

Bezirk Gersau

Gestaltungsplan Neuheim

Sonderbauvorschriften



2366-01
1. Juni 2008

20

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 11. Juli 2008 bis 31. Juli 2008

Vom Bezirksrat erlassen am 31. Okt. 2008 / Beschluss Nr. 108

Die Frau Bezirksamman

Der Landschreiber

R. Camargo

P. S.

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 479 vom 12. Mai 2009

Der Landammann

Der Staatsschreiber

G. H.

Ruedi

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch



KARL KRETTEN
DIPLOM-ARCHITECT HTL
BLAUSTRASSE 9 6442 GERSAU
G. 041/828 16 11 FAX 041/828 16 14

Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Bezirksrat Gersau, den Gestaltungsplan Neuheim zu erlassen.

•

•

•

•

•

Gersau, den

Bearbeitung

Raumplanung, Vorschriften,
Plan zum Gestaltungsplan,
Erläuterungsbericht

Richtprojekt, Architektur,
Gestaltung

Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon,
Ivo Kuster, Daniel Wetzel

Karl Küttel, dipl. Architekt HTL, 6442 Gersau

Inhaltsverzeichnis

Seite

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
	PBG und BauR	4
Art. 2	Zweck.....	4
Art. 3	Geltungsbereich.....	4
	Gestaltungsplanperimeter.....	4
Art. 4	Bestandteile.....	4
	Verbindliche und richtungsweisende Bestandteile	4
Art. 5	Lage und äussere Abmessung der Bauten	4
	Baubereiche für Hauptbauten	4
	Baubereiche für Zwischenbauten	4
	Nebengebäude	5
	Baubereich für Garagengeschoss	5
	Baubereich Tiefgarage und unterirdische Bauten	5
	Vorspringende Gebäudeteile	5
	Bestehende Bauten	5
	Technische Aufbauten	5
Art. 6	Grenz- und Strassenabstände.....	5
	Abstände gegen Aussen	5
Art. 7	Nutzweise.....	5
	Nutzung	5
Art. 8	Gestaltung der Bauten und Anlagen	5
	Richtprojekt	5
Art. 9	Umgebungsbereich	5
	Privater Umgebungsbereich	5
	Gemeinschaftlicher Aussenraum	5
	Bepflanzung.....	5
Art. 10	Parkierung und Erschliessung	5
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	5
	Abstellplätze für Besucher.....	6
	Privat-Zufahrt, Privat-Zufahrt Tiefgarage	6
	Erschliessungsstrasse.....	6
	Öffentlicher Bereich	6
Art. 11	Übriges Recht	6
	Baureglement	6
Art. 12	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.....	6
Art. 13	Vorteile durch den Gestaltungsplan	6
Art. 14	Inkrafttreten	6
	Genehmigung durch Regierungsrat	6

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 Neuheim.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine gute Gestaltung der Bauten, die Sicherung der Erschliessung sowie die gute Einordnung der Gesamtüberbauung ins historische Ortsbild von Gersau.

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;
 - Sonderbauvorschriften (SBV).
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht;
 - Richtprojekt.

Art. 5 Lage und äussere Abmessung der Bauten

Baubereiche für Hauptbauten Hauptbauten dürfen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A - H erstellt werden. Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	A	B1	B2	C - H
Gebäudehöhe	max. 13.0 m	max. 14.0 m	wie bisher	max. 10.0 m
Firsthöhe	max. 16.0 m	max. 17.0 m	wie bisher	max. 12.0 m

Baubereiche für Zwischenbauten In den Baubereichen für Zwischenbauten I, K sind unbewohnte Bauten wie Garagen, Kleinbauten usw. mit Flachdächer zulässig. Es gelten folgende Gebäudehöhe:

Baubereich	I	K
Gebäudehöhe	max. 7.0 m	max. 4.0 m

Nebenbauten	Nebenbauten im Sinne von Art. 61 PBG dürfen im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans erstellt werden.
Baubereich für Garagengeschoss	Im Baubereich für Garagengeschoss sind geschlossene Garagenanlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m zulässig.
Baubereich Tiefgarage und unterirdische Bauten	Zulässig sind Tiefgaragen und unterirdische Bauten, welche das gewachsene Terrain nicht oder nicht mehr als 1.0 m überragen.
Vorspringende Gebäudeteile	Massgebend für vorspringende Gebäudeteile ist §59 PBG.
Bestehende Bauten	Die im Plan als bestehend bezeichneten Bauten dürfen ersatzlos abgebrochen werden. Der Bestand ist garantiert. Dies gilt auch für die technischen Anlagen der Swisscom (Antennen) im Baubereich B2.
Technische Aufbauten	Technische Aufbauten wie beispielsweise Antennen, Liftaufbauten und Kamine dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.

Art. 6 Grenz- und Strassenabstände

Abstände gegen Aussen	Gegen aussen gelten die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände.
-----------------------	---

Art. 7 Nutzweise

Nutzung	Es sind Wohnnutzungen sowie höchstens nicht störende Betriebe zulässig.
---------	---

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Richtprojekt	Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, für die Umgebungsgestaltung sowie für Anlagen der Feinerschliessung ist das Richtprojekt (Situation, Schnitte, Fassaden, Modell, Spezialpläne Erschliessung) begleitend.
--------------	---

Art. 9 Umgebungsbereich

Privater Umgebungsbereich	Der private Umgebungsbereich ist als Grünflächen auszugestalten.
Gemeinschaftlicher Aussenraum	In den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen sind gemeinschaftliche Erholungsflächen zu erstellen.
Bepflanzung	Für die Bepflanzung des Areals mit Bäumen und Sträucher sind standortgerechte, einheimische Sorten zu verwenden.

Art. 10 Parkierung und Erschliessung

Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird gemäss Baureglement Gersau bestimmt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnern sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen.
----------------------------------	---

Abstellplätze für Besucher	Abstellplätze für Besucher sind an der im Plan eingetragenen Lage zu erstellen.
Privat-Zufahrt, Privat-Zufahrt Tiefgarage	Die Lage der zwei Zufahrtsbereiche zur Tiefgarage sowie zu den privaten Erschliessungsflächen sind im Plan eingetragen.
Erschliessungsstrasse	Die Erschliessungsstrasse im Norden dient als Zufahrt zu den Baubereichen C bis H, zu den nördlichen Besucherparkplätzen und als Notzufahrt.
Öffentlicher Bereich	Im öffentlichen Bereich ist ein gestalteter, öffentlichen Gassenraum vorzusehen.

Art. 11 Übriges Recht

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

Art. 12 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

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

- a) Vergrösserung der maximalen Gebäudelänge von 40.0 m auf 64.0 m;
- b) Reduktion der arealinternen Grenzabstände;
- c) Reduktion der arealinternen Gebäudeabstände;
- d) Unterschreitung der arealinternen Strassenabstände;
- e) Zwischenbauten mit Flachdächern anstatt Steildächer.

Art. 13 Vorteile durch den Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan weist folgende Vorteile gegenüber einer Regelüberbauung auf:

- a) Gute Einordnung in Ortsbild;
- b) Einheitlich, gut gestaltete Wohnüberbauung;
- c) Reduktion der maximal zulässigen Gebäudehöhen;
- d) Reduktion der in der Dorfkernzone DK möglichen Nutzungsdichte;
- e) Zweckmässige Anordnung der Parkieranlage;
- f) Zweckmässige Erschliessung;
- g) Sicherung des gemeinschaftlichen Aussenraums;
- h) Verdichtete Bauweise, haushälterische Nutzung des Bodens;
- i) Beschränkung der Nutzweise auf Wohnen und nicht störende Betriebe;
- j) Verbesserte Situation im Bereich Rathausgasse / Schulhaus betreffend Erschliessung und Schulweg;
- k) Erweiterte Fläche für Gestaltung des öffentlichen Gassenraums an der Rathausgasse.

Art. 14 Inkrafttreten

Genehmigung durch Regierungsrat	Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
---------------------------------	---