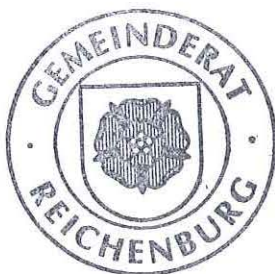




Kanton Schwyz
Gemeinde Reichenburg

Genehmigungsexemplar

Gestaltungsplan „Gläntern“ Sonderbauvorschriften



20 Tage öffentlich aufgelegt vom 12. Juli 2013 bis am 02. August 2013

Vom Gemeinderat erlassen am 04. Juli 2013 / GR Nr. 185

Der Gemeindepräsident

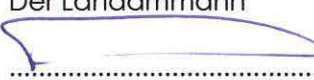


Der Gemeindeschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 949 / 2013 genehmigt
am 22.10.2013

Der Landammann



Der Staatsschreiber



465-20
6. August 2013



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen den Gemeinderat Reichenburg, den Gestaltungsplan „Gläntern“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Die Grundeigentümer:

KTN 823/1387:

Beepa AG
Neue Jonastrasse 93
8640 Rapperswil

Rapperswil, den 08.08.2013
P. B. L. C.

KTN 829/1387:

Allgemeine Genossame Reichenburg
Bahnhofstrasse 27
8864 Reichenburg

Reichenburg, den 09.08.2013
Paul Fickel St. Haes

Inhaltsverzeichnis

Bestimmungen.....	4
Art. 1. Rechtsgrundlage	4
Art. 2. Geltungsbereich	4
Art. 3. Bestandteile	4
Art. 4. Zweck	4
Art. 5. Gestaltungsvorschriften für die Retentionsanlage	5
Art. 6. Bauvorschriften.....	5
Art. 7. Tiefgarage	6
Art. 8. Nebenbauten.....	6
Art. 9. Grünbereich.....	6
Art. 10. Trennbereich.....	6
Art. 11. Ausbau Kantonsstrasse	6
Art. 12. Erschliessung	7
Art. 13. Parkierung und Containersammelstelle	7
Art. 14. Abweichung von der Normalbauweise	7
Art. 15. Vorteile.....	7
Art. 16. Inkrafttreten.....	8

Bestimmungen

Art. 1. Rechtsgrundlage

Erlass Der Gemeinderat Reichenburg erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 50 ff. des Baureglements der Gemeinde Reichenburg (BauR) (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 1565 vom 11.12.2001) den Gestaltungsplan „Gläntern“.

Art. 2. Geltungsbereich

Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Übriges Recht ² Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Reichenburg sowie des Übergeordneten Rechts.

Art. 3. Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Verbindlich	a) Verbindliche Bestandteile: • Sonderbauvorschriften (SBV) vom 2. Juli 2013 • Gestaltungsplan 1:500 vom 2. Juli 2013
Richtungsweisend	b) Richtungsweisende Bestandteile: • Erläuterungsbericht vom 2. Juli 2013 • Retention Gläntern, Situation 1:500, 25. Juni 2013, Marty Ingenieure AG • Retention Gläntern, Schnitte 1:200, 25. Juni 2013, Marty Ingenieure AG • Projektstudie Autoservice – Center – Reichenburg, 2. Juli 2013, BSS Architekten AG Schwyz • Gewerbeüberbauung BEEPA AG, Grundriss 1:200, 27. Mai 2013 • Gewerbeüberbauung BEEPA AG, Fassaden 1:200, 27. Mai 2013

Art. 4. Zweck

Gewerbebauten mit Retentionsanlage ¹ Der Gestaltungsplan dient der Erstellung von Gewerbebauten sowie einer Retentionsanlage.

² Die Retentionsanlage sichert die Ableitung des Meteorwassers folgender Einzugsgebiete:

- Gebiet Gläntern (Parzellen KTN 829, 823, 1387)
- Kantonsstrasse, Abschnitt Buttikon Ost bis Reichenburg West ab Rufibach und Bereich Linksabbieger Mühlestrasse.
- Zuleitung von den Chalchbühlbächen

³ Der Hochwasserschutz des Chalchbühlbaches wird im Bereich der Re-

tention und im Bereich von KTN. Nr. 821 sichergestellt. Das Grundstück 821 liegt im Landwirtschaftsgebiet, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Realisierung der Bauten in den Baubereichen A,B,C, Waschboxen und Vordächer kann erst nach der vollständigen Realisierung der Retentionsanlage und des Hochwasserschutzes erfolgen. Dazu gehört auch die Anlage auf Kat. Nr. 821. Massgebend ist das Vorprojekt der Marty Ingenieure AG vom 25. Juni 2013.

- ⁴ Der eingedolte Chalbüelbach wird geöffnet und in der Lage versetzt. Der Chalbüelbach wird künftig offen durch den Retentions- und Hochwasserbereich geführt.

Art. 5. Gestaltungsvorschriften für die Retentionsanlage

Naturnahe
Endgestaltung

- ¹ Im Bereich Retentionsanlage ist eine Retentionsanlage erlaubt. Die Retentionsanlage ist in der Art eines naturnahen Riets auszubilden. Das Areal, insbesondere die Ränder, sind mit lockeren Gruppen von Büschen und Feldgehölzen zu bepflanzen. Die Übergänge zum gewachsenen Terrain sind als differenziert verlaufende Böschungen auszubilden.
- ² Aus ökologischer Sicht empfiehlt es sich, für Pflanzungen einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen (SKEW) aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

Art. 6. Bauvorschriften

Baubereiche

- ¹ Innerhalb der Baubereiche A/B/C sind Gewerbebauten und Vordächer zulässig.
- ² Innerhalb des Baubereichs Vordächer sind nur Vordächer mit einer maximalen Dachoberkante von 417.00 m.ü.M. erlaubt. Statisch notwendige Konstruktions-, Beschriftungs-, und Beleuchtungselemente dürfen über die maximale Dachoberkante ragen. Unter den Vordächer sind Trennwände erlaubt. Diese sind einheitlich zu gestalten.
- ³ Der Baubereich Waschboxen ist für Bauten wie z.b. Waschboxen und Staubsaugeranlagen vorgesehen.

Gestaltete Fassade

- ⁴ Im Baubereich C dürfen Vordächer das Baufeld um max. 1.5 m überragen.
- ⁵ Entlang der im Gestaltungsplan bezeichneten Linie „Strukturierte gut gestaltete Fassade“ gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Fassade.
- ⁶ Im Baubereich B müssen mindestens 2 Hauptgebäude erstellt werden. Diese werden durch einen Trennbereich mit einer mittleren Breite von 10 m voneinander abgetrennt. Die Lage des Trennbereichs ist variabel und im Rahmen der einzelnen Baubewilligungen verbindlich aufzuzeigen. Für die Bauten gelten die Grundmasse der Gewerbezone gemäss dem Baureglement der Gemeinde Reichenburg.

Grenzabstände

- ⁷ Die internen Gebäude- und Grenzabstände dürfen unterschritten werden.
- ⁸ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern dürfen die

- maximale Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie allseitig um mind. 45° zurückversetzt sind.
- Grundmasse ⁹ Wo im Gestaltungsplan nicht anderes festgelegt ist, gelten die Grundmasse des Baureglements Reichenburg.

Art. 7. Tiefgarage

- ¹ Tiefgaragen sind mit Ausnahme des Bereichs für Retention und Bereich Ausbau Kantonsstrasse im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig. Die ordentlichen Grenzabstände gegen aussen sind dabei einzuhalten.

Art. 8. Nebenbauten

- ¹ Nebenbauten dürfen in den Baubereichen erstellt werden.
² Für Nebenbauten gelten die ordentliche Abstandsvorschriften.

Art. 9. Grünbereich

- ¹ Im Grünbereich entlang dem Autobahnzubringer dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.
² Der Grünbereich ist zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Es gilt Art. 5 Abs. 2 der vorliegenden Sonderbauvorschriften.
³ Im Übergangsbereich der Retention zum Baufeld B muss eine Böschung erstellt werden, um an das Terrain der Retention anzugleichen.
⁴ Im Grünbereich dürfen Hochwasserschutzmassnahmen wie namentlich ein Erdwall oder dergleichen erstellt werden.

Art. 10. Trennbereich

- ¹ Das Baufeld B muss mit durchgehenden Trennbereichen strukturiert werden. Die genaue Lage ist projektabhängig und im Rahmen des Baugezugs verbindlich festzulegen.
² In den Trennbereichen sind weder Bauten noch Nebenbauten erlaubt. Lediglich Verbindungsbauten zwischen den einzelnen Hauptgebäude sind in untergeordnetem Ausmass gestattet, sofern eine betriebliche Notwendigkeit besteht.
³ Der Trennbereich ist zu bepflanzen und natürlich zu gestalten. Es gilt Art. 5 Abs. 2 der vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Art. 11. Ausbau Kantonsstrasse

Im Bereich Ausbau Kantonsstrasse wird die Kantonsstrasse ausgebaut. Ausserdem wird ein neuer Kreisel gebaut. Dieser benötigt mehr Platz als die heutige Kreuzung mit Linksabbieger. Der Bereich Ausbau Kantonsstrasse sichert die Flächenbedürfnisse für den Ausbau.

Art. 12. Erschliessung

- | | |
|----------------------------|---|
| Groberschliessung | ¹ Die Erschliessung erfolgt von dem Autobahnzubringer via Glänternstrasse. Die Erschliessung via Kantonsstrasse / Stutzstrasse ist nicht zulässig.
² Die Zufahrt der Baubereiche erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Stellen. Die Lage ist richtungsweisend.
³ Die Zufahrt zur Retentionsanlage erfolgt via Baufeld B respektive via Glänternstrasse / Stutzstrasse. Die Zufahrt via Baufeld B ist im Rahmen der Baueingabe sicherzustellen und verbindlich aufzuzeigen. |
| Fussweg | ⁴ Innerhalb der Baubereiche A,B,C, Waschboxen und Vordächer sind interne Erschliessungsanlagen zulässig.
⁵ Zwischen den Richtungspunkten Fusswegverbindung ist ein Fussweg zu erstellen.
⁶ Am südlichen Ende der Stichstrasse muss eine Wendemöglichkeit mindestens für LKW (12.5 m) geschaffen werden.
⁷ Der Bereich der internen Feinerschliessung ist für die Erschliessung der Baubereiche vorgesehen. Dazu gehören Parkfelder, Garagen, Zufahrtsstrassen, Stützmauern ect. Die nicht für erschliessungstechnische Anlagen benötigte Flächen sind zu begrünen. |
| Fuss- und Radwegverbindung | ⁸ Die Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Stichstrasse und der Stutzstrasse muss eine Breite von mind. 3.0 m aufweisen. Sie muss ausserdem so ausgeführt werden, dass der Weg als Notzufahrt für Feuerwehr verwendet werden kann. Insbesondere muss sie auf eine entsprechende Traglast ausgelegt werden.
⁹ Die Notzufahrt ist im Bereich der Stutzstrasse mit Poller oder ähnlichem abzusperren. Die Nutzung ist für die ordentliche und dauernde Erschliessung der Baubereiche A/B/C nicht gestattet. |

Art. 13. Parkierung und Containersammelstelle

- ¹ An den bezeichneten Stellen, müssen Parkierungsmöglichkeiten erstellt werden. Für das Baufeld B und C ist die Lage der Parkplätze projektspezifisch im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen und sicherzustellen.
- ² Die Anzahl der zu errichtenden Parkfelder ist nach Massgabe des Baureglements Reichenburg zu definieren. Der Nachweis und die Lage der Parkfelder ist pro Baugesuch einzuhalten und spezifisch auszuweisen.
- ³ An den bezeichneten Stellen, müssen Containersammelstellen erstellt werden.

Art. 14. Abweichung von der Normalbauweise

- ¹ Solaranlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie allseitig um mind. 45 ° zurückversetzt sind.
- ² Die internen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.

Art. 15. Vorteile

Der Gestaltungsplan sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile:

- ¹ Eine flächensparende Verkehrserschliessung des Arbeitsgebiet Gläntern.

- ² Attraktives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes am Ortseingang von Reichenburg.
- ³ Schaffung einer zusammenhängenden Retentionsfläche, welche zudem Schutz vor Hochwasser bietet.
- ⁴ Sicherung der Fusswegverbindung von der Kantonsstrasse ins Gewerbegebiet „Gläntern“.

Art. 16. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrats in Kraft.