



**Gemeinde Ingenbohl
6440 Brunnen**



**GESTALTUNGSPLAN BRÜCKENMATT
PARZELLEN Nr. 1043 u. 1044**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Datum: 24. Januar 2011

PROJEKTVERFASSER: HTS Architekten + Partner AG, Hellgasse 23, 6460 Altdorf

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Bestandteile	Seite	3
Art. 2	Geltungsbereich	Seite	3
Art. 3	Zweck	Seite	4
Art. 4	Baubereiche	Seite	5
Art. 5	Umgebungsgestaltung und Grünflächen	Seite	6
Art. 6	Bauvorschriften	Seite	6
Art. 7	Gestaltung	Seite	7
Art. 8	Erschliessung und Parkierung	Seite	7
Art. 9	Energie	Seite	8
Art. 10	Abweichungen von der Normalbauweise	Seite	8
Art. 11	Werkleitungen	Seite	8
Art. 12	Abfall- und Abwasserentsorgung	Seite	8
Art. 13	Weitere Vorschriften	Seite	9
Art. 14	Inkrafttreten	Seite	9
	Schlussbestimmung	Seite	10
	Anhang	Seite	11

Art. 1

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

verbindlich:

- a.) Situationsplan im Mst. 1:500 vom 24.01.2011
- b.) Sonderbauvorschriften vom 24.01.2011

nicht verbindlich d.h. nur orientierenden Charakter:

- c.) Interne Erschliessung Mst. 1:500 vom 24.01.2011
- d.) Richtprojekt MFH Föhneneichstrasse Brunnen Mst. 1:200 vom 24.01.2011
- e.) Modell Mst. 1:500
- f.) Erläuterungsbericht
- g.) Lärmschutz-Nachweis vom 28.03.2011

Art. 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den im Situationsplan Mst. 1:500 vom 24.01.2011 bezeichneten Perimeter.

Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 1043 und 1044 in der Gemeinde Ingenbohl Brunnen. Die Gesamtfläche beträgt 7'417 m².

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a.) eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanzen auf Parzelle 1044, sowie der nur teilweise überbauten Parzelle 1043.
- b.) die Förderung der Wohnqualität durch das Eliminieren von Asphaltflächen und Schaffung von Grünbereichen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken, sowie der Schaffung von grosszügigen, qualitätvollen Erholungs-, Frei- und Spielflächen.
- c.) die Verwirklichung einer nach einem einheitlichen Konzept verdichteten Wohnsiedlung, unter optimaler Ausnützung der vorhandenen Grundstücke.
- d.) eine bessere Gestaltung der Ueberbauung welche sich als Ganzes harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.
- e.) eine klare Verbesserung der bestehenden Verkehrs- und Parkplatzsituation durch das Aufheben von offenen Zufahrten und Parkfeldern und das Schaffen einer zentralen Einstellhalle.
- f.) den schonenden Umgang mit Landreserven durch verdichtete Wohnformen.
- g.) die Schaffung von preisgünstigem und attraktivem Wohnraum für Familien.

Art. 4

Baubereiche

¹Die Zahl und die Lage der Gebäude, deren minimalen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die maximale Gebäudelänge, werden durch die Baubereiche bestimmt.

²Betreffend Grenzabständen gegenüber Fremdparzellen, gelten die Vorschriften für die Wohnzone W4 des Baureglementes der Gemeinde Ingenbohl. Die minimalen Gebäudeabstände innerhalb des Quartiers werden durch den Gestaltungsplan neu definiert. Gegenüber der Föhneichstrasse (Groberschliessungsstrasse) ist ein Abstand von 4.00 m und gegenüber der Brückenmattstrasse (Feinerschliessungsstrasse) ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.

³Die Baubereiche A sind für 4-geschossige Wohnbauten mit zusätzlichem Dachgeschoss gemäss Art. 37 BauR bestimmt.

⁴Der Baubereich B ist für 5-geschossige Wohnbauten mit zusätzlichem Dachgeschoss gemäss Art. 37 BauR bestimmt.

⁵Der Baubereich C ist für 5-geschossige Wohnbauten mit zusätzlichem Dachgeschoss gemäss Art. 37 BauR bestimmt.

⁶Die Baubereiche D sind für eingeschossige Nebenbauten gemäss §61 PBG bestimmt. Sie enthalten Unterstände für Fahrzeuge (68-70 u. 77-79), Fahrräder (V) und Kehrricht-entsorgung (CON).

⁷Der Baubereich E ist für eine eingeschossige Einstellhalle mit ca. 48 Einstellplätzen und einzelnen Abstellräumen bestimmt.

⁸Der Baubereich F ist für 1-geschossige Bauten und Anlagen wie Pergolas, gedeckte Sitzplätze, Aussengeräteräume und Lärmschutzwände bestimmt. Die sichtbare Höhe ab Terrain Begegnungplatz darf 2.50 m nicht überschreiten.

⁹Die Definition der Geschosse entspricht der Auslegung des zum Erlasszeitpunkt gültigen Baureglementes der Gemeinde Ingenbohl.

Umgebungs- gestaltung und Grünflächen

Art. 5

Die im Situationsplan festgelegten Grünflächen sind als gemeinschaftliche Erholungs-, Begegnungs- und Spielflächen zu erstellen und zu nutzen. Sie sind mit der erforderlichen Infrastruktur (Spielanlagen, Sitzplätze etc.) zu versehen und zu durchgrünen. Die Gesamtfläche der Spielflächen (Spielfeld, Spielplatz u. Begegnungsplatz) hat total mindestens 1'000 m² zu betragen. Spätestens mit Abschluss der Überbauung ist dem Bauamt ein Bepflanzungskonzept zur Genehmigung einzureichen. Es sind möglichst standort-heimische Arten zu pflanzen

Bauvorschriften

Art. 6

¹Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

²Innerhalb der Baubereiche gelten die folgenden Grundmasse:

	Bau- bereich A	Bau- bereich B	Bau- bereich C	Bau- bereich D	Bau- bereich E	Bau- bereich F
Geschosszahl	4	5	5	nach §61 PBG	1	1
zus. DG nach Art. 37 BauR	1	1	1	-	-	-
maximale Gebäudehöhe	13.0 m	15.6 m	16.6 m	nach §61 PBG	3.5 m	2.5 m
maximale Firsthöhe	17.0 m	20.0 m	21.0 m	nach §61 PBG	3.5 m	2.5 m
maximale Gebäuelänge	31.50 m	31.50 m	37.0 m	nach §61 PBG	105,0 m	105,0 m
Ausnützungsziffer	0.7 + 10% für Gestaltungsplan					

Art. 7

Gestaltung

¹Für sämtliche Bauten ist eine möglichst einheitliche Erscheinung zu gewährleisten, so dass sich für die Gesamtanlage eine gute Wirkung ergibt. Auch die Nebenbauten sind einheitlich zu gestalten und auf die Hauptbauten auszurichten. Zudem ist für sämtliche Wohnbauten der Baubereiche A, B und C eine einheitliche Fassadengestaltung anzustreben. Auch die Fassaden der Nebenbauten (Baubereiche D, E und F) sind einheitlich zu gestalten. Zudem sind die Fassaden der Baubereiche D, E und F, soweit sinnvoll und möglich, zu begrünen. Insbesondere die der Luzernerstrasse angrenzenden Südfassaden der Baubereiche E und F sind möglichst durchgehend zu begrünen.

²Das mit der ersten Baueingabe eingereichte Materialisierungs- und Farbgebungskonzept ist für die weiteren Etappen wegleitend.

³Die Gestaltung der Dächer hat ein formal abgestimmtes Erscheinungsbild aufzuweisen. Sämtliche Neubauten der Baubereiche C, D, E und F sind mit Flachdächern auszuführen. Um das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild der Bauten zu erreichen, sind die bestehenden Walmdächer der Baubereiche A und B durch Dachgeschosse mit Flachdächern zu ersetzen.

Art. 8

Erschliessung und Parkierung

¹Für die Verkehrserschliessung und die Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Festlegungen und richtungsweisenden Angaben im Situationsplan Mst. 1:500 vom 24.01.2011, ferner der Plan interne Erschliessung Mst. 1:500 vom 24.01.2011. Auf den Fussgängerbereichen gilt ein Fahrverbot, ausgenommen bei Umzügen und in Notfällen.

²Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme der im Situationsplan eingetragenen Felder, in der Einstellhalle zu realisieren. Die Mindestbreite der Abstellplätze hat 2.50 m zu betragen. Der Pflichtbedarf richtet sich nach Art. 24 BauR.

Art. 9

Energie

Sämtliche Wohnbauten, für welche Ausnahmen von den Regelbauvorschriften bewilligt werden, haben dem Minergie Standard zu entsprechen.

Art. 10

Abweichungen von der Normalbauweise

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10%
- b) Erhöhung um ein Vollgeschoss im Baubereich B
- c) Erhöhung um ein Vollgeschoss im Baubereich C
- d) Erhöhung der Gebäudehöhe um max. 1.0 m im Baubereich C
- e) Erhöhung der Firsthöhe um max. 1.0 m im Baubereich C

Art. 11

Werkleitungen

Die Werkleitungsführung ist im Plan interne Erschliessung Mst. 1:500 vom 24.01.2011 schematisch eingezeichnet. Dabei handelt es sich bei einem Grossteil der Leitungen um bestehende Werkleitungen.

Détaillierte Planunterlagen sind zusammen mit dem jeweiligen Bauprojekt der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

Art. 12

Abfall- u. Abwasserentsorgung

¹Die Kehrichtcontainer sind innerhalb der Baubereiche D in Strassennähe zu platzieren. Deren Standorte sind aus dem Situationsplan Mst. 1:500 vom 24.01.2011 ersichtlich.

²Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen.

**Weitere
Vorschriften**

Art. 13

Mit Ausnahme der abweichenden Bestimmungen dieses Reglementes und des dazugehörenden Gestaltungsplanes gelten:

- a.) Baureglement der Gemeinde Ingenbohl (BauR) vom 22.08.2002
- b.) Planungs- u. Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG) vom 14.05.1987
- c.) Lärmschutzverordnung und Lärmschutz-Nachweis vom 28.03.2011

d.) Wohnhygiene-Vorschriften

Als Richtlinie gelten die Vorschriften des WEG respektive das Wohnbewertungssystem des Eidgenössischen Bundesamt für Wohnungswesen. Für den Schall- und Wärmeschutz gelten die jeweils gültigen kantonalen Vorschriften, sowie die SIA-Normen 180/181.

Art. 14

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Schlussbestimmung

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat.

Mit vorliegenden Sonderbauvorschriften erklären sich die Besitzer der Parzelle 1044 einverstanden.

Mit Zustimmung der Grundeigentümer vom: 31.5.11

L. Kappeler Simonsteiner

Vom Gemeinderat erlassen am : 18. Juli 2011

Für den Gemeinderat:



Gemeinderat Ingenbohl
Der Präsident: Der Gemeindefschreiber

i.v. Paul Kuster

Vom Regierungsrat genehmigt am : 6. September 2011

mit RRB Nr. 882

Für den Regierungsrat:



Der Landammann

A. Hüppner

Der Staatsschreiber

M. B.

Anhang

Gesamtfläche QGP-Perimeter

Der im Situationsplan vom 24.01.2011 bezeichnete Perimeter des Gestaltungsplanes beträgt 7'417 m².

Anrechenbare Landfläche

Die anrechenbare Landfläche entspricht der Gesamtfläche des Gestaltungsplan-Perimeters und beträgt somit ebenfalls 7'417 m².

Bruttogeschoss- fläche

BGF Brückenmatt 19/21	=	1'248 m ²
BGF Brückenmatt 23	=	862 m ²
BGF 25/27	=	1'666 m ²
Maximale BGF Baubereich B	=	1'935 m ²

Total maximal mögliche BGF = 5'711 m²

BGF-Verschiebungen zwischen den einzelnen Häusern sind zulässig.

Ausnützung- ziffer

Bruttogeschossfläche / anrechenbare Grundstückfläche

5'711 / 7'417 m² = AZ von 0.77

Dies entspricht der maximal erlaubten Ausnützung gemäss Art. 60 BauR bei Gestaltungsplänen in der Zone W4.