

0379 GESTALTUNGSPLANUNG

"IM PARK, BRUNNEN

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHENSHEMA

BSS ARCHITEKTEN, HIRSCHISTR. 15, 6430 SCHWYZ 28.11.90 KS/ka

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

tex-bbs1

GESTALTUNGSPLANUNG "IM PARK", BRUNNEN

Bauherrschaft: Baugesellschaft "Im Park"
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich

Schwyz,

20. Juni 1990

Die Grundeigentümer
und Antragsteller:

..... *Huber*
..... *Huber*
..... *Huber*

Der Architekt

: K. Schönbächler

..... *Schönbächler*

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen: Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und das Baureglement der Gemeinde Ingenbohl-Brunnen Art. 36ff, sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "IM PARK".

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan IM PARK, Situation Nr. 0379-01 vom 20. Juni 1990 schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

Zweck: Die Gestaltungsplanung will:

1

Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit verdichteter, qualitätsvoller Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt, und mit der umliegenden Bebauung in guter Beziehung steht.

2

Die adäquaten Nutzungen und Wohntypen festlegen.

3

Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, Stellung und ihrer kubischen Gestaltung festlegen.

4

Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Plätze und Kinderspielplätze) bestimmen.

5

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

6

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen, namentlich bezgl. Ausnützungserhöhung, Vergrösserung der Geschosszahl um 1 Geschoss, der Zuteilung der Gebäudenutzflächen und der Garagenflächen, sowie der Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes.

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- a) verbindliche und
- b) wegweisende Planungsmittel

1

Verbindliche Pläne:

Situation,

Schnitte Mst. 1:500 Plan Nr. 0379-01

2

Verbindliche Sonderbauvorschriften mit Bruttogeschossflächenschema

3

wegweisende Angaben:

Richtprojekt Mst. 1:200

Pläne Nr. 0379-02, 03, 04, 05, 06

Erläuterungsbericht mit Berechnungen

Art. 5

Gestaltungszonen Das GP-Konzept sieht 2 Baubereiche vor:

Nutzungen

Art der Bauten: Baubereich A Mehrfamilienhäuser SO/NW
Baubereich B Mehrfamilienhäuser SW/NO

1 Baubereich A

Dieser Bereich umfasst 2 Mehrfamilienhausreihen, eine Unterniveaugarage, Keller- und Infrastrukturanlagen, sowie die dazugehörenden Aussenanlagen und Freiräume.

2 Baubereich B

Dieser Bereich sieht eine Mehrfamilienhausreihe, Infrastrukturanlagen, Teile der Unterniveaugarage, sowie die dazugehörenden Aussenanlagen und Freiräume vor.

Art. 6

1
Bauweise, Lage und Anordnung der Bauten: Die Bauweise erfolgt gemäss Gestaltungsplan, wobei das Richtprojekt wegweisenden Charakter besitzt.

2
Lage und Anordnung der Bauten sind in den Baubereichen A und B mittels Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7

1
Baubegrenzungs-
linien
Nebenbauten Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte, denn diese dürfen die Baubegrenzungslinien auf eine Tiefe von max. 2.50 m überragen. Vorbehalten bleibt Art. 9.

2
Nicht ausnutzungspflichtige Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und von der Materialisierung her gut in die Ueberbauung einpassen.

Art. 8

- Höhenbegrenzungslinien:
- 1 Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. First- und Traufhöhen in Metern über Meer. Für die Bemessung gilt der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

Art. 9

- Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge, Strassenabstände:
- 1 Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetz sowie des kommunalen Baureglementes einhalten.
- 2 Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 10

- Gestaltung, Baukörpergliederung:
- 1 Grundsätzlich hat die Gestaltung der Anlage nach dem Richtprojekt Pl. Nr. 0379-02-03, 04, 05, 06 welches wegweisenden Charakter besitzt, zu erfolgen.
- 2 Alle Anlagen Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die kubische Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, der Dach- und Fassadengliederung und der Farbgebung. Ebenso soll auch der Aussenraumgestaltung gebührend Beachtung geschenkt werden.
- 3 In den Baueingabeplänen sind zudem über folgende Elemente Gestaltungsangaben zu liefern:
- Strassen, Wege, Rampen, Containerstandplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Garagenvorplätze, Spielplätze, Grünflächen, Gartenanlagen, Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzung.

Art. 11

Dachgeschossaus-
bau und Dachge-
staltung:

1

Bei Dachgeschossausbauten sind die externen Grenzabstände und die zulässige Ausnützung einzuhalten.

2

In sämtlichen Baubereichen sind die Bauten mit geneigten Dächern und in Kombination mit Flachdachteilen auszuführen. Flachdachteile sind als Dachgärten auszubilden und soweit wie möglich zu begrünen. Die Dachgestaltung erfolgt auch hier in Anlehnung an das Richt--projekt.

3

Geneigte Dächer sind einheitlich zu decken (Ziegel, Eternit, Bleche). Sie haben gleichmässige Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 15° bis 45°. Sie sind mit leichten Dachvorsprüngen (max. 1.00 m) auszubilden.

4

Dachausbauten für Wohn- oder Arbeitszwecke sowie Bogendächer dürfen die Höhenbegrenzungslinien im Rahmen des kantonalen PBG, Paragraph 60,3b überschreiten, ebenso technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten. Letztere müssen sich gut in die Dachlandschaft eingliedern. Die massgebende Gestaltung ist in beiliegendem Anhang aufgeführt und verbindlich. Beilage Nr. 1.

5

Bei flachen Dächern, bzw. begehbaren Dachterrassen, sind gutgestaltete, pergolaartige Dachaufbauten zulässig.

Art. 12

Fassaden-
gestaltung:

1

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

2

Es sind auch grosse Fensterpartien zulässig. Mehrere Oeffnungen können zu grösseren, ablesbaren Einheiten zusammengefasst werden.

3

Wintergärten sind in beiden Baubereichen möglich. Sie haben sich von Form und Farbgebung gut ins Gesamtbild zu integrieren.

4

Die Fassadengestaltungen, wie sie in den Plänen Nr. 0379.06 dargestellt sind, sind massgebend für die Gliederung der Fassaden, entlang der Parkstrasse und gegen den Innenhof.

Art. 13

1

Siedlungscharakter Das Richtprojekt besitzt diesbezüglich wegweisenden Charakter.

Art. 14

Ausnützung:

1

Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Bruttogeschossflächenschema vom 20. Juni 1990 und unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes und der Nutzungsplanung zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 10%. Insgesamt beträgt die Bruttogeschossfläche (BGF) 5'522 m². Vorbehalten bleibt Art. 14.6. (Stand Juni 1990)

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 innerhalb des Gestaltungsplanes gegenüber dem Bruttogeschossflächenschema sind möglich, sofern die belasteten Grundeigentümer damit einverstanden sind.

4

Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die jeweils geltenden Formulierungen der Gemeinde Ingenbohl-Brunnen anzuwenden.

5

Wintergärten von einer Fläche bis 10 m² pro Wohneinheit, werden nicht zur Ausnützung gezählt. Mehrflächen sind ausnutzungspflichtig.

6

Bei einer künftigen Erhöhung der Ausnutzungsziffer im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung kann die Bruttogeschossfläche, gemäss Beilage Nr. 2 und 3 im beiliegenden Anhang, angepasst werden.

Art. 15

1

Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung:

Sämtliche Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Gelände einzupassen.

2

Die Freiräume sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

3

Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche genau darzustellen.

Art. 16

1

Kinderspielplätze: Innerhalb des GP-Gebietes sind für die Mehrfamilienhäuser grosszügige Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Sie sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen und ihre Fläche ist rechnerisch nachzuweisen. Die fahrverkehrsfreien Gassen und Wegeflächen können in die Berechnung mit einbezogen werden.

2

Ihre Fläche muss mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 17

1

Verkehrerschliessung, Parkierungsordnung: Der Anschluss ans übergeordnete Strassenetz erfolgt über die bestehenden Zufahrten Parkstrasse und Büölstrasse. Die Zufahrt erfolgt ab der Büölstrasse.

2

Die technische Lösung der Strassenein- und Ausfahrten ab der Büölstrasse, hat in Abprache mit der Gemeinde zu erfolgen. Ihr Ausbau soll dem Wohnzonencharakter entsprechend erfolgen.

3

Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Autoabstellplätze verlangt, die mindestens zu zwei Dritteln unterirdisch anzulegen sind.

4

Grundsätzlich hat sich die Anordnung und Organisation des Fussgänger und des Fahrverkehrs, sowie der Autoabstellplätze am Richtprojekt Plan Nr. 0379-02 zu orientieren.

Art. 17

Aussenantennen:

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

Art. 18

Inkrafttretung:

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

ERLASS

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom
(Nr.)

Der Bezirksammann:

GENEHMIGUNG

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 23.07.91.
(Nr. 1256...)

Der Regierungsrat: Der Landammann:

Marty

Der Staatsschreiber:

Gaudin

