

Gemeinde Ingenbohl-Brunnen

Gestaltungsplan „Kastanienrain“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

30 Tage öffentlich aufgelegt vom <u>30.07.2010</u> bis <u>19.08.2010</u>	
Vom Gemeinderat erlassen am <u>22.11.2010</u>	
Der Gemeindepräsident <u>[Signature]</u>	Der Gemeindeschreiber i.V. <u>K. Jonazzi</u>
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. <u>123</u> am <u>1.2.2011</u>	
Der Landammann <u>A. Kippen</u>	Der Staatsschreiber <u>H. B.</u>



2381-03
15. November 2010

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

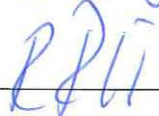
E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Grundeigentümer beantragen beim Gemeinderat Ingenbohl-Brunnen, den Gestaltungsplan „Kastanienrain“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

**Die Grundeigentümer
KTN 485:**

Ort, Datum: Hünenberg, 15. 11. 2010

Unterschrift: 

**Die Grundeigentümer
KTN 489:**

Ort, Datum: Hünenberg, 15. 11. 2010

Unterschrift: 

**Die Grundeigentümer
KTN 1937:**

Ort, Datum: 15. 11. 2010

Unterschrift: 

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Ingenbohl-Brunnen erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 77 ff. des Baureglements der Gemeinde (BauR) mit letztemaligem Erlass vom 22.8.2002 (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 398 vom 25.3.2003) den Gestaltungsplan „Kastanienrain“.

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

Übriges Recht

² Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde (BauR), genehmigt mit RRB Nr. 398 vom 25.3.2003 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 3 Bestandteile

Verbindlich

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Situationsplan 1:500

Richtungsweisend

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht, mit Richtprojekt

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck

- Eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung mit grossen Terrassen
- Grosszügige Erholungs- und Spielflächen mit intensiver Begrünung
- Trennung von Fahr- und Fussverkehr, rollstuhlgängige Umgebung
- Minergiestandard
- Sichern von einer Aussichtsgasse für hinterliegende Liegenschaften.

Art. 5 Bauvorschriften

¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Lage und Stellung der Bauten richtungsweisend. Nebenbauten und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende max. Grundmasse:

	Baubereich		
	A	B	C
Max. Vollgeschosszahl	3	3	2
Zusätzliches Dachgeschoss	1 Attikageschoss		
Gebäudehöhe	10.5 m	10.5 m	7.5 m
Höhenkote max. für OK Attikageschoss	450.50	450.50	—
Ausnützungsziffer	Gemäss Baureglement plus Gestaltungsplanbonus von 10 %		
Gebäudeabstand intern mind.	6 m		
Gebäudelänge max.	35 m	35 m	gem. Baubereich

Der minimale interne Gebäudeabstand gilt auch für Balkone. Fassaden von Wohnzimmern haben einen vergrösserten Abstand von mind. 10.2 m einzuhalten; ausgenommen sind Wintergärten.

OK Attikageschoss (Firsthöhe gemäss Art. 42 Abs. 1 BauR) darf die zulässige Gebäudehöhe höchstens um 3.5 m überragen. Sonnenenergiepanels mit offener Stützkonstruktion dürfen das Attikageschoss um höchstens 1,7 m überragen.

Vordächer dürfen bis 2.0 m über die Baubereiche hinausragen. Sie dürfen zudem um bis 1.5 m in die Grenz- und Gebäudeabstände vorspringen, sofern die externen Abstände eingehalten sind.

Art. 6 Gestaltung der Bauten

Gute Einpassung

¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie für sich und als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen. Sie sind in einer einheitlichen Architektur und Materialwahl auszugestalten. Es sind Flachdächer auszubilden. Für Nebenbauten sind auch Schrägdächer gestattet. Für die Fassaden sind zurückhaltende Farben zu wählen. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.

Richtprojekt

² Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Art. 7 Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielflächen

- | | |
|---------------------------------|---|
| Gesamte Umgebung | ¹ Die Umgebungsflächen sind als vielseitiger attraktiver Aussenraum auszugestalten, der eine hohe Qualität zum Spielen und Verweilen aufweist. |
| Erholungsflächen
Spielplätze | ² Die Erholungsflächen und Spielplätze gemäss Art. 19 BauR haben mindestens 25 % der oberirdischen Geschossflächen zu messen. Es sind verschiedenartig gestaltete Plätze und Flächen zu schaffen, die den verschiedenen Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen. |
| Bepflanzung | ³ Die im Plan bezeichneten Hochstammbäume können im Bauprojekt in ihrer Lage modifiziert werden. Die Pflanzung von weiteren Bäumen und Büschen ist frei. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. |
| Umgebungsplan | ⁴ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Plätze und Wege ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen. |
| Richtprojekt | ⁵ Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Umgebung richtungsweisend. |

Art. 8 Retention

Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 9 Erschliessung, Parkierung

- | | |
|-------------------|---|
| Erschliessung | ¹ Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Im Bauprojekt kann die Lage der Erschliessungsanlagen geringfügig modifiziert werden. |
| Fusswegverbindung | ² Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindung ist ein gemeinschaftlich zugänglicher Fussweg zu erstellen. |
| Parkplätze | ³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch anzuordnen. Bei der Berechnung der Anzahl Abstellplätze wird die Aussenwand der Bauten nur bis zu einer Breite von maximal 0,35 m angerechnet. Grössere Stärken der Aussenwand im Interesse einer besseren Gebäudeisolation sind nicht zu berücksichtigen. |
| Wendeplatz | ⁴ Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage und des Containerplatzes ist ein Wendeplatz für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. |

Veloabstellplätze ⁵ Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten.

Notzufahrt ⁶ Die Notzufahrt erfolgt über Teile des internen Fusswegnetzes. Im Bauprojekt sind die Wegbreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend zu dimensionieren.

Art. 10 Energie

Die Gebäude müssen dem Minergie-Standard entsprechen.

Art. 11 Abweichungen von der Normalbauweise

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

Ausnützung	Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 %.
Vollgeschosszahl	Erhöhung um 1 VG im Baubereich B (Zone W2).
Gebäudehöhe	Erhöhung der Gebäudehöhe auf 10.5 m (statt 7.5 m in Zone W2 bzw. statt 10.2 m in Zone W3).
Firsthöhe	Erhöhung der Firsthöhe im Baubereich B auf 14.0 m (statt 11.0 m in Zone W2).
Gebäudeabstand	Reduktion des internen Gebäudeabstandes auf 6 m (für Fassaden von Wohnräumen gilt der ordentliche Gebäudeabstand).

Art. 12 Inkrafttreten

Genehmigung durch Regierungsrat Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.