

**KANTON SCHWYZ
BEZIRK GERSAU**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

zum

G E S T A L T U N G S P L A N A C H E R

Gesuchsteller:

KTN 988:

KTN 990:

KTN 991:

KTN 989:

KTN 1008:

Öffentliche Auflage:

vom: 6. April 2001 bis: 6. Mai 2001 ...

Vom Bezirksrat Gersau erlassen mit BezRB Nr. 0.98. vom
29. Juni 2001



Der Bezirksammann:

.....

Der Landschreiber:

.....

Vom Reg. Rat des Kt. Schwyz genehmigt mit RRB Nr. 1281 vom 23. Oktober 2001



Der Landammann:

.....

Der Staatsschreiber:

.....

Art. 1 Rechtsgrundlagen

¹Der Bezirksrat erlässt auf Antrag der Grundeigentümer gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 und die Art. 10 und 61 bis 64 des Baureglementes (BauR) sowie den Zonenplan Dorf-Forst, beide vom 10. Nov. 2000, die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan "Acher", Gersau.

²Soweit die Sonderbauvorschriften keine abweichenden Regelungen enthalten, gelten die Normalbauvorschriften des Baureglementes des Bezirkes Gersau vom 10. Nov. 2000.

Art. 2 Geltungsbereich

¹Die Vorschriften gelten für das in der Situation Mst. 1:500 ("Gestaltungsplan Acher - verbindlicher Planinhalt") umgrenzte Gestaltungsplan-gebiet der Parzellen KTN 988, 989, 990, 991 und 1008.

²KTN 1008 ist bereits überbaut. Für bauliche Änderungen gelten ausschliesslich die Normalbauvorschriften des Baureglementes. Vorbehältlich einer Ausnützungsübertragung gemäss Art. 36 BauR steht die für die Berechnung der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) anrechenbare Landfläche ausschliesslich diesem Grundstück zur Verfügung. Es gilt eine AZ von 0.45.

Art. 3 Zweck

¹Der Gestaltungsplan bezweckt die Erfüllung der gemäss Zonenplan Dorf-Forst bestehenden Gestaltungsplanpflicht. Die gemäss Art. 61 Abs. 2 BauR zu gewährleistende bessere Gestaltung und Überbauung als nach Normalbauweise wird durch folgende Planungsziele erreicht:

- Optimale Einfügung der Bauten ins Gelände und ins Landschaftsbild
- Festlegung einer zweckmässigen Verkehrserschliessung und Parkierungsorganisation.

Art. 4 Planungsmittel

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

Verbindlich:

- Gestaltungsplan Acher (verbindlicher Planinhalt)
- Sonderbauvorschriften (SBV)

Orientierend:

- Gestaltungsplan Acher (orientierender Planinhalt), vorbehältlich der in den SBV als verbindlich erklärten Planeinträge
- Schnitte 1 : 500
- Machbarkeitsnachweis (mit Landflächen, Projektbeschreibung und ungefähren Bruttogeschossflächen)

Art. 5 Baubegrenzungslinien, Strassenabstand

¹Die Baubereiche (Baubegrenzungslinien) bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Vertikal gelten die Normalbauvorschriften des Baureglementes für die Wohnzone W2.

²Die Ausschöpfung der nördlichen Baubereichsgrenze auf KTN 988 setzt im Baubewilligungsverfahren den Nachweis gemäss § 62 PBG voraus.

³Ausserhalb der Baubereiche sind unbewohnte Nebenbauten nach Massgabe von § 61 PBG zugelassen. Diese haben sich gestalterisch den Hauptbauten anzupassen und dürfen nicht störend wirken.

⁴Gegenüber dem Wald ist ein Waldabstand von 15 m (ab Stockgrenze 17 m) einzuhalten, soweit nicht im Baubewilligungsverfahren durch eine Ausnahmegewilligung nach § 73 PBG ein geringerer Waldabstand (10 m) bewilligt wird, dies innerhalb der Baubereichslinie.

⁵Haupt- und Nebenbauten haben zur geplanten neuen Erschliessungsstrasse einen minimalen Strassenabstand von 3.00 m einzuhalten.

Art. 6 Zulässige Bauten

Gestattet sind Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung. Auf KTN 988 kann ein Terrassenhaus erstellt werden, dies gemäss Planeintrag im orientierenden Plan. Art. 46 BauR ist einzuhalten.

Art. 7 Gestaltung der Bauten

¹Bei der Fassadengestaltung ist darauf zu achten, dass sich die Bauten harmonisch in Umgebung und Topographie einfügen und sich zu den bereits bestehenden Bauten kein Störeffekt ergibt. Der ländliche Charakter des Baugebietes "Acher" ist zu wahren.

²Für die Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 35° a. T. zugelassen. Die Firstrichtung muss gemäss Planeintrag im orientierenden Plan quer zum Hang verlaufen. Als Material sind ausschliesslich Tonziegel oder Eternit zu verwenden.

³Zwecks Sicherstellung einer gestalterischen Einheit wird durch den Bezirksrat bei der 1. ordentlichen Baubewilligung verbindliche Vorgaben für die Gestaltung der weiteren Bauten auferlegt.

Art. 8 Böschungen, Stützmauern, Einfriedungen

¹Bei Böschungen darf die Neigung in der Regel nicht steiler als 2 : 3 sein und ohne Abtreppung darf deren Höhe 3.00 m nicht überschreiten.

²Befestigte Böschungen mit Rollierungen, Textomur oder dgl. dürfen eine Neigung von 4 : 1 nicht überschreiten. Sie sind zu begrünen.

³Nicht abgetreppte Stützmauern dürfen eine Höhe von 3.00 m nicht überschreiten. Bei abgetreppten Stützmauern sind die Bermen zu begrünen.

⁴Einfriedungen sind zulässig. Im Nachbarverhältnis gelten die Abstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 9 Verkehrserschliessung, Werkleitungen

¹Die Verkehrserschliessung hat grundsätzlich nach dem verbindlichen Plan zu erfolgen.

²Die Werkleitungen sind erst im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 10 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹Die Abstellplätze für die Bewohner von KTN 990 sind in einer mehrheitlich unterirdisch gelegenen, gemeinschaftlichen Einstellhalle zu realisieren.

²Zum Zeitpunkt des Bewilligungsverfahrens für KTN 990 muss eine allfällige Ausscheidung von Abstellplätzen für die Teilparzelle KTN 991 berücksichtigt werden.

³Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach dem Baureglement und wird im Baubewilligungsverfahren festgesetzt.

Art. 11 Kinderspielfläche, Entsorgungsplätze

¹Der Freihaltebereich ist primär für die Anlage von Grünflächen bestimmt. Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind zulässig, soweit sie sich an die Gestaltung der Hauptbauten anlehnen und sich gut in die Umgebung einfügen.

Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Waldabstandes.

²Aufgrund des Charakters der Überbauung wird auf die Ausscheidung einer zentralen Kinderspielfläche verzichtet.

³Zentrale Entsorgungsplätze sind im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

Art. 12 Ausnützung

¹Die maximal zulässige Ausnützung beträgt 0.5. Die geplante Erschliessungsstrasse inkl. Wendeplatz (im Gestaltungsplan blau koloriert) ist von der anrechenbaren Landfläche in Abzug zu bringen.

²Jeder Parzelle (Ausgenommen KTN 989 = eigene Erschliessung direkt ab best. Zufahrt) wird die sich aus der anrechenbaren Landfläche ergebende BGF zugewiesen, vermindert um den Abzug für die gemeinsame Erschliessungsstrasse. Die Höhe des Abzuges ist zwischen den einzelnen Grundeigentümern privatrechtlich zu regeln.

³Für KTN 1008 gilt Art. 2 Abs. 2 SBV.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.