

Gestaltungsplan Blindenhof, 8856 Tuggen KTN 1289/ KTN 692

Sonderbauvorschriften

Datum: 22.11.2010

Ergänzt am 05.03.2012 gemäss Auflagen:
- Gemeinderat Tuggen vom 17.03.11
- Regierungsrat Kanton Schwyz vom 20.12.11



Ort und Datum:

Schwyz, 22.11.2010

Der Grundeigentümer:
KTN 1289/ KTN 692

Rosa Pfister-Bamert, Ringstrasse 8, 8856 Tuggen

Publikation:

Öffentliche Auflage vom _____ bis _____

Erlass:

Gemeinderat Tuggen am 17. März 2011 (GRB Nr. 278/2011)

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

20. März 2012

Genehmigung:

Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr.: 1238 vom 20. Dezember 2011
Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



A. Huppen

M. B.

marty architektur ag

Ratskellergasse 2, 6430 Schwyz, T 041 810 28 90, F 041 810 28 91
www.marty-architektur.ch, info@marty-architektur.ch

Bau-Nr.
Objekt:
Bauherr:

921
Überbauung Ringstrasse Tuggen
ZZ-Generalunternehmung Brugglistrasse 33 8852 Altendorf

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
Art. 1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Planungsmittel	4
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Hauptbauten	5
Art. 7	Nebenbauten	5
Art. 8	Unterirdische Bauten	5
Art. 9	Abstände	5
Art. 10	Überbauungsziffer	6
Art. 11	Grünbereiche	6
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 13	Erschliessung/Energie	7
Art. 14	Parkierung	8
Art. 15	Ausnahmen/ Festlegungen	8
Art. 16	Subsidiäres Recht	8
Art. 17	Inkrafttreten	8

Art.1

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 46 und 47 ff. des Baureglements der Gemeinde Tuggen (BauR) vom 03.12.1996 sowie auf Antrag der Grundeigentümerin folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Blindenhof“ Tuggen.

Art. 2

Geltungsbereich Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Nr. 203 gekennzeichnetem Gestaltungsplangebiet.

Art. 3

Zweck Die Gestaltungsplanung will:

1.

Die Voraussetzung schaffen für eine Überbauung, die sich der speziellen Lage anpasst.

2.

Die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebietes regeln.

3.

Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festlegen.

4.

Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Plätze, etc.) bestimmen.

5.

Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Art. 4

Planungsmittel

1.

Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmittel:

- a) verbindliche**
- b) richtungsweisende**

2.

Verbindliche Planungsmittel vom 22.11.2010:

- a) Gestaltungsplan: Situation M. 1:200, Plan Nr. 203**
- b) Sonderbauvorschriften (SBV)**

3.

Richtungsweisende Planungsmittel vom 22.11.2010:

- a) Richtprojekt Situation / Untergeschoss, M. 1:200, Plan Nr. 204**
- b) Richtprojekt Grundriss/Fassaden, M. 1:200, Plan Nr. 205**
- c) Erläuterungsbericht**

Art. 5

Baubereiche

1.

Das GP-Konzept sieht 6 Baubereiche für Hauptbauten vor.

2.

Bauten und Anlagen im Baubereich müssen den Bestimmungen des Baureglements entsprechen. Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Die Lage der Baufelder zeigt die maximal zulässige Gebäudefläche auf, die unter Anwendung der minimalen Grenz- und Strassenabstände möglich ist.

Art. 6

Hauptbauten

1.

Die Lage und Anordnung der Hauptbauten sind mittels Baubegrenzungslinien festgelegt, soweit dies nicht wie nachfolgend ergänzt wird.

2.

Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG dürfen Baubereiche überschreiten.

3.

Im Baubereich dürfen Liftaufbauten über die Baubegrenzungslinie hinaus ragen, sofern sie sich gut in das Gesamtbild einfügen. Die Höhe der Liftaufbauten ist auf das technisch erforderliche Mass zu reduzieren.

Art. 7

Nebenbauten

Nebenbauten im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zulässig.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 Abs. 2 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zulässig. Unterirdische Bauten müssen (vorbehalten einer schriftlichen Einwilligung des Nachbarn) gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters einen Grenzabstand von 1m einhalten. Gegenüber Strassen ist der ordentliche Strassenabstand einzuhalten.

Art. 9

Abstände

1.

Die Grenzabstände gemäss § 59 ff. PBG und Art. 29 und Art. 45 BR müssen gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes eingehalten werden.

2.

Die Ring- und Speerstrasse sind Privatstrassen die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind. Gegenüber diesen Strassen muss deshalb gemäss §68 Abs. 3 PBG der Grenzabstand gemäss Art. 9 Abs. 1 SBV eingehalten werden.

Beim Haus A ist eine gestaltungsinterne Abstandsunterschreitung gemäss Art. 15 SBV Abs. 2 zugelassen.

Art. 10

**Überbauungs-
ziffer**

1.

Gemäss Berechnung im Anhang des Erläuterungsberichtes wird die zulässige Bruttogebäudegrundfläche gemäss Art. 26 BR für das Gestaltungsplangebiet maximal auf 1'700m² festgelegt, dies entspricht einer Erhöhung der Überbauungsziffer von 7.5% auf 0.2472.

Art. 11

Umgebungsflächen

1.

Die Umgebungsflächen werden in einen Grün- und einen Spielplatzbereich aufgeteilt.

Grünbereich

2.

Der Grünbereich dient der Umgebungsgestaltung der Bebauung. Die Flächen sind mehrheitlich zu begrünen. Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG sind zulässig.

Spielplatz

3.

Der Spielplatzbereich ist als Freifläche zu erhalten. Nebenbauten und Anlagen sind nur zulässig, sofern diese dem Erholungszweck der Bewohner des Gestaltungsplangebietes dienen.

Art. 12

Gestaltungs- grundsätze

1.

Im Baubereich hat sich die Gliederung der Bauvolumen am Richtprojekt zu orientieren und richtet sich nach dem Baureglement.

2.

Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material-, Struktur- und Farbwahl gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Die Sichtbaren Fassaden- und Dachgestaltung der Überbauung hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

Die Fassaden sind mural zu gestalten und zu verputzen und / oder mit Eternitplatten zu verkleiden. Für das Sockelgeschoss ist Beton zulässig. Die Material-, Struktur- und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Dächer sind als Flachdächer zu gestalten und extensiv zu begrünen. Vor Ausführung dieser Bauelemente sind entsprechende Muster zur Genehmigung einzureichen.

Art. 13

Erschliessung/ Entsorgung / Energie

1.

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt ab der Ringstrasse. Die Erschliessungsfläche dient als Zufahrt und Vorplatz.

2.

Die Abfallsammelstellen sind unter Terrain geschlossen anzuordnen.

3.

Die Überbauung hat im Minergie® -Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

Art. 14

Parkierung

Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 20 BR.
Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind sämtliche Parkplätze unter Terrain anzuordnen.

Art. 15

Ausnahmen/ Festlegungen

Innerhalb des Gestaltungsplanes sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

1.

Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Tabelle der Grundmasse (Art. 45 BauR) um 7.5% auf 0.2472

2.

Eine Gestaltungsplan interne Abstandsunterschreitung gemäss Richtprojekt und Dienstbarkeitsvertrag von Haus A zur Ringstrasse ist erlaubt. Die Abstandsunterschreitung beträgt maximal 4.79m.
Der Strassenabstand gemäss §65 Abs. 2 PBG ist einzuhalten.

Art. 16

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Gemeinde Tuggen vom 3.12.1996, das Planungs- und Baugesetz vom 14.5.1987 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 17

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.