

Gestaltungsplan Halten

Sonderbauvorschriften (SBV)

22.10.2012

1. Gesuchsteller

1.1. Anna Amstad-Betschart, Schillerweg 5, 6440 Brunnen

1.2. Monika Betschart, Vorderbergstrasse 24B, 6318 Walchwil

2. Zustimmende Eigentümer

2.1. KTN 2260, 2263 und 1625:

a. Anna Amstad-Betschart, Schillerweg 5, 6440 Brunnen

b. Monika Betschart, Vorderbergstrasse 24B, 6318 Walchwil

2.2. KTN 596:

Paul Betschart, Schillerweg 6, 6440 Brunnen (KTN 596)

3. Zustimmende Baurechtsnehmerin

(D 2247 auf KTN 2260, insbesondere Art. 8 und Art. 13 Abs. 3):

Stiftung zur Erhaltung der Alten Sust, Ingenbohl,
vertreten durch Peter Reuteler, in Wollerau, Präsident, und
Dr. Jost Schumacher, in Luzern, Vizepräsident

4. Planer:

Kaufmann Architektur & Planungs AG, Bergstrasse 32A, 6410 Goldau

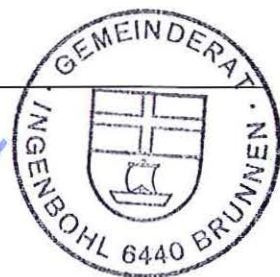
Öffentlich aufgelegt vom 7.12.12

bis 27.12.12

Vom Gemeinderat erlassen am 22. JAN. 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. 405 vom 14.5.2013

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Art. 1 Geltungsbereich (Gestaltungsplangebiet)

Der Gestaltungsplan Halten gilt für das im Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 256-30, rot punktiert umgrenzte Gebiet mit total 5'980 m². Es umfasst die heutigen Parzellen KTN 596, 1625, 2260 und 2263, soweit sie gemäss heutigem Zonenplan der Gemeinde Ingenbohl in der Wohnzone W2 liegen, dabei teilweise überlagert durch die Schutzzone Alte Sust nach Art. 53a BR (KTN 2260).

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Erhaltung und Schutz des historischen Gebäudes „Alte Sust“ mit Garten und Umgebungsbereich, dies gemäss Gestaltungsplan innerhalb der Schutzzone Alte Sust wie auch östlich angrenzend mit hochbautenfreiem Parkplatzbereich (Besucherparkplätze) sowie zudem mit Gestaltungsvorschriften für die Nachbarbauten der Alten Sust.
- b) Verwirklichung einer Überbauung auf der restlichen W2-Fläche des Gestaltungsplangebiets mit Berücksichtigung der Südhangtopographie und mit einem ortsbaulichen und architektonischen Gesamtkonzept.
- c) Gewährleistung des Fortbestands der bestehenden verkehrsmässigen Erschliessungen der angrenzenden und hinterliegenden Nachbarliegenschaften sowie mit Bündelung der eigenen Feinerschliessung möglichst am östlichen Beginn des Gestaltungsplangebiets.
- d) Konzentrierte Besucherparkplatz-Anlage, dies insbesondere auch für den Gartensaal der Alten Sust, mit Erschliessung direkt ab der Groberschliessung Schillerweg.
- e) Ermöglichung grosszügiger Umgebungs- und Erholungsflächen, möglichst ohne Verkehrsbelastung, dies so auch mit grösstenteils gedeckter und geschlossener Parkierung der eigenen Pflichtparkplätze.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) den verbindlichen Planungsmitteln
 - verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan-Nr. 256-30 vom 22.10.2012
 - verbindliche Planinhalte des Planes Quer- und Längsschnitte 1:500, Plan-Nr. 256-31 vom 22.10.2012
 - Sonderbauvorschriften vom 22.10.2012

- b) den lediglich richtungsweisenden, d.h. Möglichkeiten aufzeigenden, und so orientierenden, d.h. nicht verbindlichen Planungsmitteln
 - orientierende Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan-Nr. 256-30 vom 22.10. 2012
 - orientierende Planinhalte des Planes Quer- und Längsschnitte 1:500, Plan-Nr. 256-31 vom 22.10.2012
 - Erläuterungsbericht vom 22.10.2012 mit Anhängen und Richtprojekt-Plänen Nr. 256-32, 256-33, 256-34, 256-42 und 256-43.

Art. 4 Gestaltungsplanbereiche

Der Gestaltungsplan enthält folgende verbindlichen Gestaltungsplanbereiche:

- a) Baubereiche A1 und A2 (Mehrfamilienhäuser) (Art. 5 SBV)
- b) Baubereich B (eingeschossige Bauten) (Art. 6 SBV)
- c) Baubereich C (bestehendes Haus KTN 596) (Art. 7 SBV)
- d) Baubereich D (Alte Sust) (Art. 8 SBV)
- e) Baubereich Besucherparkplätze (Art. 9 SBV)
- f) Bereich Groberschliessung (Art. 10 SBV)
- g) Bereich Umgebungs-, Erschliessungs- und Grünflächen (Art. 11 SBV)

Art. 5 Baubereiche A1 und A2 (Mehrfamilienhäuser)

¹ Die Baubereiche A1 und A2 sind für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit der maximal zulässigen horizontalen Ausdehnung gemäss den Baubereichen im Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 256-30, bestimmt. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. nach § 59 Abs. 2 PBG dürfen um maximal 1.5 m über den Baubereich hinausragen, dabei jedoch nicht über das Gestaltungsplangebiet hinaus.

² Für die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A1 und A2 gelten folgende Höhenbeschränkungen als maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) resp. Firsthöhen (FH), dies bezüglich m.ü.M. gemäss verbindlicher Darstellung im Plan Quer- und Längsschnitte 1:500, Plan-Nr. 256-31, wobei innerhalb dieser Höhen in m.ü.M. die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Normalbauweise um maximal folgende Mehrhöhen überschritten werden dürfen, ansonsten jedoch die Höhen gemäss Normalbauweise gelten:

<u>Baubereich</u>	<u>max. Gebäudehöhe</u>	<u>max. Mehr-Gebäudehöhe gegenüber Normalbauweise</u>	<u>max. Firsthöhe</u>	<u>max. Mehr-Firsthöhe gegenüber Normalbauweise</u>
A1	450.25 m.ü.M.	+ 0.70 m	452.65 m.ü.M.	---
A2	449.95 m.ü.M.	+ 1.80 m	452.35 m.ü.M.	+ 0.70 m

Die erwähnten Mehrhöhen zu den nach Art. 60 BR gestatteten Gebäude- und Firsthöhen werden gemäss Art. 21 lit. a SBV mit dem Gestaltungsplan als Ausnahme bewilligt, dies dabei auch anstelle der Hangzuschläge nach Art. 42 Abs. 3 BR, welche so nicht zusätzlich zu diesen Ausnahmen beansprucht werden können (Art. 42 Abs. 4 BR).

³ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilatoren, Liftaufbauten, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und dergleichen sowie Geländer dürfen die maximal zulässigen Höhen der Bauten nach Abs. 2 um das technisch resp. baulich und nutzungsmässig bedingte Mass überschreiten.

⁴ Zu den zwei Vollgeschossen nach Art. 60 BR ist in den Baubereichen A1 und A2 ein drittes Vollgeschoss gestattet, dies als Attikageschoss gemäss § 60 Abs. 3 lit. c PBG mit zulässigen Drittelaufbauten nach § 60 Abs. 3 lit. b PBG, dabei jedoch ohne Beschränkung der Grundrissfläche dieses Attikageschosses (d.h. nicht nur 50 % gemäss Art. 36 Abs. 4 BR). Dieses zusätzliche Vollgeschoss wird mit dem Gestaltungsplan als Ausnahme bewilligt (Art. 21 lit. b SBV).

⁵ Zusätzlich zu den Vollgeschossen nach Abs. 4 und Art. 21 lit. b SBV und mit den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen des Mehrfamilienhauses nach Abs. 2 und Art. 21 lit. a SBV darf in den Baubereichen A1 und A2 talseits (Hanglage) ein Untergeschoss sichtbar sein, dies auch anknüpfend an die eingeschossigen Bauten nach Art. 6 SBV im Baubereich B. Dieses zusätzliche sichtbare Untergeschoss in den Baubereichen A1 und A2, dies unabhängig der konkreten Hangneigung und auch bei den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen nach Abs. 2, wird gemäss Art. 21 lit. c SBV mit dem Gestaltungsplan als Ausnahme bewilligt.

⁶ Die Bauten innerhalb der Baubereiche A1 und A2, dies auch zusammen mit den Bauten im Baubereich B, unterliegen keiner Gebäudelängenbeschränkung.

⁷ Gestattet sind sämtliche Nutzungen, welche in der Wohnzone W2 gemäss Art. 46 BR zulässig sind.

Art. 6 Baubereich B (eingeschossige Bauten)

¹ Im Baubereich B sind höchstens eingeschossige Bauten, dies als Untergeschoss nach Art. 36 Abs. 3 BR oder als Vollgeschoss nach Art. 36 Abs. 2 und 3 BR, mit der maximal zulässigen horizontalen Ausdehnung gemäss Baubereich im Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 256-30, gestattet. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge nach § 59 Abs. 2 PBG dürfen um maximal 1.5 m über den Baubereich hinausragen, dabei jedoch nicht über das Gestaltungsplangebiet hinaus.

² Für die eingeschossigen Bauten im Baubereich B gelten innerhalb der zulässigen Höhen gemäss Normalbauweise folgende Höhenbeschränkungen in m.ü.M. als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wie auch Firsthöhe (FH), dies bezüglich m.ü.M. gemäss verbindlicher Darstellung im Plan Quer- und Längsschnitte 1:500, Plan-Nr. 256-31:

<u>Baubereich</u>	<u>max. Gebäudehöhe</u>	<u>max. Firsthöhe</u>
B	442.95 m.ü.M.	442.95 m.ü.M.

³ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilatoren, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und dergleichen sowie Geländer dürfen die maximal zulässige Höhe der eingeschossigen Bauten nach Abs. 2 um das technisch resp. baulich und nutzungsmässig bedingte Mass überschreiten.

⁴ Die Bauten innerhalb dem Baubereich B dies auch zusammen mit den Bauten in den Baubereichen A1 und A2, unterliegen keiner Gebäudelängenbeschränkung.

⁵ Gestattet sind sämtliche Nutzungen, welche in der Wohnzone W2 gemäss Art. 46 BR zulässig sind. Die Bauten in diesem Baubereich B sind dabei hauptsächlich für die gedeckte Parkierung mit Nebenanlagen wie Keller etc. bestimmt.

Art. 7 Baubereich C (bestehendes Haus KTN 596)

¹ Der Baubereich C enthält das bestehende Wohnhaus auf KTN 596 mit Bestandesrecht gemäss Abs. 2 und mit den vorbehaltenen An-, Um- und Aufbauten oder Neubaute gemäss Abs. 3, dies mit der maximal zulässigen horizontalen Ausdehnung gemäss Baubereich im Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 256-30.

² Das bestehende Wohnhaus besitzt Bestandesgarantie, dies auch mit dem Recht zum Wiederaufbau, alles nach § 72 PBG.

³ Zudem sind im Baubereich C An-, Um- und Aufbauten des bestehenden Mehrfamilienhauses oder ein Neubau im Rahmen folgender Einschränkungen und Vorbehalte und mit folgenden Ausnahmen von der Normalbauweise möglich:

a) Erhöhung durch An-, Um- und Aufbauten oder durch Neubau auf folgende maximale Höhen (Höhenbeschränkung), dies bezüglich m.ü.M. gemäss verbindlicher Darstellung im Plan Quer- und Längsschnitte 1:500, Plan Nr. 256-31, und gemäss Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 256-30, wobei innerhalb dieser Höhen in m.ü.M. die Gebäude- und Firsthöhen gemäss Normalbauweise um maximal folgende Mehrhöhen überschritten werden dürfen, ansonsten jedoch die Höhen gemäss Normalbauweise gelten:

<u>Baubereich C</u>	<u>max. Gebäudehöhe</u>	<u>max. Mehr-Gebäudehöhe gegenüber Normalbauweise</u>	<u>max. Firsthöhe</u>	<u>max. Mehr-Firsthöhe gegenüber Normalbauweise</u>
Westlicher Teil	452.02 m.ü.M.	+ 1.64 m	456.62 m.ü.M.	+ 2.74 m
Östlicher Teil (Anbaute)	450.23 m.ü.M.	---	450.23 m.ü.M.	---

Die erwähnten Mehrhöhen zu den nach Art. 60 BR gestatteten Gebäude- und Firsthöhen werden gemäss Art. 21 lit. d SBV mit dem Gestaltungsplan als Ausnahme bewilligt, dies unter dem Vorbehalt nach lit. b, c und d nachfolgend.

Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilatoren, Liftaufbauten, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und dergleichen sowie Geländer dürfen diese maximal zulässigen Höhen der Bauten um das technisch resp. baulich und nutzungsmässig bedingte Mass überschreiten.

- b) Fortbestand der bereits heutigen drei Vollgeschosse (westlicher Teil) resp. Erweiterung von einem Vollgeschoss auf höchstens zwei Vollgeschosse (östlicher Teil, Anbaute) der Bestandesbauten, wobei zusätzlich zur Bestandesgarantie und unter Vorbehalt von lit. d nachfolgend mit dem Gestaltungsplan das dritte Vollgeschoss (westlicher Teil) als Ausnahme bewilligt wird (Art. 21 lit. d SBV).
- c) Erforderliche Einhaltung der Grenzabstände zu den Nachbarparzellen innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplangebiets.
- d) Bezüglich den Möglichkeiten nach lit. a und b ausdrücklich für die konkreten Bauprojekte vorbehaltene Ausnahmegewilligung betreffend Waldabstand nach § 73 PBG im Baubewilligungsverfahren, wobei der Gestaltungsplan keinen Rechtsanspruch auf die Erteilung solcher Ausnahmegewilligungen beinhaltet.
- e) Bezüglich den Möglichkeiten nach lit. a und b ausdrücklich für die konkreten Bauprojekte vorbehaltene Massnahmen, inkl. Nutzungseinschränkungen, betreffend Gefahrenschutz gemäss integraler Naturgefahrenkarte der Gemeinde Ingenbohl (Überschwemmung und Übersarung), wobei der Gestaltungsplan keinen Rechtsanspruch auf Erteilung von solchen Bewilligungen beinhaltet.

⁴ Gestattet sind sämtliche Nutzungen, welche in der Wohnzone W2 gemäss Art. 46 BR zulässig sind.

Art. 8 Baubereich D (Alte Sust)

¹ Die Fläche des Baubereichs D (Alte Sust) ist identisch mit der Fläche der Schutzzone Alte Sust gemäss Teilzonenplan Alte Sust vom 11.7.2010 und Art. 53a BR.

² Der Baubereich D bezweckt die Erhaltung und den Schutz des historischen Gebäudes „Alte Sust“ sowie des entsprechenden Garten- und Umgebungsbereichs. Gestattet sind so darin die allesamt ausnützungsfreien Bauten und Anlagen gemäss Baubewilligung des Gemeinderates Ingenbohl vom 14.3.2011 an die Stiftung zu Erhaltung der Alten Sust. Änderungen gegenüber dieser Baubewilligung bedürfen wiederum der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

Art. 9 Bereich Besucherparkplätze

¹ Innerhalb des Baubereichs Besucherparkplätze sind Parkplätze als zentrale und konzentrierte Besucherparkplätze mit entsprechender Zufahrtsfläche, ein allfälliger Ausbau der angrenzenden Erschliessungsstrasse Schillerweg nach Art. 10 SBV sowie eine zentrale Kehrachtsammelstelle nach Art. 18 SBV, dies auch als Nebenbaute nach § 61 Abs. 1 PBG, gestattet. Nicht gestattet sind sonstige Hoch- oder Nebenbauten.

² Die Parkplätze dienen insbesondere den Besuchern der Bauten in den Baubereichen A1, A2 und B (Mehrfamilienhäuser und eingeschossige Bauten) und des Gartensaals im Erdgeschoss der Alten Sust im Baubereich D gemäss Baubewilligung vom 14.3.2011 (Art. 8 SBV).

Art. 10 Bereich Groberschliessung

Der Bereich Groberschliessung beinhaltet den im Gestaltungsplangebiet liegenden Teil der heutigen Groberschliessungsstrasse Schillerweg gemäss Erschliessungsplan der Gemeinde Ingenbohl. Er ist für den Fortbestand dieser Erschliessungsstrasse, sei es als Groberschliessung oder als Feinerschliessung, bestimmt.

Art. 11 Bereich Umgebungs-, Erschliessungs- und Grünflächen

¹ Im Bereich Umgebungs-, Erschliessungs- und Grünflächen gemäss Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 256-30, sind folgende Bauten und Anlagen gestattet:

Erholungsflächen und Kinderspielplätze nach Art. 19 BR, Strassenanlagen der Grob- und Feinerschliessung, Parkplätze (siehe jedoch auch Art. 9 SBV), Wendepplatz, sonstige Wege, Aussentreppen, Grün- und Gartenanlagen, Sitzplätze, Nebenbauten (siehe jedoch Abs. 2), Stützmauern und dergleichen.

² Im Abstandsbereich zwischen den Bauten (Hochbauten und Nebenbauten) im Baubereich D (Alte Sust) und den Hauptbauten in den Baubereichen A2 und B sowie innerhalb des Waldabstandes und des Gewässerabstandes, inkl. Gewässerraum, sind keine Nebenbauten gestattet. Für Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums gelten zudem die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung und der kantonalen und kommunalen Vollzugsbestimmungen.

³ Die Erholungsflächen nach Art. 19 BR für die Bauten und Anlagen in den Baubereichen A1, A2 und B haben gesamthaft eine Fläche von mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen in den Baubereichen A1, A2 und B aufzuweisen. Für die Bauten und Anlagen im Baubereich D (Alte Sust) sind die Erholungsflächen gemäss der Baubewilligung vom 14.3.2011 und Art. 8 SBV innerhalb diesem Baubereich selber nachgewiesen. Soweit im Baubereich C auf KTN 596 ein An-, Um- oder Aufbau oder ein Neubau nach Art. 7 Abs. 3 SBV erfolgt, ist auch dafür neu eine Fläche von mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von Familienwohnungen als Erholungsfläche nach Art. 19 BR zu erstellen, dies unabhängig der Anzahl an Familienwohnungen. Die verkehrsfreien Hauszugangsbereiche zu den Mehrfamilienhäusern und Bauten in den Baubereichen A1, A2 und B können als belebte Erholungsflächen gestaltet und angerechnet werden. Generell dürfen zudem die erforderlichen Erholungsflächen auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet erstellt und gegenseitig zur Benutzung gestattet werden. Für Erholungsflächen mit entsprechenden Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandsbereichs bleiben allfällig erforderliche Ausnahmegewilligungen im Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

⁴ Für die konkrete Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch für die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A1 und A2 und die Bauten im Baubereich B ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat detaillierte Angaben zur Geländemodellierung, zur Gestaltung der Umgebungs- und Erholungsflächen (Abs. 3) sowie zu den inneren Erschliessungsflächen zu enthalten, dies umfassend das ganze Gestaltungsplangebiet der Parzellen KTN 2263, 2260 und 1625, jeweils inkl. Übergang zur Parzelle KTN 596. Bezüglich der Parzelle KTN 596 mit dem Baubereich C ist im Zusammenhang mit einem Baugesuch gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV für KTN 596 mittels Umgebungsplan die konkrete Gestaltung der Umgebungs- und Erholungsflächen gemäss Abs. 3 aufzuzeigen (z.B. Art. 11 Abs. 2 SBV).

Art. 12 Nebenbauten

Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG sind im ganzen Gestaltungsplangebiet gestattet, soweit sie nach Art. 5 bis 11 SBV nicht ausgeschlossen oder nur beschränkt zulässig sind.

Art. 13 Abstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände nach § 59 bis 63 PBG, dies so auch zwischen den Mehrfamilienhäusern in den Baubereichen A1 und A2, der Strassenabstand nach § 65 PBG sowie der Waldabstand nach § 67 PBG sind in allen Baubereichen und im ganzen Gestaltungsplangebiet mit Ausnahme resp. unter Berücksichtigung der Absätze 2 bis 4 sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes wie nach aussen von allen Bauten und Anlagen einzuhalten. Soweit die Gestaltungsplangrenze nicht gleichzeitig auch Parzellengrenze ist, dürfen Bauten und Anlagen bis an die Gestaltungsplangrenze gestellt werden. Vorbehalten bleiben allfällige Ausnahmegewilligungen betreffend dem Waldabstand im Baubewilligungsverfahren, dies beschränkt auf An-, Um- und Aufbauten des bestehenden Hauses oder einen Neubau auf KTN 596 im Baubereich C gemäss Art. 7 Abs. 2 und 3 SBV und auf die Erstellung von Erholungsflächen gemäss Art. 11 Abs. 3 SBV.

² Gegenüber Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sowie auch innerhalb des Gestaltungsplangebiets gehen die nach Abs. 1 einzuhaltenden Abstände den gemäss Gestaltungsplan in den Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese zulässigen Gebäudehöhen dürfen also nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach Abs. 1 eingehalten sind oder Abs. 3 zur Anwendung gelangt.

³ Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes nach Abs. 1 können sowohl innerhalb des Gestaltungsplanes wie nach aussen die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern der Parzellen ungleich verteilt werden (§ 62 PBG). Insbesondere übernimmt so die Parzelle KTN 2260 („Alte Sust“, Art. 8) den fehlenden Grenzabstand der Bauten in den Baubereichen A2 und B, dies bei einzuhaltendem Gebäudeabstand.

⁴ Nebenbauten dürfen nach § 61 PBG mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenze, dies sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebiets wie nach aussen, gestellt werden, dies vorbehältlich eines einzuhaltenden Strassenabstandes oder Waldabstandes.

Art. 14 Architektonische Gestaltung

¹ Materialwahl und Farbgebung der Gebäudehülle (Fassaden- und Dachbauteile) der Bauten in den Baubereichen A1 und A2 und B bedürfen der Zustimmung der Baubehörde sowie, soweit es um die Einordnung gegenüber der angrenzenden geschützten Alten Sust im Baubereich D geht, auch der kantonalen Denkmalpflege.

² Soweit im Baubereich C auf der Parzelle KTN 596 An-, Um- oder Aufbauten oder ein Neubau gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV geplant wird, gilt dafür analog Abs. 1.

³ Die Bauten in den Baubereichen A1, A2 und B sind mit einem Flachdach als flach gedecktes Attikageschoss resp. Sockelgeschoss zu versehen.

Art. 15 Behindertengerechtes Bauen

Bezüglich dem behindertengerechten Bauen gelten die Vorschriften in § 57 PBG und Art. 16 BR.

Art. 16 Energieeffizientes Bauen

¹ Bei den Bauten in den Baubereichen A1, A2 und B ist mindestens der Minergiestandard für Wohnbauten, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen, einzuhalten (§ 24 Abs. 2 PBG). Bezüglich dem Baubereich D (Alte Sust) gilt die Baubewilligung vom 14.3.2011.

² Für das bestehende Wohnhaus auf KTN 596 im Baubereich C gilt das Bestandesrecht (§ 72 PBG), wobei jedoch bei An-, Um- und Aufbauten sowie bei einem Neubau gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV, welche den Umfang des Bestandesrechts nach Art. 7 Abs. 2 SBV überschreiten, für die neuen Gebäudeteile ebenfalls mindestens der Minergiestandard für Wohnbauten, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen, einzuhalten ist.

Art. 17 Ausnützung

¹ Die maximal zulässige Ausnützungsziffer nach Art. 30 BR für das Gestaltungsplangebiet beträgt 0.385, dies inklusive der Mehrausnützung (Gestaltungsplanbonus) bei Gestaltungsplänen (Art. 21 lit. e).

² Die ganze Ausnützung der Fläche des Baubereichs D (Alte Sust) mit den ausnützungsfreien Bauten gemäss Baubewilligung vom 14.3.2011 und Art. 8 SBV ist vollumfänglich auf die Parzelle der Baubereiche A1, A2 und B umgelagert/übertragen und wird so dort beansprucht (Art. 53a BR).

³ Die Fläche des Bereichs Groberschliessung gemäss Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 256-30, und gemäss Art. 10 SBV zählt nicht zur anrechenbaren Landfläche nach Art. 33 BR, solange diese Fläche Groberschliessung darstellt (Art. 33 Abs. 2 lit. b BR). Die sonstigen Strassen- und Weganlagen innerhalb des Gestaltungsplangebiets zählen vollständig zur anrechenbaren Landfläche (Art. 33 Abs. 2 lit. b BR).

⁴ Innerhalb des ganzen Gestaltungsplangebiets sind Ausnützungsübertragungen nach Art. 34 BR gestattet, dies auch über die Strassen im Gestaltungsplangebiet hinweg.

Art. 18 Containerabstellplatz / Zentrale Kehrichtsammelstelle

Im Bereich Besucherparkplätze nach Art. 9 SBV ist insbesondere für die Baubereiche A1, A2, B und D ein Containerabstellplatz als zentrale Kehrichtsammelstelle zu erstellen.

Art. 19 Erschliessung und Parkierung

¹ Die strassenmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt ab dem Schillerweg als Groberschliessungsstrasse gemäss Erschliessungsplan der Gemeinde Ingenbohl, wobei das Genügen dieser Erschliessung mit allfälligem Ausbau im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

² Die Einfahrt in den Bereich Besucherparkplätze nach Art. 9 SBV erfolgt direkt ab der Groberschliessungsstrasse.

³ Die Feinerschliessung des weiteren Gestaltungsplangebiets und der Fortbestand der Feinerschliessung angrenzender und hinterliegender Parzellen erfolgt im Bereich Umgebungs-, Erschliessungs- und Grünflächen nach Art. 11 SBV. Die bestehenden Feinerschliessungsstrassen und Hauszufahrten innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind im Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 256-30, orientierend dargestellt. Diese Feinerschliessung angrenzender und hinterliegender Parzellen ist im Rahmen der Baugesuche für das Gestaltungsplangebiet weiterhin zu gewährleisten. Zudem ist in den Baugesuchen die Feinerschliessung der Bauten im Gestaltungsplangebiet aufzuzeigen.

⁴ Die gemäss Art. 24 BR für die Bauten und Anlagen in den Baubereichen A1, A2 und B erforderlichen Pflichtparkplätze, dies ohne Besucherparkplätze (siehe Abs. 5), sind zu mindestens 80 % überdacht und geschlossen innerhalb der Baubereiche A1, A2 und B zu erstellen. Die Erschliessung dieser gedeckten Parkierung hat ab dem östlichen Beginn des Gestaltungsplangebiets mit der Feinerschliessungsstrasse Schillerweg, dies direkt hinter dem Bereich Besucherparkplatz nach Art. 9 SBV und hinter dem Baubereich D (Alte Sust) nach Art. 8 SBV, zu erfolgen.

⁵ Für die Besucherparkplätze gilt zudem Art. 9 SBV (Bereich Besucherparkplätze).

⁶ Die ungefähre horizontale Linienführung der wichtigen Werkleitungen ist orientierend im Gestaltungsplan, 1:500, Plan-Nr. 256-30, aufgezeigt.

Art. 20 Naturgefahren

Bezüglich den Naturgefahren gilt die heutige Naturgefahrenkarte der Gemeinde Ingenbohl, wobei im Rahmen der Baugesuche allfällige erforderliche Massnahmen aufzuzeigen sind, dies insbesondere betreffend Überflutung und Murgang.

Art. 21 Ausnahmen von der Normalbauweise

Mit dem Gestaltungsplan werden in Abweichung von der Normalbauweise gemäss Baureglement und gemäss Planungs- und Baugesetz folgende Ausnahmen bewilligt (§ 24 PBG und Art. 78 BR):

- a) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen der Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A1 und A2 nach Art. 5 Abs. 2 SBV.
- b) Drittes Vollgeschoss (Attikageschoss) als zusätzliches Vollgeschoss in den Baubereichen A1 und A2 nach Art. 5 Abs. 4 SBV.
- c) Sichtbares Untergeschoss in den Baubereichen A1 und A2 unabhängig der konkreten Hangneigung und auch bei den maximal zulässigen Mehr-Gebäude- und Firsthöhen nach Art. 5 Abs. 2 SBV (Art. 5 Abs. 5 SBV).
- d) Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhe und drittes Vollgeschoss im Baubereich C nach Art. 7 Abs. 3 lit. a und b SBV, soweit dafür im Baubewilligungsverfahren eine allenfalls erforderliche Ausnahmegewilligung betreffend Waldabstand nach § 73 PBG erteilt wird (Art. 7 Abs. 3 lit. d SBV).
- e) Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.35 um 0.035 (AZ-Bonus) auf 0.385 (Art. 17 SBV).

Art. 22 Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das heute geltende Baureglement (BR) der Gemeinde Ingenbohl, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 23 Inkrafttreten

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