

Gemeinde Ingenbohl

18. August 2003
rev. 04. Dezember 2003

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

zum Gestaltungsplan Unterhalten Brunnen
KTN 1783, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065
vom 11.06.1997 / Revision 18.08.2003/ Rev. 4.12.2003

Genehmigungsvermerke:

a)

Wurden öffentlich aufgelegt vom 31.10.1996 bis 30.11.1996, vom Gemeinderat Ingenbohl erlassen am 23.06.1997 und vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1411 vom 12.08.1997.

b)

Die Änderungen wurden öffentlich aufgelegt vom 22.08.2003 bis 22.09.2003

Vom Gemeinderat erlassen am 20. Juli 2004

Der Gemeindepräsident:

i.v. P. H. S.

Der Gemeindeschreiber:

i.v. Mammetsch

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 103 vom 25. Januar 2005

Der Staatsschreiber:

Amann



Der Landammann:

W. L.

Sonderbauvorschriften

vom 11.06.97 mit Revision von Art. 2, 4 und 10 (neu geltende Unterlagen), Art. 7 (neu Ausnützungsziffer auf 13 Häuser) und Ergänzung mit Art. 16 vom 18.08.2003/ rev. 04.12.2003.

Gestaltungsplan Perimeter:

**KTN Stammparzelle 1783, und Einzelbauparzellen
KTN 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065
Unterhalten
6440 Brunnen**

Grundeigentümer **Stammparzelle KTN 1783 und Bauparzellen KTN 2057, 2058**

Geschwister Senn: Sonja Senn
Orlanda Senn
Claudia Senn
vertreten mit Vollmacht durch: Martin Senn sen.
Gersauerstrasse 81
6440 Brunnen

Verkaufte Parzellen mit Grundbucheintrag
KTN 2056, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065

Revision Gestaltungsplan Unterhalten (genannt Schillerweid) 2003 Brunnen

Ingenieur / Architekt: **Planungsgemeinschaft
Baumann Hedinger Zurfluh & R  th Robert
c/o Baumann Hedinger Zurfluh Ing. AG
Kleinstadt 6
6440 Brunnen
Tel: 041/825 40 50**

Verfasser GP 1997 Sonderbauvorschriften:
Arbeitsgemeinschaft GP 1997
Josef Muff & Carlo Baumann
vertreten durch: Josef Muff Allmeindstrasse 9
6440 Brunnen / Tel: 041/820 43 73

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	2
2.	Geltungsbereich.....	2
3.	Zweck.....	2
4.	Inhalt.....	2
5.	Baureglement.....	2
6.	Lage und Stellung der Gebäude.....	3
7.	Bruttogeschossfläche.....	3
8.	Firstrichtungen und Dachgestaltungen.....	3
9.	Architektonische Gestaltung.....	3
10.	Baugrenzungslinien und Baubereiche.....	4
11.	Allgemeine Grünfläche.....	4
12.	Geländegestaltung.....	4
13.	Hochstämmige Bäume.....	5
14.	Verkehrerschliessung.....	5
15.	Abstellflächen für Motorfahrzeuge.....	5
16.	Inkrafttreten.....	5
17.	Unterschriften.....	6
	Anhang: Baubereiche und Toleranzen.....	7

Gestaltungsbereich, Zweck und Inhalt

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24, 30 und 31 des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Schwyz vom 14.05.87 und Art. 36ff des Baureglementes der Gemeinde Ingenbohl-Brunnen vom 17.09.84 die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan.

2. Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das in der Situation Massstab 1:500, Plan Nr. 1428-2 18.8.2003/rev. 4.12.2003,¹⁾abgegrenzte Gebiet mit den Parzellen KTN 1783, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064 und 2065, wobei innerhalb der Parzelle KTN 1783 die Zonengrenze als Gebietsabgrenzung gilt.

3. Zweck

- 3.1 Eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung.
- 3.2 Die Festlegung der grundsätzlichen Anordnung der Bauten und die Organisation und Gestaltung der Aussenräume wie Strassen, Wege, Plätze.

4. Inhalt

- 4.1 Verbindliche Bestandteile:
Gestaltungsplan Situation 1:500, Plan Nr. 1428-2 Ingenieurbüro BHZ Brunnen / Architekturbüro R. Räch, Brunnen vom 18.08.2003 / rev. 4.12.2003 / *rev. 11.11.2004*
Sonderbauvorschriften vom 11.06.1997 / rev. 18.08.03 / 4.12.2003 mit Anhang "Baubereiche und Toleranzen 1:200" vom 4.12.2003
- 4.2 Richtungsweisende Bestandteile:
Erläuterungsbericht

5. Baureglement

Soweit im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Baureglements von 1984.

1) revidiert am 11.11.2004

Baubereiche, Baugestaltung und Nutzung

6. Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage und die Stellung der Gebäude werden durch Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Hauptfirstrichtung gemäss revidiertem Gestaltungsplan 1:500, Nr. 1428-2 BHZ vom 18.08.2003.

Die Toleranzen sind im Anhang "Baubereiche und Toleranzen" ersichtlich.

7. Bruttogeschossfläche

7.1 Es ist über die gesamte Gestaltungsplanfläche maximal eine Ausnützungsziffer von 0.3 zulässig.

7.2 Den Häusern 1 bis 13 steht dabei eine feste Bruttogeschossfläche von je 220 m² zu.

7.3 Jedem der dreizehn Häuser kann zudem maximal je ein Dreizehntel der restlichen Bruttogeschossfläche zugeteilt werden (Ausnützungstransporte innerhalb Gestaltungsplan).

7.4 Die restliche Bruttogeschossfläche kann zudem auch, dies vor oder nach der Zuteilung nach Ziff. 7.3, auf Grundstücke der Zone Schiller ausserhalb des Gestaltungsgebiets Unterhalten transportiert werden (Ausnützungstransporte ausserhalb Gestaltungsplan).

8. Firstrichtung und Dachgestaltungen

8.1 Die Firstrichtung ist gemäss Gestaltungsplan einzuhalten

8.2 Bei der Dachgestaltung sind folgende Formen vorgegeben:

Haus Typ A: Schwach geneigte, symmetrische Satteldächer. Architektonisch gut integrierte Flachdachanteile sind erlaubt. Die Nebenbauten sind mit Flachdächer oder schwach geneigten Schrägdächern zu erstellen.

Haus Typ B: Pultdächer (tal- oder bergseits geneigt) sowie gleichgeneigte Satteldächer. Flachdachanteile sind erlaubt.

Die Dachneigungen dürfen max. 25° betragen. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Treppenhaus- und Liftaufbauten dürfen max. ¼ der Fassadenlänge betragen.

9. Architektonische Gestaltung

- 9.1 Die Überbauung ist in zeitgemässer Architektur zu erstellen. Diese hat sich an die im Erläuterungsbericht enthaltenen Vorgaben anzulehnen.
- 9.2 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen sowie Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.
- 9.3 Es sind vorwiegend folgende Materialien zu verwenden:
Natursteine, Sichtbeton (insbesondere Sockelgeschoss), weiss bis hellgrau verputzte Fassaden sowie zurückhaltend das einheimische Material Holz.
- 9.4 Mit der ersten Baueingabe ist bezüglich Farb- und Materialwahl sowie Gestaltung ein Gesamtkonzept über den entsprechenden Bautyp zu erstellen. Abweichungen bei den einzelnen Häusern und den Nebenbauten sind zulässig, so weit sie die bauliche Einheit nicht beeinträchtigen.

10. Baugrenzungslinien und Baubereiche

- 10.1 Die Baugrenzungslinien und Baubereiche sind im revidierten Gestaltungsplan 1:500 Nr. 1428-2 BHZ vom 18.08.2003 / 4.12.2003²⁾ ersichtlich.
- 10.2 Dachvorsprünge und Erker dürfen den Baubereich um max. 80 cm überragen.
- 10.3 Der Baubereich für Nebenbauten darf im nicht sichtbaren Teil unterirdisch erweitert werden.

Umgebungsgestaltung

11. Allgemeine Grünfläche

Die im Gestaltungsplan bezeichnete, allgemeine Grünfläche ist als Sport-, Erholungs- und Spielfläche zu gestalten.
Bauten und bauliche Veränderungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck dienen.

2) revidiert am 11.11.2004

12. Geländegestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen als Geländeanpassung zu den Häusern sollen möglichst minimal disponiert werden. Grossflächige Stützmauern und Böschungssicherungen mit Böschungselementen, Bruchsteinen, usw. höher als 1.50 m sind nicht gestattet.

Ausnahmen: Baugrundbedingte Hangsicherung, strassenbedingte Stützmauern sowie Stützmauern bei Nebenbauten Haus Typ A.

Als Ausnahme kann der Gemeinderat höhere Stützmauern und Böschungssicherungen zulassen, wenn diese landschaftlich nicht in Erscheinung treten und gut gestaltet sind.

Für Stützmauern und Böschungssicherungen höher als 1.50 m entlang der Grundstücksgrenze ist die Zustimmung des angrenzenden Nachbarn notwendig.

Böschungen entlang Strassen und Nachbargrundstücken sind mit natürlichem Gefälle zu gestalten und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Die privaten Grünanteile zwischen den Häusern vom Typ A sind vor allem bergseits entlang der Strasse entsprechend dem Gestaltungsplan möglichst gross zu halten.

Entlang der Erschliessungsbereiche sind innerhalb von 50cm Abstand (Bankettbereich) keine baulichen Veränderungen (Einfriedungen, Stützmauern etc.) von mehr als 15 cm Höhendifferenz zulässig.

Hochstämmige Bäume im Sinne einer Allee sind in diesem Bankettbereich zulässig. Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baugesuche darzustellen.

13. Hochstämmige Bäume

Die im Gestaltungsplan dargestellten wichtigen, hochstämmigen Bäume sind Teil der Erschliessung und mit dieser zusammen sicherstellen.

Die vorhandenen alten Baubestände am südlichen Teil des Perimeters sowie im Bereich der Kapelle sind zu erhalten und zu pflegen.

Erschliessung und Parkierung

14. Verkehrserschliessung

14.1 Für die Erschliessung, Parkierung und die Wege und Plätze ist der Gestaltungsplan massgebend. Soweit es die bauliche Gestaltung der Hochbauten erfordert, können die privaten Vorplätze verschoben und um maximal 25% erweitert werden. Art. 12 ist zu gewährleisten.

14.2 Die genaue Linienführung der Wege und Plätze ist gegenüber der Plandarstellung im Rahmen der Bauprojekte leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird.

Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren.

Die gemäss Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche sind als Fahrstrasse, Plätze und Fussgängerwege auszubilden.

15. Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Es gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Bei allfälligen Garagen ist die gesetzliche Vorplatztiefe einzuhalten.

16. Inkrafttretung

Die Änderungen des Gestaltungsplanes Nr. 1428-2 vom 18.08.2003 / 4.12.2003³⁾ treten mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

3) revidiert am 11.11.2004

17. Unterschriften

Geschwister

Sonja Senn

.....

Orlanda Senn

.....

Claudia Senn

.....

Vertreten mit Vollmacht durch:
Martin Senn senior
Brunnen 18.08.2003

6-7.04
Martin Senn senior
.....

Planungsgemeinschaft

BHZ Ingenieurbüro AG
Kleinstadt 6
6440 Brunnen

T. Baumann

T. Baumann
.....

Robert Räth Architektbüro AG
Gersauerstrasse 63
6440 Brunnen

R. Räth

R. Räth
.....
Brunnen, 18.08.2003 / 4.12.2003

Änderungen

30 Tage öffentlich aufgelegt vom

22.08.2003

bis 22.09.2003

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

i.V. P. V. V.
.....

i.V. Mannig Kopf
.....

Vom Gemeinderat erlassen am

20. JULI 2004
.....

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. vom

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

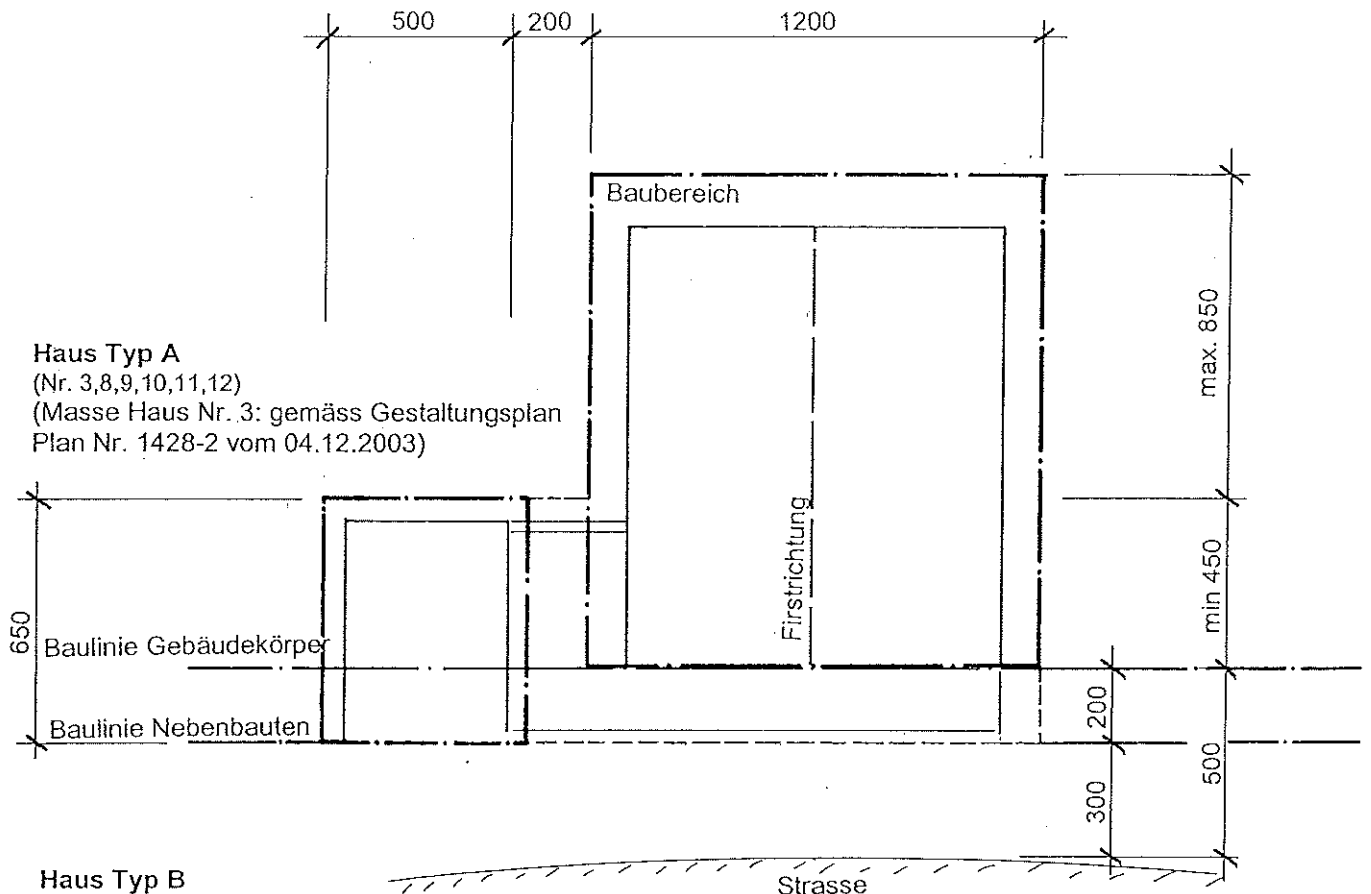
.....

Sonderbauvorschriften GP Unterhalten

Anhang, 04.12.2003

Baubereiche und Toleranzen 1:200

- · — Baubegrenzungslinie Wohnbauten, Nebenbauten
- — — Baubegrenzungslinie Nebenbauten, eingeschossige Vorbauten
- · — · — Baulinie Gebäudekörper
- · — · — Baulinie Nebenbauten



Haus Typ B
(Nr. 1,2,4,5,6,7,13)
Masse = für Häuser 4,5 und 6
Masse restliche Häuser: gemäss Gestaltungsplan
Plan Nr. 1428-2, vom 04.12.2003

