

**Gemeinde Ingenbohl**

---

**Gestaltungsplan „Rubisacher“**

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

**Gesuchsteller:**

Panorama Immobilien AG  
c/o Sinoli AG  
Gersauerstrasse 38  
6440 Brunnen

---

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 6. ..... bis 26.2.2009

Vom Gemeinderat erlassen am: 22.6.2009 .....

Die Gemeindepräsidentin: i.v. Paul Wüsch ..... Der Gemeindeschreiber: i.v. Muggap .....

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 925 ..... genehmigt am: 25.8.2009

Der Landammann: [Signature] ..... Der Staatsschreiber: -SN: [Signature] .....



843 / 03. Februar 2009  
Rev. 10. Juni 2009

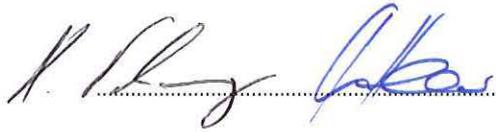
**ANTRAG DES GESUCHSTELLERS UND DER GRUNDEIGENTÜMER**

Der Gesuchsteller und die Grundeigentümer beantragen beim Gemeinderat Ingenbohl, den Gestaltungsplan „Rubisacher“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

**Der Gesuchsteller:**

Panorama Immobilien AG  
c/o Sinoli AG  
Gersauerstrasse 38  
6440 Brunnen

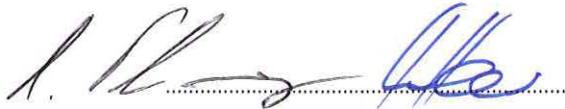
Brunnen, den 03. Februar 2009  
rev. 10. Juni 2009



**Die Grundeigentümer:**

Panorama Immobilien AG  
c/o Sinoli AG  
Gersauerstrasse 38  
6440 Brunnen

Brunnen, den 04. Februar 2009  
rev. 10. Juni 2009



**BESTIMMUNGEN**

**Art. 1 Rechtsgrundlage**

Der Gemeinderat Ingenbohl erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 10 und 77 ff. des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl vom 22. August 2002, den Gestaltungsplan „Rubisacher“.

**Art. 2 Zweck**

Der Gestaltungsplan bildet die planrechtliche Grundlage für die Überbauung der in der Wohnzone W 2 gelegenen Grundstücke KTN 1909, KTN 1910 (teilweise Landwirtschaftszone / Nicht-Bauzone 345m<sup>2</sup>), KTN 449 und KTN 1828 sowie KTN 450.

**Art. 3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan Nr. GP 001, Mst 1:500, vom 03.02.2009/ rev. 10.06.2009 festgehalten.

**Art. 4 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile
  - Gestaltungsplan Nr. GP 001, Mst. 1:500 vom 03.02.2009/ rev. 10.06.2009
  - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 03.02.2009/ rev. 10.06.2009 mit Anhang
- b) Orientierende Bestandteile
  - Erläuterungsbericht vom 03.02.2009/ rev. 10.06.2009 mit:
  - Umgebungsgestaltungsplan Mst. 1:1000 vom 03. Februar 2009
  - Richtprojekt Mst. 1:500 vom 03. Februar 2009
  - Lärmschutznachweis vom 19. November 2008

**Art. 5 Baufelder, Grundmasse und Ausnützung**

Berechnung der maximal möglichen Bruttogeschossfläche (BGF):

Landfläche	KTN	1909	9'750 m <sup>2</sup>
	KTN	449	506 m <sup>2</sup>
	KTN	1910	10'811 m <sup>2</sup>
	KTN	1828	82 m <sup>2</sup>
	Total		21'149 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Landfläche	Landfläche	GP-Perimeter	21'149 m <sup>2</sup>
	abzüglich	Nicht-Bauzone	- 345 m <sup>2</sup> *
	Total LF	anrechenbar	20'804 m <sup>2</sup>
Ausnützungsziffer	W2 GP	0.350 + 10% =	0.385
Zulässige BGF	0.385	x 20'804 m <sup>2</sup> =	8'010 m <sup>2</sup>
Ersatz DG-Privileg (Art.37 BauR)	Vergl. Anhang 1 SBV		2'008 m <sup>2</sup>
<b>Total realisierbare BGF</b>			<b>10'018 m<sup>2</sup></b>

\* (Nicht Bauzone betrifft 345 m<sup>2</sup> von KTN 1910)

Innerhalb der Baufelder gelten folgende Grundmasse:							
Bau-bereich	Baufeld	Zone	Anz. VG	Mögliche BGF m <sup>2</sup>	Zugewiesene BGF m <sup>2</sup>	Gebäude-höhe m	Gebäude-länge m
A	A.1	W2	2	270-300	300	9.0	20.0
	A.2	W2	2	240-270	260	9.0	18.0
	A.3	W2	2	240-270	260	9.0	16.0
	A.4	W2	2	240-270	260	9.0	16.0
	A.5	W2	2	240-270	260	9.0	16.0
	A.6	W2	2	240-270	260	9.0	16.0
	A.7	W2	2	240-270	260	9.0	16.0
	A.8	W2	2	380-420	400	9.0	25.0
	A.9	W2	2	380-420	400	9.0	27.0
	A.10	W2	2	240-270	260	9.0	15.0
B	B.1	W2	2+2		1453	10.5	53.0
	B.2	W2	2+2		1190	10.5	45.0
	B.3	W2	2+2		780	10.5	34.0
	B.4	W2	2+2		1330	10.5	45.0
	B.5	W2	2+2		970	10.5	43.0
C	C.1	W2	2+1		1375	10.5	94.0
D	D.1	W2	1	0	0	3.5	20.0
E	E.1	W2					
Total					10'018		

**BGF-Berechnung** Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche:  
 Es gilt Art. 31 BauR. Ausgenommen ist die Anwendung von Abs. 2 Bst. e. Demzufolge unterliegt das oberste Geschoss immer der Anrechnung zur BGF.

**Baufelder** Oberirdische Bauten und oberirdische Parkieranlagen dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.

**Baufeld E** Die bauliche Ausnützung von KTN 450 (Baufeld E) verbleibt vollständig auf dieser Parzelle. Sie wird nicht umgelagert. Die vorliegenden Sonderbauvorschriften sind nur so weit anwendbar, als dies nachstehend ausdrücklich festgelegt wird. KTN 450 kann im Rahmen der für die W2 geltenden Vorschriften des Baureglements überbaut werden. Vorbehalten bleibt die Bestandesgarantie nach § 72 PBG. Es gilt eine maximale Bauhöhe von 450.50 m.ü.M., welche von jedem einzelnen Teil der Baute sowie Anlagen (inkl. Absturzsicherungen und dergleichen) einzuhalten ist.  
 Bäume und Pflanzen, welche die Bauhöhe überragen, sind nicht gestattet.

**Art. 6 Gebäude- und Firsthöhen**

Die Gebäude- und Firsthöhen und deren Bemessung richten sich nach Baureglement und kantonalem Planungs- und Baugesetz. Sie werden bei den Terrassenhäusern bei jedem Terrassenhaus als eigener Baukörper separat bestimmt (Art. 39 und Art. 42 Abs. 2 BauR sowie § 60 Abs. 5 PBG).

Die maximal zulässige Gebäude und Firsthöhe bestimmt sich nach Art. 5, jeweils ohne zusätzlichen Hangzuschlag nach Art. 42 Abs. 3 BauR  
 Für das Baufeld A.10 gilt eine maximale Bauhöhe (Gebäude- und Firsthöhe) von 456.90 müM. Ausgenommen sind Lüftungsauslässe und Kamine. Andere Dachaufbauten (inkl. Absturzsicherungen und dgl.) bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Eigentümers von KTN 535.

**Art. 7 Geschosszahl**

In allen Baufeldern ist zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen ein Untergeschoss nach Art. 36 Abs. 3 BauR gestattet. Vorbehalten bleibt die Sonderregelung für die Baufelder A. Bei den Baufeldern B.4 und B.5 geht dabei das oberste Geschoss niveaugleich in das Untergeschoss der Baufelder B.1 und B.2 über.

Die Bauten in den Baufeldern A dürfen maximal 2 Vollgeschosse aufweisen. Der Garagentrakt, dies im Sinne eines nicht anrechenbaren zusätzlichen zweiten Untergeschosses, wird direkt ab der Strasse erschlossen. Dieses darf bei A.2 – A.7 je auf maximal 10 m, bei A.8 14 m, sichtbar sein und ist zur Fassade des Hauptbaus zu versetzen.

In den Baufeldern B sind 2 Vollgeschosse gestattet. Zurückversetzt um mindestens 4 m sind weitere 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Baufeld C sind 2 Vollgeschosse zulässig. Zurückversetzt um mindestens 4 m ist im östlichen Bereich nach Massgabe des Richtprojekts ein weiteres Vollgeschoss zulässig.

Im Baufeld D ist eine eingeschossige Nebenbaute im Sinne von § 61 PBG sowie Zufahrt möglich.

**Art. 8 Abstandsvorschriften**

Zu den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die gesetzlichen Abstandsvorschriften einzuhalten. Davon ausgenommen ist die Nebenbaute des Baufeldes D, die gemäss Vereinbarung (Dienstbarkeitsvertrag) zur Parzelle KTN 535 keinen Grenzabstand aufweisen muss.

Intern gelten minimal die im Situationsplan Nr. GP 001 zwischen den einzelnen Baufeldern festgelegten Mindestabstände.

Der Abstand zur internen Erschliessungsstrasse beträgt mindestens 2 m.

**Art. 9 Gestaltung der Bauten und Anlagen**

**Allgemeines** Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist das Richtprojekt orientierend. Mit der ersten Baueingabe pro Baubereich ist mittels Bericht der BSS Architekten AG nachzuweisen, dass das Projekt den Vorgaben des Gestaltungsplans und des Richtprojekts entspricht. Das erste bewilligte Bauvorhaben ist für die weiteren wegleitend. Die Baubewilligungsbehörde ist berechtigt, nicht dem Gestaltungsplan entsprechende Baugesuche zur Projektbegleitung durch die BSS Architekten AG zurückzuweisen.

**Dachgestaltung / Solaranlagen** Für alle Haupt- und Nebenbauten sind nur Flachdächer zugelassen. Ausgenommen das Baufeld D, wo die Dachform frei wählbar ist. Auf den Dächern sind nur technische Dachaufbauten wie Lüftungsauslässe, Kamine und dgl. Gestattet. Diese sind möglichst in Gruppen anzuordnen. Auf Dächern sind Solarkollektoren und Fotovoltaikzellen nur bei den Baufeldern A.1 – A.9 gestattet. Sie dürfen eine max. Neigung von 15° haben und müssen vom Dachrand zurückversetzt sein. Eine gute Gestaltung und Integration vorausgesetzt, sind in übrige Gebäude- und Anlagenteile integrierte Solaranlagen für alle Baufelder zulässig.

**Staffelung** Bei mehreren übereinanderliegenden Geschossen sind max. 2 sichtbare Vollgeschosse frontbündig übereinander gestattet. Weitere Geschosse müssen gestaffelt werden.

- Fassaden** Vollverglaste Fassaden sind nur in die Hauptausrichtung möglich. Die Glasfarben sind neutral oder grünlich vorgeschrieben. Spiegelgläser sind nicht zulässig. Die übrigen Fassaden müssen mural in Erscheinung treten (Eternit-, Holzverkleidungen und ähnliches sind nicht erlaubt). Fensterbrüstungen sind zu verglasen oder massiv ins Fassadenmaterial einzubinden. Die Fassadenfarben folgen dem Gesamt-Farbkonzept. Dieses ist mit der Baueingabe der ersten Etappe zu definieren. Für die Gestaltung der Nebenbaute auf Baufeld D gilt Art. 13 Abs. 1 BauR.
- Absturzsicherungen** Geländer sind einheitlich, vorzugsweise in Glas auszuführen.

#### **Art. 10 Nebenbauten, Unterirdische Bauten, Umgebungsbauten**

Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG, die nicht der Allgemeinheit dienen, sind nur innerhalb der Baufelder gestattet.

Unterirdische Gebäude sind überall zulässig, sofern sie die Abstandsvorschriften einhalten und soweit sie für den Betrieb und den Unterhalt der Bauten und Anlagen zweckmässig und notwendig sind. Zum Gewässer östlich des Baubereiches A.10 ist ein Gewässerabstand von mind. 5 m einzuhalten. Dieser wird von der oberen Böschungskante des Gewässers aus gemessen.

Umgebungsmauern, als Block-, Beton- oder Natursteinmauern, dürfen mit einer Höhe von max. 2 m sichtbar sein, ausgenommen Stützmauern zur Hangsicherung für die Erstellung der Feinerschliessungsstrasse. Zugangswege und Treppen müssen gut in das gewachsene Terrain eingebettet werden und schlicht und zurückhaltend gestaltet sein. Böschungs- und Mauerbauelemente wie Löffelsteine und dgl. sind nicht erlaubt.

Im Baufeld D ist eine eingeschossige Nebenbaute im Sinne von § 61 PBG sowie eine Nutzung als Garten, Fahrzeugabstellfläche, Zufahrt, Zugang und dergleichen möglich.

#### **Art. 11 Freiraumgestaltung**

- Umgebungsfläche** Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, sind die ausserhalb der Baufelder gelegenen Umgebungsflächen, ausgenommen die Zufahrten, Hauszugänge, Parkplätze, Erholungs- und Spielflächen und der Entsorgungsplatz, als Extensivwiesen zu gestalten. Terrainanpassungen und Böschungen sind harmonisch in die bestehende Topographie einzupassen. Aufschüttungen, insbesondere in den Zwischenräumen der Baufelder jedoch ausgenommen für den Strassenbau, sind unzulässig. Es besteht zu Lasten der Grundeigentümer eine Duldungspflicht für die extensive Bewirtschaftung. Diese ist in den Kaufverträgen grundbuchrechtlich zu regeln.
- Erholungs- und Spielflächen** Die im Gestaltungsplan gekennzeichneten, gemeinschaftlichen Freiflächen "E+S" sind als Erholungs- und Kinderspielflächen zu erstellen. Die Fläche beträgt total mind. 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Mehrfamilienhäuser. Platzartige Erweiterungen der Feinerschliessung dürfen eingerechnet werden. Die Freiflächen sind entsprechend ihrer Nutzung zu gestalten und auszustatten. Der Allgemeinheit dienende Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind zulässig.
- Bepflanzung** Im Bereich der Umgebungsflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die im Gestaltungsplan gekennzeichnete Lage der Bäume ist orientierend und im Rahmen eines Umgebungsplans zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Die Bäume sind zeitgleich mit der Realisierung der Hauptbauten zu pflanzen.

**Art. 12 Parkierung**

Die Berechnung der minimal erforderlichen Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 24 BauR.

Die Parkierung hat grossmehrheitlich unterirdisch zu erfolgen, nach Massgabe des Richtprojektes.

**Art. 13 Erschliessung**

Die Zu- und Wegfahrt (Ausnahme Baufeld A.1, D und E) erfolgt über die neue Feinerschliessungsstrasse. Die Strassenbreite beträgt min. 4.50 m. Strasse und Haus- bzw. Garagenvorplätze weisen eine einheitliche Materialisierung auf. Funktionsmässig ist sie auf Mischverkehr (Fussgänger, Velos, Autos) ausgelegt.

Das Baufeld A.1 und wie bisher das Baufeld D werden über die Urmibergstrasse erschlossen, das Baufeld E wie bisher über den Rubisacherweg.

**Art. 14 Ver- und Entsorgung**

Die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung werden in der Erschliessungsstrasse geführt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

**Art. 15 Ausnützungstransfer**

Ausnützungstransfers sind nur wie folgt möglich:

- Transfer von Baubereich A zu Baubereich B oder C.
- Transfer von Baubereich B zu Baubereich C.

**Art. 16 Übriges Recht**

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl vom 22. August 2002.

Zivilrechtliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten bleiben vorbehalten. Sie gehen den Überbaumöglichkeiten gemäss Gestaltungsplan vor, sind aber nicht Bestandteil desselben.

**Art. 17 Abweichung zur Regelbauweise / Ausnahme**

- Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10%.
- Erhöhung der Gebäude-/Firsthöhen auf 9.0 m im Baubereich A bzw. 10.50 m im Baubereich B + C.
- Unterschreiten der internen Gebäude- und Grenzabstände.
- Reduktion des Strassenabstandes auf 2.0 m
- Erhöhung der maximalen zulässigen Bruttogeschossfläche um 2'008m<sup>2</sup>, d.h. das Ausbauprivileg des Art. 37 BauR wird, ausgehend von je einem Flachdachgeschoss, auf die Gesamtüberbauung umgelagert (siehe Anhang).
- Nebenbaute im Baufeld D (Ausnahme).

**Art. 18 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

**Anhang** Berechnung des Ausnützungszuschlages für die Umlagerung des Dachgeschossprivileges (Ersatz BauR Art. 37)

anrechenbare Landfläche aL	=	20'804 m <sup>2</sup>
AZ W2 GP	=	0.385
BGF zul.	=	8'010 m <sup>2</sup>
Zuschlag BGF als Ersatz für DG-Privileg (Art. 37BauR)	=	2'008 m <sup>2</sup>
<b>Total realisierbare BGF</b>	<b>=</b>	<b>10'018 m<sup>2</sup></b>

