

GESTALTUNGSPLAN WYLEN II

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Genehmigungsvermerke:

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident:

[Signature]

Der Gemeindegemeinderat:

[Signature]

14. April 1998

18. Dezember 1997 bis 18. Januar 1998

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 938 vom 26. Mai 98

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Der Landammann:

[Signature]

Grundeigentümer (KTN 399):

Paul Betschart,

Schwyzstrasse 23, 6440 Brunnen

Bauherr:

Schweri & von Euw GmbH

6330 Cham / Hünenberg

Architekt und Planer:

Flüeler Architektur und Baumanagement,

Höhenweg 3b, 6300 Zug

FLÜELER

ARCHITEKTUR+BAUMANAGEMENT ZB

Höhenweg 3b 6300 Zug

Telefon 041 711 11 28

Fax 041 710 54 24



Inhaltsverzeichnis der Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 1	Rechtsgrundlage
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Zweck
Art. 4	Inhalt
Art. 5	Nutzungsmasse, Abstände
Art. 6	Ausnützungsziffer
Art. 7	Ausnahmen
Art. 8	Lage und Stellung der Gebäude; horizontale Baulinien
Art. 9	Architektonische Gestaltung
Art. 10	Firstrichtung und Dachgestaltung
Art. 11	Umgebungsgestaltung
Art. 12	Verkehrerschließung
Art. 13	Abstellplätze
Art. 14	Kehrichtsammelstelle, Kompostanlage
Art. 15	Anmerkung im Grundbuch

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Ingenbühl erlässt, auf Antrag des Grundeigentümers und des Bauherrn, gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 und die Art. 76 bis 79 des kommunalen Baureglement (Baur) sowie des Zonenplan Siedlung der Gemeinde, beide vom 1. Dezember 1996, die nachfolgenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das in der Situation Mst. 1 : 200, Plan Nr. 348.1, abgegrenzte Gestaltungsplangebiet der Parzelle KTN 399 (teilweise) mit einer Fläche von 5'930 m².

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine gegenüber der Normalbauweise bessere Überbauung der Parzelle durch:

- einheitliche Gestaltung der Gebäude
- Festlegung der Bauten bez. Lage, Höhe und Exposition durch Ausschiedung von Baubereichen mit horizontalen und vertikalen Baulinien für 13, teilweise zusammengebaute, maximal zweigeschossige Reihen-Einfamilienhäuser (teilweise geschlossene Bauweise)
- Festlegung der Freiräume
- Durchgrünung der Siedlung
- Festlegung der Erschliessung und Parkierung

Art. 4 Inhalt

Verbindliche Planungsmittel:

- Situationsplan 1 : 200, Nr. 348.1 (Gestaltungsplan)
- Plan Schnitt 1 : 200, Nr. 348.2 (Schnitte I, K, L)
- Plan Schnitt 1 : 200, Nr. 348.3 (Schnitte A - H)
- Sonderbauvorschriften
- Orientierende Planinhalte:
- Situationsplan 1 : 1000
- Plan 1 : 200, Nr. 348.4 (Grundrisse, Begrünungskonzept)
- Plan 1 : 200, Nr. 348.5 (Schnitte Nord-Ost; Süd-West; Terrain, Fassadegestaltung)
- Plan 1 : 200, Nr. 348.6 (Schnitte, Terrain, Fassadengestaltung)
- Erläuterungsbericht

Das Mass der zulässigen Nutzung richtet sich, vorbehaltlich von Art. 6 ff nachstehend, nach den Bestimmungen des kommunalen Baureglementes vom 1. Dezember 1996 für die Wohnzone W 2.

Art. 5 Nutzungsmasse, Abstände

Art. 6 Ausnützungsziffer

1 Die Ausnützungsziffer beträgt 0,385, gemäss Art. 7 Sonderbauvorschriften.
2 Nicht anrechenbare Dachgeschosse im Sinne von Art. 37 Abs. 1 BauR sind zulässig, soweit die Baulinien eingehalten werden und die bauliche Einheit nicht gestört wird. Lükarnen sind nicht gestattet.
3 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Art. 31 BauR.

Art. 7 Ausnahmen

Folgende Ausnahmen von den Normalbauvorschriften sind zulässig:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,35 um 10 % auf 0,385 gemäss Art. 59 und 77 Bst. a BauR.
- Erhöhung der Geschoszahl von 2 auf 3 gemäss Art. 59 und 77 Bst. a BauR.
- Überschreitung der gemäss Art. 59 BauR zulässigen Gebäudehöhe (7,50m)*
 - in den Baubereichen 1 - 3 bergseits um max. 50 cm und talseits um max. 100 cm für Baubereiche 1 - 7;*
 - in den Baubereichen 11 - 13 um max. 40 cm bergseits;*
 - in den Baubereichen 8 - 13 um max. 190 cm (talseits = Hauptfassade)
- * (in der Berechnungsweise von Giebeläthern)
 - Unterschreitung der internen Gebäudeabstände gemäss Situationsplan Mst. 1 : 200 Nr. 348.1 (Gestaltungsplan) und Plan Mst. 1 : 200, Nr. 348.2 (Schnitte I,K,L), d.h. zwischen den Häusern Typ A minimal 5,00 m ab OG und zwischen den Häusern Typ B minimal 3,00 m ab OG (teilweise geschlossene Bauweise).

Art. 8 Lage und Stellung der Gebäude; horizontale Baulinien

1 Die Lage und Stellung der Gebäude werden durch die verbindlichen Baubereiche mit Planungsspielraum bestimmt (Situationsplan Mst. 1 : 200, Nr. 348.1 (Gestaltungsplan)). Eingeschossige Zusammenbauten sind nach Massgabe der Gestaltungspläne Nr. 348.1 und des Schnittplanes Nr. 348.2 zulässig.

²Dachvorsprünge dürfen den Baubereich um max. 1.20 m (Traufseite) überragen.
³Die im Plan Mst. 1 : 200, Nr. 348.3, eingetragenen First- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

¹Die Überbauung ist als bauliche Einheit in zeitgemässer Architektur mit heller Farbgebung zu erstellen. Diese hat sich an die in den orientierenden Planinhalten und im Erläuterungsbericht enthaltenen Vorgaben zu richten.
²Es sind vorwiegend folgende Materialien zu verwenden:
Natursteine, Beton (insbesondere Erdgeschoss), weiss bis hellgrau verputzte Fassaden sowie zurückhaltend das einheimische Material Holz
³Mit der ersten Baueingabe ist bezüglich Farb- und Materialwahl sowie Gestaltung ein Gesamtkonzept über den entsprechenden Haustyp zu erstellen.

Art. 10 First- und Dachgestaltung

¹Die First- und Dachgestaltung ist gemäss Gestaltungsplan Mst. 1 : 200, Nr. 348.1, und Schnittplan, Mst. 1 : 200, Nr. 348.3, einzuhalten.
²Haus Typ A:
Die Dächer sind als schwach geneigte, versetzte Pultdächer auszugestalten. Die Nebenbauten haben Flachdächer oder schwach geneigte Schrägdächer auszuweisen.
³Haus Typ B:
Die Zwischenbauten haben ein Flachdach aufzuweisen. Die Dächer des Haupt- und Nebenbaus sind als Pultdächer auszugestalten. Flachdachanteile sind in untergeordnetem Ausmass gestattet.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹Die im Gestaltungsplan als Spielplatz bezeichnete Grünfläche ist als allgemein zugängliche Erholungs- und Spielfläche mit hochstämmiger Bepflanzung auszugestalten.
²Die im Gestaltungsplan Mst. 1 : 200, Nr. 348.1, ausgedehnten Vorgärten sind als Grünflächen auszubilden.
³Für die Durchgrünung der Siedlung ist das Bepflanzungskonzept von Plan Mst. 1 : 200, Nr. 348.4, wegleitend.
⁴Böschungen sind mit natürlichem Gefälle (max. 2 : 3) zu gestalten und mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

Art. 12 Verkehrserschliessung

¹Die Verkehrserschliessung ist im Gestaltungsplan Mst. 1 : 200, Nr. 348.1, verbindlich aufgeführt. Leichte Verschiebungen sind, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird, zulässig.

2 Die allgemeinen Erschließungsbereiche sind von der von der Mitigentümergemeinschaft zu unterhalten und öffentlich zugänglich zu belassen.

Art. 13 Kehrtsammelstelle, Kompostanlage

An den im Gestaltungsplan Mst. 1 : 200 , Nr. 348.1, bezeichneten Plätzen sind eine Kehrtsammelstelle und ein Kompostierplatz einzurichten und von der Eigentümergemeinschaft zu unterhalten.

Art. 14 Abstellplätze

1 Es sind pro Haus mindestens zwei Parkplätze zu schaffen. Zusätzlich sind pro Haus für den Bereich Haus 1 bis 7 zwei Besucherparkplätze und für den Bereich Haus 8 bis 13 ein Besucherparkplatz zur Verfügung zu stellen.
2 Bei Garagen ist ein Vorplatz von mindestens 6.00 m vorzusehen, diese sind anrechenbar im Rahmen des Gestaltungsplanes.

Art. 15 Anmerkung im Grundbuch

Der vorliegende Gestaltungsplan sowie die dazugehörenden Sondervorschriften werden im Grundbuch gestützt auf die Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 6. Juli 1982 als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.