. Die Zugänge zu den Untergeschossen wie Treppenabgänge, Garageneinfahrten, Lichtschächte und Leitungsöffnungen haben ebenfalls diese Minimalhöhe einzuhalten.
- 5.14.2. Im Bereich Erdwall-Zugang zu den Schrebergärten ist das Fahrbahn-Niveau um mindestens 20 cm gegenüber den umliegenden Flächen anzuheben, um das Eindringen von fliessendem Wasser zu verhindern.

5.15. Verkehrserschliessung

- 5.15.1. Die Verkehrserschliessung hat gemäss dem vom Gemeinderat genehmigten Strassenprojekt zu erfolgen. Die Strassenführung, sowie die Ein- und Ausfahrten haben den von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) herausgegebenen Richtlinien zu entsprechen.
- 5.15.2. Die Verkehrserschliessung erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse. Für die Erschliessungsanlage im Gestaltungsplanperimeter ist der Plan „GP Situation Baubereiche“ massgebend. Die exakte Linienführung ist gegenüber der Plandarstellung leicht verschiebbar, sofern das Konzept nicht verändert wird.
- 5.15.3. Notrettungen mit Hubretter
- Die Erschliessung für Hubretter Krankenwagen, Feuerwehr und Polizei ist über die dafür ausgeschiedenen Flächen vorgesehen. Die Lage dieser Flächen ist im Rahmen des Baugesuchs der Tiefgarage zu überprüfen und zu präzisieren.
- 5.15.4. Tiefgarage
- Die Zufahrt zur Tiefgarage ist ab Schufelistrasse im Gestaltungsplan bezeichneten verbindlichen Planinhalte „Zufahrt Tiefgarage“ möglich. Die Überdeckung der Abfahrt ist im Baubereich „Überdeckung Zufahrt Tiefgarage“ möglich. Die Höhe der Überdeckung ist mittels Höhenkoten im Baubereich „Überdeckung Zufahrt Tiefgarage“ geregelt.
 - Der Motorfahrzeugverkehr ist direkt ab der Erschliessungsstrasse in die Tiefgarage abzuleiten.

5.16. Fahrzeugabstellflächen

- 5.16.1. Abgesehen von den notwendigen Besucherparkplätzen sind sämtliche erforderlichen Parkplätze unterirdisch in der Tiefgarage zu realisieren.
- 5.16.2. Anzahl Parkplätze
- Im Baubereich C „Hauptbauten MFH Best.“ muss die gemäss ursprünglicher Bewilligung verfügte Anzahl Parkplätze (60 PP) sichergestellt werden.
 - Für die Neubaubereiche A und B muss die Anzahl Plätze gemäss Baureglement erstellt werden, wobei für die Reihenhäuser (Baubereich A) pauschal 6 Besucherparkplätze realisiert werden müssen. Als Ausnahme werden einige hintereinandergeschaltete Parkplätze akzeptiert.
 - Pro Einfamilienhaus sind min. 2 Einstell- oder Abstellplätze zu realisieren.
 - Alle oberirdischen Parkflächen sind mit sickerfähigen Belägen, wie z.B. Sickerasphalt, Sickersteinen oder befestigten Kiesplätzen, auszuführen.
 - Garagenvorplätze haben eine Tiefe von min. 5.50 m aufzuweisen
- 5.16.3. Besucherparkplätze
- Es sind min. zwei behindertengerechte Besucher-Parkplätze zu erstellen.
 - Die Parkplätze entlang der Erschliessungsstrasse sind weitgehend mit Hecken oder Einfriedungen abzutrennen.
 - Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

5.17. Entsorgungseinrichtungen

- 5.17.1. Es sind 2 voneinander getrennte Containerplätze vorgesehen.
- 5.17.2. Die Containerplätze sind mit Betonplatten oder bepflanzten Metallgittern einzufassen

- 5.17.3. Die definitive Lage und Grösse der Entsorgungseinrichtungen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 5.17.4. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

5.18. Energie und Heizung

- 5.18.1. Sämtliche Neubauten im Gestaltungsplanperimeter sind nach den MINERGIE®-Anforderungen (Norm SIA 380/1:2009) zu erstellen.
- 5.18.2. Das Mehrfamilienhaus ist mittels Gas zu beheizen. Zur Senkung des Gas- und des Stromverbrauchs sind auf dem Dach Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung zu errichten. Äquivalent können jedoch auch Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- 5.18.3. Die Einfamilienhäuser sind mittels Gas oder Luft-Wasser-Wärmepumpe zu beheizen. Zur Senkung des Gas- und des Stromverbrauchs sind auf dem Dach Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung zu errichten. Äquivalent können jedoch auch Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- 5.18.4. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

5.19. Nachträgliche Parzellierung

- 5.19.1. Die nachträgliche Parzellierung (Zusammenlegung und/oder Aufteilung) ist ohne Einschränkung möglich.
- 5.19.2. Allfällige Ausnutzungsreserven sind anteilmässig auf die Parzellen aufzuteilen und im Grundbuch anzumerken.

5.20. Realisierungsfrist

- 5.20.1. Die Ausführung kann in verschiedenen Bauetappen erfolgen.
- 5.20.2. Es gelten die Termine und Auflagen der rechtskräftigen Baubewilligungen der jeweiligen Etappen.

6. AUSNAHMEN GEGENÜBER DER REGELBAUWEISE

- Attikaregelung Mehrfamilienhaus gemäss PBG
- Unterschreitungen Gebäudeabstände:
 - Bei Reihenhäuser stirnseitig konstant 6.00m
 - Westseitig der Reiheneinfamilienhäuser wird der Balkon respektive der verglaste Sitzplatz bei der Berechnung der Gebäudeabstände nicht berücksichtigt.
- Reduktion der Anzahl Parkplätze.

7. INKRAFTTRETEN

- 7.1.1. Der vorliegende **GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG - UEBERBAUUNG SONNEN-PARK - SCHUFELISTRASSE - 8863 BUTTIKON SZ** inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.