

BEZIRK GERSAU



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN G A N D
BESONDERE VORSCHRIFTEN

Oeffentlich aufgelegt vom

Vom Bezirksrat genehmigt am

Der Bezirksammann:

.....

Der Landschreiber:

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: *19.10.1982*

der Landammann:

.....*[Signature]*.....

Der Staatsschreiber:

.....*[Signature]*.....

30.4.82

Erg. 7.9.82

Rechtsgrundlagen	<u>Art. 1</u> Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 41 Kant. Baugesetz und Art. 8 und 50 ff Baureglement (BauR) folgende Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan "Gand".
Geltungsbereich	<u>Art. 2</u> ¹ Die Vorschriften gelten für das im Quartiergestaltungsplan "Gand" schwarz umrandete Gebiet, welches die Liegenschaften KTN 136 A, KTN 136 B und KTN 139 umfasst. ² Soweit nachstehend und im Quartiergestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, sind die Vorschriften des rechtsgültigen BauR des Bezirkes Gersau einzuhalten.
Zweck	<u>Art. 3</u> Der Zweck des Quartiergestaltungsplanes mit den besonderen Vorschriften besteht darin, die Bauten in das Ortsbild einzufügen, die Massstäblichkeit der Gesamtüberbauung sicherzustellen sowie die Verkehrserschliessung und die Parkierungsorganisation zu regeln.
Gebietseinteilung und Art der Bauten	<u>Art. 4</u> ¹ Im Quartiergestaltungsplangebiet A soll die Wohnüberbauung gem. Art. 6 dieser Bestimmungen verwirklicht werden. ² Das Quartiergestaltungsplangebiet B ist für Bauten nach den Vorschriften der Wohnzone 3 Geschosse (W3) bestimmt.
Gestaltung, Gliederung u. Standorte der Bauten	<u>Art. 5</u> ¹ Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat in den beiden Quartiergestaltungsplangebiet A und B nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und unter bestmöglicher Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und Eigenart der Umgebung zu erfolgen.

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

Art. 6

Richtlinien für die Hochbauten im Quartiergestaltungsplangebiet A

¹Die im Quartiergestaltungsplan und im Modell M.1:200 sowie im Vorprojekt-Plandossier Nr. 119 A der Firma BSS Architekten, Schmittematt 8, 6430 Schwyz, enthaltenen Baukörper sind namentlich bezüglich Gruppierung, horizontale und vertikale Gliederung der Bauten, Dachlandschaften und Verlauf der Firstlinien wegleitend.

²Allfällige wesentliche Abweichungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, soweit sie die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen und damit keine Vergrösserung der Baukörper verbunden ist.

Art. 7

Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge

¹Die Bauten im Quartiergestaltungsplangebiet A sind innerhalb der im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Baubegrenzungslinien zu verwirklichen.

²Dachvorsprünge dürfen max. 20 cm über die Baubegrenzungslinien hinausragen, sofern der Baugesetzliche Mindestgrenzabstand eingehalten wird.

³Für die Bauten im Quartiergestaltungsplangebiet B gelten die Bestimmungen des BauR.

Art. 8

Gebäudehöhen

¹Die zulässigen Gebäudehöhen der Wohnüberbauung im Quartiergestaltungsplangebiet A werden durch die absoluten Höhenkoten in m ü.M. bestimmt, welche im Quartiergestaltungsplan enthalten sind.

²Für die Bauten im Quartiergestaltungsplangebiet B gelten die Bestimmungen der Bauzone W3 des BauR.

Art. 9

Ausnutzungsziffer

¹Bei Verwirklichung der Gesamtüberbauung darf die Ausnutzungsziffer im Quartiergestaltungsplangebiet A höchstens 0,75 (inkl. Bonus) und im Quartiergestaltungsplangebiet B höchstens 0,60 bzw. 0,75* (inkl. Bonus) betragen.

* gemäss Grenzverlauf Zone W 3 / W 4 .

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

Art. 10

Dachgeschossausbau
und Dächer

¹Das Dachgeschoss im Quartiergestaltungsplan A darf bis zu 50 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses ausgebaut werden, Kniestöcke bis zu einer Höhe von 50 cm ab OK oberste Geschossdecke sind zulässig.

²Im Quartiergestaltungsplangebiet A sind für Hauptbauten nur Dächer mit geeigneten Dachflächen und gleicher Dachneigung, in Verbindung mit Flachdachbereichen, zulässig. Kleinbauten gem. Art. 37 BauR, wie z.B. der Pavillon, dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

³Im Quartiergestaltungsplangebiet B darf das Dachgeschoss voll ausgebaut werden, ebenso dürfen Bauten auch Flachdächer aufweisen. Kniestöcke sind zulässig.

⁴Als Dachdeckungsmaterial für Schrägdächer sind naturrote Tonziegel oder Eternit-Dachschiefer zugelassen.

Art. 11

Umgebungsgestaltung

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

²Abgrabungen 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.

³Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

⁴Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Art. 12

Verkehrerschliessung Parkierungsordnung

- ¹ Die Verkehrerschliessung des Quartiergestaltungsplangebietes hat gemäss den vom Bezirksrat genehmigten Strassenbauprojekten zu erfolgen.
- ² Die Parkierungsorganisation und die Anordnung der Abstellplätze im Quartiergestaltungsplangebiet A sind im Quartiergestaltungsplan enthalten.
- ³ Die im Quartiergestaltungsplangebiet B erforderlichen Ein- und Abstellplätze werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- ⁴ Abweichungen von den Strassenbauprojekten und von der Parkierungsordnung sind bewilligungspflichtig.
- ⁵ Die genaue Linienführung der Fusswege und Treppenanlagen muss in den Baubewilligungsgesuchen enthalten sein.

Art. 13

Begrünung der Freiflächen

- ¹ Die im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Freiflächen (Grünflächen und Kinderspielplätze) sind zu begrünen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- ² Für die Begrünung und die damit zusammenhängenden baulichen Massnahmen gelten die einschlägigen Richtlinien des Bundes Schweizerischer Garten- und Landschaftsarchitekten (BSG).

Art. 14

Kinderspielflächen

- ¹ Innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes A ist am verbindlich bezeichneten Standort der Kinderspielplatz einzurichten. Dessen Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.
- ² Der Kinderspielplatz ist so auszustatten, dass er dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder entspricht und zu eigener Aktion anregt. Er soll auch genügend Sitzgelegenheiten für Erwachsene aufweisen.
- ³ Der Ausbau des Kinderspielplatzes muss den realisierten anrechenbaren Geschossflächen entsprechend erfolgen und spätestens abgeschlossen sein, wenn 80 % der Wohnbauten verwirklicht worden sind.

⁴Der umgebaute Stall mit dem Gemeinschaftsraum ist Bestandteil des Kinderspielplatzes. Er zählt nicht zur anrechenbaren Geschossfläche, jedoch zur Kinderspielplatzfläche.

Art. 15

Abstellplätze für
Container

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

Art. 16

UKW- und TV-
Aussenantennen

Die Gesamtüberbauung ist an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen. Einzelantennen sind solange zulässig, bis der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

Art. 17

Inkrafttreten

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

Vorbehalten bleibt die Genehmigung für das Gebiet B
