



Kanton Schwyz
Bezirk Gersau

Gestaltungsplan Gillen Sonderbauvorschriften

²⁰
~~30~~ Tage öffentlich aufgelegt vom 16.5.14 bis 5.6.14

Vom Bezirksrat erlassen am 25.7.14 mit BezR-Beschluss 14-108

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1115 vom 28. Oktober 2014

Der Landammann

Der Staatsschreiber

2366-02
2. April 2014



Büro für Raumplanung AG

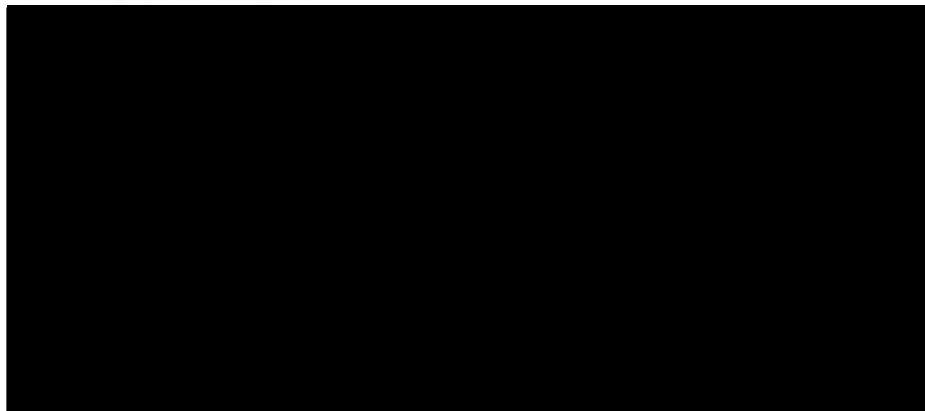
Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ☎ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ☎ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ☎ www.rkplaner.ch

Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer des Grundstücks KTN 967 beantragen dem Bezirksrat Gersau, den Gestaltungsplan Gillen zu erlassen.

Die Grundeigentümer:



Gersau, den

24.2.14

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
	PBG und BauR	4
Art. 2	Zweck.....	4
	Gestaltung, Erschliessung, Einordnung.....	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
	Gestaltungsplanperimeter.....	4
Art. 4	Bestandteile.....	4
	Verbindliche und richtungsweisende Bestandteile	4
Art. 5	Übergeordnetes Recht	4
	Baureglement	4
Art. 6	Lage und äussere Abmessung der Bauten	5
	Baubereiche für Hauptbauten	5
	Bauvorschriften	5
	Baubereich für Garagenbaute	5
	Nebenbauten	5
	Vorspringende Gebäudeteile	5
	Technische Aufbauten	5
	Tiefgarage / Unterirdische Bauten	5
	Weitere unterirdische Bauten.....	5
Art. 7	Grenz- und Strassenabstände.....	6
	Abstände gegen aussen	6
	Interne Abstände.....	6
Art. 8	Nutzweise.....	6
	Nutzung	6
Art. 9	Gestaltung der Bauten und Anlagen	6
	Anordnung, Gliederung, Farbgebung	6
Art. 10	Umgebung.....	6
	Gemeinschaftsbereich.....	6
	Umgebungsbereich	6
	Bepflanzung.....	6
Art. 11	Parkierung und Erschliessung	6
	Gillenweg	6
	Sickerfähige Erschliessungsflächen	7
	Notzufahrt	7
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
	Abstellplätze für Besucher.....	7
	Gillenstrasse	7
	Druckleitung	7
Art. 12	Energiekonzept	7
	Minergie-Standard	7
	Solaranlagen	7
Art. 13	Retention und Begrünung Flachdächer.....	7
Art. 14	Naturgefahren.....	7
Art. 15	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.....	8
Art. 16	Vorteile durch den Gestaltungsplan	8
Art. 17	Inkrafttreten	8
	Genehmigung durch Regierungsrat	8

Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlagen

PBG und BauR Der Bezirksrat Gersau erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 61 ff. des Baureglements des Bezirks Gersau (BauR) den Gestaltungsplan Gillen.

Art. 2 Zweck

Gestaltung, Erschliessung, Einordnung Der Gestaltungsplan bezweckt eine gute Gestaltung der Bauten, die Sicherung der Erschliessung sowie die gute Einordnung der Gesamtüberbauung in das Gelände und die Umgebung.

Art. 3 Geltungsbereich

Gestaltungsplanperimeter Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 4 Bestandteile

Verbindliche und richtungsweisende Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Situationsplan 1:500, dat. 2. April 2014;
 - Sonderbauvorschriften (SBV), dat. 2. April 2014.
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht, dat. 2. April 2014;
 - Richtprojekt, dat. 2. April 2014.

Art. 5 Übergeordnetes Recht

Baureglement Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Gersau sowie alle übergeordneten Bestimmungen.

Art. 6 Lage und äussere Abmessung der Bauten

Baubereiche für
Hauptbauten
Bauvorschriften

¹ Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A, B und C erstellt werden.

² In den Baubereichen gelten die folgenden Überbauungsmasse:

Baubereich	A	B	C
Gebäudehöhe max.	10.0 m	10.0 m	10.0 m
Firsthöhe max.	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gebäudelänge max.	Gemäss Baubereichen, max. aber 30 m		
Ausnützungsziffer max.	0.55		
Vollgeschosszahl max.	2	2	2
Anzahl Untergeschosse max.	1	1	1
Anzahl Attikageschosse	1	1	1

Baubereich für Garagenbaute

³ Im Baubereich für Garagenbauten ist eine gedeckte Garagenbaute als Nebenbaute im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG zulässig. Die Dachfläche der Baute ist zu begrünen.

Nebenbauten

⁴ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG dürfen im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans erstellt werden. Die externen Abstände sind in jedem Fall einzuhalten.

Vorspringende Gebäudeteile

⁵ Massgebend für vorspringende Gebäudeteile ist §59 PBG.

Technische Aufbauten

⁶ Technische Aufbauten wie beispielsweise Antennen, Liftaufbauten und Kamine dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

Tiefgarage / Unterirdische Bauten

⁷ Unterirdische Bauten wie Tiefgaragen sind innerhalb der Baubereiche A und B zulässig. Die externen Abstände sind in jedem Fall einzuhalten.

Weitere unterirdische Bauten

⁸ Gegenüber der gemeinsamen Grenze zu Kat. Nr. 443 kann im gegenseitigen Einvernehmen eine unterirdische Baute mit max. 60 m² Grundfläche an die Grenze gebaut werden.

Abstände gegen aussen	¹ Gegen aussen gelten die ordentlichen Grenz, Strassen- und Waldabstände.
Interne Abstände	² Die internen Gebäudeabstände betragen zwischen dem Baubereich A und B mindestens 8.00 m und zwischen dem Baubereich B und C mindestens 4.00 m.

Nutzung Es sind Wohnnutzungen sowie höchstens nicht störende Betriebe zulässig.

Anordnung, Gliederung, Farbgebung	¹ Die Bauten sind optisch zurückhaltend zu gestalten. Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung ist das Richtprojekt (Situation, Schnitte, Fassaden) wegleitend. ² Die sichtbaren Untergeschosse (talseits in Hanglage) sind farblich von den zwei Vollgeschossen mit einem dunklen Farbton abzusetzen. Auch die Attikageschosse sind farblich von den Vollgeschossen zu differenzieren. Ein Farbkonzept ist im Rahmen der Baueingabe vorzulegen.
-----------------------------------	---

Gemeinschaftsbereich	¹ In dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine attraktive gemeinschaftliche Erholungsfläche zu erstellen. Diese Fläche hat mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Parzelle zu betragen. Sie muss mindestens beinhalten: • Fest installierte Sitzgelegenheiten • gestalterische Elemente (z.B. Brunnen, Bepflanzung)
----------------------	--

Im Rahmen der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher aufzeigt, wie diese Anforderungen erfüllt werden.

Umgebungsbereich 2 Der Umgebungsbereich ist, sofern er nicht als Fläche für Besucherparkplätze ausgebildet ist, als Grünfläche auszugestalten. Vorbehalten bleiben Nebenbauten nach Art. 6 Abs. 6 dieser Sonderbauvorschriften.

Angrenzend an die bestehenden Waldflächen ist ein vielfältiger, ökologisch wertvoller Waldsaum mit einer Breite von 3 – 6 m auszugestalten.

Bepflanzung ³ Für die Bepflanzung des Areals mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

Geländesprünge 4 Geländesprünge und Stützmauern sind möglichst zu vermeiden und wo dies nicht möglich ist, attraktiv zu begrünen und zu gestalten.

Gillenweg ¹ Der Gillenweg ist ein öffentlicher Fussweg (im Wegrodel enthalten) und

mindestens 2.0 m breit auszubilden.

Sickerfähige Erschliessungsflächen

² Die Hauszugänge sowie die Bereiche, wo Besucherparkplätze erstellt werden, sind mit einem sickerfähigen Belag auszustatten.

Notzufahrt

³ Der interne Erschliessungsweg dient auch als Notzufahrt und ist entsprechend zu dimensionieren.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

⁴ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist gemäss dem Baureglement zu bestimmen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.

Abstellplätze für Besucher

⁵ Abstellplätze für Besucher sind an der im Plan eingetragenen Lage zu erstellen.

Gillenstrasse

⁶ Die bestehende Zufahrtsstrasse (Gillenstrasse) zum Reservoir Gillen ist zu erhalten und sicher zu stellen. Sie muss mindestens 2.50 m breit sein. Die Gillenstrasse ist ein öffentlicher Fussweg (im Wegodel enthalten).

Druckleitung

⁷ Die Zugänglichkeit zur bestehenden Druckleitung muss gewährleistet werden.

Art. 12 Energiekonzept

Minergie-Standard

Die Gebäude müssen dem Minergie-Standard entsprechen, wobei sich diesbezügliche Anforderungen nach dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr zu richten haben.

Solaranlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf den obersten Dachflächen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0.80 m, gemessen ab der Oberkante des Dachabschlusses, nicht überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sein.

Art. 13 Retention und Begrünung Flachdächer

Meteorwasser

Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, wie folgt zu begründen:

Baubereich	A	B	C
Begrünte Mindestflächen im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtdachfläche	60 %	60 %	60 %

Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 14 Naturgefahren

Massnahmen

Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen den am Standort bestehenden Naturgefahren entgegengetreten wird.

Art. 15 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Der Gestaltungsplan weicht in den folgenden Punkten von der Regelbauweise ab:

- a) Reduktion der arealinternen Gebäudeabstände;
- b) Erhöhung der maximalen Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.55;
- c) Flachdächer in Abweichung zu Art. 63 Abs. 2 Baureglement können zugelassen werden.

Art. 16 Vorteile durch den Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan weist folgende Vorteile gegenüber einer Regelüberbauung auf:

- a) Eine der Topografie angepasste Gestaltung der Baukörper durch angepasste Gebäudehöhen, die Ausgestaltung der Geschosse und die Staffelung der Baukörper;
- b) Verbindliche Pflicht zur teilweisen Begrünung der Dachflächen;
- c) Gestalterische Vorgaben zu Solaranlagen;
- d) Festlegungen zur Retention und zur Begrünung von Flachdächern;
- e) Einheitlich, gut gestaltete Wohnüberbauung mit Bestimmungen zur Gebäudegestaltung und Farbgebung;
- f) 100% der Parkplätze für die Bewohner unter Terrain oder gedeckt;
- g) Zweckmässige Erschliessung;
- h) Sicherung eines besonders gut gestalteten gemeinschaftlichen Aussenraums;
- i) Verpflichtung eines vielfältigen, ökologisch wertvollen Waldsaum auszugestalten;
- j) Verdichtete Bauweise, haushälterische Nutzung des Bodens;
- k) Erhaltung der öffentlichen Verbindung Gillenweg und Sicherstellung der Zufahrt zum Reservoir.

Art. 17 Inkrafttreten

Genehmigung durch
Regierungsrat

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.