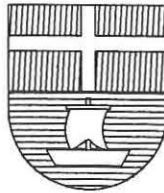


KANTON SCHWYZ

GEMEINDE INGENBOHL



ARP-SZ / Nr.	GS	SG	SB			
(A94-0214)	RRB	GP	BF			
E 26. JUL. 1994						
Ablage / Kopie an:	RP	OP	LS	NS	AN	BK

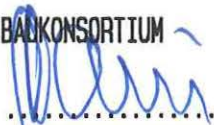
GESTALTUNGSPLAN "ÄUSSERER BÜÖL" BRUNNEN GBP 1021

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

DIE BAUHERRSCHAFT :

BAUKONSORTIUM ÄUSSERER BÜÖL

DER ARCHITEKT :




30. Juni 1994

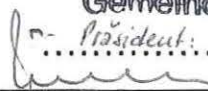
BRUNNEN ,

11. Juli 1994

BESCHLUSS NR.

DER GEMEINDERAT :

Gemeinderat Ingenbohl

 Präsident:  Der Gemeindevorsteher: 

SCHWYZ ,

BESCHLUSS NR.

DER REGIERUNGSRAT :

PEIKERT CONTRACT AG INDUSTRIESTRASSE 20 6300 ZUG ARCHITEKTURBÜRO GENERALUNTERNEHMUNG
 DATUM : 18.2.91
 REV : 26.11.91 , 19.1.94 GEM. GRB VOM 4.5.92 UND VGE 573/93 VOM 12.11.93

Handwritten text in a grid, possibly a table or ledger, with some numbers and illegible entries.

REGISTRATIONSTREIBEN

Genehmigt mit RRB Nr. 724 vom 26. April 1994

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Landammann:

N. Wehrhellen

Staatsschreiber:

Gander



BRU ÄUSSERER BÜÖL, BRUNNEN / GESTALTUNGSPLAN

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Paragraph 30, kantonales Planungs- und Baugesetz und das kommunale Bau-reglement sowie auf Antrag der Grundeigentümer, folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "Äusserer Büöl".

Art. 2

Geltungsbereich:

Die Vorschriften gelten für das im Quartiergestaltungsplan, Situation Nr. BRU 01 vom 18.02.1991, schwarzweiss umran-dete Gebiet.

Art. 3

Zweck:

Die Quartiergestaltungsplanung will:

1

Eine geordnete Bebauung mit städtebaulich klarer Konzep-tion erlangen.

2

Die zulässigen Nutzungen regeln.

3

Die Bauten bezüglich Grösse, Lage, Stellung und kubischer Gestaltung festlegen.

4

Die grundsätzliche Anordnung und Gestaltung der Aussen-räume (Strassen, Wege und Plätze) bestimmen.

5

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Art. 4

Planungsmittel:

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst

- a) verbindliche und
- b) richtungsweisende Planungsmittel.

1

Verbindliche Pläne:

- Situation, Mst. 1:500, Plan Nr. BRU 01
- Schnitte mit Höhenkoten, Mst. 1:500, Plan Nr. BRU 02
- Konzept Garagierung UG, Mst. 1:500, Plan Nr. BRU 03

2

Verbindliche Sonderbauvorschriften mit Bruttogeschossflächen

3

Richtungsweisende Angaben:

- Richtprojekt
- Situation, Mst. 1:500, Plan Nr. BRU 04
- Generelle Grundrisse + Fassaden, Mst. 1:200, Plan Nr. BRU 05-017
- Erläuterungsbericht des Architekten
- Modell

Art. 5

Baubereich:

Das GP-Konzept sieht 4 Baubereiche vor:

Nutzungen, Art der Bauten:

Baubereich A:

1

Dieser Bereich umfasst Wohn- und Geschäftshäuser, in welchen nichtstörende Betriebe, Büros und Läden (Lebensmittelläden mit max. Verkaufsfläche bis 500 m²) gestattet sind. Lagernutzungen sind nur zulässig, soweit es sich um Annexbetriebe von gewerblichen Betrieben handelt, welche sich als nichtstörende Betriebe im Gestaltungsplangebiet niederlassen dürfen und sich dort auch niedergelassen haben.

2

Im 1.OG des Hauses A1 werden anstelle von 1'241 m² Bürofläche Wohnungen errichtet

3

Im EG des Hauses A2 werden anstelle von ca. 312 m² Gewerbefläche Wohnungen errichtet

Baubereich B, C + D:

In diesen Bereichen sind Wohnhäuser vorgesehen. Ruhiges Gewerbe ist gestattet.

	Art. 6
Lage und Anordnung der Bauten:	1 Lage und Anordnung der Bauten sind in den Gestaltungsbereichen A,B,C und D mittels Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.
	Art. 7
Baubegrenzungslinie:	1 Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Sie werden teilweise ergänzt durch Baubegrenzungslinien, die nur für das erste Vollgeschoss gelten. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone, Laubengänge und Liftschächte. 2 Treppenhäuser , Vordächer, Kamine, Erker und Liftschächte dürfen die Baubegrenzungslinien bei Wohnbauten um 2.50 m – bei Gewerbebauten um 3.50 m – überragen. 3 Nicht dauernd bewohnte Veranden, Balkone und Wintergärten dürfen höchstens 2.50 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen. 4 Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinie im Rahmen des Kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich von Standort und Gestaltung überzeugend einpassen. 5 Vorbehalten bleibt in jedem Fall Art. 10, Absatz 1.
	Art. 8
Höhenbegrenzungslinien, Gebäudehöhen:	1 Die Höhenbegrenzungslinien, gemäss Schnittplan 1:500, bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten, unter Angabe der max. First- und Traufhöhen in Metern über Meer.

Art. 9

Untergeschosse:

Die Untergeschosse sind an keine Baubereiche gebunden. Sie richten sich nach dem Plan "Konzept Garagierung UG". Im Untergeschoss ist ein zusammenhängendes Parkierungskonzept zu realisieren. Zudem sind zulässig: Keller- und technische Räume, Lager- und Zivilschutzräume.

Art. 10

Grenz- und Gebäudeabstände,
Dachvorsprünge, Strassenabstände:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kommunalem und kantonalem Baureglement eingehalten werden.

2

Innerhalb des GP-Gebietes werden in den vier Baubereichen die Abstände gemäss Situationsplan, Nr. BRU 01 festgelegt. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind in jedem Fall zu beachten.

Art. 11

Gestaltung:

1

Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in allen Bereichen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialien, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Ebenso soll auch der Aussenraumqualität gebührend Beachtung geschenkt werden.

2

In den Baueingabeplänen sind zudem über folgende Elemente Angaben zu liefern:

Strassen, Wege, Rampen, Containerstandplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Garagenvorplätze, Spielplätze, Grünflächen, Gartenanlagen, Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Pflanzen und Bäume. Plätze und Wege sind nur soweit nötig zu versiegeln.

**Dachgeschossausbau und
Dachgestaltung****Art. 12****1**

Bei Dachgeschossausbauten sind Höhenbegrenzungslinien, externe Grenzabstände und die zulässige Ausnützung einzuhalten.

2

In sämtlichen Baubereichen sind Bauten mit geneigten Dächern und in Kombination mit Flachdachteilen im Rahmen der Richtprojekte auszuführen.
Flachdachteile, die einsehbar sind, sind so weit wie möglich zu begrünen.

3

Geneigte Dächer sind einheitlich zu decken (Ziegel, Eternit, Bleche). Sie haben ansprechende Formen aufzuweisen, mit einer Dachneigung von 15° bis 30°. Sie sind mit Dachvorsprüngen (max. 1.00 m) auszubilden.

4

Technisch bedingte Aufbauten, wie insbesondere Kamine und Liftschächte, dürfen die Höhenbegrenzungslinie überschreiten. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

5

Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

6

Decken über Unterflurgaragen sind zu begrünen resp. begehrbar zu machen.

Art. 13**Fassadengestaltung****1**

Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural auszubilden, kombiniert mit Glas/Stahl/Holzteilen. Sie sollen feingliedrig erscheinen und eine ansprechende Farbgestaltung aufweisen.

2

Konstruktionen an Süd-, Ost- und Westpartien, die der Energienutzung dienen (passive Sonnenenergie), sind möglich und können auch neue spezifische Materialien aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich in das Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

- Baukörpergliederung:**
- Art. 14
- 1
Die Richtprojekte, gemäss Art. 4 der Peikert Contract AG, Zug, zeigen die grundsätzliche baukubische Gestaltung auf und sind richtungsweisend.
- Ausnützung:**
- Art. 15
- 1
Die Ausnützungsberechnung erfolgt gemäss beiliegender Bruttogeschossflächenaufstellung und unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes und der Nutzungsplanung, zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 10%.
Insgesamt beträgt die Bruttogeschossfläche (BGF) max. 19'550 m².
- 2
Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen und die verbleibende Bruttogeschossfläche für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnützungsbuchhaltung). Der Gemeinderat teilt der Bauherrschaft im Rahmen der Baubewilligung allfällige Abweichungen mit.
- 3
Ausnützungsabweichungen in den einzelnen Gestaltungszonen gegenüber dem Bruttogeschossflächenschema sind indes möglich, sofern die baukubische Konzeption des Gestaltungsplanes eingehalten bleibt.
- 4
Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die jeweils geltenden Formulierungen der Gemeinde Brunnen, mit folgender Präzisierung, anzuwenden: Die gewerblichen Lagerflächen im Untergeschoss werden nur zu 1/2 angerechnet.

Aussenraumgestaltung,
Umgebungsgestaltung:

Art. 16

1

Sämtliche Bauten und Anlagen sind gut in das Gelände einzupassen.

2

Die Parkplätze sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten. Der im Richtprojekt aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag stellt lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante dar. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

3

Für die Grundbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Art. 17

Kinderspielplätze:

1

Innerhalb des GP-Gebietes sind für die Mehrfamilien- und Reihenhäuser Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Sie sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche verbindlich darzustellen und ihre Fläche rechnerisch nachzuweisen.

2

Ihre Fläche muss mindestens 20% zu Wohnzwecken genutzten, anrechenbaren Geschossfläche betragen. Der Weg A darf bis auf 1.50 m seiner Breite als Spielfläche mitgerechnet werden.

Art. 18

Verkehrerschliessung:

1

Die Haupteerschliessung erfolgt für die Neuanlagen ab der Föhneneichstrasse.

Parkierungsordnung:

2

Die Parkierungsflächen längs den Strassen sind gestalterisch mit dem Strassenraum zu koordinieren. Die Ein- und Ausfahrten sind sicher auszugestalten.

2

Die Sekundäreerschliessung erfolgt über die Büölstrasse. Sie dient ausschliesslich der Erschliessung der Baubereiche C und einem Teil D sowie für Notfälle und Anlieferung sperriger Güter.

3

Der Fahrverkehr im Baubereich A dient der internen Erschliessung des Wohnquartiers und des Gewerbes. Er hat sich grundsätzlich der Wohnnutzung unterzuordnen. Die Fahrgeschwindigkeit ist mit geeigneten Massnahmen auf max. 30 km/Std. zu beschränken.

4

Der Weg A ist dem Fussgänger vorbehalten. Er dient zugleich als Notzufahrt des Baubereiches B und C.

5

Die im Plan "Konzept Garagierung" dargestellten einzelnen Parkplätze haben orientierenden Charakter. Das Konzept ist generell verbindlich.

6

Die Garagen sind teilweise auch natürlich zu belichten. Insbesondere sind die Eingänge grosszügig zu öffnen.

7

Die Parkplätze sind zu 2/3 unterirdisch anzuordnen.

8

Für die Erreichung der geforderten Anzahl Parkplätze, dürfen in der Tiefgarage max. 10% Doppelparkplätze geschaffen werden.

9

Die Parkplatzanzahl wird wie folgt festgelegt:

Nutzung	Benützer	Anzahl Wohnungen *		Bedarf PP		Anzahl PP			
Wohnen	Bewohner, inkl. Besucher	131		1.5 PP/Wohnung		197			
		BGF*	AP	AP	PP/AP	PP	RF		
Läden	Kunden	1403 m2 **	1 AP/30VK	47	1.7 PP/AP	80	0.8	64	
	Personal				0.6 PP/AP	28	0.8	22	
Gewerbe	Besucher	290 m2 *	1AP/25 BGF	12	0.13 PP/AP	2	0.8	2	
	Personal				0.6 PP/AP	7	0.8	6	
Büros	Besucher	--	1AP/25 BGF	--	0.2 PP/AP	--	0.8	--	
	Personal	--			0.3 PP/AP	--	0.8	--	
Total									291

Der effektive Parkplatzbedarf ist anhand des Ausführungsprojektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu ermitteln.

Legende:

RF = Reduktionsfaktor (wegen Lage + Erschliessung)
 BGF = Bruttogeschossfläche
 PP = Parkplätze
 AP = Arbeitsplätze
 VK = eff. Verkaufsfläche m2
 Whg = Wohnung

* Stand Gestaltungsplan, diese können sich im Baubewilligungsverfahren geringfügig ändern

** max. mögliche Verkaufsfläche Haus A1
 Lebensmittelladen mit max. Verkaufsfläche von 500 m2

Art. 19

Aussenantenne:

Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Art. 20

Umwelt:

Die Aspekte der Umwelt werden gesondert behandelt.

Art. 21

Inkrafttreten:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat und den Regierungsrat in Rechtskraft.

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN**1. Zulässige Bruttogeschossflächen**

Parzellenfläche GBP Nr. 1021	23'143 m2
Gewässer	./.
Mythenweg	./.
Anrechenbare Landfläche	22'219 m2
Ausnützungsziffer, Zone W5	0.8
Gestaltungsplan-Bonus 10%	0.08
Max. zulässige Bruttogeschossfläche: $22219 \times 0.88 =$	19'552 m2
	=====

2. Zuteilung der Bruttogeschossflächen auf die Baubereiche:

Baubereich A:	A1	max.	4'800	m2 BGF
	A2	max.	1'900	m2 BGF
Baubereich B:	B1	max.	1'600	m2 BGF
	B2	max.	1'600	m2 BGF
	B3	max.	1'600	m2 BGF
Baubereich C:	C1	max.	1'800	m2 BGF
	C2	max.	1'800	m2 BGF
Baubereich D:	D1	max.	1'100	m2 BGF
	D2	max.	1'300	m2 BGF
	D3	max.	1'300	m2 BGF
	D4	max.	1'100	m2 BGF
	D5	max.	700	m2 BGF
	D6	max.	700	m2 BGF

TOTAL	max.	19'550	m2 BGF
--------------	------	--------	--------

03.09.1991, revidiert 19.01.1994, gemäss Beschluss Gemeinderat vom 04.05.92 und VGE 573/93
vom 12.11.93

Re/sl

BRU-liste/gestalt