

Gestaltungsplan

„Mooswies“ Reichenburg

auf Parzelle Nr. 307

Änderungseingabe für Baubereich D

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SVB)

Zustimmung der Grundeigentümer:

KTN 307 Erbgemeinschaft Marie Kistler-Schirmer

Vertreten durch Beat Kistler, Rietwisstrasse 8 8810 Horgen

B. Kistler

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 04. Nov. 2005 bis 05. Dez. 2005

Vom Gemeinderat Reichenburg erlassen am : 06. Dez. 2005

Der Gemeindepräsident :

J. Lehmann

Der Gemeindeschreiber :

[Signature]



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am : 14. März 2006
Mit Beschluss Nr : 330

Der Landammann :

[Signature]



Der Staatsschreiber :

[Signature]

Gestaltungsplan Mooswies Reichenburg

Sonderbauvorschriften (SVB)

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Gestützt auf § 24 und § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Art. 49ff des Baureglementes der Gemeinde Reichenburg (BauR) erlässt der Gemeinderat auf Antrag der Grundeigentümer diese Sonderbauvorschriften.

Art. 2 Geltungsbereich

- 1) Diese Sonderbauvorschriften sind ein integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes. Sie gelten für den im Situationsplan 1:500 festgelegten Perimeter.
- 2) Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des BauR der Gemeinde Reichenburg.

Art. 3 Zweck

- 1) Der Gestaltungsplan bezweckt:
 - eine zeitgemässe Überbauung mit guter und wohnlicher Gesamtwirkung und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.
 - die verbindliche Festlegung der Stellung und der maximal zulässigen Abmessungen der Bauvolumen.
 - eine bedarfsgerechte Verkehrserschliessung.
- 2) Zur Erreichung dieses Zweckes werden Ausnahmen vom Baureglement gewährt.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

- 1) mit verbindlichem Inhalt :
 - Situationsplan 1:500 vom 25. Juni 1998
 - Sonderbauvorschriften vom 25. Juni 1998
 - Änderungen im Baubereich D vom Okt. 2005
- 2) mit orientierendem Inhalt :
 - Erläuterungsbericht vom 4. August 2000
 - Änderung S. 8 Baubereich D vom Okt. 2005

Art. 5 Baubereiche

- 1) Hochbauten (Hauptbauten) dürfen nur innerhalb der Baubereichsbegrenzungen erstellt werden.
- 2) Für Nebengebäude und unterirdische Bauten gilt Art. 28 BauR. Unterirdische Bauteile, die über den Baubereich hinaus ragen, dürfen das gewachsene Terrain um höchstens 0.20 m überragen.

Art. 6 Abstände, Stellung der Bauten und Ausnützung

- 1) Gegenüber den ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters liegenden Grundstücken gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG und BauR.
- 2) Tabelle

Baubereiche	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Abstände	Ausnützung
	Kote m ü.M.			
A1	436,70	437.70	Art. 6. SBV Abs. 3	0.90 davo für Wohnen 60 %
A2	433.00	433.00		
C1 bis C8	gemäss Bestimmungen für die Zone W2		Gebäudeabstand min. 8m	0.50
B und C9 D	gemäss Bestimmungen für die Zone W2		gemäss BauR	0,45
E1	gemäss Bestimmungen für die Zone W2		gemäss BauR	0,45

- 3) Innerhalb der Baubereiche A1 und A2 ist gegenüber Fassaden mit Fenstern von Wohn- und Schlafräumen der Zonengemässe Gebäudeabstand einzuhalten. Im übrigen kommen keine weiteren Abstandsvorschriften zur Anwendung.
- 4) In den Baubereichen B und C werden eingeschossige Wintergärten von max. 12 m² Grundfläche nicht zur Ausnützung gerechnet.
- 5) Mehrlängenzuschläge kommen innerhalb des Gestaltungsperimeters nicht zur Anwendung.

Art. 7 Verbindliche Fassadenfluchten

Bei den im Situationsplan festgelegten verbindlichen Fassadenfluchten ist die betreffende Ecke resp. Fassade der Hauptbaute mit Fassadenlängen von mindestens 3m auf diese Fluchtlinie zu stellen.

Art. 8 Erschliessung und Parkierung

- 1) Die Verkehrserschliessung erfolgt gemäss den Festlegungen im Situationsplan 1:500 dieses Gestaltungsplanes.
- 2) Garagenvorplätze gelten als anrechenbare Abstellplätze, sofern sie eine Länge von mindestens 5.50 m auf privatem Grund aufweisen.
- 3) Bei der Überbauung in verdichteter Bauweise im Bereich A gemäss Art. 19 BauR, ist die Parkierung als Tiefgarage zu erstellen, ausgenommen sind Besucherplätze.
- 4) Die Einfahrt, an der Nord-Ost-Grenze, von der Bahnhofstrasse in die Tiefgarage, dient ausschliesslich der Erschliessung resp. Parkierung für den Wohnanteil des Baubereiches A. (max 60 Tiefgaragenplätze) Mit dieser Einfahrt wird die Entflechtung des Fahrverkehrs zwischen den Bewohnern und den Besuchern sichergestellt. Die Parkierung für die Besucher des Gewerbeteils, muss allenfalls, durch eine Änderung des Gestaltungsplanes, den gegebenen Umständen angepasst werden, sobald konkrete Angaben über Art und Grösse des Gewerbes vorliegen.
5. Um inskünftig eine unbefugte und übermässige Verkehrsbelastung der Landhofstrasse (Kat.Nr. 227) zu vermeiden, besteht für die Eigentümer von Grundbuchblatt 230 Kat.-Nr. 307 bzw. für deren Rechtsnachfolger, auf dem verlegten Eichweg für die letzten 20 m vor der Einmündung in die Landhofstrasse ein Fahrverbot. Vorbehalten bleiben Notfälle, bei denen auch die belasteten eigentümer Anspruch auf freie Durchfahrt geniessen. Auf dem erwähnten Strassenabschnitt, werden auch geeignete Massnahmen ergriffen, um den Fahrverkehr von Velos und rollenden Sportgeräten zu beruhigen. Zusätzlich wird im erwähnten Bereich, vor Baubeginn der Feinerschliessung eine Schranke für Motorfahrzeuge erstellt und unterhalten. Für den übrigen im Grundbuch eingetragenen Wegberechtigten bleibt das Fuss- und Fahrwegrecht wie bis anhin erhalten. Für den Unterhalt der Schranke ist der jeweilige Eigentümer des besagten Strassenabschnittes verantwortlich.

Art. 9 Aussenräume

- 1) Gemeinschaftsflächen und Baumstandorte sind dauernd sicherzustellen, wobei die Lage der Baumstandorte geringfügig angepasst werden darf.
- 2) Einfriedungen jeglicher Art haben zu den Strassen einen Abstand von mindestens 20 cm aufzuweisen.
- 3) Terraingestaltung nach BauR

Art.10 Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften und die Gestaltungsplanänderung im Baubereich D vom Oktober 2005 treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kanton Schwyz in Kraft.
