

EINGEGANGEN
22. Mai 1998

GEMEINDE INGENBOHL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

zum Gestaltungsplan Grand-Parc Brunnen
vom 4.6.1997/rev. 28.10.1997/16.12.1997/19.5.1998

Genehmigungsvermerke:

Wurden öffentlich aufgelegt vom 11.7.1997 bis 11.8.1997

Vom Gemeinderat erlassen am 2. FEB. 1998

Der Gemeindepräsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 975 vom 3. Juni '98

Der Staatsschreiber:

.....



Der Landammann:

.....

Grundeigentümer (KTN 818, 1800, 1803 und 1804):

Grand Hotel Brunnen AG, Riedstrasse 2, 6430 Schwyz,
vertreten durch RA Dr. iur. Beat Schelbert, Ried-
strasse 2, 6430 Schwyz

.....

Kaufrechtsnehmer/Grundeigentümer (KTN 818 und 1804):

Meinrad Camenzind, Stückistrasse 14, 6442 Gersau

.....

Kaufrechtsnehmer (KTN 1800 und 1803):

Beat Föhn, Plattenbeläge, Gätzlistrasse 2,
6440 Brunnen (Gesuchssteller)

.....

Architekt und Planer:

ARGE Kistler/WPP AG, Schwanenstrasse 4,
8840 Einsiedeln

.....

Robert Kistler

.....
Walter Petrig

<u>INHALTSVERZEICHNIS der Sonderbauvorschriften (SBV)</u>	<u>Seite</u>
Art. 1: Rechtsgrundlage	3
Art. 2: Geltungsbereich	3
Art. 3: Zweck	3
Art. 4: Planungsmittel	4
Art. 5: KTN 818 und 1804	5
Art. 6: Baubereich auf KTN 1800	7
Art. 7: Fahrweg/allgemeiner Platz/Wendeplatz	8
Art. 8: Allgemeine Freiflächen/Kinderspielplatz	8
Art. 9: Private Grünflächen	8
Art. 10: Gebäude- und Firsthöhe	9
Art. 11: Abstände	9
Art. 12: Vollgeschosse und Dachgeschosse	10
Art. 13: Gestaltung allgemein	10
Art. 14: Fassadengestaltung im Speziellen	11
Art. 15: Dachgestaltung im Speziellen	11
Art. 16: Ausnützung	11
Art. 17: Verkehrserschliessung, Werkleitungen	12
Art. 18: Parkierung	12
Art. 19: Abfallbewirtschaftung	13
Art. 20: Subsidiäres Recht	13
Art. 21: Zivilrechtliche Vereinbarungen	13
Art. 22: Inkrafttreten und Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes	13
SBV-Anhang: Flächenverzeichnis und BGF-Berechnung der Parzellen KTN 1800, 1803, 1804 und 818	14

Art. 1: Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat erlässt auf Antrag der Grundeigentümer und des Gesuchsstellers und mit Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14.5.1987, revidiert per 1.1.1997, und die Art. 76, 77, 78 und 79 des kommunalen Baureglements (BR) sowie dem Zonenplan der Gemeinde Ingenbohl, beide vom 1.12.1996, in Kraft seit 18.3.1997, die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Grand-Parc, Brunnen.

Art. 2: Geltungsbereich

¹Die Vorschriften gelten für das in der Situation Mst. 1:500, Plan-Nr. 532/6487, mit einem punktierten Perimeter umgrenzte Gestaltungsgebiet der Parzellen KTN 818, 1800, 1803 und 1804, wobei innerhalb der Parzellen KTN 818 sowie KTN 1800 die Zonengrenze (W2) als Gebietsbegrenzung gilt, und zwar mit folgenden Flächen:

- KTN 818 (Teil Zone W2 mit Gestaltungsplanpflicht)	1725 m ²
- KTN 1800 (Teil Zone W2 mit Gestaltungsplanpflicht)	7278 m ²
- KTN 1803 (Teil Zone W2 mit Gestaltungsplanpflicht)	434 m ²
- KTN 1803 (Teil Kernzone)	532 m ²
- KTN 1804 (Kernzone)	136 m ²
	<hr/>
Totale Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters:	10105 m ²

²Für die Teilparzelle KTN 818 sowie für KTN 1804 gelten nur Art. 4, 5, 16, 17 sowie 20 bis 22 der Sonderbauvorschriften sowie der Anhang zu den Sonderbauvorschriften (BGF-Berechnung).

³Für die Parzellen KTN 1800 und 1803 gelten sämtliche Bestimmungen sowie auch der Anhang zu den Sonderbauvorschriften (BGF-Berechnung).

Art. 3: Zweck

Die vorliegende Gestaltungsordnung strebt folgende Planungsziele an:

- Einheitliche Gestaltung der Gebäude
- Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild durch eine offene, durchgrünte Gestaltung der Neuüberbauung
- Generelles Festlegen der Bauten bezüglich Exposition und grundsätzliche Gestaltung
- Generelle Anordnung und Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze
- Festlegen eines zweckmässigen Parkierungskonzepts und einer einwandfreien Erschliessung

Art. 4: Planungsmittel

¹Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel, deren Angaben gemäss jeweiliger Legendierung auf dem Plan oder gemäss nachfolgenden Bestimmungen entweder verbindlich oder richtungsweisend sind:

- a. Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, vom 4.6.1997/rev. 1.7.1997/28.10.1997
- b. Sonderbauvorschriften vom 4.6.1997, rev. 28.10.1997
- c. Katasterplan 1:500 der Urs Engel AG vom 2.6.1997
- d. Flächennachweis mit BGF-Berechnung, 1:500, Plan-Nr. 532/6639, vom 28.10.1997

²Lediglich ergänzende und illustrierende Unterlagen zu den verbindlichen Planungsmitteln nach Abs. 1, d.h. nur richtungsweisende Angaben, enthalten zudem folgende Beilagen zum Gestaltungsplan:

- a. Bericht zum Gestaltungsplan Grand-Parc vom 4.6.1997, rev. 28.10.1997
- b. Richtprojekt/Situation/Gebäudeschnitte, Plan-Nr. 532/6488, vom 4.6.1997, rev. 28.10.1997, mit Bestimmung Dachgeschoss (Pulldachlösung) nach Art. 37 BR
- c. Richtprojekt/Geländeschnitte, Plan Nr. 532/6489, vom 4.6.1997, rev. 28.10.1997
- d. Richtprojekt/Parkierung, Plan-Nr. 532/6490, vom 4.6.1997, rev. 28.10.1997

³**Verbindliche** Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den in der Situation nach Abs. 1 lit. a genannten verbindlichen Planangaben (siehe Plan-Legende) die gesamten vorliegenden Sonderbauvorschriften mit Anhang sowie der Flächennachweis mit BGF-Berechnung nach Abs. 1 lit. d gehören, sind verpflichtend und auf alle Fälle einzuhalten. Abweichungen davon bedürfen der Aenderung des Gestaltungsplanes, soweit gemäss Sonderbauvorschriften nicht lediglich eine Ausnahmegewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genügt.

⁴Die in der Legende zur Situation nach Abs. 1 lit. a sowie in den Unterlagen nach Abs. 2 enthaltenden lediglich **richtungsweisenden** Angaben sind nicht verbindlich, sondern zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 5: KTN 818 und 1804

¹Bezüglich der Verkehrserschliessungsanlage auf KTN 818, d.h. der verbreiterten Erschliessungsstrasse und dem Trottoir, gilt verbindlich die Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487.

²Die technische Erschliessung (Werkleitungen) von KTN 818 und 1804 richtet sich nach den richtungsweisenden Angaben in der Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, dies mit allseitigem Anschlussrecht an die Werkleitungen in der Strassenparzelle KTN 1803.

³Das bestehende Liftgebäude auf KTN 1804 mit Ueberführung zu KTN 818 ("Grandhotel") genießt Bestandesgarantie. Die Ueberführung zu KTN 818 darf auch als Terrasse benützt sowie auch verglast werden. Nutzungsänderungen sowie bauliche Aenderungen an diesem Liftgebäude auf KTN 1804 mit Ueberführung zu KTN 818 bedürfen lediglich der Baubewilligung.

⁴Auf der Fläche für Anlagen ohne Hochbauten auf KTN 818 und 1804 gemäss Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, sind Bauten, unabhängig der Nutzung, die innerhalb dieser Fläche vollumfänglich unterirdisch liegen, sowie generell Anlagen wie Erschliessungsanlagen (wie Zufahrt zur Parkgarage, dies für jedes Parkgeschoss, etc.), Abstellplätze (PW, Car, etc.), Wendeplatz, Erholungs- und Spielflächen, Grünflächen, etc., dies mit den dazu gehörenden Anlagen und Terraingestaltungen, gestattet. Die konkrete Gestaltung und Nutzung dieser Fläche bedarf lediglich der Baubewilligung (so z.B. bestehende Baubewilligung des Gemeinderates Ingenbohl für die Parkgarage etc. auf GB 818 und 1804 vom 18.7.1996 mit Aenderung vom 14.4.1997, dies gestützt auf den bisherigen Gestaltungsplan Areal Grandhotel gemäss GRB vom 18.5.1992 und RRB Nr. 2041 vom 24.11.1992).

⁵Auf der Fläche des Baubereichs für Hochbauten auf KTN 818 gemäss Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, sind Hochbauten mit einer Höhe (höchste vertikale Ausdehnung) von höchstens **459,8 m.ü.M.** (im Plan Nr. 532/6489, Richtprojekt Geländeschnitte, orientierend aufgezeigt), sowie generell unterirdi-

sche Bauten gemäss § 61 PBG, dies auch unter dem sich im Baubereich befindlichen Trottoir, sowie Anlagen, dabei auch Erschliessungsanlagen, und auch Terraingestaltungen gestattet. Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze in der Tiefgarage auf KTN 818 ist nicht beschränkt, sondern richtet sich nach den Anforderungen und Auflagen im Baubewilligungsverfahren betreffend Umbau und Nutzung des Grandhotels auf KTN 818 (innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes). Die Bauten dürfen an die Grenze des Baubereichs gestellt werden, d.h. der Baubereich bestimmt gleichzeitig den einzuhaltenen Strassen- und Grenzabstand zur Strassenparzelle KTN 1803. Auf der Dachfläche des ganzen Baubereichs sind Abstellplätze (PW, Car) und Erholungs- und Kinderspielplatzflächen sowie Grünflächen gestattet, dies mit den dazu gehörenden Anlagen und Terraingestaltungen, dabei auch Geländer, welche die Höhe von 459,8 m.ü.M. überschreiten dürfen.

Gestattet ist damit z.B. insbesondere auch die mehrgeschossige Parkgarage für das Grandhotel auf KTN 818 (innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes) mit wohnlich und zonenkonform gewerblich genutzten Räumen im Zwischenbau gemäss bisherigem Gestaltungsplan Areal Grandhotel vom 18.5.1992 (GRB) und 24.11.1992 (RRB Nr. 2041) sowie gemäss geändertem Projekt mit Baubewilligungen des Gemeinderates Ingenbohl vom 18.7.1996 und 14.4.1997.

⁶Auf der ganzen Parzelle KTN 818 sind zusätzlich zu den Bauten und Anlagen nach Abs. 1 bis 5 Nebenbauten nach § 61 PBG gestattet. Für Nebenbauten innerhalb des Baubereichs für Hochbauten nach Abs. 5 gilt dabei die Kote 459,8 m.ü.M. (max. Dachhöhe gemäss Abs. 5) als gewachsenes Terrain.

⁷Bezüglich der Ausnützung auf KTN 818 gelten Art. 16 Abs. 1 und 3 SBV sowie der SBV-Anhang.

⁸Der Zusammenbau mit den bestehenden und z.T. bereits heute (Baubewilligungen/GRB vom 18.7.1996 und 14.4.1997) oder künftig bewilligten Bauten auf dem westlichen, ausserhalb dem Gestaltungsplangebiet liegenden Teil von KTN 818 ("Grandhotel") ist gestattet.

⁹Bezüglich privatrechtlicher Vereinbarungen gilt zudem auch für die Parzellen KTN 818 und 1804 Art. 21 SBV.

Art. 6: Baubereich auf KTN 1800

- ¹Die Baubereichslinie und -fläche in der Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, bestimmt den Baubereich für oberirdische Hauptbauten auf der Parzelle KTN 1800 und dabei die gegenüber den Nachbarparzellen, innerhalb wie ausserhalb des Gestaltungsplangebietes, gestattete maximale horizontale Ausdehnung. Hauptbauten sind dabei Hochbauten im Sinne von § 60 PBG mit jeglicher in der Zone W2 (KTN 1800) gestatteter Nutzung (Art. 46 BR).
- ²Die Baubereichslinie nach Abs. 1 um höchstens 1,5 m überragen dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, usw., nach § 59 Abs. 2 PBG. Im Bereiche des Waldabstandes unter 15 m (Art. 11 Abs. 5 SBV), zum allgemeinen Platz/Wendeplatz nach Art. 7 SBV sowie zur Strasse auf KTN 1800 und 1803 (Art. 11 Abs. 3 SBV) darf die Baubereichslinie nach Abs. 1 jedoch nicht überragt werden.
- ³Im ganzen Baubereich nach Abs. 1 sind zudem unterirdische Bauten und Nebenbauten, beides nach § 61 PBG, sowie Erschliessungsanlagen, inkl. Abstellplätze, Terraingestaltungen und Erholungs- und Gartenflächen gestattet.
- ⁴Bezüglich der Abstände zu den Parzellen ausserhalb des Baubereichs, innerhalb wie ausserhalb des Gestaltungsplangebietes, sowie bezüglich der Abstände zu Strasse und Wald gilt Art. 11 SBV.
- ⁵Die Umgebung der künftigen Bauten innerhalb des Baubereichs hat zur Erreichung des Zwecks einer offenen, durchgrünter Gestaltung der Neuüberbauung genügend Grünbereiche, Bäume und Sträucher zu enthalten, wobei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens diese Begrünung und Bepflanzung im generellen aufzuzeigen ist.
- ⁶Die maximale Gebäudelänge der einzelnen Bauten, soweit es sich dabei nicht um unterirdische Bauten nach § 61 Abs. 2 PBG handelt, beträgt 25 m. Zusätzliche Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind gestattet. Sofern dadurch der Zweck des Gestaltungsplanes (Art. 3 SBV) gewahrt bleibt, kann die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Mehrlängen im Rahmen eines einheitlichen Ueberbauungskonzepts für den gesamten Baubereich zulassen.

Art. 7: Fahrweg/allgemeiner Platz/Wendeplatz

¹Die in der Situation 1:500, Plan/Nr. 532-6487, ausgeschiedene Fläche für Fahrweg/allgemeiner Platz/Wendeplatz dient als Zufahrts- und Zugangsfläche zu den Parkieranlagen und zu den Bauten innerhalb des Baubereichs nach Art. 6 SBV, als allgemeiner Platz für die darauf erschlossenen Bauten oder Parzellen auf KTN 1800 sowie auch als Wendeplatz für Fahrzeuge, dies alles gemäss konkreter Ausscheidung im Baubewilligungsverfahren. Die Wendeplatzfläche wird dabei auch von den Parzellen KTN 819 und 1800 als Ausweichstelle der direkt angrenzenden Strasse mitbenützt werden können.

²Gestattet sind die mit der beschriebenen Nutzung einhergehenden Anlagen und Terraingestaltungen.

³Die Flächen sind ansprechend zu gestalten. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 8: Allgemeine Freiflächen/Kinderspielplatz

¹Die in der Situation 1:500, Plan/Nr. 352-6487, ausgeschiedenen allgemeinen Freiflächen/Kinderspielplatz dienen den Bauten oder Parzellen in der Baubereichsfläche nach Art. 6 SBV als Erholungs- und Kinderspielplatzfläche.

²Gestattet sind die mit der beschriebenen Nutzung einhergehenden Anlagen, dabei auch interne Erschliessungsanlagen, und Terraingestaltungen sowie auch Nebenbauten nach § 61 PBG. Neuen Bauten und Anlagen vorbehalten bleibt die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes (allenfalls Ausnahmegewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens).

Art. 9: Private Grünflächen

¹Die in der Situation 1:500, Plan/Nr. 352-6487, ausgeschiedene private Grünfläche dient einzelnen, privatrechtlich bestimmten Bauten oder Parzellen in der Baubereichsfläche nach Art. 6 SBV als private Grün- und Erholungsfläche.

²Gestattet sind die mit der beschriebenen Nutzung einhergehenden Anlagen, dabei auch interne Erschliessungsanlagen, und Terraingestaltungen sowie auch Nebenbauten nach § 61 PBG. Die bestehende Aussichtskanzel geniesst dabei Bestandesgarantie. Neuen Bauten und Anlagen vorbehalten bleibt die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes (allenfalls Ausnahmegewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens).

Art. 10: Gebäude- und Firsthöhe

Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen betragen nach Art. 59 BR (Zone W2) 7,50 m resp. 11,00 m.

Art. 11: Abstände

¹Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 59 bis 62 PBG sind sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes wie auch nach aussen einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen können nach Art. 82 BR und § 73 und 76 Abs. 3 PBG innerhalb des Gestaltungsplangebietes im Baubewilligungsverfahren Ausnahmen bewilligt und genehmigt werden.

²Unterirdische Bauten und Nebenbauten dürfen nach § 61 PBG mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenze gebaut werden.

³Gegenüber der Strasse auf der Strassenparzelle KTN 1803 sowie gegenüber der in der Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, im Gestaltungsplangebiet auf der Parzelle KTN 1800 ausgeschiedenen Strassenfläche haben Hochbauten einen Grenz- und Strassenabstand von 3 m ab der Fassade einzuhalten, soweit nicht im Baubewilligungsverfahren entweder aufgrund einer Abstandsübernahme auf der Strassenfläche (W2-Zone und Kernzone) oder durch eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG, z.B. bei Bauten mit einer gleichen oder geringeren Höhe als die Strassenmauern nach Abs. 4 nachfolgend, ein geringerer Grenz- und Strassenabstand oder ein Bau direkt an die Strasse zulässig ist und bewilligt wird.

⁴Zur Strassenparzelle KTN 1803 sowie zur nordwestlich fortlaufenden, in der Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, im Gestaltungsplangebiet auf der Parzelle KTN 1800 ausgeschiedenen Strasse dürfen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die auf der Parzelle KTN 1800 direkt an der Strassengrenze

bestehenden Mauern erhöht werden, soweit dies für ein einheitliches Gestaltungsbild von Vorteil oder z.B. für eine ausgeglichene Niveaulinie erforderlich ist. Die Gestaltungsplanvorschrift nach Art. 13 Abs. 3 SBV bleibt vorbehalten.

⁵Gegenüber dem Wald ausserhalb des Gestaltungsgebietes ist ein Waldabstand von 15 m einzuhalten, soweit nicht im Baubewilligungsverfahren durch eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG ein geringerer Waldabstand bewilligt wird, dies innerhalb der Baubereichsline nach Art. 6 SBV.

Art. 12: Vollgeschosse und Dachgeschosse

¹Es sind maximal zwei Vollgeschosse nach Art. 36 BR gestattet.

²Zusätzlich gestattet ist nach Art. 37 BR ein weiteres Vollgeschoss als ausgebauten Dachgeschoss, wozu auch Dachgeschosse mit Pultdächern (siehe Art. 15 SBV), welche sich innerhalb der theoretischen Mantellinie eines Satteldachgeschosses mit einer Kniestockhöhe von höchstens 90 cm und einer Dachgeschosshöhe von höchstens 4,0 m, jeweils gemessen nach Art. 37 Abs. 1 BR, halten, gehören. Im Plan Nr. 532/6488 (Richtprojekt/Situation/Gebäudeschnitte) sind richtungsweisend solche gestatteten Pultdächer, die vom Satteldach abgeleitet sind, aufgezeigt. Dachaufbauten auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge nach Art. 37 Abs. 2 BR sind gestattet (siehe auch richtungsweisend Plan-Nr. 532/6488).

Art. 13: Gestaltung allgemein

¹Die Bauten sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Die Ueberbauung ist als bauliche Einheit in schlichter, zeitgemässer Architektur zu erstellen.

²Die erste Baueingabe resp. Baubewilligung stellt vom Grundsatz her und im Sinne von Absatz 1 die Grundlage dar für die Gestaltung sowie die Farb- und Materialwahl der weiteren Bauten im Gestaltungsgebiet.

³Neue grossflächige Stützmauern (Beton, Bruchsteine, etc.), inkl. Erhöhungen bestehender Mauern, und neue grossflächige Böschungssicherungen (sichtbare) sind bei Baueingabe in einem Umgebungsplan aufzuzeigen. Sie dürfen landschaftlich nicht störend in Erscheinung treten und müssen gut gestaltet sein.

Art. 14: Fassadengestaltung im Speziellen

Die Fassaden der Hauptbauten sind mural oder in moderner Leichtbauweise auszubilden und in heller, zurückhaltender Farbe oder in Farben in Richtung Terrakotta zu halten. Bei den Eingangspartien, Vorbauten, Anbauten, Balkonen, Erkern, Veranden und Wintergärten hat eine einheitliche Formensprache vorzuherrschen. Sie dürfen farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen (z.B. auch Metall/Glas). Zu berücksichtigen ist zudem die allgemeine Gestaltungsvorschrift nach Art. 13 SBV.

Art. 15: Dachgestaltung im Speziellen

¹Die Dächer sind als Pultdach oder Flachdach zu gestalten, bezüglich dem Pultdach dabei gemäss Art. 12 Abs. 2 SBV und den richtungsweisenden Angaben dazu im Plan-Nr. 532/6488. Im zusätzlichen Dachgeschoss (siehe Art. 12 Abs. 2 SBV) sind nur Pultdächer zugelassen.

²Die ungefähre Firstrichtung ist in der Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, verbindlich vorgegeben.

³Flachdächer sind möglichst zu begrünen oder begehbar zu gestalten.

Art. 16: Ausnützung

¹Die maximal zulässige Ausnützung in der Zone W2 auf den Parzellen KTN 818 und 1800 bestimmt sich nach Art. 30 bis 34 und 59 (0,35) des BR vom 1.12.1996, dies gemäss dem Flächenverzeichnis mit verbindlicher BGF-Berechnung im SBV-Anhang und dem Flächennachweis mit BGF-Berechnung im Plan-Nr. 532/6639. Eine Gestaltungsplan-Mehrausnützung von 10 % wird nicht beansprucht.

²Die Flächen der Dachgeschosse nach Art. 12 Abs. 2 SBV, dabei auch der Dachgeschosse mit Pultdächern, sowie die zu diesen Dachgeschossflächen gehörenden Flächen der nach Art. 37 Abs. 2 BR gestatteten Dachaufbauten werden bei der Berechnung der zulässigen Bruttogeschossfläche nach Abs. 1 und dem SBV-Anhang nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht (Art. 31 Abs. 2 lit. e BR).

³Für die Parzelle KTN 818 einerseits und KTN 1800 andererseits werden die zulässigen Ausnützungen separat berechnet und stehen diesen Parzellen auch separat zu (siehe SBV-Anhang). Ausnutzungsübertragungen gemäss Art. 34 BR sind jedoch gestattet.

Art. 17: Verkehrserschliessung, Werkleitungen

¹Die Verkehrsführung hat grundsätzlich gemäss Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487, zu erfolgen (Strassen- und Trottoirflächen).

²Für die Erschliessung mit Fahrzeugen der vom Gestaltungsplan erfassten Parzellen und Flächen wird die östlich der Parzelle KTN 820 gelegene heutige interne Nord-Süd-Erschliessungsstrasse (KTN 1803) nicht benützt. Das Wenden im Gabelungsbereich mit Benützung dieser zusätzlichen Nord-Süd-Erschliessungsstrasse ist jedoch gestattet. Vorbehalten bleiben zudem bestehende Wegrechte Dritter sowie öffentliche Wegrechte auf diesem Strassenteil.

³Die technische Erschliessung (Werkleitungen) richtet sich nach der Situation 1:500, Plan-Nr. 532/6487 (richtungsweisend). Bezüglich der werkleitungsmässigen Erschliessung der nördlich des Gestaltungsgebietes liegenden Parzelle KTN 819 (Gutenberg) bleiben zudem privatrechtliche Abmachungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorbehalten.

Art. 18: Parkierung

¹Die Parkierung hat mindestens zur Hälfte in Untergeschossen (Sammelgaragen) oder in Einzel-/Doppelgaragen, diese dabei im Bereiche der Häuser 5 und 6 gemäss Plan Nr. 532/6488, Richtprojekt/Situation/Gebäudeschnitte, in die Hauptbauten integriert, zu erfolgen.

²Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach dem kommunalen Baureglement und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 19: Abfallbewirtschaftung

Lage und Gestaltung der Containersammelstelle inkl. allfällige Kompostieranlage und Hundetoilette sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Gemeinderat Ingenbohl abzusprechen.

Art. 20: Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das Baureglement der Gemeinde Ingenbohl vom 1.12.1996, das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14.5.1987, revidiert per 1.1.1997, sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 21: Zivilrechtliche Vereinbarungen

Zivilrechtliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten, wie z.B. Bau- und Höhenbeschränkungen, zwischen Eigentümern im Gestaltungsplangebiet sowie mit Eigentümern ausserhalb dem Gestaltungsplangebiet gehen den vorliegenden Sonderbauvorschriften sowie generell den Ueberbauungsmöglichkeiten innerhalb des Gestaltungsplangebietes, soweit sie diese Ueberbauungsmöglichkeiten gegenüber dem Gestaltungsplan einschränken, in dem Sinne vor, dass sie weiterhin zivilrechtlich zwischen den betroffenen Grundeigentümern gelten und nicht durch den Gestaltungsplan aufgehoben werden. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Art. 22: Inkrafttreten und Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes

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

²Mit Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplanes tritt der bisherige Gestaltungsplan Areal Grandhotel gemäss GRB vom 18.5.1992 und RRB Nr. 2041 vom 24.11.1992 ausser Kraft.

Flächenverzeichnis und BGF-Berechnung der Parzellen Kat.-Nm. 1800, 1803, 1804 und 818

Grundstück Kat.-Nr.	Flächen effektiv m2	Anteil Kernzone m2	Anteil Zone W2 m2	Strassenfläche /. m2	anrechenbare Landfläche m2	BGF W2 AZ 0.35 m2	Gestaltungsplanbonus 10% m2	Total BGF m2
1800 (ohne Wald) 1) 1800 (Strasse)	7'278		7'278	353	6'925	2'424	0	2'424
1803 (Strasse)	966	532	434	966	0	0	0	0
1804	136	136	0	0	136	0	0	keine Beschränkung
818 (W2-Teil) 818 (Strasse)	1'725	0	1'725	82	1'643	575	0	575
Summen	10'105	668	9'437	1'401	8'704	2'999	0	2'999

1) Das Waldareal liegt nicht im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes