

Gemeinde Ingenbohl

Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan „Riedmattli“, Seewenstrasse

30. Oktober 2006, Rev. 30. April 2007

Genehmigungsvermerke:

30 Tage öffentlich aufgelegt vom - 3. NOV. 2006 bis - 4. DEZ. 2006

Vom Gemeinderat erlassen am : 18. Juni 2007

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1191 vom 11.09.2007

Der Staatsschreiber:

Der Landammann:



Landeigentümer:

A. Betschart's Söhne AG, Schwyzerstrasse 19, 6440 Brunnen

Architekt:

Freitag Architektur GmbH, Bahnhofstrasse 15, 6440 Brunnen

Gestaltungsgebiet	Art. 1 Die besonderen Vorschriften gelten für das in der Situation 1:500 mit einem punktierten Perimeter umgrenzte Gestaltungsgebiet mit 6'438 m² (GB 1435).
Stellung zur Grundordnung	Art. 2 Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements und des Zonenplanes der Gemeinde Ingenbohl, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie sämtliche sonstigen, relevanten Vorschriften der kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Gesetze.
Zweck	Art. 3 Der Gestaltungsplan Riedmattli bezweckt: a) die Förderung einer maximalen Wohnbehaglichkeit mit grosszügigen Frei- und Spielflächen entlang der Fliessgewässer b) die Schaffung einer ruhigen, gleichwertigen Wohnlage c) eine möglichst autofreie Umgebungsgestaltung d) die Einpassung in die örtliche Situation (Bachlandschaft) e) die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum
Planungsmittel	Art. 4 a) Plan 1:500, Gestaltungsplan, Plan-Nr. 832-900, Datum: 30. Oktober 2006, Rev. 30. April 2007 b) Sonderbauvorschriften, Datum: 30. Oktober 2006, Rev. 30. April 2007
Erläuterungen	c) Bericht zum Gestaltungsplan, Datum: 30. Oktober 2006
Inhalt des Gestaltungsplanes	Art. 5 ¹ Im Plan 1:500, Gestaltungsplan (Art. 4 lit a SBV) werden verbindlich geregelt: a) Baubereich A (Mantellinie) b) Baubereich B (Mantellinie) c) Freiflächen d) Infrastrukturflächen e) Baubereich A Höhenbegrenzungslinien f) Baubereich B Höhenbegrenzungslinien g) Firstrichtung Baubereich A h) Gewässerabstand (Baulinie) ² Im Plan 1:500, Gestaltungsplan (Art. 4 lit a SBV) sind richtungsweisend festgehalten: h) Erschliessung i) Bepflanzung (Bäume) k) Zufahrten l) Terrainhöhenlinien

- m) Kanalisation
- n) Wasserversorgung
- o) Elektrische Versorgung

³ Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den im Plan 1:500 genannten, verbindlichen Planangaben (siehe Plan-Legende) die gesamten vorliegenden Sonderbauvorschriften gehören, sind verpflichtend und in jedem Fall einzuhalten.

⁴ Die oben sowie in der Legende zum Plan 1:500 aufgeführten, lediglich richtungsweisenden Angaben sind nicht verbindlich, sondern zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf. Die Erläuterungen nach Art. 4 lit c sind nur richtungsweisend.

Erschliessung

Art. 6

Die Erschliessung über das Grundstück 1431 ist privatrechtlich (Grunddienstbarkeit) geregelt.

Baubereiche

Art. 7

¹ Die einzelnen Baubereiche sind durch Mantellinien bestimmt. Diese dürfen allseits mit Gebäudeteilen gem. §59 Abs. 2 PBG um 1.50 m überschritten werden. Gebäudeteile von Baubereich A dürfen in den Baubereich B auskragen.

² Die neuen Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach den Kriterien der einzelnen Baubereiche gem. Art. 8 und 9 SBV.

³ Nebenbauten nach § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche und unter Einhaltung des Gewässerabstandes gem. Art. 13 SBV im gesamten Gestaltungsgebiet gestattet, wobei sie sich von der Situierung und Gestaltung her gut einzuordnen haben.

Baubereich A

Art. 8

- ¹ Die Bauten im Baubereich A richten sich nach folgenden Kriterien:
- a) Gebäudehöhe, Firsthöhe (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
 - b) max. 4 Vollgeschosse gem. Art. 36 BR und ein Dachgeschoss gem. Art. 37 BR
 - c) Firstrichtung (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
 - d) Dachneigung 20° bis 40° (alter Teilung)
 - e) Mantellinien (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
 - f) ortsübliche Materialisierung

Baubereich B

Art. 9

- ¹ Die Bauten im Baubereich B richten sich nach folgenden Kriterien:
- a) Gebäudehöhe, Firsthöhe (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
 - b) max. 1 Vollgeschoss gem. Art. 36 BR
 - c) Flachdach (begehbar/begrünt)

	d) Mantellinie (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
Ausnützungsziffer	Art. 10 Die Ausnützungsziffer (Art. 30 ff. BR) beträgt über das Gestaltungsgebiet (Art. 1 SBV) 0.605.
Grenzabstand	Art. 11 ¹ Die Unterschreitung des Grenzabstandes zu Parz. 1881 ist privatrechtlich (Grunddienstbarkeit) geregelt. ² Gegenüber den östlichen, südlichen und nördlichen Nachbarparzellen sind die Grenzabstände gemäss Baureglement einzuhalten.
Gebäudeabstand	Art. 12 Zwischen den Baubereichen ist der Gebäudeabstand nach §63 PBG nicht einzuhalten.
Gewässerabstand	Art. 13 ¹ Für den Gewässerabstand gilt die im Gestaltungsplan festgelegte Baulinie. Erschliessungsanlagen sind im Gewässerunterabstandsbereich gestattet, wenn diese von der Fachinstanz des Bezirkes Schwyz positiv beurteilt werden. ² Im gesetzlichen Gewässerunterabstandsbereich sind nach Weisungen der Dienststelle Jagd und Fischerei und des Bezirkes Schwyz ökologische Aufwertungsmassnahmen zu treffen.
Parkierung	Art. 14 Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen. Sie sind im Baubereich B, sowie in der Infrastrukturfläche nach Art. 17 SBV zulässig.
Meteorwasser	Art. 15 Es sind ortsübliche Möglichkeiten für die Versickerung und den Rückbehalt von Meteorwasser auszuschöpfen. Grossflächige Oberflächenversiegelungen sind nicht gestattet. Der Gemeinderat erlässt im Baubewilligungsverfahren entsprechende Auflagen.
Freiflächen	Art. 16 ¹ Die Freiflächen sind für die Erholung, die Zugänglichkeit der Bachläufe, sowie für die nichtmotorisierte Erschliessung der Baubereiche bestimmt. Notzufahrten für Rettungs- und Umzugsfahrzeuge sind gestattet. ² Die Freiflächen sind mehrheitlich begrünt. Die Begrünung entlang der Bachläufe ist zusätzlich mit Bäumen zu ergänzen. Erschliessungen und Aufenthaltsplätze sollen sich mit zweckmässiger Materialisierung in die begrünte Umgebung integrieren. ³ Kinderspielplätze sind in die Freiflächen zu integrieren. Sie sind mit angemessenen Geräten auszustatten.

⁴ Für allfällige Erdgeschosswohnungen sind angemessene, der Wohnung dienende äussere Privatbereiche zulässig.

Infrastrukturfläche

Art. 17

¹ Die Infrastrukturfläche ist für die Erschliessung, die Fahrzeugparkierung, sowie für Anlagen der Abfallbewirtschaftung bestimmt.

² Die Infrastrukturfläche kann auch als Freifläche ausgestaltet werden.

Ausnahmen

Art. 18

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

- a) Gebäude- und Firsthöhe gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan
- b) Anzahl Vollgeschosse gemäss Art. 8 + 9 SBV
- c) Ausnützungsziffer gemäss Art. 10 SBV
- d) Befreiung von der Einhaltung des Gebäudeabstandes zwischen den Baubereichen nach Art. 12 SBV und Plan 1:500, Gestaltungsplan.

Inkrafttreten

Art. 19

Der Plan 1:500 mitsamt den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates gemäss § 30 Abs. 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft.