

Gemeinde Ingenbohl

Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“

Änderung des Gestaltungsplanes Verde, Ingenbohl

(Verde Süd, KTN 108, 2143, 2154 und 2155, Ingenbohl)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 28.1.2005 bis 28.2.2005.

Vom Gemeinderat erlassen am 4.4.2005.

Der Gemeindepräsident

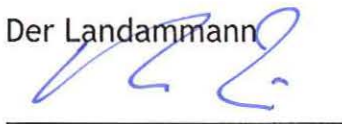


Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 828 vom 21.6.2005.

Der Landammann



Der Staatsschreiber



Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Gemeinderat Ingenbohl, die Änderung des Gestaltungsplanes Verde für die Parzellen KTN 108, 2143, 2154 und 2155, alle Ingenbohl, dies unter dem Titel Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“, mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Brunnen, den _____

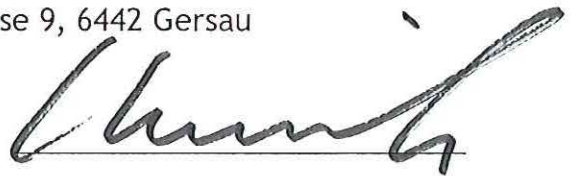
Grundeigentümer Parzellen KTN 108 und 2143:

- a. Yvonne Brugger, Schiller 16, 6440 Brunnen
- b. Josef Scherer, Schiller 16, 6440 Brunnen
- lit. a und b: als Miteigentümer zu je ½.



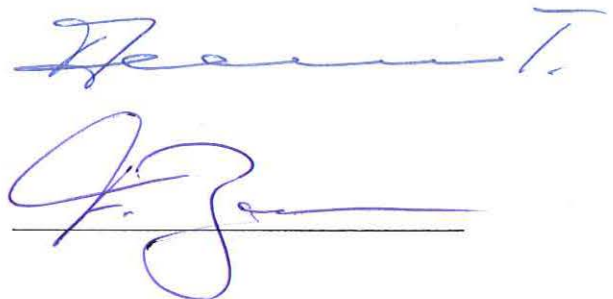
Grundeigentümer KTN 2155 („Verde Süd“) sowie KTN 107 und 2159 („Verde Nord“):

Vierwaldstättersee ImmoTreuhand AG, Fidmenstrasse 9, 6442 Gersau



Grundeigentümer KTN 2154:

Tinoba Immobilien AG, Kleinstadt 6, 6440 Brunnen



Planer:

Baumann Hedinger Zurfluh Ingenieurbüro AG, Kleinstadt 6, 6440 Brunnen



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 108, 2143, 2154 und 2155, „Verde Süd“.

Art. 2 Bestandteile

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

- a) den verbindlichen Planungsmitteln
 - verbindliche Planinhalte des Situationsplanes 1:500, Plan-Nr. 1448-1, vom 20.1.2005
 - Sonderbauvorschriften vom 20.1.2005
- b) den lediglich richtungsweisenden und orientierenden, d.h. nicht verbindlichen Planungsmitteln
 - richtungsweisende und orientierende Planinhalte des Situationsplanes 1:500 und die Schnitte 1:500, beide Plan-Nr. 1448-1, vom 20.1.2005
 - Erläuterungsbericht vom 20.1.2005
 - Kataster- und Höhenkurvenplan 1:500, Plan-Nr. 1448-2, vom 20.1.2005
 - Lärmschutznachweis vom 26.1.2005

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

Die Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“ gilt für den im Situationsplan 1:500 dafür eingetragenen Perimeter mit total 5'016 m², d.h. für die Parzellen KTN 108 mit 648 m², KTN 2143 mit 486 m², KTN 2154 mit 2'715 m² und KTN 2155 mit 1'167 m².

Art. 4 Ersatz des bestehenden Gestaltungsplanes Verde

Für den Geltungsbereich der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“ 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 Süd“ bezweckt:

- a. Aufwertung der Villa Schiller auf KTN 108 durch grosszügige beidseitige bauliche Freiflächen.

- b. Dem steilen Hang folgende in der Höhe abgestufte Terrassenhaus-Überbauung auf KTN 2154 mit so optimaler Eingliederung und Einordnung.
- c. Vollständig gedeckter Erschliessungs- und Parkierungsbereich der Überbauung auf KTN 2154.
- d. Beschränkung auf die Erschliessung von Süden über die Strasse auf KTN 2155 her mit einer einzigen Ein- und Ausfahrt von KTN 2154 auf KTN 2155 sowie mit erschliessungsmässiger Trennung von KTN 2154 vom restlichen Gestaltungsplan-gebiet „Verde Nord“ (KTN 107, Erschliessung über KTN 2159 und KTN 2155).
- e. Grosszügige Durchgrünung der Überbauung auf KTN 2154 mit Bestockungs- und Bepflanzungsvorschriften.
- f. Weiterhin Gewährleistung der Bestandesgarantie der vorbestehenden Bauten auf KTN 108 (Villa Schiller) und KTN 2143 und weiterhin Ermöglichung der Überbauung von KTN 108 und 2143 gemäss Normalbauweise (BR und PBG).

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

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

- a. Baubereich Bauten A, B und C auf KTN 2154 (siehe Art. 7 SBV).
- b. Baubereich Bauten D und E auf KTN 2154 (siehe Art. 8 SBV).
- c. Parzellen KTN 108 und 2143 (siehe Art. 9 SBV).
- d. Überdachter Erschliessungsbereich auf KTN 2154 (siehe Art. 10 SBV).
- e. Umgebungs- und Grünflächen auf KTN 2154 und 2155 (siehe Art. 11 SBV).
- f. Hecken, Bestockungen und Begrünungen auf KTN 2154 (siehe Art. 12 SBV).
- g. Baubereiche Erschliessungsstrasse und öffentlicher Fussweg (siehe Art. 13 SBV).

Art. 7 Baubereich Bauten A, B und C auf KTN 2154

- 1 Gestattet sind sämtliche zonenkonformen Bauten, so insbesondere in den Bereichen A und C Terrassenhäuser und im Bereich B ein Zwischenbau mit zum Beispiel Erschliessungsfunktion sowie generell auch überdeckte Erschliessungs- und Garagieranlagen, mit einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 470.0 m.ü.M. zuzüglich technische Aufbauten (z.B. Liftüberbau, Kamin, etc.) mit einer zusätzlichen Höhe von max. 1.5 m sowie zuzüglich Dachgeländer nach Absatz 3.
- 2 Vordächer und Balkone dürfen den Baubereich um max. 1.5 m überragen.
- 3 Flachdächer der obersten Geschosse sind mit einem Geländer mit einer Höhe von max. 1.2 m zu versehen, südlich, westlich und östlich dabei um mindestens 2 m von der Aussenkante des Daches zurückversetzt.

Art. 8 Baubereich Bauten D und E auf KTN 2154

- 1 Gestattet sind sämtliche zonenkonformen Bauten, so insbesondere im Bereich E Terrassenhäuser und im Bereich D ein Zwischenbau mit zum Beispiel Erschliessungsfunktion sowie generell auch überdeckte Erschliessungs- und Garagierungsanlagen, mit einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 468.0 m.ü.M. zuzüglich technische Aufbauten (z.B. Liftüberbau, Kamin, etc.) mit einer zusätzlichen Höhe von max. 1.5 m sowie zuzüglich Dachgeländer nach Absatz 3.
- 2 Vordächer und Balkone dürfen den Baubereich um max. 1.5 m überragen.
- 3 Flachdächer der obersten Geschosse sind mit einem Geländer mit einer Höhe von max. 1.2 m zu versehen, südlich, westlich und östlich dabei um mindestens 2 m von der Aussenkante des Daches zurückversetzt.

Art. 9 Parzellen KTN 108 und 2143

- 1 Die Nutzung und Überbauung der Parzellen KTN 108 und 2143 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 KTN 108 und 2143 besteht zudem Bestandesgarantie.
- 2 Die ganze bauliche Ausnützung der Parzelle KTN 2143 mit einer Landfläche von 486 m², was bei einer AZ von 0.3 eine Bruttogeschossfläche von 145.8 m² ergibt, ist auf KTN 2154 (Baubereiche nach Art. 7 und 8) übertragen und kann dort baulich beansprucht oder auf andere Parzellen in der Zone Schiller weiterübertragen werden.
- 3 Die realisierte Ausnützung auf der Parzelle KTN 108 besitzt Bestandesgarantie.
- 4 Zulässig sind Ausnützungsübertragungen aus anderen Parzellen in der Zone Schiller, so auch aus den anderen Parzellen im Gestaltungsplan Verde und aus den anderen Gestaltungsplangebieten in der Zone Schiller, auf die Parzellen KTN 108 und 2143.
- 5 Die weiteren Bestimmungen der vorliegenden Sonderbauvorschriften gelangen auf die Parzellen KTN 108 und 2143 nicht zur Anwendung.

Art. 10 Überdachter Erschliessungsbereich auf KTN 2154

- 1 Gestattet sind sämtliche zonenkonformen Bauten, so insbesondere ober- und unterirdische überdachte Erschliessungs- und Garagierungsanlagen, mit einer maximalen Gebäude- und Firsthöhe von 460.5 m.ü.M. zuzüglich technische Aufbauten (z.B. auch Lichtschächte) mit einer zusätzlichen Höhe von max. 1.5 m, zuzüglich Geländer mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 1.2 m sowie zuzüglich die möglichen Bauten, Anlagen und Bepflanzungen nach Art. 11 und 12.

- 2 Die Ein- und Ausfahrt in die Erschliessungsstrasse auf KTN 2155 erfolgt im Bereiche gemäss Situationsplan 1:500.
- 3 Entlang seiner südlichen Grenze ist der überdachte Erschliessungsbereich offen, d.h. ohne Wand, sondern mit lediglichen Stützen zu gestalten, dies mit einer pflanzlichen Begrünung der Stützen sowie einem Pflanzband (Rabatte oder Pflanztröge) entlang der ganzen südlichen Grenze dieses Erschliessungsbereichs, mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtsbereichs, soweit diese pflanzliche Abdeckung (Pflanzband) nicht vom südlichen Bereiche der Umgebungs- und Grünflächen her erfolgt, dies gemäss Art. 11 und Art. 13 Abs. 4. Gestattet sind auch Pflanzgitter mit entsprechenden Bepflanzungen zwischen den Stützen.
- 4 Für die Nutzung und bauliche Gestaltung des Dachs dieses überdachten Erschliessungsbereichs gelten Art. 11 und 12.
- 5 Für die teilweise erfolgende Unterschreitung des Strassenabstandes durch die Bauten in diesem überdachten Erschliessungsbereich auf KTN 2154 zum Fahrbahnrand der Strasse auf KTN 2155 werden gemäss Art. 15 Abs. 5 und Art. 20 lit. b im Rahmen des Gestaltungsplanes Ausnahmen gewährt.

Art. 11 Umgebungs- und Grünflächen auf KTN 2154 und 2155

- 1 Im Bereiche, wo die Umgebungs- und Grünflächen den überdachten Erschliessungsbereich nach Art. 10 überlagern, gelten die vorliegenden Bestimmungen für die Dachgestaltung des überdachten Erschliessungsbereichs.
- 2 Im Bereich der Umgebungs- und Grünflächen auf KTN 2154 und 2155 sind unterirdische Bauten und Nebenbauten nach § 61 PBG, Terraingestaltungen mit Böschungen, Stützmauern, Treppen und dergleichen, Wege, Sitzplätze, Schwimmbäder sowie Garten- und Grünanlagen und Erholungsflächen und generell alle mit diesen Nutzungen zusammenhängenden Anlagen gestattet.
- 3 Stützmauern innerhalb dieser Umgebungs- und Grünflächen mit einer Höhe von mehr als 2 m sind zu begrünen oder davor zu bepflanzen oder zu bestocken. Bezüglich den Stützmauern zur südlichen Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Gehweg hin gelten hingegen Abs. 4 sowie Art. 13 Abs. 4.
- 4 Die Umgebungs- und Grünflächen auf der Ostseite von KTN 2154 zu KTN 108 hin, dies ausserhalb resp. östlich des überdachten Erschliessungsbereichs nach Art. 10, dürfen im südlichen Bereich bis auf die Höhe von 459.8 m.ü.M. aufgeschüttet und gemäss Art. 13 Abs. 4 südlich mit einer Stützmauer, dies mit darob liegendem Hag mit Sockel, zusammen höchstens weitere 1.2 m hoch, abgestützt und abgesichert werden (siehe Art. 15 Abs. 5 und Art. 20 lit. b).

Art. 12 Hecken, Bestockungen und Begrünungen auf KTN 2154

- 1 Die im Situationsplan 1:500 speziell dargestellten und bezeichneten Hecken, Bestockungen und Begrünungen, alle den überdachten Erschliessungsbereich nach Art. 10 überlagernd, sind verbindlich und verpflichtend auszuführen und beizubehalten.
- 2 Die Hecken, dies durch immergrüne Pflanzen (Büsche/Sträucher), sind im angegebenen Bereich zu pflanzen und haben eine Höhe von mindestens 1.2 m ab Pflanzboden zu erreichen.
- 3 Die beiden einzelnen Bestockungen südlich vor den (Zwischen-) Baubereichen B und D sind im angegebenen Bereich zu pflanzen und haben eine Höhe von mindestens 5 m ab Pflanzboden zu erreichen.
- 4 Die beiden Begrünungen südlich auf dem überdachten Erschliessungsbereich nach Art. 10, dabei im Trennbereich einerseits zwischen den Baubereichen A und C (vor dem Zwischenbau B) und andererseits zwischen den Baubereichen C und E (vor dem Zwischenbau D), haben mit Hängepflanzen, dies zur Abdeckung der südlichen Öffnung des überdachten Erschliessungsbereichs, sowie Sträuchern mit einer Höhe von mindestens 60 cm, in Rabatten oder Pflanztrögen, zu erfolgen.

Art. 13 Baubereiche Erschliessungsstrasse und öffentlicher Fussweg

- 1 Über den Baubereich der Erschliessungsstrasse auf KTN 2155 mit öffentlichem Fussweg erfolgt die Feinerschliessung darstellende Erschliessung des Gestaltungsplangebiets Verde, inkl. der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“, sowie der weiteren Parzellen und Gestaltungsplangebiete in der Zone Schiller und angrenzend.
- 2 Im Baubereich der Erschliessungsstrasse auf KTN 2154 erfolgen Zufahrt und Zugang zum überdachten Erschliessungsbereich nach Art. 10 und generell zu den Bauten auf KTN 2154.
- 3 Im Baubereich des öffentlichen Fussweges gemäss hellvioletter Einzeichnung im Situationsplan 1:500 liegt das bestehende Trottoir (öffentlicher Fussweg). Im weiss/hellviolett schraffierten Bereich, dies dabei als ungefähre Lage, des Situationsplanes 1:500 erfolgt die Fortsetzung des öffentlichen Fussweges Richtung Ost (Schillerweg) weiterhin im Strassenraum der Erschliessungsstrasse oder gemäss allfälligem Projekt betreffend Trottoirfortsetzung im Baubewilligungsverfahren. Gleiches gilt für die Fortsetzung des dabei privaten Fussweges in das Gestaltungsplangebiet „Verde Nord“ (KTN 2159 und 107).

- 4 Stützmauern auf KTN 2154, und zwar als Block- oder Natursteinmauer, bis zu einer Höhe von 2 m dürfen im Bereich ab der westlichen Grenze von KTN 2154 bis zur östlichen Ein- und Ausfahrt von KTN 2154 direkt an das Trottoir (öffentlicher Fussweg) auf KTN 2155 und damit die Grenze von KTN 2155 gestellt werden, im westlichen Grenzbereich zur Zufahrtsstrasse auf KTN 2116 sowie im Bereich der Ein- und Ausfahrt von KTN 2154 dabei unter dem Vorbehalt der Nichtgefährdung der Verkehrssicherheit (Sichtweiten), was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist. Soweit resp. dort, wo der Höhenunterschied zwischen dem Trottoir und der internen Erschliessung im überdachten Erschliessungsbereich nach Art. 10 mehr als 2 m beträgt, ist der Höhenunterschied in mindestens zwei Stufen und damit mindestens einer weiteren Stützmauer von ebenfalls max. 2 m Höhe mit dazwischenliegender begrünter und bestockter Rabatte (Pflanzband) zu überwinden. Im östlichen Bereich auf KTN 2154, dies ab der Ein- und Ausfahrt bis zur Parzelle KTN 108, darf auf KTN 2154 anknüpfend an die Stützmauer auf KTN 108 direkt an das Trottoir auf KTN 2155 und damit an die Grenze von KTN 2155 eine Stützmauer (Block- oder Natursteinmauer) bis zur Höhe von 459.8 m.ü.M., dies mit darob liegendem Hag mit Sockel, zusammen höchstens weitere 1.2 m hoch, gestellt werden, dies unter dem Vorbehalt der Nichtgefährdung der Verkehrssicherheit (Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt), was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.
- 5 Bezüglich der baulichen Ausnützung von KTN 2155 gilt Art. 14 Abs. 3.

Art. 14 Ausnützung

- 1 Bezüglich der baulichen Ausnützung der Parzellen KTN 2143 und 108 gelten Art. 9 Abs. 2 und 3.
- 2 Die bauliche Ausnützung der Parzelle KTN 2154 ergibt sich aus ihrer eigenen Fläche und den Ausnutzungsübertragungen zu ihren Gunsten nach Abs. 3 und 4.
- 3 Die bauliche Ausnützung der Parzelle KTN 2155 (Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Fussweg/Trottoir, dies als Feinerschliessung) mit einer Landfläche von 1'167 m², was bei einer AZ von 0.3 eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 350.1 m² ergibt, kann betreffend einer Landfläche von 537 m², ergebend 161.1 m² BGF, von der Parzelle KTN 2154 (Baubereiche nach Art. 7, 8 und 10) beansprucht und dort realisiert werden. Die bauliche Ausnützung der restlichen 630 m², ergebend 189 m² BGF, ist auf die Parzelle KTN 107 („Verde Nord“) übertragen und kann dort baulich beansprucht und realisiert werden.
- 4 Weitere Ausnutzungsübertragungen zugunsten oder zulasten KTN 2154 einerseits und generell allen anderen Parzellen in der Zone Schiller, so auch den anderen Parzellen im Gestaltungsplan Verde und anderen Gestaltungsplangebieten in der Zone Schiller, sind gestattet.

Art. 15 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 8 sowohl innerhalb des Gebiets der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“ wie nach aussen zu Nachbarparzellen einzuhalten.
- 2 Für die Festlegung der Grenzabstände im Baubereich Bauten A, B und C gilt, dies gleich wie für die Berechnung der Gebäude- und Firsthöhen (Art. 17 Abs. 3) und die Festlegung des untersten Vollgeschosses (Art. 16 Abs. 3), die ausgleichende Niveaulinie gemäss Anhang (Plan-Nr. 1448-4, 1:500, vom 20.1.2005) zu den Sonderbauvorschriften, welche gestützt auf Art. 36 Abs. 6 BR im Rahmen der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“ verbindlich festgelegt wird.
- 3 Gegenüber den Nachbarparzellen ausserhalb des Gebiets der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“ gehen die nach Abs. 1 und 2 einzuhaltenden Abstände den nach Art. 7 Abs. 1, Art. 8 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 SBV in den betreffenden Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese zulässigen Gebäudehöhen dürfen also gegenüber den Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen nach Abs. 1 und 2 vorne eingehalten sind oder Abs. 8 zur Anwendung gelangt.
- 4 Zur nördlichen Nachbarparzelle KTN 2159 sowie der dortigen künftigen Strasse im restlichen Gestaltungsplangebiet „Verde Nord“ sind der Grenzabstand (zu KTN 2159) und der Strassenabstand (zur Strasse) einzuhalten. Vorbehalten bleiben jedoch im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren Ausnahmewilligungen betreffend dem Strassenabstand sowie Grenz- und Näherbaurechte betreffend dem Grenzabstand (z.B. Abs. 7 und 8).
- 5 Der Strassenabstand der Bauten im überdachten Erschliessungsbereich auf KTN 2154 nach Art. 10 zum Fahrbahnrand der Strasse auf KTN 2155 bestimmt sich nach Art. 10 und dem Situationsplan 1:500. Der Strassenabstand der Stützmauern, Aufschüttungen, Böschungen und Einfriedungen auf KTN 2154 zum Strassenraum auf KTN 2155 bestimmt sich nach Art. 13 Abs. 4. Für die dabei vorliegenden Strassenunterabstände zum Strassenraum auf KTN 2155 werden gemäss Art. 20 lit. b im Rahmen der Gestaltungsplan-Änderung „Verde Süd“ Ausnahmen gewährt. Vorbehalten bleibt die im Baubewilligungsverfahren nachzuweisende Nichtgefährdung der Verkehrssicherheit (Sichtweiten) betreffend Ausfahrt von KTN 2154 in die Strasse auf KTN 2155 sowie betreffend der westlichen an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Zufahrtsstrasse auf KTN 2116 mit Ausfahrt in die Strasse auf KTN 2155.

- 6 Die Bauten auf KTN 2154 haben den Waldabstand zum nördlichen Wald auf KTN 107 gemäss Situationsplan 1:500 einzuhalten. Vorbehalten bleiben Ausnahmewilligungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren.
- 7 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.
- 8 Bezüglich der möglichen ungleichen Verteilung des Grenzabstandes zu Parzellen innerhalb und ausserhalb des Gebiets der Gestaltungsplan-Änderung gilt § 62 PBG.

Art. 16 Vollgeschosse

- 1 Im Baubereich Bauten A, B und C nach Art. 7 sind maximal drei Vollgeschosse gemäss Art. 36 BR gestattet, wobei talseits (südlich) die einzelnen Vollgeschosse jeweils zumindest um das Mass ihrer Höhe von der Tal-/Südfassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein müssen (Terrassierung). Zusätzlich zu dieser zulässigen Vollgeschosshöhe darf an dieser Hanglage talseits ein Untergeschoss sichtbar sein (Art. 36 Abs. 3 BR).
- 2 Im Baubereich Bauten D und E nach Art. 8 sind maximal zwei Vollgeschosse gemäss Art. 36 BR gestattet, wobei talseits (südlich) die einzelnen Vollgeschosse jeweils zumindest um das Mass ihrer Höhe von der Tal-/Südfassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein müssen (Terrassierung). Zusätzlich zu dieser zulässigen Vollgeschosshöhe darf an dieser Hanglage talseits ein Untergeschoss sichtbar sein (Art. 36 Abs. 3 BR).
- 3 Für die Festlegung des untersten Vollgeschosses ist im Baubereich A, B und C die ausgleichende Niveaulinie nach Art. 15 Abs. 2 massgebend.

Art. 17 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 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7.5 m, die maximal zulässige Firsthöhe 11 m, beide zuzüglich dem jeweiligen Hangzuschlag nach Art. 42 Abs. 3 BR. Die gemäss Art. 7, 8 und 10 in den Baubereichen gestatteten maximalen Gebäude- und Firsthöhen in m.ü.M. gehen dabei diesen Gebäude- und Firsthöhen vor, d.h. dürfen nicht überschritten werden.

- 3 Im Baubereich Bauten A, B und C gelangt für die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhen und damit auch der Grenzabstände die ausgleichende Niveaulinie nach Art. 15 Abs. 2 zur Anwendung.

Art. 18 Technische Erschliessung

- 1 Die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung werden im Baubereich Erschliessungsstrasse (KTN 2155) und angrenzend auf KTN 2154 geführt.
- 2 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Art. 19 Parkierung

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

Art. 20 Ausnahmen von der Normalbauweise

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

- a. Zusätzliches (drittes) Vollgeschoss nach Art. 16 Abs. 1.
- b. Reduzierte Strassenabstände nach Art. 15 Abs. 5.

Art. 21 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. 22 Subsidiäres Recht

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

Art. 23 Inkrafttreten

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

Gestaltungsplan Änderung "Verde Süd"

Objekt 1448

Änderung des Gestaltungsplanes Verde, Ingenbohl

Verde Süd KTN 108, 2143, 2154, 2155

Situationsplan 1:500

(Anhang zu Sonderbauvorschriften)

Ausgleichende Niveaulinie gemäss Art. 15 Abs. 2, Art. 16 Abs. 3, Art. 17 Abs. 3 SBV



Baumann Hedinger Zurfluh

Ingenieurbüro AG für Hoch-, Tief- und Unterlegbau

Kleinstadt 6, 6440 Brunnen

Telefon 041 825 40 50

Telefax 041 825 40 53 bhz.brunnen@bluewin.ch

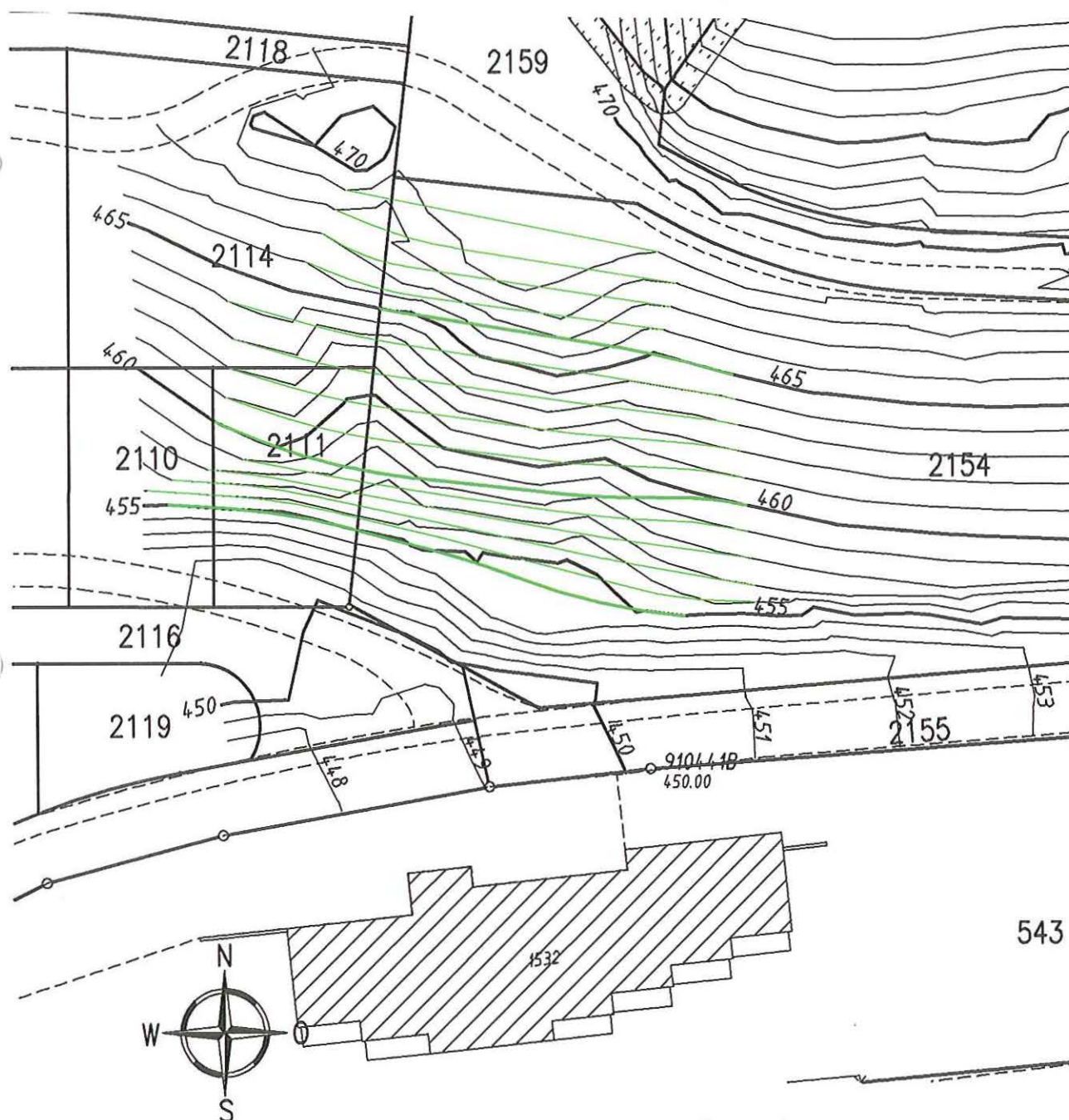
Tinoba Immobilien AG

Kleinstadt 6

6440 Brunnen

Plan Nr. 1448-4

20. Januar 2005



Legende:



bestehendes gew. Terrain



ausgleichende Niveaulinie

Massstab:

