

BEZIRK GERSAU



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN B Ü H L
BESONDERE VORSCHRIFTEN

Oeffentlich aufgelegt vom 18. Juli 1980 bis 17. August 1980

Vom Bezirksrat genehmigt am 12. Dezember 1980

Der Bezirksammann:

Carl Gmayer



Der Landschreiber:

R. Lang

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: *22. 2. 1982 (Nr. 352)*

Der Landammann:

H. Gistler

Der Staatsschreiber:

Gauda



Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 41 Kant. Baugesetz und Art. 8 und 50 ff Baureglement (BauR) folgende Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan "Bühl".

Art. 2

Geltungsbereich

¹Die Vorschriften gelten für das im Quartiergestaltungsplan "Bühl" schwarz umrandete Gebiet, welches die Liegenschaft GB 328, KTN 332a und KTN 335a umfasst.

²Soweit nachstehend und im Quartiergestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, sind die Vorschriften des rechtsgültigen BauR des Bezirkes Gersau einzuhalten.

Art. 3

Zweck

Der Zweck des Quartiergestaltungsplanes mit den besonderen Vorschriften besteht darin, die Bauten in das Ortsbild einzufügen, die Massstäblichkeit der Gesamtüberbauung sicherzustellen sowie die Feinerschliessung (Kanalisation, Strasse und Wasserversorgung) und die Parkierungsorganisation zu regeln.

Art. 4

Gestaltung, Gliederung und Standorte der Bauten

¹Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat im ganzen Quartiergestaltungsplangebiet nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und unter bestmöglicher Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und Eigenart der Umgebung zu erfolgen. Die Gesamtüberbauung muss sich in das Ortsbild einfügen.

²Die endgültige Material- und Farbgebung bedarf der Zustimmung des Bezirksrates. Auf Verlangen der Baubehörde sind Material-, Farb- und Oberflächenstrukturmuster am Bau anzubringen.

³Die im Modell M. 1:500 sowie im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Baukörper sind namentlich bezüglich Gruppierung, horizontale und vertikale Gliederung der Hauptbauten, Dachlandschaften und Verlauf der Firstlinien wegleitend. Allfällige wesentliche Abweichungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, als sie die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.

⁴Das teilweise Verschalen der aussen sichtbaren Fassadenbauteile der Erd-, Ober- und Dachgeschosse mit Holz ist erwünscht.

Dachgeschossausbau
und Dächer

Art. 5

¹ Das Dachgeschoss darf voll ausgebaut werden, Kniestöcke sind zulässig.

² Für Hauptbauten sind nur Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.

³ Die Tiefgaragen und eingeschossige Kleinbauten nach Art. 37 BauR dürfen Flachdächer aufweisen.

⁴ Als Dachdeckungsmaterial zugelassen sind dunkel engobierte Bieberschwanz-Ziegel und dunkler Eternit-Dachschiefer.

Umgebungsgestaltung

Art. 6

¹ Die Gestaltung der Aussenräume, namentlich die Terraingestaltung und die Rahmenbepflanzung, ist so auszuführen, dass dadurch keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht.

² Die Dachflächen der Tiefgaragen ausserhalb der Gebäudegrundflächen sind begehbar zu machen und als Freiflächen zu gestalten.

³ Abgrabungen und Auffüllungen sind nur soweit zulässig, als dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Böschungsneigung darf in der Regel nicht steiler als 2 : 3 sein. Stützmauern sind nur in begründeten Fällen gestattet.

⁴ Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

⁵ Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen des Baubewilligungsgesuches darzustellen.

Ausnützungsziffer

Art. 7

¹ Bei Verwirklichung der Gesamtüberbauung darf die Ausnützungsziffer höchstens 0.30 (inkl. Bonus) betragen.

² Die Verlagerung der Ausnützung innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes ist zulässig, sofern die Zustimmung der belasteten Grundeigentümer vorliegt.

Gebäude- und Grenz-
abstände

Art. 8

¹ Die Bauten sind ausserhalb der Baulinienbereiche bzw. innerhalb der Baubegrenzungslinien zu verwirklichen.

²Eine Ueberschreitung der Baubegrenzungslinien ist nur für Kleinbauten gem. Art. 37 BauR zulässig.

Art. 9

Gebäude- und Firsthöhen

¹Die Häusergruppen 1 - 4 dürfen die im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Höhenbegrenzungslinien nicht überschreiten.

²Für die Gebäude- und Firsthöhen der Einfamilienhäuser 1 - 5 gelten die einschlägigen Vorschriften des BauR.

³Eine Ueberschreitung der Höhenbegrenzungslinien ist nur ausnahmsweise zulässig für technisch notwendige Dachaufbauten. Solche Dachaufbauten sind bewilligungspflichtig.

Art. 10

Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag

¹Die max. Gebäudelänge darf 40 m betragen, sofern alle besonderen Vorschriften eingehalten werden.

²Der in Art. 36 BauR vorgeschriebene Mehrlängenzuschlag wird innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes aufgehoben. Gegenüber den Nachbargrundstücken sind die Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

Art. 11

Verkehrerschliessung
Parkierungsordnung

¹Die Verkehrerschliessung des Quartiergestaltungsplangebietes hat gemäss dem vom Bezirksrat genehmigten Strassenbauprojekt zu erfolgen.

²Die Strassenführung sowie die Parkierungsordnung und die ungefähren Standorte der Ein- und Abstellplätze sind im Quartiergestaltungsplan enthalten.

³Abweichungen vom Strassenbauprojekt und von der Parkierungsordnung sind bewilligungspflichtig.

⁴Die im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Fusswege und Treppenanlagen für die Hauszugänge sind wegleitend.

⁵Zwischen den Richtungspunkten sind zu Lasten der Grundeigentümer des gesamten Quartiergestaltungsplangebietes Fusswege in der ortsüblichen Ausführung zu verwirklichen.

⁶Die genaue Linienführung der Fusswege und Treppenanlagen muss in den Baubewilligungsgesuchen enthalten sein.

Art. 12

Kinderspielflächen

¹Für die Häusergruppen 1 - 3 sind innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes gem. Art. 22 BauR gegen den Verkehr gesicherte und genügend besonnte Kinderspielplätze einzurichten. Diese sind zweckmässig zu gestalten und mit Spielgeräten zu versehen.

²Wald darf in die Kinderspielflächen integriert werden, sofern dort ein sog. Robinson-Spielplatz angelegt wird.

³Die Kinderspielflächen sind im Quartiergestaltungsplan verbindlich festgehalten. Der Ausbau muss den realisierten Geschossflächen entsprechend erfolgen und spätestens abgeschlossen sein, wenn 80% der Geschossflächen innerhalb der Häusergruppen 1 - 3 gebaut worden sind.

Art. 13

Abstellplätze für Container

An geeigneten Zufahrtstellen sind Containerplätze einzurichten. Lage und Grösse dieser Containerplätze sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Art. 14

UKW- und TV-Aussenantennen

Die Gesamtüberbauung ist an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

Art. 15

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
