

Gemeinde Ingenbohl

Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“

Änderung des Gestaltungsplanes Verde, Ingenbohl

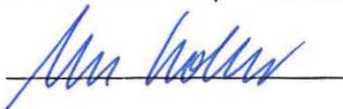
(Verde Nord, KTN 107, 544 (Parzellenteil) und 2159, Ingenbohl)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 15.7. bis 16.8.2005.

Vom Gemeinderat erlassen am 16. Jan. 2006

Der Gemeindepräsident

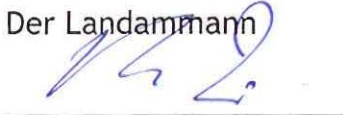


Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 333 vom 14. März 2006

Der Landammann



Der Staatsschreiber



Antrag der Grundeigentümer

Die gesuchstellende Grundeigentümerin von KTN 107 und 2159, Ingenbohl, beantragt dem Gemeinderat Ingenbohl, die Änderung des Gestaltungsplanes Verde für die Parzellen KTN 107, 544 (Parzellenteil) und 2159, alle Ingenbohl, dies unter dem Titel Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“, mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Brunnen, den 15.6./5.12.2005/16.1.2006

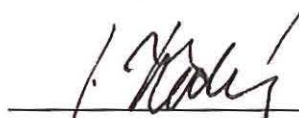
Grundeigentümerin Parzellen KTN 107 und 2159:

Alois Meyer AG
Luzernerstrasse 13
6403 Küssnacht



Planer:

Stöckli Schellinger + Partner Architekten BSA SIA, Postplatz 1, 6300 Zug



Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“	5
Art. 4	Ersatz des bestehenden Gestaltungsplanes Verde	5
Art. 5	Zweck	5
Art. 6	Bereiche der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“	6
Art. 7	Baubereiche Bauten A und B auf KTN 107	6
Art. 8	Baubereiche Bauten C und D auf KTN 107	6
Art. 9	Baubereiche Erschliessungsbauten E, F und G auf KTN 107	7
Art. 10	Baubereiche Allgemeiner Zwecke dienender Räume auf KTN 107	7
Art. 11	Baubereich Parkgeschoss auf KTN 107	7
Art. 12	Baubereich Erschliessungsstrasse auf KTN 2159 und 107	7
Art. 13	Parzellenteil KTN 544 (Parkhaus Schiller B)	8
Art. 14	Umgebungs- und Grünflächen auf KTN 107	8
Art. 15	Hecken auf KTN 2159	10
Art. 16	Ausnützung	10
Art. 17	Abstände	11
Art. 18	Geschosse	12
Art. 19	Gebäude- und Firsthöhen	13
Art. 20	Technische Erschliessung	13
Art. 21	Parkierung	14
Art. 22	Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung	14
Art. 23	Steinschlagschutz	14
Art. 24	Lärmschutznachweis	14
Art. 25	Ausnahmen von der Normalbauweise	15
Art. 26	Zivilrechtliche Vereinbarungen	15
Art. 27	Subsidiäres Recht	15
Art. 28	Inkrafttreten	15

Anhang 1: Flächenverzeichnis KTN 107

Anhang 2: Flächenverzeichnis KTN 2159

Anhang 3: Plan mit Flächenangabe Parzellenteil KTN 544 vom 8.7.2005

Anhang 4: Ausgleichende Niveaulinie, 1:500, Plan Nr. SVB 20

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Ingenbohl erlässt gestützt auf die § 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf Art. 77 ff des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl (BR) die Änderung des Gestaltungsplanes Verde für die Parzellen KTN 107, 544 (Parzellenteil) und 2159, „Verde Nord“.

Art. 2 Bestandteile

Die Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ besteht aus folgenden Teilen:

- 1) den verbindlichen Planungsmitteln
 - verbindliche Planinhalte des Situationsplanes 1:500, Plan-Nr. SVB 19, vom 15.6.2005/rev. 5.12.2005
 - Sonderbauvorschriften vom 15.6.2005/rev. 5.12.2005/rev. 16.1.2006
- 2) den lediglich richtungsweisenden und orientierenden, d.h. nicht verbindlichen Planungsmitteln
 - richtungsweisende und orientierende Planinhalte des Situationsplanes 1:500, Plan-Nr. SVB 19, vom 15.6.2005
 - Ansicht Urmiberg von Treib, Plan-Nr. SVB 48
 - Situation 1:500, Plan-Nr. SVB 13, vom 29.10.2004, rev. 3.5.2005
 - Perspektive vom 26.4.2005
 - Schnitt I 1:200, Plan-Nr. SVB 37, vom 3.6.2005
 - Schnitt II 1:200, Plan-Nr. SVB 38, vom 3.6.2005
 - Schnitt III 1:200, Plan-Nr. SVB 39, vom 3.6.2005
 - Schnitt IV 1:200, Plan-Nr. SVB 40, vom 3.6.2005
 - Schnitt V 1:200, Plan-Nr. SVB 41, vom 3.6.2005
 - Schnitt VI 1:200, Plan-Nr. SVB 42, vom 3.6.2005
 - Schnitt VII 1:200, Plan-Nr. SVB 43, vom 3.6.2005
 - Schnitt VIII 1:200, Plan-Nr. SVB 44, vom 3.6.2005
 - Schnitt IX 1:200, Plan-Nr. SVB 45, vom 3.6.2005
 - Schnitt X 1:200, Plan-Nr. SVB 46, vom 3.6.2005
 - Schnitt XI 1:200, Plan-Nr. SVB 47, vom 3.6.2005
 - Grundriss Strasse 1:200, Plan-Nr. SVB 35, vom 13.6.2005
 - Längsschnitt durch Strasse mit Ansicht gegen Süden 1:200, Plan-Nr. SVB 24, vom 20.6.2005
 - Grundriss Tiefgarage 1:200, Plan-Nr. SVB 49, vom 23.6.2005
 - Typischer Wohnungsgrundriss 1:100, Plan-Nr. SVB 52, vom 23.6.2005
 - Kurz-Projekterläuterung vom 5.7.2005
 - Begrünung zu den Ausnahmen nach Art. 25 SBV vom 11.7.2005/rev. 5.12.2005
 - Katasterplan 1:1000 KTN 107, 544 (Teilfläche) und 2159 vom 8.7.2005
 - Nachfolgende Richtprojektunterlagen, die bei Abweichungen den obgenannten Richtprojektunterlagen vorgehen:
 - Umgebung/Schnitt/Ansichten 1:200, Plan-Nr. SVB 34, vom 7.11.2005
 - Gesamtansichten, Plan-Nr. SVB 83 und 84, vom 22.11.2005

- Perspektive Eingangsbereich, Plan-Nr. SVB 85, vom 22.11.2005
- Vogelschau Liftturm, Plan-Nr. SVB 86, vom 22.11.2005
- Beispiel Mauerbegrünung, Plan-Nr. SVB 87, vom 22.11.2005
- Umgebung/Bepflanzungsplan 1:200, Plan-Nr. SVB 88, vom 16.11.2005
- Protokoll Augenschein und Besprechung vom 26.10.2005

Art. 3 Geltungsbereich der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“

Die Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ gilt für das im Situationsplan 1:500, SVB 19, vom 15.6.2005, rot umrandete Gestaltungsgebiet der Parzellen KTN 107, 544 (Parzellenteil) und 2159 Ingenbohl, und zwar mit folgenden Flächen (siehe die Flächenverzeichnisse in den Anhängen 1 und 2 und die Flächenberechnung in Anhang 3 der Sonderbauvorschriften):

KTN 107 (ohne Wald)	10'206 m ²
KTN 2159 (ohne Wald)	1'042 m ²
KTN 544 (Parzellenteil, gemäss bisherigem Gestaltungsplan Verde vom 5.7.1999)	2'066 m ²

Art. 4 Ersatz des bestehenden Gestaltungsplanes Verde

Für den Geltungsbereich der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ gemäss Art. 3 ersetzen die Bestandteile nach Art. 2 vollumfänglich die Planungsmittel des Gestaltungsplanes Verde gemäss Beschluss des Gemeinderates Ingenbohl vom 5.7.1999 und gemäss Beschluss Nr. 1265 des Regierungsrates vom 17.8.1999.

Art. 5 Zweck

Die Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ bezweckt:

- a. Dem steilen Hang folgende in der Höhe abgestufte Terrassenhaus-Überbauung in zwei Terrassenhäusergruppen (A/B und C/D) auf KTN 107 mit so optimaler Eingliederung und Einordnung.
- b. Beschränkung auf eine einzige strassenmässige Erschliessung (KTN 2159).
- c. Rollstuhlgängige Erschliessung der beiden Terrassenhäusergruppen A/B resp. C/D mit Hilfe von Vertikalsträngen (Liftbauten E, F und G) in die ganze Bautiefe.
- d. Vollständig gedeckter Parkierungsbereich der Überbauung auf KTN 107.
- e. Grosszügige Durchgrünung der Überbauung auf KTN 107 mit breiten Wiesenflächen um die Terrassenhäusergruppen A/B und C/D herum und mit Bestockungs- und Bepflanzungsvorschriften.

- f. Weiterhin Gewährleistung der Bestandesgarantie der vorbestehenden Bauten auf KTN 544 (Parkhaus Schiller B) und weiterhin Ermöglichung der Überbauung von KTN 544 gemäss Normalbauweise (BR und PBG).
- g. Weiterhin Gewährleistung der Erschliessung über die Strasse auf KTN 2159 eines Teilgebiets des westlichen Gestaltungsplanes Schiller-West gemäss Beschluss des Gemeinderates Ingenbohl vom 2.8.1999 und Genehmigung durch den Regierungsrat vom 7.9.1999 (RRB Nr. 1385).

Art. 6 Bereiche der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“

Die Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ enthält gemäss Situationsplan 1:500 folgende verbindlichen Gestaltungsplanbereiche und Gestaltungsvorgaben:

- a. Baubereiche Bauten A und B auf KTN 107 (Art. 7 SBV).
- b. Baubereiche Bauten C und D auf KTN 107 (Art. 8 SBV).
- c. Baubereiche Erschliessungsbauten E auf KTN 107 (Art. 9 SBV).
- d. Baubereich Erschliessungsbaute F auf KTN 107 (Art. 9 SBV).
- e. Baubereich Erschliessungsbaute G auf KTN 107 (Art. 9 SBV).
- f. Baubereiche Allgemeiner Zwecke dienender Räume auf KTN 107 (Art. 10 SBV).
- g. Baubereich Parkgeschoss auf KTN 107 (Art. 11 SBV).
- h. Baubereich Erschliessungsstrasse auf KTN 107 und 2159 (Art. 12 SBV).
- i. Parzellenteil KTN 544 (Art. 13 SBV).
- k. Umgebungs- und Grünflächen auf KTN 107 (Art. 14 SBV).
- l. Hecken auf KTN 2159 (Art. 15 SBV).

Art. 7 Baubereiche Bauten A und B auf KTN 107

- 1 Die Baubereiche Bauten A und B auf KTN 107 sind für Terrassenhäuser bestimmt (1. Überbauungsetappe).
- 2 Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überragen.

Art. 8 Baubereiche Bauten C und D auf KTN 107

- 1 Die Baubereiche Bauten C und D auf KTN 107 sind für Terrassenhäuser bestimmt (2. Überbauungsetappe).
- 2 Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überragen.

Art. 9 Baubereiche Erschliessungsbauten E, F und G auf KTN 107

In den Baubereichen Erschliessungsbauten E, F und G auf KTN 107 sind, zum Teil die Baubereiche Parkgeschoss (Art. 11 SBV) und Allgemeiner Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) überlagernd, Liftbauten, dies zur Verbindung der diversen Geschossebenen untereinander und mit dem Parkgeschoss, und technische Anlagen wie Heizungskamine, Garagenentlüftungen, etc. gestattet.

Art. 10 Baubereiche Allgemeiner Zwecke dienender Räume auf KTN 107

- 1 In den Baubereichen Allgemeiner Zwecke dienender Räume auf KTN 107 dürfen Bauten mit der Zweckbindung von mehrheitlich gemeinsamen Allgemeinräumen einerseits der Terrassenhäusergruppen A/B und andererseits der Terrassenhäusergruppen C/D erstellt werden, dies eingeschossig über dem darunter liegenden Parkgeschoss und den Baubereich Parkgeschoss (Art. 11 SBV) überlagernd.
- 2 Vordächer dürfen die Baubereiche um max. 1.5 m überragen.

Art. 11 Baubereich Parkgeschoss auf KTN 107

Der Baubereich Parkgeschoss auf KTN 107, zum Teil überlagert durch die Baubereiche der Allgemeiner Zwecke dienenden Räume (Art. 10 SBV) und der Erschliessungsbauten F und G (Art. 9 SBV) sowie zum Teil die Umgebungs- und Grünflächen (Art. 14 SBV) überlagernd, erfasst das Parkgeschoss für die Terrassenhaus-Überbauungen auf KTN 107 und deren Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) vom Baubereich der Erschliessungsstrasse (Art. 12 SBV) her. Soweit unterirdisch (§ 61 Abs. 2 PBG) erfolgend, dabei insbesondere als Verbindung zu den Erschliessungsbauten E, F und G sowie auch betreffend der Ein- und Ausfahrt, darf das Parkgeschoss diesen Baubereich auch überragen. Auch darf die Ein- und Ausfahrt im Baubereich des Hauses A weiter östlich erfolgen.

Art. 12 Baubereich Erschliessungsstrasse auf KTN 2159 und 107

- 1 Der Baubereich Erschliessungsstrasse auf KTN 2159 und 107 erfasst die strassenmässige Feinerschliessung der Überbauung auf KTN 107, die voraussichtliche (siehe Art. 11 SBV) Ein- und Ausfahrt in den Baubereich Parkgeschoss (Art. 11 SBV) sowie den westlichen Wendepplatz. Strasse und Wendepplatz dienen dabei auch der Erschliessung eines Teilgebiets des westlichen Gestaltungsplanes Schiller-West gemäss Beschluss des Gemeinderates Ingenbohl vom 2.8.1999 mit Genehmigung durch den Regierungsrat vom 7.9.1999 (RRB Nr. 1385).
- 2 Die Breite der Strasse beträgt 4.5 m.
- 3 Bezüglich der technischen Erschliessung in diesem Baubereich Erschliessungsstrasse siehe Art. 20 SBV.

- 4 Stützmauern der Strasse und des Wendeplatzes auf KTN 2159 zu den südlichen Nachbarparzellen KTN 2154, 108 und 2143 sind, soweit nicht durch die vorhandenen oder möglichen Überbauungen auf KTN 2154 und 108 (beide Gestaltungsplan „Verde Süd“) abgedeckt, zu begrünen (z.B. Kletterpflanzen) oder mit Bäumen, Büschen, Hecken oder Sträuchern etc. auf den darunter liegenden Nachbarparzellen abzudecken (letzteres vorbehältlich entsprechender Vereinbarungen mit den Nachbarparzellen).
- 5 Gestattet sind auch Rabatten und Hecken und sonstige Randbepflanzungen der Strasse (siehe auch Art. 15 SBV).
- 6 Sollte aufgrund geänderter oder neuer Gestaltungsplanung Schiller-West (siehe Absatz 1) die Strasse und/oder der Wendeplatz auf KTN 2159 für dieses Gebiet Schiller-West nicht mehr erforderlich sein, kann auf die Fortsetzung der Strasse im westlichen Bereich verzichtet werden und kann die Ein- und Ausfahrt des Parkgeschosses auf KTN 107 stattdessen als Wendeplatz angerechnet und benutzt werden.
- 7 Bezüglich der baulichen Ausnützung von KTN 2159 gilt Art. 16 Abs. 3 SBV.

Art. 13 Parzellenteil KTN 544 (Parkhaus Schiller B)

- 1 Die Nutzung und Überbauung des Parzellenteils KTN 544 gemäss Art. 3 SBV richtet sich ausschliesslich nach dem zum Erlasszeitpunkt geltenden Baureglement und Zonenplan und kantonalen Planungs- und Baugesetz. Für die bestehenden Bauten und Anlagen und Nutzungen auf dem Parzellenteil KTN 544 besteht zudem Bestandesgarantie.
- 2 Die mögliche und die realisierte Ausnützung auf dem Parzellenteil KTN 544 steht der Parzelle KTN 544 zu und besitzt Bestandesgarantie.
- 3 Der Einfahrtsbereich auf KTN 544 ab dem Schillerweg (KTN 2155 und 544) zum Parkhaus Schiller B und zur Feinerschliessungsstrasse auf KTN 2159 (Art. 12 SBV) steht weiterhin auch KTN 107 und 2159 als Erschliessungsfläche zur Verfügung.
- 4 Die weiteren Bestimmungen der vorliegenden Sonderbauvorschriften gelangen auf den Parzellenteil KTN 544 nicht zur Anwendung.

Art. 14 Umgebungs- und Grünflächen auf KTN 107

- 1 Im Bereiche, wo die Umgebungs- und Grünflächen auf KTN 107 den Baubereich Parkgeschoss (Art. 11 SBV) überlagern, gelten die vorliegenden Bestimmungen für die Dachgestaltung des überdachten Baubereichs Parkgeschoss.

- 2 Im Bereich der Umgebungs- und Grünflächen auf KTN 107 sind unterirdische Bauten und Nebenbauten nach § 61 PBG, Terraingestaltungen mit Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und dergleichen, Brücken und Überdachungen gemäss Absatz 3, Abstellräume gemäss Absatz 4, Wege, Trottoirflächen, Sitzplätze sowie Garten- und Grünanlagen und Erholungsflächen und generell alle mit der zonengemässen Nutzung zusammenhängende Anlagen gestattet. Auch kann die Erschliessungsstrasse auf KTN 2159 auf diese Umgebungs- und Grünfläche überragen.
- 3 Von den Liftbauten der Erschliessungsbereiche E und G nach Art. 9 SBV dürfen bergseits zur Erschliessung der zweitobersten Geschossebenen Verbindungsbrücken erstellt werden. Zudem sind Glas-Überdachungen auch der oberirdischen Zugangsbereiche ab den Liftbauten der Erschliessungsbereiche E, F und G (Art. 9 SBV) zu den Allgemeinen Zwecken dienenden Räume (Art. 10 SBV) und zu den Geschossebenen/Bauten A, B, C und D (Art. 7 und 8 SBV) gestattet.
- 4 Nördlich der Baubereiche Allgemeiner Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) dürfen die jeweiligen Geschossebenen und Zugangsbereiche zwischen den Bauten A und B und zwischen den Bauten C und D durch begrünte Stützmauern abgegrenzt und gesichert werden. Dahinter dürfen Abstellräume erstellt werden, sofern dies die im Richtplan SVB 86 vorgesehene Begrünung mit Hecken und Laubbäumen zulässt. Diese Bepflanzungen sind nachbarrechtlich zu dulden. Den Stützmauern vorgesetzte Pergolen sind nicht gestattet.
- 5 Zwischen den Bauten B (Art. 7 SBV) und C (Art. 8 SBV) darf auf dem Parkgeschoss (Art. 11 SBV) ein eingeschossiger und überdachter Verbindungsweg, bergseits mit Stützmauer abgesichert, erstellt werden.
- 6 Stützmauern innerhalb der Umgebungs- und Grünflächen mit einer Höhe von mehr als 2 m sind generell zu begrünen oder davor zu bepflanzen (Büsche, Sträucher) oder zu bestocken.
- 7 Die Umgebungs- und Grünflächen südlich vom Baubereich Parkgeschoss (Art. 11 SBV) und so auch südlich der Bauten A, B, C und D (Art. 7 und 8 SBV) bis zur Strasse auf KTN 2159/107 resp. der Stützmauer dazu sind, soweit nicht durch Strassen- und Trottoirflächen oder Bauten und Anlagen nach Absatz 2 belegt, mit Sträuchern und Büschen zu durchpflanzen.
- 8 Die Umgebungs- und Grünflächen zwischen den Bauten A und B und zwischen den Bauten C und D (alle Art. 7 und 8 SVB), dies dabei auch auf dem Dach des Parkgeschosses, sind gemäss den Richtprojektplänen SVB 88 (Umgebung Situation, Bepflanzungsplan, vom 16.11.2005/rev. 24.11.2005), SVB 34 (Umgebung/Schnitt/Ansichten, vom 7.11.2005/rev. 24.11.2005) und SVB 86 (Vogelschau Liftturm, vom 22.11.2005) mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zu begrünen. Diese Bepflanzungen sind nachbarrechtlich zu dulden.

- 9 In den Umgebungs- und Grünflächen zwischen den Terrassenhäusergruppen A/B einerseits und C/D andererseits sowie westlich, nördlich und östlich dieser Bauten zu den Nachbarparzellen hin ist der Wieslandcharakter grösstenteils zu erhalten.
- 10 Für allfällige Bauten oder Anlagen innerhalb des Waldabstandes bleiben Ausnahmebewilligungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorbehalten.

Art. 15 Hecken auf KTN 2159

Die im Situationsplan 1:500 dargestellten und bezeichneten Hecken entlang der südlichen Grenze von KTN 2159 sind, dies mit immergrünen Pflanzen (Büsche/Sträucher) und mit einer Höhe von mindestens 1.2 m resp. mit nachbarlicher Zustimmung von mindestens 1.5 m ab Pflanzboden, im angegebenen Bereich zu pflanzen und beizubehalten.

Art. 16 Ausnützung

- 1 Bezüglich der baulichen Ausnützung des Parzellenteils KTN 544 gilt Art. 13 Abs. 1 und 2 SBV.
- 2 Die mögliche bauliche Ausnützung der Parzelle KTN 107 ergibt sich aus ihrer eigenen Fläche nach Art. 3 SBV ($10'206 \text{ m}^2 \times 0.3 = 3'061.8 \text{ m}^2 \text{ BGF}$) und den Ausnützungsübertragungen zu ihren Gunsten nach Absatz 3, 4 und 5.
- 3 Die mögliche bauliche Ausnützung der Parzelle KTN 2159 (Feinerschliessungsstrasse) ergibt sich aus ihrer eigenen Fläche nach Art. 3 SBV ($1'042 \text{ m}^2 \times 0.3 = 312.6 \text{ m}^2 \text{ BGF}$), wobei sie auf die Parzelle KTN 107 übertragen ist und dort baulich beansprucht und realisiert werden kann.
- 4 Gemäss Gestaltungsplan „Verde Süd“ (Art. 14 Abs. 3 SBV „Verde Süd“) (GRB vom 4.4.2005 und RRB Nr. 828 vom 21.6.2005) steht die bauliche Ausnützung von 630 m^2 Fläche von KTN 2155 („Verde Süd“), ergebend $189 \text{ m}^2 \text{ BGF}$, der Parzelle KTN 107 („Verde Nord“) zu und kann auf KTN 107 so baulich beansprucht und realisiert werden.
- 5 Weitere Ausnützungsübertragungen zugunsten oder zulasten KTN 107 einerseits und generell allen anderen Parzellen in der Zone Schiller, so auch den Parzellen in den Gestaltungsplänen „Verde Süd“ und „Verde Nord“ und anderen Gestaltungsplangebieten in der Zone Schiller, sind gestattet.

Art. 17 Abstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände nach § 59 bis 63 PBG sowie die Strassenabstände nach § 65 PBG sind in allen Baubereichen mit Ausnahme resp. unter Berücksichtigung der Absätze 2 bis 10 sowohl innerhalb des Gebiets der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ wie nach aussen zu Nachbarparzellen einzuhalten.
- 2 Für die Festlegung der Grenz- und Gebäudeabstände im Baubereich der Bauten C und D (Art. 8 SBV), im östlichen Baubereich Allgemeiner Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) und im Baubereich Erschliessungsbaute G (Art. 9 SBV) gilt, dies gleich wie für die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen (Art. 19 Abs. 3) und die Festlegung des untersten Vollgeschosses (Art. 18 Abs. 5), die ausgleichende Niveaulinie gemäss Anhang (Plan-Nr. SVB 20, 1:500, vom 15.6.2005) zu den Sonderbauvorschriften, welche gestützt auf Art. 36 Abs. 6 BR im Rahmen der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ verbindlich festgelegt wird.
- 3 Gegenüber den Nachbarparzellen ausserhalb des Gebiets der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ gehen die nach Absatz 1 und 2 einzuhaltenden Abstände den in den betreffenden Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen also gegenüber den Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen nach Absatz 1 und 2 vorne eingehalten sind oder Absatz 10 zur Anwendung gelangt.
- 4 Die (Lift-) Gebäude in den Baubereichen Erschliessungsbauten E, F und G nach Art. 9 SBV dürfen den erforderlichen Gebäudeabstand zu den jeweils angrenzenden Bauten in den Baubereichen Bauten A, B, C und D (Art. 7 und 8 SBV) und zu den Bauten der Allgemeinen Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) - und umgekehrt - unterschreiten, d.h. sie haben den Gebäudeabstand nicht einzuhalten.
- 5 Die Bauten der Allgemeinen Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) dürfen mit den Bauten der Baubereiche Bauten A, B, C und D (Art. 7 und 8 SBV) sowie den Erschliessungsbauten E, F und G (Art. 9 SBV) zusammengebaut werden.
- 6 Gegenüber der Feinerschliessungsstrasse auf KTN 2159 und 107 dürfen auf KTN 107 überdachte Parkierungsbereiche und Bauten für Container und Briefkästen etc., dies als oberirdische Hauptbauten, als unterirdische Bauten oder als Nebenbauten, sowie Stützmauern, Aufschüttungen, Böschungen und Einfriedungen direkt an den Strassenrand und auch an die Grenze von KTN 2159 gestellt werden. Vorbehalten bleibt die im Baubewilligungsverfahren nachzuweisende Nichtgefährdung der Verkehrssicherheit (Sichtweiten) betreffend Ausfahrten in die Strasse auf KTN 2159/107.

- 7 Stützmauern der Strasse und des Wendeplatzes auf KTN 2159 zu den südlichen Nachbarparzellen KTN 2154, 108 und 2143 dürfen mit Zustimmung des jeweiligen Eigentümers der betreffenden Nachbarparzelle an die Grenze gestellt werden oder diese überragen und haben ansonsten die Abstände gemäss kantonalem Einführungsgesetz zum ZGB (EGzZGB) einzuhalten.
- 8 Die Bauten und Anlagen auf KTN 107 haben den Waldabstand zum nördlichen und westlichen Wald gemäss Situationsplan 1:500 einzuhalten. Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren, dies dabei insbesondere auch bezüglich dem westlichen Strassenteil auf KTN 2159/107 und dem westlichen Wendeplatz auf KTN 2159 mit Stützmauern etc. im Baubereich Erschliessungsstrasse (siehe Art. 12 Abs. 1 und 4 SBV) sowie bezüglich dem Ein- und Ausfahrtsbereich des Baubereichs Parkgeschoss auf KTN 107 (Art. 11 SBV).
- 9 Unterirdische Bauten und Nebenbauten dürfen nach § 61 PBG mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenze der Parzellen innerhalb und ausserhalb des Gestaltungsplan-Änderungsgebiets gestellt werden.
- 10 Bezüglich der möglichen ungleichen Verteilung des Grenzabstandes zu Parzellen innerhalb und ausserhalb des Gebiets der Gestaltungsplan-Änderung gilt § 62 PBG.

Art. 18 Geschosse

- 1 In den Baubereichen Bauten A, B, C und D nach Art. 7 und 8 SBV sind maximal drei Vollgeschosse gemäss Art. 36 BR gestattet. Talseits (südlich) sind die einzelnen Vollgeschosse, inkl. allfällig vorgelagerte gedeckte Sitzplätze und Wintergärten, jeweils zumindest um das Mass ihrer Höhe von der Tal-/Südfassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, beim Haus D beginnt dabei diese Abstufung und Rückversetzung erst ab der zweituntersten Vollgeschoss-Ebene (Terrassierung). Das 3. Vollgeschoss tritt so pro Baukörper nur bergwärts unter den jeweils darob liegenden Vollgeschossen der weiteren terrassierten Bauten in Erscheinung. Die Vollgeschosse werden wie die Gebäude- und Firsthöhe (Art. 39 und Art. 42 Abs. 2 BR) pro Baukörper (ohne Aufrechnung der Stufen) bestimmt. Zusätzlich zu dieser zulässigen Vollgeschosshöhe darf an dieser Hanglage talseits ein Untergeschoss sichtbar sein (Art. 36 Abs. 3 BR).
- 2 Im Baubereich Allgemeiner Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) sind eingeschossige über dem darunterliegenden Parkgeschoss liegende Bauten gestattet.
- 3 In den Baubereichen Erschliessungsbauten E, F und G (Art. 9 SBV) bestehen innerhalb der zulässigen Höhen nach Art. 19 Abs. 2 SBV keine Geschosshöhenbeschränkungen.

- 4 Auf der ganzen Parzelle KTN 107 sind Untergeschosse beliebiger Anzahl gestattet, soweit sie sich an Art. 36 Abs. 3 BR halten. Zu den nach Absatz 1 bis 3 gestatteten Vollgeschossen darf dabei zusätzlich talseits ein Untergeschoss voll sichtbar sein (Art. 36 Abs. 3 BR).
- 5 Für die Festlegung des untersten Vollgeschosses ist im Baubereich der Bauten C und D (Art. 8 SBV), im östlichen Baubereich Allgemeiner Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) und im Baubereich Erschliessungsbaute G (Art. 9 SBV) die ausgleichende Niveaulinie nach Art. 17 Abs. 2 SBV massgebend.
- 6 Das Parkgeschoss im Baubereich Parkgeschoss (Art. 11 SBV) ist ein Untergeschoss nach Art. 36 Abs. 3 BR.

Art. 19 Gebäude- und Firsthöhen

- 1 Die Gebäude- und Firsthöhen und deren Bemessung richten sich nach Baureglement und kantonalem Planungs- und Baugesetz und werden bei den Terrassenhäusern bei jedem einzelnen Terrassenhaus als eigener Baukörper separat bestimmt (Art. 39 und Art. 42 Abs. 2 BR sowie § 60 Abs. 5 PBG).
- 2 In den Baubereichen Erschliessungsbauten E, F und G (Art. 9 SBV) sind folgende maximalen Gebäude- und Firsthöhen gestattet:

Erschliessungsbereich E: 497.5 m.ü.M.
Erschliessungsbereiche F: 482.5 m.ü.M.
Erschliessungsbereich G: 492.0 m.ü.M.
- 3 Im Baubereich der Bauten C und D (Art. 8 SBV), im östlichen Baubereich Allgemeiner Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) und im Baubereich Erschliessungsbaute G (Art. 9 SBV) gelangt für die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhen und damit auch der Grenz- und Gebäudeabstände die ausgleichende Niveaulinie nach Art. 17 Abs. 2 SBV zur Anwendung.

Art. 20 Technische Erschliessung

- 1 Die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung werden im Baubereich Erschliessungsstrasse (KTN 2159) geführt.
- 2 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Art. 21 Parkierung

- 1 Die erforderliche Anzahl an Motorfahrzeugabstellplätzen bestimmt sich nach Art. 24 Abs. 1 lit. a BR.
- 2 Sämtliche Abstellplätze sind überdeckt oder unterirdisch anzuordnen.

Art. 22 Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung

- 1 Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Bauten A, B, C und D (Art. 7 und 8 SBV), der Allgemeinen Zwecke dienender Räume (Art. 10 SBV) und der Erschliessungsbauten E, F und G (Art. 9 SBV) haben nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen (siehe auch Absatz 2). Mit der ersten Baueingabe ist als Bestandteil des Baugesuchs ein auch für die weiteren Bauten massgebendes Gestaltungs-, Material- und Farbkonzept einzureichen; dieses hat eine optimale Einordnung ins Landschaftsbild zu gewährleisten (siehe auch Absatz 2).
- 2 Gestattet sind insbesondere, dies auch für die Erschliessungsbauten E, F und G (Art. 9 SBV), die Verwendung von Betonpartien, dies in Analogie zu den Felspartien, eine Ausgestaltung der dominanten Fassadenteile in Holz, dies in Analogie zum Wald, sowie auch grosszügige Glasbereiche (Fenster etc.) bei den talwärts gerichteten Fassaden. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren für die Verwendung von Holz einen Mindestanteil vorschreiben. Die talseitigen Fassaden der Erschliessungsbauten (Lifttürme) müssen mit Holz verkleidet werden.

Art. 23 Steinschlagschutz

Der Steinschlagschutz gegenüber den obliegenden Waldparzellen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, bezüglich dem Waldabstand dabei vorbehältlich der allfällig erforderlichen Ausnahmegewilligungen. Soweit der Steinschlagschutz ausserhalb des Gestaltungsgebiets „Verde Nord“ und somit ausserhalb der Bauzone erfolgen sollte, bleibt zusätzlich die erforderliche Bewilligung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) (u.a. Nachweis Standortgebundenheit) vorbehalten.

Art. 24 Lärmschutznachweis

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (ES II) ist, dies unter Berücksichtigung der neuen Überbauung im Gestaltungsplangebiet „Verde Süd“, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 25 Ausnahmen von der Normalbauweise

Mit der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ werden in Abweichung von der Normalbauweise folgende Ausnahmen bewilligt:

- a. Drei Vollgeschosse nach Art. 18 Abs. 1 SBV.
- b. Unterschreitung Gebäudeabstände (Art. 17 Abs. 4 SBV), keine Geschosszahlbeschränkungen (Art. 18 Abs. 3 SBV) und Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (Art. 19 Abs. 2 SBV) betreffend den (Lift-) Bauten in den Baubereichen der Erschliessungsbauten E, F und G (Art. 9 SBV).
- c. Reduzierter Strassenabstand nach Art. 17 Abs. 6 SBV.

Art. 26 Zivilrechtliche Vereinbarungen

Zivilrechtliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten zwischen Eigentümern im GP-Gebiet sowie mit Eigentümern ausserhalb dem GP-Gebiet gehen den vorliegenden Sonderbauvorschriften sowie generell den Überbaumungsmöglichkeiten innerhalb des GP-Gebietes, soweit sie diese Überbaumungsmöglichkeiten gegenüber dem Gestaltungsplan einschränken, in dem Sinne vor, dass sie weiterhin zivilrechtlich zwischen den betroffenen Grundeigentümern gelten und nicht durch den Gestaltungsplan aufgehoben werden. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Art. 27 Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen auf das Gebiet der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“ nach Art. 3 SBV das heute geltende Baureglement (BR) der Gemeinde Ingenbohl vom 22.8.2002 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Anwendung.

Art. 28 Inkrafttreten

Die Gestaltungsplan-Änderung „Verde Nord“, inkl. den Sonderbauvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Flächenverzeichnis Grundstück Nr. 107

GB-Plan Nr.:	P3;	Fläche Grundbuch:	01 ha 07 a 24 m2
Flurname:	Halten	Letzte Handänderung:	07. Mrz. 05
Eigentumsform:	Alleineigentum	Zustelladresse-Nr.:	

E-Nr.	Eigentümer	Anteil:
-------	------------	---------

1411	Alois Meyer AG, Luzernerstr. 13, 6403 Klüssnacht	
------	--	--

Art Bodenbedeckung	ha ar m2
--------------------	----------

Acker, Wiese, Weide	1 02 06
---------------------	---------

Geschlossener Wald	05 18
--------------------	-------

TOTAL FLÄCHE (technisch)	1 07 24
---------------------------------	----------------

Mutation Nr.:	1603
---------------	------

Datum Grundbucheintrag:	22.10.2004
-------------------------	------------

Vorgehende Mutationen: 1654

Datum GB-Eintrag: 03.06.2004

1599.1

19.05.2004

1583

12.06.2003

LOS7

06.11.2001

Weitere vorgehende Mutationen: 1516;1349.1;1349;993;852;657;513;132;81;13;4;



Flächenverzeichnis Grundstück Nr. 2159

GB-Plan Nr.:	P3 ;	Fläche Grundbuch:	00 ha 10 a 90 m ²
Flurname:	Halten	Letzte Handänderung:	07. Mrz. 05
Eigentumsform:	Alleineigentum	Zustelladresse-Nr.:	

E-Nr.	Eigentümer	Anteil:
1411	Alois Meyer AG, Luzernerstr. 13, 6403 Küssnacht	

Art Bodenbedeckung	ha ar m²
Gebäude	00 32
Strasse, Weg	03 67
Übrige befestigte Fläche	00 49
Acker, Wiese, Weide	05 94
Geschlossener Wald	00 48
TOTAL FLÄCHE (technisch)	10 90
Mutation Nr.:	1603
Datum Grundbucheintrag:	22.10.2004

Vorgehende Mutationen:

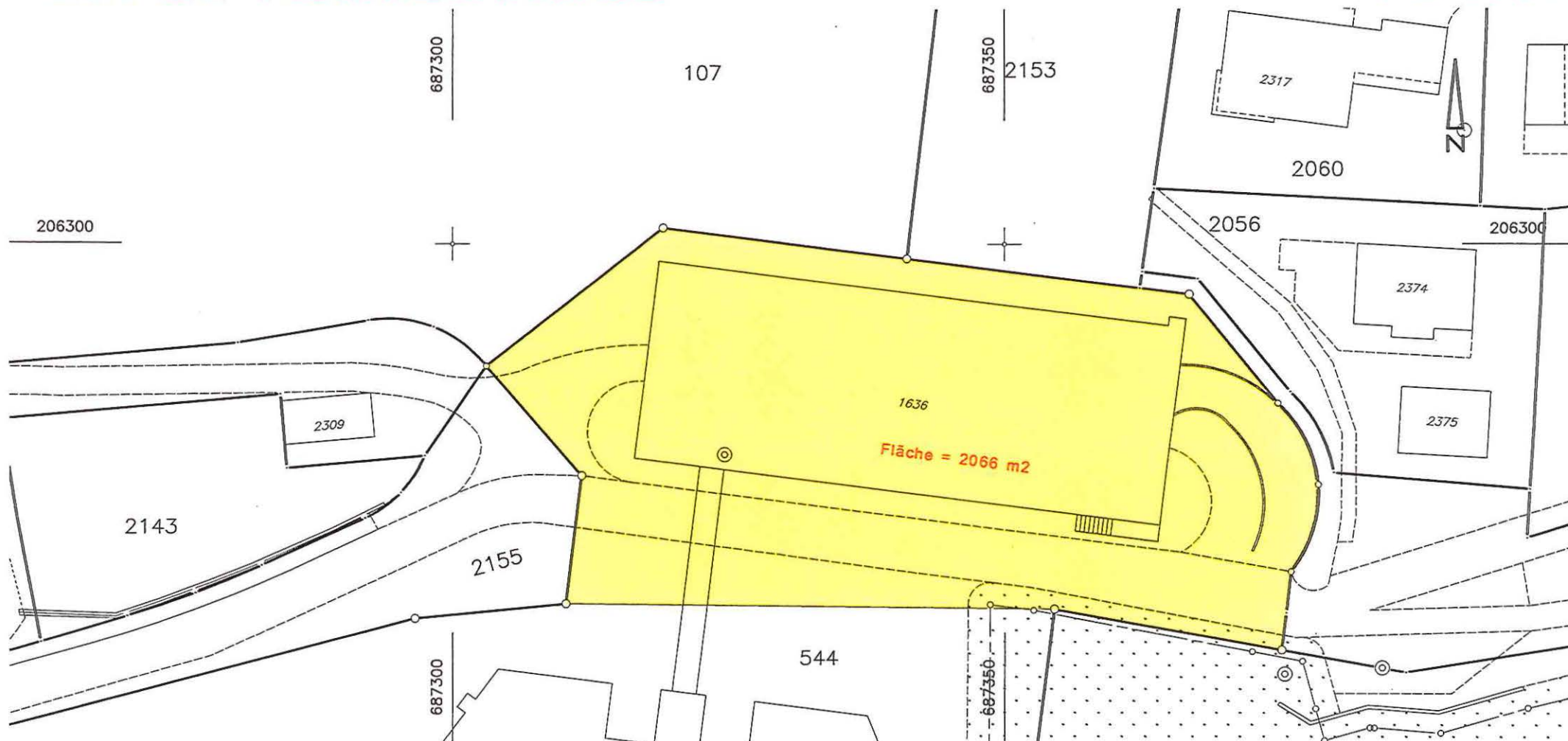
Datum GB-Eintrag:

Gebäude:

Parz.-Nr.	Geb.-Nr.	Gebäudeart	Näher Bezeichnung	Fläche
2159	2309	Technisches Gebäude		00 32
TOTAL FLÄCHE:				00 32

Gemeinde INGENBOHL
PLAN MIT FLÄCHENANGABE

Situation 1:500
PK 9606



Falls Parzellen Nr. unterstrichen sind, haben diese Liegenschaften infolge pendenter Mutation zum Teil Grenzen, die noch nicht rechtskräftig sind.

Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art ist bewilligungspflichtig; Widerhandlungen können strafrechtlich verfolgt werden.

08. Juli 2005

HSK INGENIEUR AG
Küssnacht/Arth/Brunnen/Weggis

Gestaltungsplan Änderung "Verde Nord"

Änderung des Gestaltungsplanes Verde, Ingenbohl
(Verde Nord KTN 107, 544, 2159)

Situationsplan 1:500

(Anhang zu Sonderbauvorschriften)

Ausgleichende Niveaulinie gemäss Art. 17 Abs. 2, Art. 18 Abs. 5, Art. 19 Abs. 3 SBV

Alois Meyer AG
Luzernerstrasse 13
6403 Küssnacht a.R.

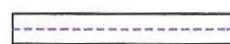
15. Juni 2005

Plan Nr.: SVB 20

Legende:



bestehendes
gew. Terrain



ausgleichende
Niveaulinie

