

GESTALTUNGSPLAN OBERE KREUZWIES

Gem. Reichenburg / Kanton Schwyz / Kat. 357

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 10.9.93 BIS 10.10.93



GEMEINDERAT REICHENBURG

Gemeindepräsident: *Paul Furrer*

Gemeindeschreiber: *St. H. Kardy*

Reichenburg, den 16. Dez. 1993



KANTON SCHWYZ

Landammann: *N. Weh. Föllin*

Staatsschreiber: *Gaudin*

Schwyz, den 22. Feb. 1994 / PRB 284

BAUHERRSCHAFT

Bauherrschaft: *Leopold Henning*

Reichenburg, den 3. Dezember 1993

REGLEMENT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Abgestützt auf das kantonale Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG vom 14. Mai 1987) Artikel 30 sowie dem kommunalen Baureglement der Gemeinde Reichenburg - Art. 49 und Art. 50 - erlässt der Gemeinderat Reichenburg folgende Sondervorschriften zum Gestaltungsplan "obere Kreuzwies":

1. Zweck

- a) Das Erreichen einer haushälterischen Nutzung des Baugebietes.
- b) Erreichen von grosszügigen und zweckmässigen zusammenhängenden Frei-, Spiel- und Erholungsflächen.
- c) Trennung von Fussgängern und Fahrverkehr. Verzicht auf Verkehrsanlagen innerhalb der Überbauung.
- d) Anordnung der Abstellplätze unterirdisch oder am Rand der Siedlung.
- e) Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch hohe Ausnutzungsdichte. Berücksichtigung des behinderten-gerechten Bauens.
- f) Kompakte, umweltgerechte Bauweise mit entsprechendem Energiekonzept.
- g) Miteinbezug und Ausweitung der bestehenden Infrastruktur und Technik-Konzepte der arrondierten Nachbarlie-genschaft.
- h) Die Realisation eines architektonisch eigenständigen flexiblen Wohnbauprojekts im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes.

2. Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Plan farbig umgrenzten Perimeter. Wenn im Gestaltungsplan nicht anders bestimmt, gilt das Baureglement der Gemeinde Reichenburg, respektive das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz.

3. Bauvorschriften

3.1 Grenzabstände

Die Bemessung der Grenzabstände entspricht dem Baureglement der Gemeinde Reichenburg sowohl für Haupt- als auch Nebenbauten. Die maximal höchstzulässige horizontale Ausdehnung wird durch die Mantellinien bestimmt.

3.2 Gebäudeabstände

Innerhalb des Perimeters sind die Gebäudeabstände aufgehoben. Es gelten die Abstände des Gestaltungsplanes. Für die Schutzabstände gelten die Vorschriften des Amtes für Feuer- und Zivilschutz des Kantons Schwyz (Bauliche Anforderungen).

3.3 Mehrlängenzuschlag Gebäudelänge

Innerhalb des Perimeters kommt sowohl die Gebäude-längenbeschränkung als auch der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Die zulässige Ausdehnung wird durch die Mantellinie bestimmt.

3.4 Erholungsflächen Kinderspielflächen

Der Gestaltungsplan definiert die zusammenhängenden Spiel-, Frei- und Erholungsflächen. Die Arrondierung der best. Anlage ist notariell eingetragen. Die Flächen haben mind. 20 % der BGF zu betragen.

3.5 Verkehrserschliessung Parkplätze

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die best. Ussbergstrasse. Die Zufahrt ist rechtlich gesichert und technisch genügend.

Pro Wohnung sind 1.5 Parkplätze vorzusehen; zuzüglich 20 % für Besucher. Pro Wohneinheit ist ein Parkplatz unterirdisch anzuordnen.

Die Fussgänger Verbindung zur Kantonsstrasse / Bushaltestelle erfolgt intern über die arrondierten Grundstücke und ist notariell sichergestellt.

Die Verbreiterung der Ussbergstrasse inkl. allfälligem Trottoir zu einem späteren Zeitpunkt ist planerisch berücksichtigt.

3.6 Ausnützung / AZ

Innerhalb des Perimeters wird die Ausnützung auf 0.75 festgelegt. Die gewählte Anordnung und Stellung der 4 Wohngebäude erbringt eine optimale Ausnützung des Baugrundstückes unter Wahrung der erforderlichen Gebäudeabstände. Der einheitlichen Gestaltung / Erscheinung wird grosse Bedeutung (einheitliche Massenverhältnisse) zugemessen, was eine nicht unbedeutende Erhöhung der Wohnqualität mit sich bringt. Die geringfügige Mehrnutzung hat keinen Einfluss auf die Baumasse. Die Nutzung des Dachgeschosses erfolgt gemäss dem Baureglement der Gemeinde Reichenburg.

3.7 Bautechnik Energiekonzept

Sämtliche Bauten innerhalb des Perimeters haben dem aktuellen Stand der Bautechnik zu entsprechen und sind durch eine umweltfreundliche und wirtschaftliche Energiezentrale zu versorgen.

Diese Sondervorschriften erlangen Rechtskraft mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes "obere Kreuzwies" durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz.

Reichenburg, 3. Dezember 1993/hk