

Gestaltungsplan „Hirzlipark“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN



30 Tage öffentlich aufgelegt vom 07. Dez. 2007 bis 28. Jan. 2008

Vom Gemeinderat erlassen am 13. März 2009

Der Gemeindepräsident

J. Lehmann

Der Gemeindeschreiber

[Signature] 4.

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 494 genehmigt
am 14.5.08

Der Landammann

[Signature]

Der Staatsschreiber

[Signature]



P2465-04
23. Oktober 2007*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

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

Die Grundeigentümer:

KTN 1275,

Reichenburg..... den, 18.02.2008



Stefanie Züger-Wymann



Walter Schnyder

KTN 1012,

Reichenburg..... den, 18.02.2008
Heiner Kistler

Heiner Kistler

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Reichenburg erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 50 ff. des Baureglements der Gemeinde Reichenburg vom 11. Dezember 2001 (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1565) den Gestaltungsplan „Hirzlipark“.

Art. 2 Zweck

Verdichtete Überbauung mit PP-Anlage

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung der bestehenden Anlage auf KTN 1012 um zusätzliche Abstellplätze sowie Wohnungen in verdichteter Bauweise. Ziel ist eine qualitätvolle Kombination der nötigen Parkieranlagen mit einer Wohnüberbauung samt grosszügigen und gut ausgestatteten Erholungs- und Spielflächen.

Art. 3 Geltungsbereich

Sicherung der notwendigen Flächen

Der Gestaltungsplan gilt in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

Art. 4 Bestandteile

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Situationsplan 1:500, mit Schnitten, vom 23.10.2007
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 23.10.2007
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht vom 23.10.2007, mit Richtprojekt

Art. 5 Bauvorschriften

Grundmasse für die Baubereiche

Bauten sind nur in den Baubereichen zulässig. Die Lage der Bauten wird durch die Baubereiche bestimmt.

Zulässige Höhen der Bauten

Die Höhenbegrenzungslinien regeln die maximal zulässigen Höhen innerhalb der Baubereiche (siehe Schnitte 1:500).

Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

		Baubereich		
		A, B, C für Hauptbauten	D für eingeschossige Bauten	E für unterirdische Bauten
Vollgeschosszahl	max.	5	1	-
Attika- oder Dachgeschosszahl	max.	1	-	-
Bruttogeschossfläche	max	für Wohnen: 5'089 m ² für Gewerbe: 2'535 m ²		
Gebäudehöhe (m)	max.	gemäss Höhenbegrenzungslinie ¹⁾		
Firsthöhe (m)	max.	gemäss Höhenbegrenzungslinie		
Gebäudelänge (m)	max.	wird durch die Baubereiche bestimmt		

¹⁾ Im Baubereich D (für eingeschossige Bauten) darf die Höhenbegrenzungslinie durch Nebenbauten durchstossen werden, die dem Zweck der gemeinschaftlichen Erholungsflächen beziehungsweise Kinderspielflächen dienen. Die Höhenbegrenzungslinie darf dabei maximal um 3 m überragt werden.

Nebenbauten Einzelne Nebenbauten im Sinne von PBG Art. 61 dürfen für den Witterungsschutz über Eingängen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die ordentlichen Abstandsvorschriften gegenüber dem Perimeter einhalten.

Unterirdische Gebäude Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 6 Nutzweise

Baubereich für Hauptbauten Im Baubereich für Hauptbauten sind Wohnungen und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude gestattet.

Baubereich für eingeschossige Bauten Im Baubereich für eingeschossige Bauten sind eingeschossige Bauten zulässig, die keine Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen aufweisen, wie gedeckte Autoabstellplätze, Veloräume, Geräteraum für Gartengeräte usw.

Baubereich für unterirdische Bauten Im Baubereich für unterirdische Bauten sind nur Bauten zulässig, die keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen aufweisen und maximal 0.5 m über das gewachsene Terrain ragen.

Baubereich für abgestützte Balkone Im Baubereich für abgestützte Balkone sind nur Balkone mit transparenten Geländern zulässig. Die Balkone dürfen in ihrer Gesamtlänge maximal 50% der massgebenden Fassadenlänge messen.

Art. 7 **Abstände**

Abstände
gegenüber Dritten

Gegenüber Strassen, gegenüber der Abgrenzung des Gestaltungsplan-perimeters sowie gegenüber Gebäuden ausserhalb des Perimeters sind die ordentlichen Abstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz sowie dem Baureglement der Gemeinde Reichenburg einzuhalten.

Die Unterschreitung des Grenzabstandes am südlichen Gestaltungsplan-perimeter ist zulässig, da ein Näherbaurecht zwischen den beteiligten Grundeigentümern im Grundbuch eingetragen ist.

Interne
Grenzabstände

Die internen Grenz- und Gebäudeabstände können unterschritten werden.

Art. 8 **Gestaltung der Bauten**

Gute Einpassung

Die Bauten in den Baubereichen A und B sind in einer einheitlichen Architektur und Materialwahl auszugestalten, die sich gut in die ortsbauliche Umgebung einpasst. Es sind Flachdächer auszubilden. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.

Richtprojekt

Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Art. 9 **Umgebungsgestaltung / Umgebungsplan**

Offene Parkierung

Die Abstellplätze der offenen Parkierung sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen und mit Platzbäumen zu bepflanzen.

Die im Plan bezeichneten Hochstammbäume können im Bauprojekt in ihrer Lage modifiziert werden. Einzelne geschlossene Aussenwandflächen am Platzrand sind gezielt mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden.

Erholungsfläche

Über dem eingeschossigen Gebäude im Baubereich D sind neben privaten Bereichen grosszügige gemeinschaftliche Frei- und Spielflächen mit grosszügiger Ausstattung und Bepflanzung anzulegen. Die Ausstattung und Bepflanzung sind gleichzeitig mit den Bauten der Baubereiche A und B zu erstellen.

Platz/Wendeplatz

Die Platzfläche mit Anlieferung ist als Quartierplatz auszugestalten. Er dient zusätzlich als Wendeplatz für die Anlieferung des Baubereichs C.

Informationstafel

Einzelne Informationstafeln zur zusammengefassten Anzeige des im Perimeter ansässigen Gewerbes sind zulässig.

Richtprojekt

Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

- Umgebungsplan Es ist ein Umgebungsplan als integraler Bestandteil der Baugesuchsakten einzureichen. Im Umgebungsplan sind folgende Mindestinhalte auszuweisen:
- Gestaltung der Umgebungs- und Freiflächen
 - Bepflanzung
 - Vertikale Grünelemente
 - Gestaltung Verkehrsbereiche

Art. 10 Retention

- Retention Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Wassermengen, die den natürlichen Zufluss übersteigen, dürfen nur verzögert abgeleitet werden. Das Flachdach über dem Baubereich D ist als Retentionsfläche auszubilden. Ebenso sind die übrigen Flachdächer, soweit sie nicht begehbar sind, als Retentionsflächen auszubilden und extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.

- Nachweis im Baugesuch Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 11 Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindung ist ein Fussweg zu erstellen.
- Parkplätze Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach Art. 14 des Baureglementes der Gemeinde Reichenburg.
- Veloabstellplätze Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten.

Art. 12 Energie

- Die Dämmung der Gebäudehülle muss den Anforderungen für das Minergie-Zertifikat (Primäranforderungen an die Gebäudehülle) entsprechend.
- Neben erneuerbaren Energien darf nur Erdgas als fossiler Energieträger verwendet werden.

Art. 13 Übriges Recht

Baureglement Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Reichenburg vom 11. Dezember 2001 (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1565).

Art. 14 Abweichungen zur Regelbauweise

Ausnützungsziffer Anteil Wohnen Die Ausnützungsziffer von 1.0 wird eingehalten. Der Anteil für Wohnen wird jedoch um 1/10 auf 0.66 erhöht, der Anteil Gewerbe entsprechend reduziert.

Gebäudelänge Die maximal zulässige Gebäudelänge wird im Sockelgeschoss (Baubereich D) auf 89.9 m vergrössert.

Grenzabstände Die internen Grenzabstände dürfen unterschritten werden.

Hecke Der Teil der Hecke innerhalb des GP-Perimeters wird aufgehoben und durch neue Heckenelemente kompensiert.

Art. 15 Inkrafttreten

Genehmigung durch Regierungsrat Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.