



Gestaltungsplan «Föhneneich» Föhneneichstrasse 26 Brunnen SZ

Gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

vom 25. Juli 2016

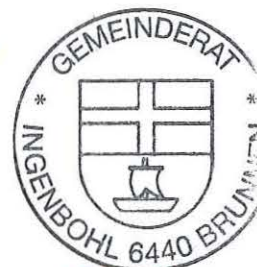


Grundeigentümer / Bauherr
Immobilis AG, Büölstrasse 21, 6440 Brunnen

Datum: 25.07.2016

Öffentliche Auflage vom bis zum

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2004 vom 19.12.16
der Gemeindepräsident der Gemeindegemeinschaft
19.12.16



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 220 vom 21. März 2017
der Landammann der Staatsschreiber



Grundeigentümer/in

Bissig Automobil AG KTN 1143
Föhneneichstrasse 29
6440 Brunnen

Auftraggeber/in:

Immobis AG
Bühlstrasse 21
6440 Brunnen

Auftragnehmerin:

marty architektur ag
Ratskellergasse 2
6430 Schwyz

Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlage	4
A Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck und Ziel der Planung	4
Art. 2 Geltungsbereich	6
Art. 3 Geltendes Recht	6
Art. 4 Bestandteile	6
B Planungs- und Baubestimmungen	7
Art. 5 Lage und Grösse der Bauten	7
Art. 6 Gestaltung	8
Art. 7 Art und Mass der Nutzung	9
Art. 8 Etappierung	9
C Verkehr	10
Art. 9 Verkehrserschliessung	10
Art. 10 Parkierung	10
Art. 11 Fuss- und Fahrwege, Notzufahrten	10
D Freiraum	12
Art. 12 Umgebungsbereiche und Erholungsflächen	12
Art. 13 Einpassung ins Grundstück	12
E Ver- und Entsorgung	13
Art. 14 Anschlüsse	13
Art. 15 Entwässerung	13
Art. 16 Entsorgung	13
F Umwelt	14
Art. 17 Gewässerschutzbereich	14
Art. 18 Dachbegrünung	14
Art. 19 Energie	14
G Abweichungen von der Regelbauweise	15
Art. 20 Ausnahmen gegenüber Normalbauweise	15
H Schlussbestimmungen	16
Art. 21 Inkrafttreten	16
Art. 22 Änderung, Aufhebung	16

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

¹ Der Gemeinderat Brunnen erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRZ 400.100; PBG) sowie Art. 77-80 des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl (BauR) vom 25. März 2003, im Gebiet „Büöl“ in Brunnen folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften.

A

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziel der Planung

Planungszweck

- ¹ Der Gestaltungsplan «Föhneneich» Föhneneichstrasse 26 Brunnen SZ bezweckt:
- a) die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten, sich gut ins Ortsbild integrierten Bebauung mit ansprechender ortsbaulicher und architektonischer Qualität.
 - b) eine rationelle Organisation der verkehrstechnischen Erschliessung und Parkierung sowie eine klare Abgrenzung zwischen Zufahrt und autofreiem Wohnbereich.
 - c) eine attraktive Fussgängererschliessung zwischen Haus und Tiefgaragenzugängen sowie Spielplatz- und Erholungsflächen.
 - d) die Sicherstellung einer attraktiven Umgebung und einer stark durchgrünten Siedlung

Planungsziel

- ² Der Gestaltungsplan «Föhneneich» Föhneneichstrasse 26 Brunnen SZ beabsichtigt:
- a) die Grundlagen für eine gesamthaft konzipierte Bebauung zu definieren, welche auf die spezifische topografische, städtebauliche und architektonische Situation eingeht.
 - b) eine verkehrs- und versorgungstechnisch zweckmässige Bebauungerschliessung sowie deren vollständige Entkopplung vom verkehrsfreien Gestaltungsplan internen Fussgängerbereich sicherzustellen.
 - c) die Baubereiche hinsichtlich Lage, Grösse und Stellung zu definieren, um die bestehende Topografie weitgehend zu erhalten, die Eingliederung der Siedlung in die natürliche Umgebung sowie die angrenzenden Überbauungen zu gewährleisten und die notwendigen Voraussetzungen für eine attraktive Wohnsituation zu sichern.
 - d) die Wohnbauten haben den Minergie®-Standard einzuhalten.

Definition der Qualitäten

- ³ Die klare Situierung der Baubereiche schafft eine hohe Durchlässigkeit der Bebauung in ostwestlicher und nordsüdlicher Richtung mit optimierter Besonnung.
- ⁴ Zusätzlich entstehen grosszügige Frei- und Aussenräume in den Hauptwohnbereichen. Mit dem GP wird der nach BauR. Art 19 Abs. 3 vorgeschriebene minimale Anteil für Erholungsflächen der Bruttogeschossflächen der Wohnungen von 15% auf 20% erhöht und gesichert.
- ⁵ Die daraus resultierende Abfolge geschützter, grosszügiger Freibereiche dient den unterschiedlichsten Nutzungen und trägt so, entkoppelt vom motorisierten Verkehr, massgeblich zu einer besseren Wohnqualität bei. Es entsteht ein Wohnpark in

unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum.

⁶ Mindestens 80% aller der Siedlung zur Verfügung stehenden Parkplätze sind zu überdecken.

⁷ Um eine homogene Erscheinung der Siedlung an die WG4 Zone im Südwesten und der 4 geschossigen Bauten im Nordosten erreichen zu können, lässt der Baubereich 1 total 3 Vollgeschosse und der Baubereich 2 total 4 Vollgeschosse zu.

⁸ Die Bauvolumen des Gestaltungsplans nehmen die Geschosse der in der Umgebung stehenden Gebäude auf. Sie verkörpern das Bindeglied und den Übergang der durch die Volumen dominierenden Wohnbauten in der Nordost- Südwestachse.

⁹ Die Abgrenzung der Feinkörnigen Struktur der im Norden liegenden Wohngebäude wird durch die im Süden liegenden Mehrfamilienhaussiedlungen mittels der Baubereiche 1 und 2 des Gestaltungsplanes unterstützend lesbar.

¹⁰ Die Flucht der Längsfassaden der nordwestlich und südöstlich gelegenen Gebäude wird aufgenommen und fasst die Föhneneichstrasse durch das abschlussbildende Gebäudevolumen des Baubereich 1.

¹¹ Als abschlussbildende Massnahme zwischen Strassen und Siedlung wird der Strassenraum der Föhneneich- und Büölstrasse mittels Hochstammbäumen gefasst und neu definiert.

¹² Durch die Positionierung der Baubereiche 1 und 2 und des in der Höhe massgeblich reduzierten Baubereich 3 werden Transparenz und Besonnung der anliegenden Wohnanlagen sichergestellt.

¹³ Es sind bewusst nur Flachdächer zulässig, um die Besonnung und Aussicht der im Norden gelegenen Wohnzone W2 nicht durch überhöhte Dachaufbauten zu stören.

¹⁴ Die direkte Verbindung des Gestaltungsplangebietes zur Büöl- und Föhneneichstrasse bindet die Überbauung ins örtliche Fuss- und Fahrwegsystem ein.

¹⁵ Die Flachdächer werden als Retentionsflächen ausgebildet und, soweit sie nicht als Terrassen dienen, extensiv begrünt. Alle befestigten Flächen werden, soweit technisch möglich, mitickerfähigen Belägen versehen und retentiert. Das verbleibende Meteorwasser ist, soweit geologisch möglich, zu versickern.

¹⁶ Ein gedeckter, offener Platz im Baubereich 3 bietet den Bewohnern verschiedene Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung.

¹⁷ Velo- und Abstellräume werden zentral und unmittelbar neben der Tiefgarageneinfahrt platziert.

¹⁸ Zum fortschrittlichen Energiekonzept im Minergie®-Standard, als besondere Massnahme zum Energiesparen, werden mittels Andockstellen (pro fünf PP eine Andockstelle) die Möglichkeit geschaffen, Elektroautos und -velos anzuschliessen.

Art. 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich ¹ Der Gestaltungsplan «Föhneneich» Föhneneichstrasse 26 Brunnen SZ, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften, gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter, welcher die Parzelle KTN 1143 umfasst.

Art. 3 Geltendes Recht

Geltendes Recht ¹ Für den Gestaltungsplan gilt das vom Regierungsrat aktuell genehmigte Baureglement der Gemeinde Brunnen. Sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, gilt das jeweilige Baureglement. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 73 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz Ausnahmen gestatten.
² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Art. 4 Bestandteile

Rechtsverbindlich ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
- Situationsplan und Schnitte, Massstab 1:500 vom 25.07.2016
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 25.07.2016

Richtungsweisend ² Die Folgenden Bestandteile haben Richtungsweisenden Charakter:
- Planungsbericht vom 25.07.2016
- Richtprojekt Situation, Ansichten, Grundrisse und Fassaden, Massstab 1:500/1:200 vom 25.07.2016

B**Planungs- und Baubestimmungen****Art. 5 Lage und Grösse der Bauten****Baubereiche**

- ¹ Lage sowie maximale Grösse von drei oberirdischen Hauptbauten werden, mit Ausnahme der für die Erschliessung dienenden überragenden Stege der Baubereiche 1 und 2, durch die im Situationsplan dargestellten Baubereiche 1 bis 3 definiert. Neue oberirdische Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig.
- ² Die Stege der für die Erschliessung dienenden Baubereiche 1 und 2 dürfen jeweils eine Fläche von 70 m² nicht überschreiten.
- ³ Unter Berücksichtigung der geltenden, gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer und Dachvorsprünge, gemäss PBG § 59 Abs. 2 die Mantellinie bis zu einem Mass von 1.50m überragen.
- ⁴ Im Baubereich 4 sind Bauten für die Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Nebenräume sowie standortgebundene Bauten wie Notausgänge zulässig. Notwendige Fluchtröhren und Notausstiege für erforderliche Schutzräume dürfen ausserhalb des Baubereich 4 liegen sofern diese die kantonalen Vorschriften gemäss PBG einhalten.

Nebenbauten

- ⁵ Einzelne Nebenbauten gemäss PBG §.61 Abs. 1 sind zulässig, wenn sie ausserhalb des Untergeschosses und der Erschliessungswege liegen, die maximale Gebäudehöhe ab gewachsenen Terrain einhalten und insgesamt die Fläche von 60m² nicht überschreiten.

Bestehende Bauten

- ⁶ Die Garantie im Bestand, bzw. die Weiterführung und -entwicklung bestehender Bauten und Anlagen, bleibt nach Massgabe des übergeordneten Rechts vorbehalten.

Grundmasse

- ⁷ Die maximal zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach den Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Ingenbohl (BauR) für Gestaltungspläne und beträgt in der WG3 Zone 3 Vollgeschosse + 1 Vollgeschoss (GP-Bonus). Die Maximale Gebäudehöhe beträgt somit (10.2m + 3.8m) 14m.
- ⁸ Ausnahmen bilden technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie, sofern diese von allen Fassaden mindestens um ihre Höhe zurückversetzt sind.
- ⁹ Grundmasse für Baubereiche:

Baubereich	Unterirdische Baute	Vollgeschosse	Attikageschoss	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
1		3	1	11.3m	14.3m
2		4	1	14m	17m
3		2	0	6.5m	6.5m
4	1	0	0	4m	4m

Einstellhalle

- ¹⁰ Sofern die Einstellhalle um >1.50m, unter Einhaltung gemäss BauR. Art. 36 Abs. 3, aus dem gewachsenen Terrain herausragt, gilt sie als anrechenbares Vollgeschoss.

Dachgeschosse	¹¹ Attikageschosse und Dachbrüstungen haben die Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) einzuhalten. ¹² Für die Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
Gebäudelängen	¹³ Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden durch die Baubereichsbegrenzungslinien definiert.
Abstände	¹⁴ Die Grenzabstände gemäss PBG § 59 ff. und BauR Art. 38 ff müssen gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes eingehalten werden. ¹⁵ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.
Behindertengerechtes Bauen	¹⁶ Sämtliche Bauten und Anlagen sind gemäss PBG §57 zu planen und auszuführen.

Art. 6 Gestaltung

Gestaltung	¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. ² Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches und homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.
Dachgestaltung	³ Die Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden. ⁴ Technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind unauffällig zu gestalten. Form und Farbe sind dem Dach entsprechend zu wählen. ⁵ Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
Fassadengestaltung	⁶ Die Fassaden der Hauptbauten sind klar strukturiert und grundsätzlich in muraler Bauweise zu gestalten. ⁷ Über die Fassade vorspringende Vorbauten wie: Erker, Vorbauten und Veranden sind nicht zulässig. ⁸ Innenliegende Balkonverglasungen der Terrassen sind gestattet sofern diese in einer einheitlichen, rahmenlosen Form in Erscheinung treten; Horizontale sichtbare Profile für Führungsschienen sind zulässig unter Berücksichtigung gemäss BauR. Art. 31 Abs. h. ⁹ Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

- Nutzung ¹ Die Baubereiche 1 und 2 sind ausschliesslich für Wohnnutzungen und stilles Gewerbe wie z.B. Büros und Praxen zugelassen.
- ² Der Baubereich 3 dient den Bewohnern für Gemeinschaftliche Zwecke. Dieser darf weder für Wohn- noch gewerbliche Zwecke genutzt werden.

- Nutzungsichte ³ Die zulässige Geschossfläche errechnet sich aus der anrechenbaren Landfläche des gesamten Perimeters und der nach Baureglement zulässigen Ausnützung für die Bauzone WG3.
- ⁴ Die maximal zulässige Ausnützung inkl. GP-Bonus beträgt nach bestehendem Baureglement 0.605 (AZ). Die Verteilung auf die einzelnen Baubereiche ist frei.

KTN	anrechenbare Landfläche	zul. AZ	aBGF vor Dienstbarkeit	Dienstbarkeit z.G. Parz. 1093	aBGF nach Dienstbarkeit
1143	3'514m ²	0.605	2'126m ²	-41 m ²	2'085m ²

- ⁵ Die gewerbliche Bruttogeschossfläche wird bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nur zu 2/3 angerechnet (BauR. Art.60*3).
- Nutzungstransfer ⁶ Bei Aufteilungen der Parzellen ist der Transfer von Bruttogeschossflächen zwischen den im Perimeter befindlichen Parzellen im Hinblick auf eine Gesamtkonzeptionierung frei.

Art. 8 Etappierung

- Etappierung ¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig.

C Verkehr

Art. 9 Verkehrserschliessung

- Zufahrten ¹ Die Erschliessung des GP-Perimeters erfolgt über die bestehende Zufahrt der Büölstrasse für den Privatverkehr.
- Erschliessungsbereich ² Die als Erschliessungsbereiche bezeichneten Flächen markieren die Lage der oberirdischen Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr.

Art. 10 Parkierung

- Anzahl Abstellplätze ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl.
- ² Bei Gewerbenutzung setzt die Bewilligungsbehörde die Abstellplätze nach Massgabe der Zahl der Betriebsangehörigen und des zu erwartenden Publikumsverkehrs fest.
- ³ Pro 25 Abstellplätze ist mindestens ein Abstellplatz behindertengerecht auszuführen und entsprechend zu markieren.

Nutzung	Bewohner, Personal	Besucher
Wohnen	1 je 80m ² BGF (Mind. 1 je WHG)	[+10%]

- Anordnung ⁴ Mindestens 80% aller Motorfahrzeugabstellplätze sind in gedeckten Einstellhallen zu platzieren und sind vorwiegend für die Bewohner bestimmt.
- ⁵ Abstellplätze für Besucher sind, soweit sinnvoll, an den am Erschliessungsbereich bezeichneten Parkplatzflächen anzuordnen.
- ⁶ Die Abstellplätze für Fahrräder sind an gut zugänglichen Stellen und gedeckt auszugestalten.

Art. 11 Fuss- und Fahrwege, Notzufahrten

- Wegrechte ¹ Die Erschliessung der Parzelle 1143 wird über die Gemeindestrassen Föhneneich- und Büölstrasse sichergestellt.
- Öffentliche Fusswege ² Über die Parzelle 1143 bestehen keine öffentliche Fusswegrechte.
- Interne Wege ³ Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der Erschliessung von Baubereichen, Tiefgaragenzugängen und Erholungsflächen sowie im Erholungsbereich auch als Spielflächen.

Notzufahrten

⁴ Für die als Notzufahrten bezeichneten Wege sind insbesondere für Bewegungs- und Aufstellflächen nach den entsprechenden Anforderungen der Feuerwehr sicherzustellen.

D

Freiraum

Art. 12 Umgebungsbereiche und Erholungsflächen

Umgebungsbereiche

- ¹ Ausserhalb der Baubereiche 1 bis 3 sind attraktive Umgebungsflächen zu gestalten.
- ² Die Flächen sind soweit als möglich zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen und Saat, sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste der Info Flora, sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- ³ Die befestigten Flächen sind zu minimieren und, soweit sinnvoll und technisch möglich, mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Erholungsflächen

- ⁴ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im bezeichneten Bereich, ausserhalb von Verkehrs- und Erschliessungsbereichen, gut besonnte, zusammenhängende Erholungsflächen zu realisieren.
- ⁵ Im Baubereich 3 ist ein gedeckter Aussenbereich zur Erholung und Freizeitgestaltung für die Bewohner der Parzelle 1143 zu erstellen.
- ⁶ Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Geschlechter sind zu berücksichtigen. Die Bereiche sind mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie entsprechend ihrer Nutzung mit geeigneten Bodenbelägen und Bepflanzungen auszustatten.
- ⁷ Der gesamte Erholungsbereich hat einen minimalen Flächenanteil von 20% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen aller im Perimeter liegenden internen Wohnungen zu betragen.

Art. 13 Einpassung ins Grundstück

Zonierung

- ¹ Der erhöhte Zugangs- und Erholungsbereich über dem Tiefgaragenniveau erlaubt klare Zonierungen für unterschiedliche Nutzungsarten.
- ² Der tiefer liegende Erholungsbereich im Westen hat zusätzlichen Spielraum zur Unterstützung der unterschiedlichen Freizeitnutzung zuzulassen, im Sinne von sportlichen Aktivitäten.
- ³ Mittels differenzierter Zonierungen ist Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten der unterschiedlichen Altersgruppen zu erstellen.

E Ver- und Entsorgung

Art. 14 Anschlüsse

Leitungen

- ¹ Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Bestandteil des Baueingabeverfahrens und werden zu diesem Zeitpunkt in Zusammenarbeit mit Behörden und Werkverantwortlichen definiert.
- ² Alle der Erschliessung dienenden, notwendigen Werkleitungen des GP-Perimeters sind in der Föhneneich- und Büölstrasse vorhanden.

Art. 15 Entwässerung

Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen „Generellen Entwässerungsplan“ (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- ² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss-, Radwege und dergleichen sind, soweit technisch möglich, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- ³ Alle nicht begehbaren Dachflächen sind mittels Extensivbegrünung und Retentionsvolumen auszubilden.
- ⁴ Im westlichen Bereich der Parzelle KTN 1143 ist eine Sickeranlage auszuführen, unter Vorbehalt der geologischen Machbarkeit.

Art. 16 Entsorgung

Abfälle

- ¹ Für die Abfallentsorgung ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine gemeinsame, ansprechend gestaltete Entsorgungsstelle einzurichten.

F Umwelt

Art. 17 Gewässerschutzbereich

Au

¹ Der gesamte Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au für nutzbare unterirdische Gewässer sowie den zu ihrem Schutz notwendigen Randgebieten.

² Mit dem ersten Baugesuch ist über das gesamte Gestaltungsplangebiet mittels einer hydrogeologischen Abklärung die genaue Lage des Grundwasserspiegels sowie dessen Schwankungsbereich zu eruieren sowie die Massnahmen zur Einhaltung der GSchV aufzuzeigen. Zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Einbautiefe oder einer allfälligen Pfählung, sind im Baugesuchverfahren die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Art. 18 Dachbegrünung

Dachbegrünung

¹ Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten, technische Aufbauten.

Art. 19 Energie

Energieeffizienz

¹ Die Neubauten haben den Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erfüllen.

² Es sind pro fünf Parkplätze jeweils eine Andockstelle für den Gebrauch von schadstoffarmen und energieeffizienten Elektrovelos (Flyer) und –autos zu erstellen.

G**Abweichungen von der Regelbauweise****Art. 20 Ausnahmen gegenüber Normalbauweise**

- Ausnutzung ¹ Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.055 (BauR Art. 60); von 0.55 auf 0.605.
- Grundmasse ² Für die Baubereiche gelten folgende Abweichungen (in Klammer) von den Grundmassen der Regelbauweise:

Baubereich	Unterirdische Baute	Vollgeschosse	Attikageschoss	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
1		3(-)	1(=)	11.3m(+1.1m)	14.3m(+0.3m)
2		4(+1)	1(=)	14m(+3.8m)	17m(+3.0m)
3		2(-1)	0(-1)	6.5m(-3.7m)	6.5m(-7.5m)
4	1(-)	0(-)	0(-)	4m(-)	4m(-)

- Gebäudeabstand ³ Innerhalb des GP-Perimeters dürfen die im Baureglement geforderten Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.

H Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 22 Änderung, Aufhebung

Änderung, Aufhebung

¹ Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.