



**Kanton Schwyz
Gemeinde Reichenburg
Gestaltungsplan "Süsswinkel"**

Sonderbauvorschriften (SBV)

31. Januar 2007

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 9. Feb. 2007 bis am 12. März 2007

Vom Gemeinderat Reichenburg erlassen am 05. Juli 2007



Der Gemeindepräsident: *sv.*

Der Gemeindeschreiber:

min dubs

[Signature]

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 781 genehmigt am 1. Juli 2008

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

[Signature]



[Signature]

Gestaltungsplan "Süsswinkel" Reichenburg
Sonderbauvorschriften (SBV)

Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Gemeinderat Reichenburg, den Gestaltungsplan "Süsswinkel" mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Parzelle Grundeigentümer Unterschrift

Kat. Nr. 1161 Frau
Rosa Luisa Schwarzenbach-Kistler
Meienbergstrasse 29
8645 Jona-SG

R. Schwarzenbach

Kat. Nr. 1162 Herr
Fridolin Kistler-Schmid
Routes des Rabuts
F 71310 La Chaux de Bourgneuf

i. V. R. Schwarzenbach

Kat. Nr. 1172 Herr
Walter Kistler-Bamert
Bahnhofstrasse 20
8864 Reichenburg

Kistler Walter

Bauherr / Projektverfasser

Herr
Andrej Cvacho
befair partners ag
Schaffhauserstrasse 491
8052 Zürich

A. Cvacho

Herr
Daniel Trösch
Trösch 3D-CD AG
Wehntalerstrasse 17
8057 Zürich

DT

Gestaltungsplan "Süsswinkel" Reichenburg
Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 1 Rechtsgrundlage

- 1 Gestützt auf Art. 24 und Art. 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Art. 3, 50, 51 und 52 des Baureglementes der Gemeinde Reichenburg (BauR) erlässt der Gemeinderat auf Antrag der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1161 / 1162 / 1172 diese Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

- | | | | | |
|---|--|---|-------------------------------------|--|
| 1 | mit verbindlichem Inhalt:
-Gestaltungsplan "Süsswinkel"
-Sonderbauvorschriften | (GP 200.00)
(SBV) | Situationsplan 1:200 | vom 31. Januar 2007
vom 31. Januar 2007 |
| 2 | mit orientierendem Inhalt:
-Richtprojekt "Süsswinkel»
- Umgebungsplan
- GR Tiefgarage
- Fassaden
-Erläuterungsbericht | (RP 200.01)
(RP 200.02)
(RP 200.03) | Mst 1:200
Mst 1:200
Mst 1:200 | vom 31. Januar 2007
vom 31. Januar 2007
vom 31. Januar 2007
vom 31. Januar 2007 |

Art. 3 Geltungsbereich

- 1 Diese Sonderbauvorschriften sind ein integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes "Süsswinkel" und gelten für den ganzen im Plan bezeichneten Perimeter.
- 2 Der Gestaltungsplan-Perimeter wird in zwei Teilperimeter A und B unterteilt. Im Teilperimeter B gilt das Baureglement der Gemeinde Reichenburg BauR.
- 3 Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des BauR.

Art. 4 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt:
- eine zeitgemässe Überbauung mit guter und wohnlicher Gesamtwirkung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.
 - die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien
 - die Sicherstellung eines attraktiven Grünraumes mit grosszügigen und zweckmässig ausgestatteten Erholungs- und Spielflächen.
 - die verbindliche Festlegung der Stellung und der maximal zulässigen Abmessungen der Bauvolumen mit einem möglichst ökonomischen Landverbrauch
 - eine bedarfsgerechte Verkehrs- und Fussgängererschliessung unter Berücksichtigung von Erholungs- und Spielflächen
- 2 Zur Erreichung dieses Zwecks werden Ausnahmen vom Baureglement gewährt.

Gestaltungsplan "Süsswinkel" Reichenburg
Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 5 Baubereiche

- 1 Hochbauten (Hauptbauten) dürfen nur innerhalb der Baubereichsbegrenzungen erstellt werden.
- 2 Nebenbauten im Sinne von Art. 28 Abs. 1 BauR dürfen auf dem gesamten Gestaltungsplan-Perimeter unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände nach BauR erstellt werden.

Art. 6 Überbauungsmasse:

- 1 Tabelle der Grundmasse

	Teilperimeter A	Teilperimeter B
Vollgeschosszahl	5 *1	2
Ausnützungsziffer	0.85	0.50
Gebäudehöhe	16.0 m *1	7.0m
Grenzabstand gegen Aussen kleiner	50% der Gebäudehöhe min 4.0 m	50% der Gebäudehöhe min 4.0 m
grosser	70% der Gebäudehöhe min 6.0 m	70% der Gebäudehöhe min 6.0 m
Grenzabstand gegen Innen	5.0 m *1	dito wie gegen aussen
Gebäuelänge	50.0 m	30.0m
Firsthöhe	17.0 m	11.0 m
Mehrlängenzuschlag gegen Aussen	0.25 GL max 4 m	0.25 GL max 4 m
Mehrlängenzuschlag gegen Innen	- *1	dito wie gegen aussen

- 1 Ausnahmen zu BauR (vgl. Art. 12 und Erläuterungsbericht)

- 2 Präzisierung Attikageschoss:
 - a Die Anordnung des Attikageschosses darf gemäss Art.12 Abs.3 variiert werden
 - b Die Gesamt-BGF der Attikageschosse im Teilperimeter A darf 1179 m2 nicht überschreiten (vgl. Anhang zu SBV)

Art. 7 Gestaltung der Bauten

- 1 Die Bauten sollen eine besonders gute Gestaltung aufweisen und architektonisch eine hochwertige Gesamtwirkung erzielen, wie sie im Richtprojekt wegweisend aufgezeigt ist.

Gestaltungsplan "Süsswinkel" Reichenburg
Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 8 Gestaltung der Umgebung

- 1 Es soll ein attraktiver Grünraum mit grosszügigen und zweckmässig ausgestatteten Erholungs- und Spielflächen geschaffen werden, wie sie im Richtprojekt wegweisend aufgezeigt sind.
- 2 Die erforderlichen Flächen gem. Art. 9 Abs. 3 BauR werden auf 25% erhöht.
- 3 Davon haben im Teilperimeter A mindestens 270 m² mit einem Hartbelag befestigt zu sein und müssen einen öffentlichen Charakter aufweisen. Das Richtprojekt ist wegweisend. Diese Flächen müssen von jeglichem motorisierten Verkehr befreit sein.
- 4 Diese Flächen nehmen im Minimum folgende Ausstattung auf:
 - 15 Sitzbänke
 - 2 Sandkasten von min. je 7 m²
 - 7 Spielgeräte
 - 3 gedeckte Velounterstände für min. je 13 Velos
- 5 Bäume, Hecken, Hangsicherungen
Die Umgebung ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit Bäumen und Hecken zu durchgrünen.
Hangsicherungen für Niveausprünge sind so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Sitzgelegenheiten dienen können (z. B. grosse Steinblöcke)

Die Anzahl ist verbindlich festgelegt, die Lage hingegen ist orientierend zu verstehen:
 - 30 niederstämmige einheimische Bäume
 - 220 Laufmeter Hecke
 - 170 Laufmeter Böschungselemente als Sitzgelegenheiten
- 6 Die im Gestaltungsplan festgelegten Pufferzonen umschliessen die Baubereiche und sollen die privaten Wohnbereiche in den Baubereichen von den öffentlichen Aussenräumen räumlich trennen.

Art. 9 Retension

- 1 Es müssen sämtliche nicht begehbaren Dachflächen extensiv begrünt sein und als wirkungsvolle Retensionsflächen dienen.

Art. 10 Energieträger

- 1 Zur Beheizung sowie für die Warmwasseraufbereitung soll Gas als Energieträger dienen.

Gestaltungsplan "Süsswinkel" Reichenburg
Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 11 Erschliessung und Parkierung

- 1 Die Verkehrserschliessung erfolgt gemäss den Festlegungen im GP 200.00. Die Zufahrtsstrasse ZS1 und die bestehende Zufahrt "Zur Käserlei" werden das Verkehrsaufkommen des Gestaltungsplan-Perimeters aufnehmen.
Hingegen wird die Zufahrtsstrasse ZS2 nach Absprache mit der Gemeinde Reichenburg erst zum Zeitpunkt erstellt werden, wenn und falls die Reservezonen südöstlich des Perimeters dies erfordern werden. (siehe Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 13. April 2006)
- 2 Die Parkierung hat für den Teilperimeter A mind. 95 Pflichtparkplätze unter Terrain und 20 Besucherparkplätze oberirdisch sicherzustellen.
- 3 Richtpunkte RP1

Es ist eine durchgehende Verbindung zwischen den beiden Richtpunkten RP1 mit folgenden Eigenschaften sicherzustellen:
 - minimale Breite von 2.50 m
 - muss Fussgänger und Fahrradverkehr ermöglichen
 - liegt nicht in den Baubereichen und / oder den Pufferzonen
 - angemessene Beleuchtung für die Nacht
- 4 die Feinerschliessung der einzelnen Häuser muss eine minimale Breite von 1.50 m aufweisen und kann überall liegen

Art. 12 Ausnahmen / Abweichungen von der Regelbauweise

- 1 Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss im Sinne von BauR Art. 51 Abs. 2 lit a)
- 2 Ausnützungsbonus für Gestaltungsplan im Sinne von BauR Art. 44 Abs.1
- 3 Das 5. Vollgeschoss ist, in Abweichung zu BauR Art. 20 Abs. 3 lit. I), auch dann ein Dach- oder Attikageschoss, wenn seine Kniestockhöhe mehr als 1m beträgt. Es darf dabei frei auf dem 4. Vollgeschoss platziert werden, jedoch maximal an zwei Seiten auf der Fassadenflucht liegen. An allen übrigen Seiten muss es auf der ganzen Länge um das Mass seiner Höhe vom Schnittpunkt der Fassade mit dem Dachabschluss zurückversetzt sein.

Die Fläche des 5. Geschosses darf maximal so gross sein, wie diejenige eines Attikageschosses, welches gegenüber allen Fassaden um das Mass seiner Höhe zurückversetzt ist.
- 4 Erhöhung der Gebäudehöhe auf 16 Meter
- 5 Reduktion des Grenzabstand innerhalb des Teilperimeters A auf 5 Meter
- 6 kein Mehrlängenzuschlag innerhalb des Teilperimeters A
- 7 Anzahl der Pflichtparkplätze (siehe Art. 11 Abs. 2)

Art. 13 Inkrafttreten

- 1 Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Gestaltungsplan "Süsswinkel" Reichenburg
Sonderbauvorschriften (SBV)

Anhang zu SBV

Liste der maximal zulässigen BGF

Kat. Nr.	Zone	Fläche	abzüglich Strasse	anrechenbare Fläche	AZ	max. BGF	Nutzung
1161	W4	4'244 m ²	172 m ² 339 m ²	3'733 m ²	0.85	3'173 m ²	Wohnen
1162	W4	2'616 m ²		2'616 m ²	0.85	2'224 m ²	
1162	W2	673 m ²		673 m ²	0.50	337 m ²	
Total		3'289 m²		3'289 m²		2'560 m²	Wohnen
1172	W4	1'991 m ²		1'991 m ²	0.85	1'692 m ²	
1172	W2	2'682 m ²	319 m ²	2'363 m ²	0.50	1'182 m ²	
Total		4'673 m²		4'354 m²		2'874 m²	Wohnen
1163	W2	2'182 m ²	249 m ²	1'933 m ²	0.50	967 m ²	Wohnen
1006	W2	749 m ²		749 m ²	0.50	375 m ²	Wohnen
1007	W2	744 m ²		744 m ²	0.50	372 m ²	Wohnen
						10'320 m²	Wohnen
Teilperimeter A		9'524 m ²	511 m ²	9'013 m ²	-	7'426 m ²	Wohnen
Teilperimeter B		6'357 m ²	568 m ²	5'789 m ²	0.50	2'895 m ²	Wohnen

Attikageschoss

Die Summe der Attikageschosseflächen nach Sonderbauvorschriften darf die Summe der Attikageschosseflächen nach Regelbauweise («Schweizerkreuze») nicht überschreiten. (Vgl. Erläuterungsbericht zum Richtprojekt Kapitel D)

Haustyp	Regelbauweise
A	184 m ²
5 x	921 m ²
C	129 m ²
2 x	258 m ²
Total Attikageschosse	1'179 m²