

Gemeinde Ingenbohl

Gestaltungsplan „Hetschgen“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 4. Juni bis 5. Juli 2004

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss Nr. 958 vom 2.8.2004

(mit Änderungen gemäss Beschluss Nr. 982 vom 19.7.2005 und Beschluss Nr. 1141 vom 16.8.2005)

Der Gemeindepräsident

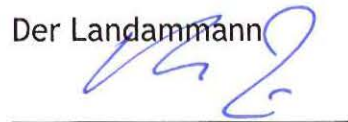


Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1470 vom 16.11.2005

Der Landammann



Der Staatsschreiber



Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Gemeinderat Ingenbohl, den Gestaltungsplan „Hetschgen“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Brunnen, den 28.5.2004/1.9.2004/16.11./2.12.2005

Grundeigentümer Parzelle KTN 2087:

Erbengemeinschaft Walter von Euw-Betschart sel., Gätzlistrasse 5, 6440 Brunnen, nämlich

- a. Walter Augustin von Euw, Gätzlistrasse 1, 6440 Brunnen
- b. Ferdinand von Euw, Lindengartenstrasse 17, 8302 Kloten
- c. Maria Theresia Beretta-von Euw, Gätzlistrasse 1, 6440 Brunnen
- d. Johann Peter (Hans-Peter) von Euw, Gätzlistrasse 5, 6440 Brunnen
- e. Ida Maria Ritter-von Euw, Glärnischstrasse 16, 8102 Oberengstringen

als Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft der Parzelle GB 2087 Ingenbohl eidg.,

H. Beretta

Planer:

+ K. Arn

Kaufmann Architektur + Planungs AG, Zugerstrasse 75, 6415 Arth

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Ingenbohl erlässt gestützt auf die § 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf Art. 77 ff des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl (BR) den Gestaltungsplan „Hetschgen“.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) den verbindlichen Planungsmitteln
 - Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 155-30, vom 30.3.2004
 - Sonderbauvorschriften vom 30.3.2004/rev. 1.9.2004
- b) dem lediglich richtungsweisenden, nicht verbindlichen
 - Erläuterungsbericht vom 30.3.2004/rev. 1.9.2004

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter (Gestaltungsplangebiet), d.h. für die Parzelle KTN 2087 mit 21'648 m² Land, davon 4'423 m² in der Gewerbezone G und 17'225 m² in der Wohn- und Gewerbezone WG3, inkl. Gewässerfläche Riedmattlibächli.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a. die verbindliche Anordnung der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes ab der Gätzlistrasse sowie der gestaltungsplaninternen Erschliessung der Wohn- und Gewerbezone und der Gewerbezone (Erschliessungskonzept),
- b. die Ermöglichung der zonenkonformen Überbauung mit Aufteilung des WG3-Zonenbereichs in einen W3-Baubereich, einen W2-Baubereich und in einen Gewerbebereich entlang der Gätzlistrasse,
- c. die Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Bauzonen (WG3 und G) und Baubereichen (W3, W2, G) im Gestaltungsplangebiet,
- d. die Beschränkung der Immissionen durch besondere Zonen-/Baubereichsvorschriften (z.T. nur nicht störende Betriebe),
- e. die Wiederherstellung und Gewährleistung einer offenen Führung und naturnahen Gestaltung des Riedmattlibächlis mit Freihaltebereich.

Art. 5 Gestaltungsplanbereiche

Der Gestaltungsplan enthält folgende Gestaltungsplanbereiche:

- a. Gewerbe-Baubereich A (Art. 6)
- b. W3-Baubereich B (Art. 7)
- c. W2-Baubereich C (Art. 8)
- d. Gewerbe-Baubereich D (Art. 9)
- e. Erschliessungsbereich E (Art. 10)
- f. Freihaltebereich Riedmattlibächli (Art. 11)

Art. 6 Gewerbe-Baubereich A

- 1 Im Gewerbe-Baubereich A sind sämtliche Bauten und Anlagen gestattet, die gemäss Baureglement der Gemeinde Ingenbohl in der Gewerbezone (G) gestattet sind (Art. 48 BR). Bezüglich der gestatteten Grundmasse hingegen gelten die Grundmasse für die WG3-Zone nach Art. 60 BR, für die Ausnützung zudem Art. 12 SBV. Für die gestatteten Bauhöhen und damit die Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gilt zudem Art. 14 Abs. 2 SBV.
- 2 Im östlichen Bereich, dies 15 m ab der östlichen Grenze des Gewerbe-Baubereichs A, sind hingegen nur nicht störende Betriebe im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BR zulässig.
- 3 Im Gewerbe-Baubereich A dürfen Parkplätze für die Überbauungen im W3-Baubereich B und im W2-Baubereich C sowie auch für Dritte erstellt werden, dies offen sowie gedeckt (Einzelgaragen, EG-Garagierung, UG-Tiefgarage, etc.).

Art. 7 W3-Baubereich B

- 1 Im W3-Baubereich B sind sämtliche Bauten und Anlagen gestattet, die gemäss Baureglement der Gemeinde Ingenbohl in einer Wohnzone gestattet sind (Art. 46 BR). Der W3-Baubereich B ist dabei für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Bezüglich der gestatteten Grundmasse hingegen gelten die Grundmasse für die WG3-Zone nach Art. 60 BR, für die Ausnützung zudem Art. 12 SBV. Für die gestatteten Bauhöhen und damit die Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gilt zudem Art. 14 Abs. 2 SBV.
- 2 In Ergänzung der baureglementarischen Bestimmungen, welche keine Gebäudelänge-Beschränkung kennen, wird die maximal zulässige Gebäudelänge für Gebäudeteile ab (inkl.) dem 2. Vollgeschoss auf 40 m beschränkt. Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine gerade Linie. Für unterirdische Bauten/Geschosse,

Untergeschosse und erste Vollgeschosse (Unter- oder Erdgeschosse) ist die Gebäudelänge nicht beschränkt. Nebenbauten sowie An- und Vorbauten nach § 59 Abs. 2 PBG werden bei der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

- 3 Es sind nur nicht störende Betriebe im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BR zulässig.

Art. 8 W2-Baubereich C

- 1 Im W2-Baubereich C sind sämtliche Bauten und Anlagen gestattet, die gemäss Baureglement der Gemeinde Ingenbohl in einer Wohnzone gestattet sind (Art. 46 BR). Der W2-Baubereich C ist dabei für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser („MFH“ mit 2 Wohnungen), Doppeleinfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Bezüglich der gestatteten Grundmasse gelten die Grundmasse für die W2-Zone nach Art. 60 BR, dies mit Ausnahme der Ausnützung, für welche Art. 12 SBV gilt. Für die gestatteten Bauhöhen und damit die Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gilt zudem Art. 14 Abs. 2 SBV.
- 2 Die anrechenbaren Geschossflächen von nicht störenden Betrieben im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BR und Art. 46 Abs. 2 BR dürfen höchstens 50 % der wohnlich genutzten Flächen, berechnet pro Gebäude, betragen.

Art. 9 Gewerbe-Baubereich D

- 1 Im Gewerbe-Baubereich D sind sämtliche Bauten und Anlagen gestattet, die gemäss Baureglement der Gemeinde Ingenbohl in der Gewerbezone (G) gestattet sind (Art. 48 BR), dies mit den Grundmassen der Gewerbezone nach Art. 60 BR. Für die gestatteten Bauhöhen und damit die Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gilt zudem Art. 14 Abs. 2 SBV.
- 2 Im nördlichen Bereich, dies 15 m ab der nördlichen Grenze des Gewerbe-Baubereichs D, sind hingegen nur nicht störende Betriebe im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BR zulässig.
- 3 Im Gewerbe-Baubereich D dürfen Parkplätze für die Überbauungen im W3-Baubereich B und im W2-Baubereich C sowie auch für Dritte erstellt werden, dies offen sowie gedeckt (Einzelgaragen, EG-Garagierung, UG-Tiefgarage, etc.).
- 4 Bei der Projektierung, Bewilligung und Realisierung von Bauten und Anlagen im Gewerbe-Baubereich D sind der jeweilige Planungsstand betreffend NEAT-Linien-Führung und allfällige Verlegung der Nationalstrasse A4 im Felderboden, östlich angrenzend, sowie allfällige deswegen rechtskräftig verfügte Planungs-zonen oder sonstige öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen für den Gewerbe-Baubereich D mitzuberücksichtigen. Soweit aufgrund dieser NEAT-Linienführung

und Nationalstrasse A4 der Gewerbe-Baubereich D tangiert würde, gehen die betreffenden rechtskräftig verfüzten Eingriffe in den Gewerbe-Baubereich D dem Gestaltungsplan vor, wobei Bauten und Anlagen im so allenfalls eingeschränkten Gewerbe-Baubereich D so nur der Baubewilligung und nicht der vorgängigen Änderung des Gestaltungsplanes bedürfen, soweit nicht anderweitiges öffentlich-rechtlich verfügt wird.

Art. 10 Erschliessungsbereich E

- 1 Der Erschliessungsbereich E bestimmt den Standort der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes ab der Gätzlistrasse, dies mit Erschliessungsstrasse (Feinerschliessung) und Trottoir sowie möglichen (Haupt-) Werkleitungen (Art. 17 SBV). Gestattet sind neben dieser Strasse mit Trottoir auch bauliche Abschlüsse sowie auch Zufahrten, Grünflächen oder Flächenanteile an offenen Parkieranlagen der resp. zu den Nachbarparzellen und angrenzenden Baubereichen hin.
- 2 Bezüglich der baulichen Ausnützung des Erschliessungsbereiches E gilt Art. 12 SBV.
- 3 Auf der ganzen Länge der Erschliessungsstrasse sind Hauszufahrten mit Ein- und Ausfahrten sowie die direkte Erschliessung von Parkplätzen gestattet.
- 4 Bei der Anordnung der Erschliessungsstrasse entlang der westlichen Grenze des Gestaltungsplangebietes ist auch darauf Rücksicht zu nehmen, dass allenfalls später auch die westlich angrenzende Parzelle KTN 1474, Gätzli, vor allem soweit dann eingezont, ganz oder teilweise über diese Erschliessungsstrasse feinerschlossen werden kann (entsprechende Vereinbarung vorbehalten). Die Strasse soll so im Erschliessungsbereich E möglichst direkt entlang der westlichen Grenze des Gestaltungsplangebietes geführt werden, dies möglichst auch im Bereich des westlich daran angrenzenden heutigen (alten), später bei einer Überbauung auf KTN 1474 dann allenfalls abgebrochenen Stallgebäudes (Assek. Nr. 1429) auf KTN 1474. Im Interesse dieser Strassenführung und beidseitigen Erschliessungsmöglichkeit sowie des schonenden Umgangs mit dem Bauland bleibt für das Baubewilligungsverfahren das Gesuch um eine allfällige Ausnahmegewilligung resp. eine entsprechende Ausnahmegewilligung betreffend Unterschreitung des Strassenabstandes zum Stallgebäude (Assek. Nr. 1429) auf KTN 1474 vorbehalten.

Art. 11 Freihaltebereich Riedmattlibächli

- 1 Der Freihaltebereich Riedmattlibächli überlagert den W2-Baubereich C und den Gewerbe-Baubereich D. Mit Ausnahme der besonderen Bestimmungen in Abs. 2 bis 6 nachfolgend gelten für die Nutzung dieser Flächen die Bestimmungen zu

diesen beiden Baubereichen C und D. Insbesondere sind diese Flächen im Freihaltebereich, dies mit Ausnahme der Fläche des vorbestehenden offenen Riedmattlibächli von 77 m² (die neu zusätzlich geschaffene Gewässerfläche gemäss Abs. 2 ist anrechenbare Landfläche), anrechenbare Landfläche nach Art. 33 BR für die Ausnützung (Art. 30 BR) im W2-Baubereich C (siehe Art. 12 SBV) und für die Überbauungsziffer (Art. 32 BR) im Gewerbe-Baubereich D (siehe Art. 13 SBV).

- 2 Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Freihaltebereiches Riedmattlibächli erfolgt der offene sowie naturnah zu gestaltende Abfluss des Riedmattlibächlis, welches dabei im südöstlichen und östlichen Bereich neu angelegt wird, dies gemäss Situationsplan 1:500 sowie als Ersatz der dortigen bisherigen Eindolung. Die genaue Lage und die genaue Gestaltung des Bächlis innerhalb des Freihaltebereichs werden im Baugesuch resp. Baubewilligungsverfahren bestimmt, dies dabei in Präzisierung resp. definitiver Festlegung der im Situationsplan 1:500 angegebenen Lage und Gestaltung.
- 3 Die Flächen des Freihaltebereiches Riedmattlibächli sind ausserhalb des Bächlis grundsätzlich begrünt zu gestalten, dies als Rasen-, Garten- oder sonstige begrünte oder bestockte Freifläche. Befestigte Fusswege üblichen Ausmasses sind jedoch gestattet.
- 4 Im Freihaltebereich Riedmattlibächli sind ansonsten keine Anlagen nach Art. 82 Abs. 2 BR und keine Bauten gestattet. Innerhalb des Gewerbe-Baubereichs D ist jedoch eine Fussgängerbrücke über das Bächli, dies zur Erschliessung einer allfälligen Restfläche des Freihaltebereichs im südöstlichen Spickel über dem Bächli, gestattet.
- 5 Bauten und Anlagen im W2-Baubereich C und im Gewerbe-Baubereich D dürfen direkt an die Grenze des Freihaltebereichs Riedmattlibächli gestellt werden und haben keinen weiteren (Gewässer-) Abstand zum Riedmattlibächli einzuhalten. Die Grenze des Freihaltebereichs Riedmattlibächli zum restlichen W2-Baubereich C und zum restlichen Gewerbe-Baubereich D gilt hier als (Gewässerabstand-) Baulinie (§ 66 Abs. 2 PBG).
- 6 Bezüglich dem Riedmattlibächli im Gewerbe-Baubereich D gilt zudem Art. 9 Abs. 4 SBV.

Art. 12 Ausnützung im Gewerbe-Baubereich A, im W3-Baubereich B, im W2-Baubereich C sowie des Erschliessungsbereiches E

- 1 Die Ausnützung der ganzen WG3-Fläche, d.h. im Gewerbe-Baubereich A, im W3-Baubereich B, im W2-Baubereich C sowie im Erschliessungsbereich E, beträgt gemäss der WG3-Zone 0,55 (Art. 60 BR). Für die Berechnung der Ausnützung gelten dabei Art. 30, 31 und 33 BR sowie Art. 11 Abs. 1 SBV. Soweit im W3-Baubereich B und im W2-Baubereich C Flächen für nicht störende Gewerbe (Büros, Dienstleistungen, etc.) erstellt werden, gilt Art. 60 Rz. 3 BR.
- 2 Die Ausnützung der ganzen Fläche des Erschliessungsbereiches E (mitsamt der Fläche der Feinerschliessungsstrasse, Art. 33 Abs. 2 lit. b BR) kann in den Baubereichen A, B und C beansprucht werden, dies zusätzlich zur eigenen Ausnützung dieser Baubereiche.
- 3 Zwischen dem W3-Baubereich B und dem W2-Baubereich C, dies über den Erschliessungsbereich E hinweg, sowie vom W3-Baubereich B zum Gewerbe-Baubereich A, nicht aber vom Gewerbe-Baubereich A zum W3-Baubereich B, darf Ausnützung übertragen werden.

Art. 13 Überbauungsziffer im Gewerbe-Baubereich D

Für die Überbauungsziffer im Gewerbe-Baubereich D gelten Art. 60 BR sowie Art. 32 und 33 BR.

Art. 14 Abstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände nach § 59 bis 63 PBG sowie die Strassenabstände nach § 65 PBG sind in allen Baubereichen mit Ausnahme resp. unter Berücksichtigung der Absätze 2 bis 8 sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes wie nach aussen einzuhalten.
- 2 Gegenüber den Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gehen die nach Abs. 1 einzuhaltenden Abstände den nach Art. 6 Abs. 1, Art. 7 Abs. 1, Art. 8 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 SBV in den betreffenden Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese zulässigen Gebäudehöhen dürfen also gegenüber den Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen nach Abs. 1 vorne eingehalten sind.
- 3 Innerhalb dem Gewerbe-Baubereich D ist gemäss Art. 60 Rz. 2 BR zwischen allfällig mehreren Hochbauten unabhängig deren Gebäudehöhe ein jeweiliger Gebäudeabstand von lediglich 6 m einzuhalten (so aus Lärmschutzgründen möglichst geschlossene Bauweise zur Nationalstrasse A4). Zu den Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sowie zu den Baubereichen B und C, hierbei

jedoch vorbehalten Abs. 5, sind jedoch auch im Gewerbe-Baubereich D die ordentlichen Grenzabstände nach § 59 ff PBG sowie gemäss Abs. 1 und 2 einzuhalten.

- 4 Bezüglich dem Strassenabstand zwischen der neuen Erschliessungsstrasse im Erschliessungsbereich E und dem Stallgebäude auf der westlichen Parzelle KTN 1474 gilt Art. 10 Abs. 4 SBV.
- 5 Bezüglich dem Gewässerabstand im Gewerbe-Baubereich D und im W2-Baubereich C gilt Art. 11 Abs. 5 SBV, dies als Baulinie sowie als Ausnahme von Art. 41 Abs. 1 BR.
- 6 Die gestaltungsplaninternen Grenzen der Baubereiche A, B, C und D sind bezüglich der Einhaltung der Abstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes ohne Bedeutung. Die Abstände können über diese Baubereichs-Grenzen ungleich verteilt werden, dies auch bei entsprechender Parzellierung (§ 62 PBG).
- 7 Unterirdische Bauten und Nebenbauten dürfen nach § 61 PBG mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenze des Gestaltungsplangebiets gebaut werden.
- 8 Bezüglich der ungleichen Verteilung des Grenzabstandes innerhalb des Gestaltungsplangebietes, dies nach erfolgter Parzellierung, gilt § 62 PBG, für die Abstände unterirdischer Bauten und Nebenbauten § 61 PBG.

Art. 15 Unterstes Vollgeschoss / Erschliessungsstrasse

- 1 Massgebende Erschliessungsstrasse für die Bemessung von Oberkant Boden des untersten Vollgeschosses nach Art. 36 Abs. 5 BR ist in allen Baubereichen und für sämtliche Bauten im Gestaltungsplangebiet die Erschliessungsstrasse im Erschliessungsbereich E, und zwar jeweils derjenige Teil dieser Erschliessungsstrasse, ab welcher das jeweilige Gebäude erschlossen wird. Bei Hauszufahrten und bei Tiefgaragenzufahrten ist dabei die Mitte des betreffenden Kreuzungsbereichs auf der Erschliessungsstrasse massgebend. Bei sonstiger Erschliessung ab der Erschliessungsstrasse, z.B. mit Vorplätzen und Garagen, ist die Erschliessungsstrasse in der Mitte dieser erschlossenen Anlagen massgebend.
- 2 Oberkant Boden des untersten Vollgeschosses darf in allen Baubereichen maximal 1.5 m höher als die Erschliessungsstrasse nach Absatz 1 liegen, dies als Ausnahme vom Baureglement (Art. 36 Abs. 5 BR).

Art. 16 Lärmschutz

- 1 Es sind in allen Baubereichen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.

- 2 Im Gewerbe-Baubereich D sind Grundrisse und Aussenhüllen, so z.B. durch geschlossene Bauweise oder durch geringere interne Abstände (Art. 15 Abs. 2 SBV), der Gebäude so zu gestalten, dass auch bei den Lärmbelastungen von der Nationalstrasse A4 her die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Der Lärmschutznachweis ist jeweils zusammen mit den Baugesuchen einzureichen.
- 3 In den Baubereichen A, B und C sind die Lärmschutznachweise, dies vor allem bezüglich der Immissionen der Nationalstrasse A4 und der Gätzlistrasse, jeweils zusammen mit den Baugesuchen einzureichen.

Art. 17 Technische Erschliessung

- 1 Die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung werden hauptsächlich im Erschliessungsbereich E geführt. Sie sind jedoch auch in den Baubereichen A, B, C und D gestattet.
- 2 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
- 3 Das Meteorwasser wird in das Riedmattlibächli geführt oder versickert. Die Oberflächenbeläge sind möglichst versickerungsfähig auszugestalten. Ausgenommen sind die Strassenflächen, inkl. Trottoir, und allfällige spezielle Flächen für Fahrzeugreinigungen.

Art. 18 Zusammenfassung der Ausnahmen und Spezialbestimmungen

Mit dem Gestaltungsplan werden in Ergänzung zur resp. in Abweichung von der Regelbauweise folgende Spezialbestimmungen und Ausnahmen bewilligt:

- a) Gewässerabstand (Baulinie) gemäss Art. 11 Abs. 5 SBV, dies als Ausnahme von Art. 41 Abs. 1 BR resp. als Baulinie nach § 66 Abs. 2 PBG.
- b) Anwendung des reduzierten internen Abstandes nach Art. 60 Rz. 2 BR innerhalb dem Gewerbe-Baubereich D gemäss Art. 14 Abs. 3 SBV, dies als Spezialbestimmung gemäss BR.
- c) Erhöhung der zulässigen maximalen Höhe (Oberkant Boden) des ersten Vollgeschosses nach Art. 36 Abs. 5 BR von 0.5 m auf 1.5 m (Art. 15 Abs. 2 SBV), dies als Ausnahme von Art. 36 Abs. 5 BR.

Art. 19 Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das heute geltende Baureglement (BR) der Gemeinde Ingenbohl vom 22.8.2002, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 20 Inkrafttreten

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