

0347 GESTALTUNGSPLANUNG
"DETTLINGMATTE"
HOECHELI, BRUNNEN

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

II. BRUTTOGESCHOSSFLAECHENSCHEMA

BSS ARCHITEKTEN, HIRSCHISTRASSE 15, 6430 SCHWYZ 12.12.1989 KS/mm

Bisig Hans, dipl. Arch. ETH; Suter Alfred, Architekt;
Schönbächler Karl, dipl. Arch. ETH/SIA; Heussi Hermann, Arch. HTL

tex-bgf1

Käppeli's Söhne AG / SBB / J. Nauer

Schwyz,

12. Dezember 1989

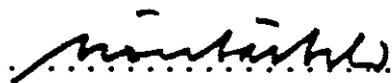
Die Bauherren: Käppeli's Söhne AG

SBB

J. Nauer


.....
alb. Müller
.....
Nauer Josef
.....

Der Architekt: K. Schönbächler


.....

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Paragraph 30, kantonales Planungs- und Baugesetz und das kommunale Baureglement sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan 'Dettlingmatte'.

Art. 2

Geltungsbereich:

Die Vorschriften gelten für das im Quartiergestaltungsplan, Situation Nr. 0347.00-01 vom 12.12. 1989 schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

Zweck:

Die Quartiergestaltungsplanung will:

- 1
eine geordnete Bebauung mit städtebaulich klarer Konzeption erlangen.
- 2
die zulässigen Nutzungen vorschreiben.
- 3
die Bauten bezüglich Grösse, Lage, Stellung und kubischen Gestaltung festlegen.
- 4
die grundsätzliche Anordnung und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Passage, Wege und Plätze) bestimmen.
- 5
die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Art. 4**Planungsmittel:**

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst
a) verbindliche und
b) richtungsweisende Planungsmittel.

1

verbindliche Pläne:

Situation Mst. 1:500 Plan Nr. 0.347.00-01

Schnitte Mst. 1:500 Plan Nr. 0.347.00-02

2

verbindliche Sonderbauvorschriften mit Bruttogeschossflächenschema.

3

Richtungsweisende Angaben:

Infrastruktur Mst. 1:500 Plan Nr. 0.347.00-03

Richtprojekt,

Situation Mst. 1:500 Plan Nr. 0.347.00-04

Generelle

Grundrisse Mst. 1:200 Plan Nr. 0.347.00-05

Lärmtechnische Abklärungen

Erläuterungsbericht des Architekten

Art. 5**Gestaltungsbereich**

Das GP Konzept sieht drei Gestaltungsbereiche vor:

Nutzungen**Art der Bauten:**

Gestaltungsbereich A:

Dieser Bereich umfasst Reihenhäuser, Tiefgarage, weitere Infrastrukturräume, sowie Aussenanlagen.

Gestaltungsbereich B:

Dieser Bereich besteht aus lärmabgeschirmten Wohn- und Geschäftshäusern, in welchen Dienstleistungen, ruhiges Gewerbe, Büros, Läden, Saalräume, Schulungs-, Restaurations-, Lager- udgl. Nutzungen möglich sind. Die hierzu erforderlichen Parkieranlagen, Infrastrukturräume und -Aussenanlagen miteingeschlossen.

Ebenso ist eine Park and Ride Anlage im Rahmen der Ueberbauung möglich.

Die Nutzungsaufteilung gemäss Erläuterungsbericht des Architekten ist wegleitend

Gestaltungsbereich C:

Dieser Bereich beinhaltet das bestehende Haus, Parzelle 1325 und ein neues Wohnhaus an der Wilenstrasse.

Art. 6**Lage und Anordnung
der Bauten:**

1
Lage und Anordnung der Bauten sind in den Gestaltungsbereich A, B und C mittels Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7**Baubegrenzungslinien**

1
Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte.

2
Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Loggien und Liftschächte dürfen die Baubegrenzungslinien bei Wohnbauten um 2.50 m - bei Gewerbebauten um 3.50 m - überragen.

3
Nicht dauernd bewohnte Veranden, Balkone und Wintergärten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge höchstens 2.50 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen.

4
Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinie im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich von Standort und Materialisierung her überzeugend einpassen.

5
Vorbehalten bleibt in jedem Fall Art. 9 Absatz 1.

Art. 8

Höhenbegrenzungslinien,
Gebäudehöhen:

1
Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. First- und Traufhöhen in Metern über Meer.

Art. 9

Grenz- und Gebäudeabstände
Dachvorsprünge,
Strassenabstände

1
Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kommunalem Baureglement einhalten.

2
Innerhalb des GP-Gebietes werden in den drei Gestaltungsbereichen die Abstände gemäss Situationsplan Nr. 0.347.00-01 festgelegt. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind in jedem Fall zu beachten.

Art. 10

Gestaltung

1
Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in allen Zonen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Ebenso soll auch der Aussenraumqualität gebührend Beachtung geschenkt werden. Entlang der Luzernerstrasse sind im Sockelgeschoss Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorzusehen; diese Fassaden sind für Passanten offen und attraktiv zu gestalten.

2

In den Baueingabepläne sind zudem über folgende Elemente Gestaltungsangaben zu liefern:

Strassen, Wege, Rampen, Containerstandplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Garagenvorplätze, Spielplätze, Grünflächen, Gartenanlagen, Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Pflanzen und Bäume.

Art. 11

1

Dachgeschossausbau und Dachgestaltung

Bei Dachgeschossausbauten sind Höhenbegrenzungslinien, externe Grenzabstände und die zulässige Ausnützung einzuhalten.

2

In sämtlichen Gestaltungsbereichen sind Bauten mit geneigten Dächern und in Kombination mit Flachdachteilen im Rahmen der Richtprojekte auszuführen.

Flachdachteile sind als Dachgärten auszubilden und soweit wie möglich zu begrünen.

3

Geneigte Dächer sind einheitlich zu decken (Ziegel, Eternit, Bleche). Sie haben ansprechende Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 16° bis 40° . Sie sind mit Dachvorsprüngen (max. 1.00 m) auszubilden.

4

Dachaufbauten für Wohn- oder Arbeitszwecke dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten. Dies gilt ebenso für technisch bedingte Aufbauten.

Technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

5

Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

6
Eingeschossige Flachdachbauten wie z.B. Unterflurgaragen sind zu begrünen und begehbar zu machen.

Art. 12

Fassadengestaltung:

1
Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural, und in Kombination mit Glas / Stahl auszubilden.
Sie sollen feingliedrig erscheinen und eine ansprechende Farbgestaltung aufweisen.

2
Konstruktionen an Süd-, Ost- und Westpartien, die der Energienutzung oder dem Lärmschutz dienen (passive Sonnenenergie) sind möglich und können auch eine spezifische Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich aussehensmässig ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

Art. 13

Baukörpergliederung

1
Die Richtprojekte gemäss Art. 4 der BSS Architekten, Schwyz, zeigen die grundsätzliche baukubische Gestaltung auf und sind richtungsweisend.

Art. 14

Ausnützung:

1
Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Bruttogeschossflächenschema vom 12. Dezember 1989 und unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes und der Nutzungsplanung zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 10 %. Insgesamt beträgt die Bruttogeschossfläche (BGF) 17 350 m².

2

Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen und die verbleibende Bruttogeschossfläche für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnutzungsbuchhaltung). Der Gemeinderat teilt der Bauherrschaft im Rahmen der Baubewilligung allfällige Abweichungen mit.

3

Ausnutzungsabweichungen in den einzelnen Gestaltungszonen gegenüber dem Bruttogeschossflächenschema sind indes möglich, sofern die belastenden Grundeigentümer damit einverstanden sind und die baukubische Konzeption des Gestaltungsplanes eingehalten bleibt.

4

Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die jeweils geltenden Formulierungen der Gemeinde Ingenbohl mit folgender Präzisierung anzuwenden: Die gewerblichen Lagerflächen im Sockelgeschoss werden nur zu 2/3 angerechnet.

Art. 15

1

Sämtliche Bauten und Anlagen sind gut ins Gelände einzupassen.

2

Die Parkplätze sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten. Der im Richtprojekt aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag stellt lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante dar. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen. Die Fassaden der Reiheneinfamilienhäuser Typ E entlang der Luzernerstrasse sind zu begrünen.

3

Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung

Art. 16

Kinderspielplätze:

1
Innerhalb des GP-Gebietes sind für die Mehrfamilien- und Reihenhäuser Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Sie sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche verbindlich darzustellen und ihre Fläche rechnerisch nachzuweisen.

2
Ihre Fläche muss mindestens 20 ‰ der zu Wohnzwecken genutzten, anrechenbaren Geschossfläche betragen. Die Wohnstrasse darf zu einem Fünftel ihrer Fläche als Spielfläche mitgerechnet werden.

Art. 17

Verkehrser-
schliessung:
Parkierungs-
ordnung:

1
Die Groberschliessung erfolgt für die Neuanlagen ab der Luzernerstrasse.

Die Parkierungsflächen längs den Strassen sind gestalterisch mit den Strassenraum zu koordinieren. Die Ein- und Ausfahrten sind sicher auszugestalten.

2
Die Sekundärserschliessung für die 18 Reiheneinfamilienhäuser erfolgt über die Wilenstrasse. Sie dient ausschliesslich der teilweisen Erschliessung der südlich gelegenen Reihenhäuser und für Notfälle im Quartier (Feuer, Zügel, etc.).

3
Die Strasse Typ B (Breite 3.50 m) dient der internen Erschliessung des Wohnquartiers im Gestaltungsbereich B. Der Fahrverkehr hat sich grundsätzlich der Wohnnutzung unterzuordnen. Die Fahrgeschwindigkeit ist mit geeigneten Massnahmen auf max. 30-35 km/Std. zu beschränken.

4

Pro Wohnung sind in der Regel 1,5 Autoabstellmöglichkeiten verlangt, die mindestens zu zwei Dritteln unterirdisch bzw. im Sockelgeschoss anzulegen sind.

5

Für gewerblich genutzte Räume bilden die VSS-Normen die Berechnungsgrundlage. Die Parkplätze sind zu zwei Drittel unterirdisch auszuführen.

6

Zusätzlich sind 20 Park and Ride Parkplätze anzubieten.

7

Ab Wülenstrasse/Einmündung Kantonsstrasse ist eine Zu-/Wegfahrt für Anliegerverkehr und öffentliche Dienste gestattet.

Art. 18

Aussenantennen:

Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Art. 19

Lärmschutz:

Das Gebiet des Gestaltungsplanes Dettlingmatte liegt im Einflussbereich der Bahnhof- und Luzernerstrasse, sowie der SBB-Linie. Im Bereich der ersten Bautiefe, entlang der Bahnhof- und Luzernerstrasse wird die Empfindlichkeitsstufe 3 (Wohnzone lärmvorbelastet) zugeordnet, das übrige Gebiet der Empfindlichkeitsstufe 2. Massgebend ist die Einhaltung des Planungswertes.

Folgende Belastungsgrenzwerte (Strassen- und Eisenbahnverkehrslärm) müssen "im offenen Fenster" von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden:

Empfindlichkeitsstufe 2:

	Tag	Nacht
Wohnräume:	55 dBA	45 dBA
Betriebsräume:	60 dBA	50 dBA

Empfindlichkeitsstufe 3:

	Tag	Nacht
Wohnräume:	60 dBA	50 dBA
Betriebsräume:	65 dBA	55 dBA

Die detaillierten Lärmnachweise gemäss LSV Art. 30 werden im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens erbracht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden auch die Lärmnachweise gemäss Art. 7 und 9 LSV erbracht.

Art. 20

Inkrafttreten:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat und den Regierungsrat in Rechtskraft.

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom Nr.

Der Gemeinderat:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 13.2.91 Nr. 230..

Der Regierungsrat: *Der Landammann: ... Der Staatsschreiber:*

Thurny

Gaudin

II . BRUTTOGESCHOSSFLAECHEN - SCHEMA

vom 12. Dezember 1989

1. Zulässige Bruttogeschossfläche:

Anrechenbare Landfläche	=	22 538 m2
Ausnutzungsziffer W4	=	0.7
Bonus 10 %	=	0.07
Zulässige Bruttogeschossfläche	=	22 538 m2 x 0.77 = 17 354 m2

2. Zuteilung der Bruttogeschossfläche auf die drei Gestaltungsbereiche:

Gestaltungsbereich A	5 500 m2	BGF
Gestaltungsbereich B	10 650 m2	BGF
Gestaltungsbereich C	1 200 m2	BGF
Total Bruttogeschossflächen	17 350 m2	BGF
	=====	