



Kanton Schwyz

Gemeinde Ingenbohl-Brunnen

Änderung Gestaltungsplan „Schiller West“ SONDERBAUVORSCHRIFTEN

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 6. November bis 26. November 2009

Vom Gemeinderat erlassen am 19. Mai 2014

Der Gemeindepräsident

[Signature]

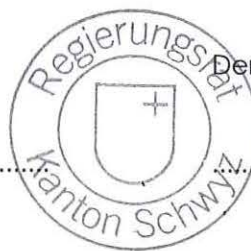
Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1254
am 2.12.2014

Der Landammann

[Signature]



Der Staatsschreiber

[Signature]

2381-02
13. Juni 2014 /
5. Januar 2015



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMERIN

Die Grundeigentümerin beantragt beim Gemeinderat, den Gestaltungsplan „Schiller West“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Die Grundeigentümerin KTN 2041, 2096 bis 2121:

Samuel Rüdisühli
Rigiblickstrasse 123
6353 Weggis

Hünenberg, den 9. 1. 2015

Samuel Rüdisühli

Samuel Rüdisühli

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 Ingenbohl-Brunnen (BauR), die Änderung des Gestaltungsplans „Schiller West“, genehmigt mit RRB Nr. 1385 vom 7.9.1999.

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter ¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem in Situationsplan 1:250 bezeichneten Perimeter.

Übriges Recht ² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde (BauR), genehmigt von Regierungsrat mit RRB-Nr. 398 vom 25.3.2003, und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 3 Bestandteile

Verbindlich Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 13. Juni 2014/5. Januar 2015
- Situationsplan 1:250, vom 13. Juni 2014

Richtungsweisend b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht vom 13. Juni 2014 mit Richtprojekt und dazugehörigem Modell Mst. 1:250

Art. 4 Zweck

Eingliedern in die Umgebung Der Gestaltungsplan hat zum Zweck

- die Randbedingungen für eine an die Hanglage angepasste Terrassenüberbauung zu schaffen
- ein einheitlich gestaltetes Überbauungskonzept umzusetzen
- das Umgebungsgrün bis in die Zwischenräume der Terrassenbauten zu führen
- eine besonders grosszügige Anlage der Aussenräume zu gewährleisten
- Fahrzeug- und Langsamverkehr frühzeitig zu trennen
- Einen hohen Anteil von erneuerbaren Energie am Gesamtenergieverbrauch zu sichern.

Art. 5 Bauvorschriften

¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Lage und Stellung der Bauten richtungsweisend. Unterirdische Bauten und einzelne Nebenbauten mit den Maximalmassen gemäss Art. 8 Abs. 4 zur Ausstattung von gemeinschaftlichen Wiesen und Erholungsflächen sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet. Private Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche sind nicht gestattet.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

	Baubereich A1 – B2	Baubereich T
Ausnützung	0,3 Art. 37 BauR ist nicht anwendbar	
Gebäudehöhe	gemäss BauR Zone W2	gemäss BauR Zone W2
Anzahl Stufen für Terrassenhaus (inkl. Garagengeschoss)	max. 8	—
Anzahl sichtbare Geschosse über gestaltetem Terrain pro Stufe	max. 3	max. 4
Gesamtlänge	gemäss Baubereich	gemäss Baubereich

³ Unterirdische Bauten dürfen ausserhalb der Baubereiche höchstens mit einzelnen Hauszugängen in Erscheinung treten.

⁴ Sonnenenergiepanels sind nur an Fassaden zulässig.

⁵ Die Sturzsicherungen bei den Terrassen sind einheitlich als transparente Geländer (z.B. Glasplatten) auszubilden.

Art. 6 Interner Gebäudeabstand

¹ Für die internen Gebäudeabstände sind die Mantellinien der Baubereiche massgebend.

Art. 7 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 die Treppenhäuser und Nebenbauten sind auch Puttdächer gestattet. Für die Fassaden sind zurückhaltende Farben zu wählen. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Material- und Farbkonzept zu erarbeiten. Das Gestaltungs-, Material- und Farbkonzept ist im Rahmen des ersten Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.
- Richtprojekt** ² Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Art. 8 Grünbereich und Bereich Wiesen und Weiden

- Allgemein** ¹ Im Grünbereich und Bereich Wiesen und Weiden ist der Wieslandcharakter weitgehend zu erhalten.
- Erholungsflächen
Spielplätze** ² Als Erholungsflächen und Spielplätze sind Plätze und Flächen zu schaffen, die den Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen. Das Mass richtet sich nach dem Baureglement.
- Grünbereiche** ³ Die Grünbereiche dienen zur Gliederung der Überbauung und zur besseren landschaftlichen Einordnung. Offene Erschliessungswege einschliesslich Treppen sind zulässig. Höhendifferenzen sind durch begrünte Böschungen zu überwinden. Die Durchgrünung ist durch Rasen sowie gezielte Baum- und Buschpflanzungen zu erreichen. Talseitige Mauerflächen von Treppenhäusern sind mindestens zu 50% mit Kletterpflanzen zu begrünen. Nebenbauten, Pergolen und ähnliches sind nicht zulässig.
- Bereich Wiesen und
Weiden** ⁴ Im Bereich Wiesen und Weiden ist eine Nutzung des Grasertrages durch Grasschnitt, Heuen und Weiden zulässig. Eine flächenbezogene Kleintierhaltung ist gestattet. Dazu sind bis drei Nebenbauten mit je maximal 16 m² Grundfläche erlaubt; diese müssen gegenüber Dritten die ordentlichen Abstände einhalten.
- Stützmauern** ⁵ Stützmauern sind in der Regel nur im Bereich Vorplätze und entlang dem Schillerweg zulässig. Stützmauern mit einer Höhe von über 3 m sind durch wenigstens 1 m tiefe Bermen zu gliedern. Die Oberfläche von Stützmauern ist markant zu strukturieren (z.B. als Blockwurf) und durch Kletterpflanzen und vorgestellte Bepflanzung zu mindestens 50 % zu begrünen.
- Bepflanzung** ⁶ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

Umgebungsplan ⁷ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Plätze und Wege ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der ersten Baueingabe einzureichen.

Richtprojekt ⁸ Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Umgebung richtungsweisend.

Art. 9 Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Meteorwasser muss zurückgehalten 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. 10 Erschliessung, Parkierung

Erschliessung ¹ Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindung ist ein Fussweg zu erstellen.

Bereich Vorplätze ² Im Bereich Vorplätze sind Zufahrten, offene Parkierung sowie weitere Erschliessungsanlagen gestattet.

Parkplätze ³ Mindestens 60 % der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Im Interesse der Verkehrsberuhigung und -sicherheit sowie des Umgebungsschutzes kann der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze, insbesondere der offenen Parkplätze auf GB 2098, 2099, 2100, 2101 und 2119, beschränken.

Veloabstellplätze ⁴ Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren aufgrund der Vorschriften des Baureglements festgelegt.

Wendeplatz ⁵ Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage und des Containerplatzes ist ein Wendeplatz für Personenfahrzeuge sicherzustellen.

Art. 11 Energie

Die Gebäude müssen dem Minergie-Standard entsprechen. Der Energiebedarf für Heizung/Kühlung und Warmwasser darf maximal mit 30% nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 12 Gefahrenschutz

Im blauen Gefahrenbereich gemäss Gefahrenkarte sind zum Schutz vor Sturzprozessen (Stein- und Blockschlag), Lawinen, Schneegleiten und Hangmuren Objektschutzmassnahmen erforderlich. Diese sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Soweit die Schutzmassnahmen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes und somit ausserhalb der Bauzone erfolgen sollten, bleibt zusätzlich die erforderliche kantonale Bewilligung gemäss Raumplanungsgesetz (u.a. Nachweis Standortgebundenheit) vorbehalten. Die Planung der Schutzmassnahmen hat durch einen Fachspezialisten zu erfolgen.

Art. 13 Abweichungen von der Normalbauweise

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe beim Treppenhaus B um ca. 2.60 m.
- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bei der dritten Stufe von A2 um ca. 0.6 m zufolge früherer lokaler Abgrabung.

Art. 14 Inkrafttreten

Genehmigung durch
Regierungsrat

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.