

Bezirk Gersau

Gestaltungsplan „Gütsch“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 16. Juli bis 5. August 2010

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 10-102 vom 27.8.2010

Der Bezirksammann

T. Valentin

Der Landschreiber

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1138 vom 9.11.2010

Der Landammann

A. Huppmann

Der Staatsschreiber

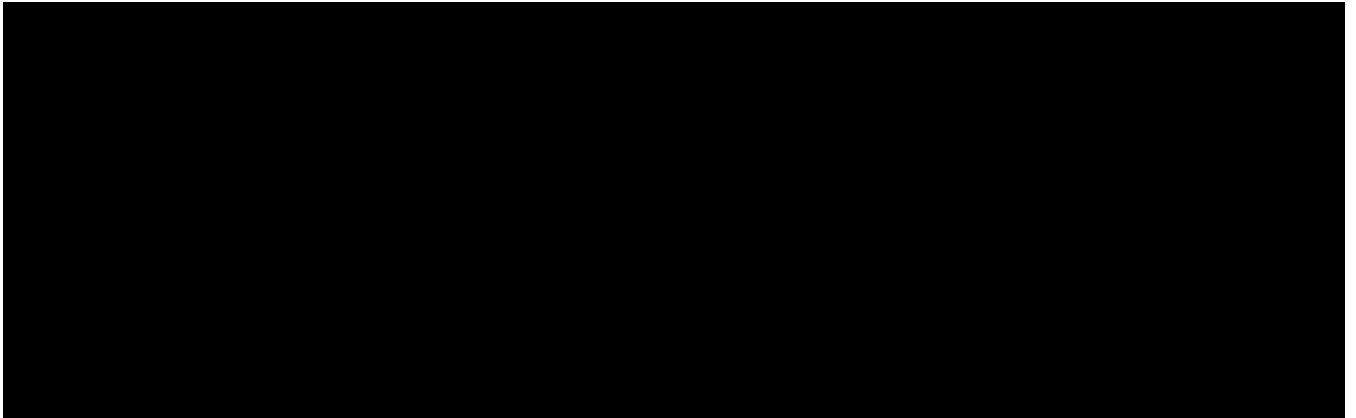
[Signature]



Antrag

Es wird dem Bezirksrat Gersau beantragt, den Gestaltungsplan „Gütsch“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Arth, den 13.7.2010



Planer:

Kaufmann Architektur + Planungs AG, Bergstrasse 32a, 6410 Goldau

Katla

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Zweck	5
Art. 5	Gestaltungsplanbereiche	5
Art. 6	Baubereich Mehrfamilienhäuser	5
Art. 7	Baubereich Terrassenhäuser	6
Art. 8	Baubereich eingeschossige Bauten	7
Art. 9	Baubereich Hauszufahrten/Zugänge/Plätze	8
Art. 10	Baubereich Erschliessungsstrasse	8
Art. 11	Umgebungs- und Grünflächen	8
Art. 12	Baubereich Landabtausch	9
Art. 13	Abstände	9
Art. 14	Gebäudelänge	10
Art. 15	Ausnützung	10
Art. 16	Erholungsflächen/Kinderspielplätze	11
Art. 17	Parkierung	11
Art. 18	Gemeinsamer Containerplatz	12
Art. 19	Anzahl Wohneinheiten	12
Art. 20	Einhaltung des Minergiestandards bei Wohnbauten	12
Art. 21	Materialisierung und Farbgebung sowie Dachgestaltung	12
Art. 22	Technische Erschliessung	13
Art. 23	Gefahrenkarte/Wassergefahren	13
Art. 24	Zusammenfassung der Ausnahmen	13
Art. 25	Zivilrechtliche Vereinbarungen	13
Art. 26	Subsidiäres Recht	14
Art. 27	Inkrafttreten	14

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Gersau erlässt gestützt auf die § 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf Art. 10 und 61 ff des Baureglements des Bezirks Gersau (BR) den Gestaltungsplan „Gütsch“.

Art. 2 Bestandteile ¹⁾

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) den verbindlichen Planungsmitteln
 - verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan-Nr. 227-60 vom 13.7.2010/rev. 30.11.2010
 - Sonderbauvorschriften vom 13.7.2010/rev. 30.11.2010

- b) den lediglich richtungsweisenden, d.h. Möglichkeiten aufzeigenden, und so orientierenden, d.h. nicht verbindlichen Planungsmitteln
 - orientierende Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan-Nr. 227-60 vom 13.7.2010/rev. 30.11.2010
 - Plan Schnitte Q1-4/L1-3, 1:500, Plan-Nr. 227-61 vom 13.7.2010
 - Plan Ansichten A1-6/Terrassenhäuser D/E/F, 1:500, Plan-Nr. 227-62 vom 13.7.2010
 - Erläuterungsbericht mit Anhängen vom 13.7.2010
 - Plan-Nr. 227-63 vom 13.7.2010, Richtprojekt UG/PP Haus A/B/C, 1:500
 - Plan-Nr. 227-64 vom 13.7.2010, Richtprojekt UG/PP Haus B/D/E/F, 1:500
 - Plan-Nr. 227-65 vom 13.7.2010, Richtprojekt Normalgeschoss, 1:500
 - Richtprojekt Mehrfamilienhäuser A/B/C, 1:500, Plan-Nr. 227-66 vom 13.7.2010
 - Richtprojekt Terrassenhäuser D/E/F, 1:500, Plan-Nr. 227-67 vom 13.7.2010
 - Erschliessung Überbauung Gütsch, Situation 1:250, Plan-Nr. 586-04 vom 20.1.2010/rev. 6.7.2010
 - Erschliessung Überbauung Gütsch, Längenprofil 1:500/50, Plan-Nr. 586-02 vom 20.11.2009/rev. 25.1.2010
 - Katasterplan KTN 476, 1:500 vom 15.6.2010
 - Flächenverzeichnis KTN 476 vom 15.6.2010
 - Grundbuchauszug KTN 476
 - Machbarkeitsbeurteilung (Naturgefahren) der Ingenieurgeologie GmbH, Dr. Klaus Louis, Weggis

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Gestaltungsplan 1:500 eingetragenen Perimeter (Gestaltungsplangebiet), d.h. für die Parzelle KTN 476 mit 8'759 m² Land, davon 1'961 m² in der Wohnzone W2 und 6'798 m² in der Wohnzone W3.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a. Festlegung der Baubereiche mit optimaler Einfügung der Bauten in den Hangverlauf, dabei Terrassenhäuser im nördlichen steilen Hangbereich und Mehrfamilienhäuser (MFH) im weniger steilen bis flachen südlichen Bereich.
- b. Freihaltung des nordwestlichen steilsten Hangbereichs von Bauten.
- c. Gemeinsame Erschliessung für alle Baubereiche.
- d. Ermöglichung der Erschliessung von Nachbarparzellen.
- e. Gemeinsame zentrale und gedeckte Parkieranlage der Mehrfamilienhäuser.
- f. Grosszügige gemeinsame Frei- und Spielflächen.

Art. 5 Gestaltungsplanbereiche

Der Gestaltungsplan enthält folgende Gestaltungsplanbereiche:

- a. Baubereich Mehrfamilienhäuser (MFH) (Art. 6)
- b. Baubereich Terrassenhäuser (Art. 7)
- c. Baubereich eingeschossige Bauten (Art. 8)
- d. Baubereich Hauszufahrten/Zugänge/Plätze (Art. 9)
- e. Baubereich Erschliessungsstrasse (Art. 10)
- f. Umgebungs- und Grünflächen (Art. 11)
- g. Bereich Landabtausch (Art. 12)

Art. 6 Baubereich Mehrfamilienhäuser

- 1 Der Baubereich Mehrfamilienhäuser umfasst die Baubereiche der Häuser A, B und C gemäss Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 227-60. Der Baubereich bestimmt die maximale horizontale Ausdehnung der gestatteten Bauten in diesem Baubereich. Vorbauten wie Dachvorsprünge und Balkone nach § 59 Abs. 2 PBG dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überschreiten.
- 2 Gestattet sind Mehrfamilienhäuser (MFH) mit drei und mehr Wohneinheiten.

- 3 Im Baubereich für das Haus A sind neben einem Dach- oder Attikageschoss und mehreren Untergeschossen lediglich zwei Vollgeschosse nach Art. 38 BR gestattet, dies zudem mit einer Gebäudehöhe (§ 60 PBG) an der Westfassade des Hauses A von höchstens 6.5 m.
- 4 Ansonsten gelten für die Baubereiche der Häuser A, B und C die Bestimmungen der Normalbauweise gemäss Baureglement in der Zone W3, dies mit den Ausnahmen resp. Ergänzungen nach Abs. 5 bis 8.
- 5 Bezüglich dem Gewässerabstand, welcher dem Baubereich für das Haus C vorgeht, gilt Art. 13 Abs. 4 SBV.
- 6 Bezüglich den Grenzabständen nach aussen, welche dem Baubereich Mehrfamilienhäuser vorgehen, gilt Art. 13 Abs. 2 SBV.
- 7 Bezüglich dem Gebäudeabstand der Mehrfamilienhäuser etc. gilt Art. 13 Abs. 5, 7 und 8 SBV.
- 8 Bezüglich der zulässigen Gebäudelänge gilt Art. 14 SBV.

Art. 7 Baubereich Terrassenhäuser

- 1 Der Baubereich Terrassenhäuser umfasst die Baubereiche der Häuser D, E und F gemäss Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 227-60. Der Baubereich bestimmt die maximale horizontale Ausdehnung der gestatteten Bauten in diesem Baubereich. Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überragen.
- 2 Der Baubereich Terrassenhäuser für die Häuser D, E und F ist für terrassierte Bauten und für Terrassenhäuser nach Art. 46 BR bestimmt.
- 3 Im Baubereich Terrassenhäuser des Hauses D sind fünf Geschosse, inklusive Garagengeschoss, gestattet. Im Baubereich Terrassenhäuser der Häuser E und F sind sieben Geschosse, inklusive Garagengeschoss, gestattet. Jeweils zusätzlich gestattet sind Untergeschosse als unterirdische Bauten.
- 4 Bei den Häusern D, E und F darf zu den gemäss Baureglement gestatteten Vollgeschossen jeweils ein zusätzliches Vollgeschoss pro Baukörper (vertikal gesehen) bergwärts unter den jeweils darob liegenden Vollgeschossen erstellt werden.
- 5 Die Terrassenhäuser sind horizontal pro Geschoss um mindestens 4 m zurückzusetzen bzw. hangwärts zu staffeln. Auf der Breite von höchstens einem Drittel der jeweiligen Terrassenhausbreite dürfen hier jedoch Wintergärten ohne heiztechnische Installationen (Art. 34 Abs. 2 lit. k BR) erstellt werden, für jedes der Häuser D, E und F dabei jeweils mit einheitlichem Standort (westlich oder östlich oder in der Mitte).

- 6 Als Gebäudehöhe der Häuser D, E und F gilt der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten Terrainverlauf und der Verbindungslinie der Oberkante der höchsten Bauteile an der Seitenfassade, die auf der Falllinie verläuft (Art. 46 Abs. 6 BR). Bei den Häusern D, E und F dürfen diese Gebäudehöhen die Höchstbegrenzungslinie gemäss Normalbauweise von 8 m im Bereich der Zone W2 und von 10 m im Bereich der Zone W3 nicht überschreiten (Art. 46 Abs. 7 BR).
- 7 Bezüglich dem internen Gebäudeabstand der Häuser D und E und der sonstigen Gebäudeabstände gilt Art. 13 Abs. 6, 7 und 8 SBV.
- 8 Bezüglich der zulässigen Gebäudelänge gilt Art. 14 SBV.
- 9 Bezüglich der Ausnützung gilt Art. 15 SBV.

Art. 8 Baubereich eingeschossige Bauten

- 1 Der Baubereich eingeschossige Bauten ist für Bauten mit einem Vollgeschoss sowie mit Untergeschossen bestimmt, dabei insbesondere für die Garagengeschosse, Einstellhallen sowie Keller und Nebenräume. Zusätzlich dürfen auf diesen Bauten unbewohnte, gedeckte und geschlossene Sitzplätze, Pergolas und Gartenhallen erstellt werden, dies mit einer jeweiligen Grundfläche von je höchstens 60 m². Der Baubereich bestimmt die maximale horizontale Ausdehnung der gestatteten Bauten in diesem Baubereich. Vordächer dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überragen.
- 2 Die eingeschossigen Bauten sind mit Flachdächern zu versehen, welche als Sitzplatz für einzelne Wohnungen oder Terrassenhäuser sowie auch als allgemeine Erholungs- und Spielflächen genutzt werden können, dies auch mit den gestatteten Bauten nach Abs. 1.
- 3 Bezüglich dem Gewässerabstand, welcher dem Baubereich eingeschossige Bauten vorgeht, gilt Art. 13 Abs. 4 SBV.
- 4 Bezüglich den Grenzabständen nach aussen, welche dem Baubereich eingeschossige Bauten vorgehen, gilt Art. 13 Abs. 2 SBV.
- 5 Bezüglich dem Gebäudeabstand gilt Art. 13 Abs. 7 und 8 SBV.
- 6 Bezüglich der zulässigen Gebäudelänge gilt Art. 14 SBV.

Art. 9 Baubereich Hauszufahrten/Zugänge/Plätze

- 1 Der Baubereich Hauszufahrten/Zugänge/Plätze ist für die Hauszufahrten und dabei die Zufahrten zu den Einstellhallen und Garagen und Besucherparkplätzen ab der Erschliessungsstrasse nach Art. 10 SBV, für die getrennte Fussgängerführung neben der Erschliessungsstrasse nach Art. 10 SBV, für die Hauszüge, inkl. den Treppen und Schrägliften der Terrassenhäuser, und für die Vorplätze von Einstellhallen und Garagen bestimmt. Im Weiteren sind in diesem Baubereich die erforderlichen Besucherparkplätze, allfällige Ausweichstellen sowie ein oder mehrere Wendeplätze anzuordnen. Gestattet sind zudem Umgebungsgestaltungen aller Art, inklusive Stützmauern. Ebenso gestattet sind unterirdische Bauten sowie Nebenbauten, darunter insbesondere auch gemeinsame Containerplätze, nach § 61 PBG.
- 2 Im Bereich südlich der Häuser D und E ist ein Wendeplatz für PW und LKW (inkl. Kehrrichtentsorgung) zu erstellen, dies auch als Wendeplatz für die Gütschstrasse als öffentliche Groberschliessungsstrasse. Nach Fertigstellung der Gütschstrasse und nach Fertigstellung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan ist zugunsten des Bezirks Gersau auf diesem Wendeplatz ein Fahrwegrecht zu begründen und im Grundbuch einzutragen.

Art. 10 Baubereich Erschliessungsstrasse

- 1 Der Baubereich Erschliessungsstrasse ist für die Erstellung einer 4 m breiten Erschliessungsstrasse, dies mitsamt Abschlüssen und allfälligen Stützmauern, ab der Gütschstrasse bestimmt. Er erfasst zudem südlich auch Flächen der neuen Gütschstrasse als Groberschliessungsstrasse gemäss Erschliessungsplan des Bezirks Gersau.
- 2 Der Baubereich Erschliessungsstrasse ermöglicht die Miterschliessung der westlichen Nachbarparzellen KTN 359 und 287, dies gemäss separater privatrechtlicher Vereinbarung.
- 3 Nach Fertigstellung der Gütschstrasse und nach Fertigstellung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan ist zugunsten des Bezirks Gersau auf dieser Erschliessungsstrasse ein Fahrwegrecht zum Wendeplatz nach Art. 9 Abs. 2 SBV zu begründen und im Grundbuch einzutragen.

Art. 11 Umgebungs- und Grünflächen

- 1 Im Bereich der Umgebungs- und Grünflächen sind Terraingestaltungen, Stützmauern, Treppen, Fusswege, Sitzplätze, Garten- und Grünanlagen, Reben, Fluchtröhren und Notausgänge, Spiel- und Erholungsflächen mit entsprechenden Anlagen und Bauten, bauliche Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren sowie im südlichen Bereich zur Gütschstrasse auch Strassenflächen, Abstellplätze

sowie die Miterschliessung der Nachbarparzelle GB 299 gestattet. Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG sind in den Umgebungs- und Grünflächen gestattet, sofern sie sich gestalterisch in die Überbauung und Umgebung einfügen.

- 2 Der nordwestliche Hangbereich, westlich des Hauses D mit seinen Wegen und Sitzplätzen, ist als Freifläche weitmöglichst naturnah zu belassen oder zu gestalten. Gestattet sind hier auch Reben.

Art. 12 Baubereich Landabtausch

Der Baubereich Landabtausch ist vorgesehen für einen Landabtausch mit der Nachbarparzelle KTN 359. Gestattet sind hier sämtliche Anlagen nach Art. 11 Abs. 1 SBV sowie zusätzlich auch Nebenbauten und unterirdische Bauten nach § 61 PBG, dies dabei auch gemäss separaten privatrechtlichen Vereinbarungen.

Art. 13 Abstände

- 1 Die Grenz- und Gebäudeabstände nach § 59 bis 63 PBG, die Strassenabstände von 3 m nach § 65 PBG sowie der Waldabstand von 15 m nach § 67 PBG sind in allen Baubereichen mit Ausnahme resp. unter Berücksichtigung der Absätze 2 bis 7 sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes wie nach aussen einzuhalten. Generell vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen betreffend Waldabstand und Gewässerabstand im Baubewilligungsverfahren.
- 2 Gegenüber den Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gehen die nach Abs. 1 einzuhaltenden Abstände den gemäss Gestaltungsplan in den Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese zulässigen Gebäudehöhen dürfen also gegenüber den Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen nach Abs. 1 eingehalten sind.
- 3 Unterirdische Bauten und Nebenbauten dürfen nach § 61 PBG mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenze des Gestaltungsplangebiets gebaut werden.
- 4 Zum Bach bei der östlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets ist ab der Fassade des Hauses C sowie ab den eingeschossigen Bauten und auch sämtlichen sonstigen Bauten ein Gewässerabstand von mindestens 5 m, dies von der oberen Böschungskante des Gewässerufers aus gemessen, einzuhalten. Vorbauten nach § 59 Abs. 2 PBG dürfen dabei die Fassade überragen (§ 34 Abs. 1 VVzPBG). Bauliche Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren (Hochwasser) sind innerhalb des Gewässerabstandes gestattet. Dieser Gewässerabstand geht dabei den Baubereichen für das Haus C und für die eingeschossigen Bauten vor.
- 5 Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand zwischen den Häusern A und B einerseits und dem Haus C andererseits bestimmt sich gemäss den Bauberei-

chen im Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 227-60, dies unabhängig der Gebäudehöhen.

- 6 Der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand zwischen dem Haus D und dem Haus E bestimmt sich gemäss den Baubereichen im Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 227-60, dies so mit einem Zeilenabstand und damit Gebäudeabstand von 4 m, dies unabhängig der Gebäudehöhen.
- 7 Zwischen den eingeschossigen Bauten gemäss Art. 8 SBV einerseits und den Mehrfamilienhäusern gemäss Art. 6 SBV und Terrassenhäusern gemäss Art. 7 SBV andererseits ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.
- 8 Zu den unterirdischen Bauten ist innerhalb des Gestaltungsplangebiets generell kein Gebäudeabstand einzuhalten. Als unterirdische Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebiets gelten dabei alle Bauteile einer Baute, welche das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als einen Meter überragen.

Art. 14 Gebäudelänge

Die maximal zulässigen Gebäudelängen, zusammen wie einzeln, der Häuser A, B und C (Baubereich Mehrfamilienhäuser) mit den dazwischen liegenden eingeschossigen Bauten (Baubereich eingeschossige Bauten) sowie der Häuser D, E und F (Baubereich Terrassenhäuser) mit den eingeschossigen Bauten (Baubereich eingeschossige Bauten) und den Schrägliften im Baubereich Hauszufahrten/Zugänge/Plätze bestimmen sich gemäss den insgesamt und einzelnen Längen dieser Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 227-60, dies unabhängig von Zusammenbau oder nicht. Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG werden nicht berücksichtigt.

Art. 15 Ausnützung

- 1 Die mögliche bauliche Ausnützung der Gestaltungsplan-Parzelle KTN 476 ergibt sich aus ihrer eigenen Fläche nach Art. 3 SBV von 8'759 m², dies mit folgender anrechenbaren Landfläche nach Art. 35 BR:

Zone W2	1'961 m ²
abzüglich Fläche offenes Gewässer	- 17 m ²
	1'944 m ²
 Zone W3	 6'798 m ²
abzüglich Fläche offenes Gewässer	- 25 m ²
abzüglich Fläche Baubereich Erschliessungsstrasse	- 322 m ²
nach Art. 10 SBV	
	6'451 m ²
 ergibt anrechenbare Landfläche nach Art. 35 BR von	 8'395 m ²

- 2 Im Gestaltungsplangebiet ist damit insgesamt folgende Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss der Berechnung nach Art. 34 BR gestattet, wobei im Rahmen der Bestimmungen dieses Art. 15 SBV kein Ausnützungsbonus (jeweils 0.1) im Gestaltungsplan beansprucht wird:

1'944 m ² x 0.45 (W2)	=	874.80 m ² BGF
6'451 m ² x 0.65 (W3)	=	4'193.15 m ² BGF
total zulässige BGF		5'067.95 m ² BGF

- 3 Die total zulässige Bruttogeschossfläche nach Abs. 2 kann im Sinne einer Nutzungsdurchmischung unabhängig der jeweiligen W2- oder W3- Zonenfläche in allen Baubereichen im Gestaltungsplangebiet beansprucht werden.
- 4 Zusätzlich zur Bruttogeschossfläche nach Abs. 2 darf von der Nachbarparzelle KTN 359 der Zone W3 die Ausnützung einer Landfläche von 385 m² (x 0.65 = 250.25 m² BGF) auf die Zone W3 der Gestaltungsplanparzelle KTN 476 übertragen und hier baulich in Anspruch genommen werden. Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche im Gestaltungsplangebiet beträgt damit 5'318.20 m².
- 5 Gestattet sind Ausnützungsübertragungen vom W2-Bereich des Gestaltungsplanes auf die nördlich und nordwestlich angrenzenden W2-Zonen sowie vom W3-Bereich des Gestaltungsplanes auf die westlich, östlich und südlich angrenzenden W3-Zonen.

Art. 16 Erholungsflächen/Kinderspielplätze

Für die Häuser A bis F sind mehrere Spiel- und Erholungsflächen nach Art. 21 BR im Ausmass von zusammen mindestens 10 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossflächen in all diesen Häusern, unabhängig der jeweiligen Anzahl der Wohneinheiten, zu erstellen. Die Hauszufahrtsfläche zu den Häusern D, E und F darf dabei zur Hälfte als Spiel- und Erholungsfläche mitangerechnet werden. Bei vollständiger Beanspruchung der Bruttogeschossfläche nach Art. 15 Abs. 4 SBV von 5'318.20 m² bedarf es so solcher Spiel- und Erholungsflächen von total mindestens 532 m².

Art. 17 Parkierung

- 1 Mindestens 75 % der gemäss Baureglement erforderlichen Autoabstellplätze sind gedeckt bzw. unterirdisch in Autoeinstellhallen oder Einzel-/Sammelgaragen anzulegen.
- 2 Unabhängig der Anzahl Wohneinheiten der einzelnen Häuser sind im Umfang von 15 % aller Pflichtparkplätze Abstellplätze für Besucher (Besucherparkplätze) zu erstellen und zu diesem Zweck zu erhalten.

- 3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze berechnet sich nach Art. 27 BR.

Art. 18 Gemeinsamer Containerplatz

Für alle Häuser A bis F sind im Baubereich Hauszufahrten/Zugänge/Plätze nach Art. 9 SBV ein oder zwei gemeinsame Containerplätze zur Entsorgung von Kehr- und Grünabfällen zu erstellen, dies angrenzend an den Baubereich Erschliessungsstrasse gemäss Art. 10 SBV. Der resp. die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Ein möglicher Standort ist im Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 227-60, orientierend angegeben.

Art. 19 Anzahl Wohneinheiten

Die Anzahl Wohneinheiten im Gestaltungsplangebiet ist auf 36 Wohneinheiten beschränkt.

Art. 20 Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten

Sämtliche Wohnbauten im Gestaltungsplangebiet haben mindestens den Minergiestandard für Wohnbauten einzuhalten (§ 24 Abs. 2 PBG). Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 21 Materialisierung und Farbgebung sowie Dachgestaltung

- 1 Materialisierung und Farbgebung der Häuser A, B und C im Baubereich Mehrfamilienhäuser hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Gleiches gilt für die Häuser D, E und F im Baubereich Terrassenhäuser, welche dabei der Materialisierung und Farbgebung der Häuser A, B und C folgen können oder aber auch als eigenständige geschlossene Baugruppe in Erscheinung treten dürfen. Bei den Farbgebungen dürfen für die einzelnen Häuser unterschiedliche Farbtöne verwendet werden, dies im Rahmen eines farblichen Gesamtkonzepts.
- 2 Die Dachneigungen der Hauptdächer der Mehrfamilienhäuser A, B und C sowie der jeweils obersten Terrassenhäuser der Häuser D, E und F haben mindestens 6° bzw. höchstens 45° zu betragen, dies mit den Firstrichtungen gemäss Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 227-60. Die eingeschossigen Bauten dürfen Flachdächer haben, dies gleich wie die darauf gestatteten Pergolas etc.. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können bezüglich diesen Dachformen Ausnahmegestaltungen erteilt werden, dies insbesondere betreffend allfälligen Flachdächern auch der obersten Terrassenhäuser.

Art. 22 Technische Erschliessung

- 1 Die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung werden hauptsächlich im Baubereich Erschliessungsstrasse geführt, dies so auch mit der Anschlussmöglichkeit der westlichen Nachbarparzellen.
- 2 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
- 3 Die Entwässerungsleitungen der Groberschliessung gemäss Erschliessungsplan des Bezirks Gersau sind orientierend im Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 227-60, aufgezeigt. Sie können durch den Bezirk Gersau im Zusammenhang mit der Überbauung Gütsch oder sonstig in Absprache mit dem Eigentümer von KTN 476 erstellt werden.

Art. 23 Gefahrenkarte/Wassergefahren

Der Schutz vor den Hochwassergefahren im Bereich der östlichen Bauten sowie generell der Schutz vor Naturgefahren gemäss Naturgefahrenkarte für den Bezirk Gersau ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Art. 24 Zusammenfassung der Ausnahmen

Mit dem Gestaltungsplan werden in Ergänzung resp. in Abweichung von der Normalbauweise (Grundordnung) folgende Ausnahmen bewilligt:

- a. Zwei zusätzliche Terrassenhausgeschosse bei den Häusern E und F sowie zusätzliches Vollgeschoss bei den Häusern D, E und F gemäss Art. 7 Abs. 3 und 4 SBV.
- b. Unterschreitung und Befreiung betreffend Gebäudeabstände gemäss Art. 13 Abs. 5, 6, 7 und 8 SBV.
- c. Überschreitung der Gebäudelängen gemäss Art. 14 SBV.
- d. Nutzungsdurchmischung mit zonenübergreifender gestaltungsplaninterner Ausnutzungsbeanspruchung (W2/W3) gemäss Art. 15 Abs. 3 SBV.

Art. 25 Zivilrechtliche Vereinbarungen

Zivilrechtliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten mit Eigentümern ausserhalb dem Gestaltungsplangebiet gehen den vorliegenden Sonderbauvorschriften sowie generell den Überbaumöglichkeiten innerhalb des Gestaltungsplangebietes, soweit sie diese Überbaumöglichkeiten gegenüber dem Gestaltungsplan einschränken, in dem Sinne vor, dass sie weiterhin zivilrechtlich zwischen den be-

troffenen Grundeigentümern gelten und nicht durch den Gestaltungsplan aufgehoben werden. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Art. 26 Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das heute geltenden Baureglement (BR) des Bezirks Gersau vom 10.11.2000, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 27 Inkrafttreten

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