

KANTON SCHWYZ

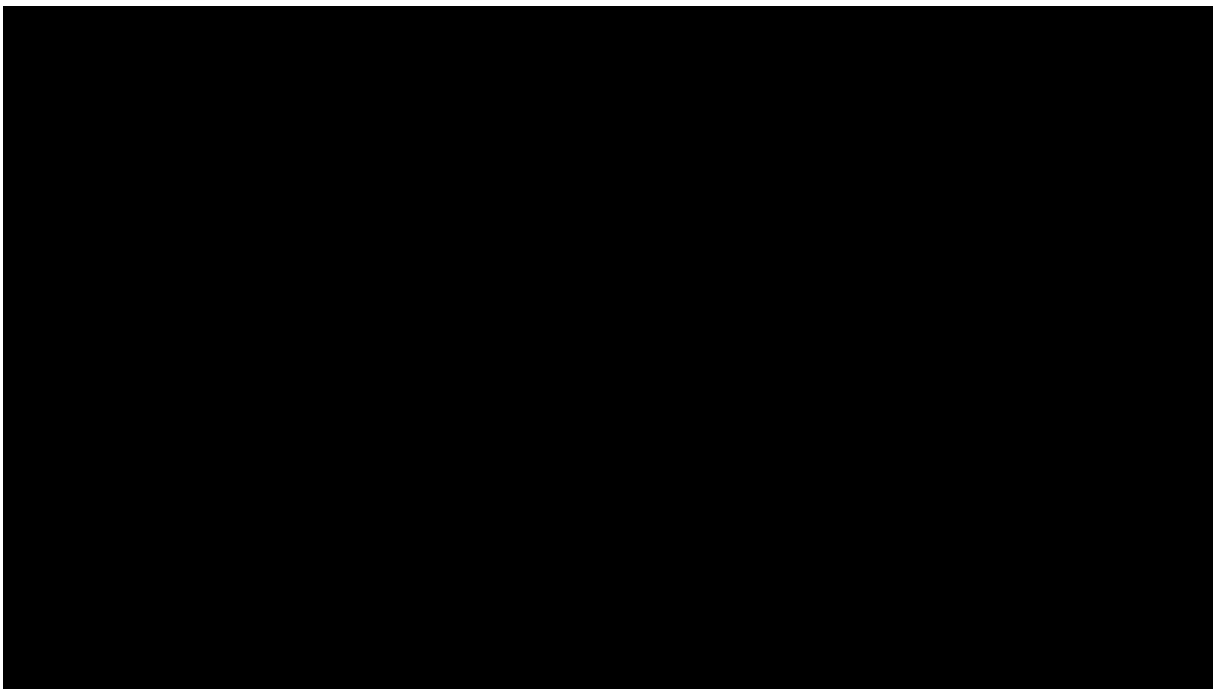
BEZIRK GERSAU

GESTALTUNGSPLAN „PLATTEN“ 6442 GERSAU

PARZ. 421, 585, 586, 587 & 1010 / HTZ

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 421, 585, 586, 587 und 1010:

Öffentlich aufgelegt vom: 30. März 2001 bis: 29. April 2001Vom Bezirksrat erlassen am: 25. Mai 2001

Der Bezirksrat

Der Landschreiber



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt

am: 25.9.01/RRB 1120

Der Regierungsrat

Der Staatsschreiber

**WILLY KÄLIN**
TEL. 041 / 811 10 88**ARCHITEKT HTL****SONNENHOF****6430 SCHWYZ**
FAX 041 / 811 71 40

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

1. GELTUNGSBEREICH

1 Die Sonderbauvorschriften gelten für die Parzellen 421, 585, 586, 587 und 1010 des Gestaltungsplangebietes Platten.

Die unüberbaute Restfläche der Parzelle 585 wird als Frei- und Erschliessungsfläche ausgewiesen, die eventuell ein einer 2. Etappe, im Rahmen einer Gestaltungsplanänderung, konkretisiert wird.

Das auf GB 421 bestehende Gebäude kann unter Beachtung der Gestaltungsvorschriften erweitert, umgebaut oder ersetzt werden. Die Landfläche von GB 421 steht für die Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) ausschliesslich diesem Grundstück zur Verfügung. Es gelten die Nutzungsmasse der Wohnzone W 2 (offene Bauweise). Mittelfristig sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen, womit sich ein Richtprojekt erübrigt.

2 Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes (BauR) des Bezirkes Gersau, namentlich jene für Gestaltungspläne gemäss Art. 82 - 85, der Hotel- & Touristikzone gemäss Art. 74, sowie der Grundmasse von Art. 76.

2 ZWECK

Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften bezweckt:

1 Die Intergration einer Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes mit hotelmässig bewirtschafteten Appartements, Ferienwohnungen und Ferienhäusern samt zugehöriger touristischer Infrastruktur wie insbesondere Hallenbad, Sauna und dgl.

2 Die Gewährleistung einer sich gut in das Gelände und die Umgebung einpassenden Überbauung der noch unüberbauten Restflächen.

3 Die Festlegung der Situierung, Stellung und max. Höhe der Bauten.

4 Die Regelung der Verkehrserschliessung und der Parkierungsorganisation, sowie der Ver- & Entsorgungen.

3 PLANUGSMITTEL / VERBINDLICHKEIT

1 Der Gestaltungsplan „Platten“ entspricht den Anforderungen gemäss Art 84 (BauR) und umfasst verbindliche, richtungsweisende und orientierende Planungsmittel.

- Verbindliche Grundlagen:

. Gestaltungsgebiet	Pl. 450- 00	Situationen	1:200
. Baubegrenzungslinien (BL)			
. Näherbaurechte (NBR)			
. Grenzbaurechte (GBR)			
. Höhenbegrenzungslinien	Pl. 450- 03	Terrainschnitte	1:200
(= maximale Firsthöhen)			
. Sonderbauvorschriften (SBV)			

- Richtungsweisende Grundlagen:

Pl. 450- 01 / 02 Situationen	1:500/200
Pl. 450- 03 Terrainschnitte	1:200

 - Bezugskoten / Basiskoten EG (BK)
 - proj. Terrain, EG-Höhen
 - proj. Parzellengrenzen
 - Garagierung & Parkierung
 - Werkleitungen
 - Richtprojekt

Pl. 450- 07	Werkleitungen 1:200
Pl. 450- 04	Schema 1:200
- Orientierende Grundlagen:

· Höhenkurven best. Terrain	Pl. 450- 05
· Höhekoten best. Terrain	Pl. 450- 06

4 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1 Zulässig sind Baukörper wie hotelmässig bewirtschaftete Appartements, Ferienheime, Ferienhäuser mit disponibler Zimmeranzahl und Ferienwohnungen in diverser Anreihung und Anlagen zu Hotel- und Touristikzwecken (z.B. Schwimmbad) gem. BauR.

2 Für die Volumetrie bzw. Baumassenverteilung der Hauptbauten ist das Richtprojekt begleitend.

3 Für die Strassen- resp. Platzabstände sind die Baubegrenzungslinien verbindlich.

4 Die horizontalen Baubegrenzungslinien (Baufelder) für oberirdische Hauptbauten bestimmen die maximale Ausdehnung der Haupt- und eingeschossigen Nebengebäude. Die minimal einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan Nr. 450-00 festgelegt. Sofern im Baubewilligungsverfahren der Nachweis gemäss § 62 PBG (Dienstbarkeitsvertrag über ungleiche Verteilung des Grenzabstandes) erbracht wird, darf innerhalb der ausgeschiedenen Baufelder bis an die Zonengrenze gebaut werden.

5 Vorbauten dürfen die HTZ-Grenze nicht überschreiten. Nebengebäude dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien, wenn sie nicht an die HTZ-Grenze heranreichen, im Rahmen des BauR erstellt werden.

6 Balkone und bewohnte Erker, Wintergärten, Vordächer & dgl. dürfen die Baubegrenzungslinien für oberirdische Hauptbauten allseitig um höchstens 1.50 m überragen.

7 Die max. zulässigen Firsthöhen der Hauptbauten richten sich nach den Höhenbegrenzungslinien des Schnittplanes Nr. 450-03 mit den entsprechenden Höhenangaben.

8 Die EG-Basiskoten sind begleitend.

9 Die Bauhöhen sind aus optischen und die Bautiefen sind aus topografischen Gründen als Zielsetzung zu beschränken. Somit ist eine horizontale Ausdehnung als reelle Planungsvoraussetzung gegeben, d.h. der Gebäudeabstand ist zu minimieren (Hinweis siehe Erläuterungsbericht Pt. 1.7).

Der interne, minimale Gebäudeabstand zwischen projektierten und/oder bestehenden Bauten beträgt 6.00 m. Bei Zusammenbau darf eine Gebäudelänge von 40.00 m nicht überschritten werden. Für den externen Grenzabstand gilt das BauR.

10 Anbauten an das best. Hotel und Restaurant Platten dürfen maximal zweigeschossig erstellt werden.

5 GESTALTUNG

1 Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung, wie auch in der Material, Struktur- und Farbwahl gut in das Ort- und Landschaftsbild einzufügen. Fassaden – und Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind, unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten, aufeinander abzustimmen.

Die grosszügigen Gebäudeabstände erhalten den Weiler-Charakter.

2 Die endgültige Material-, Struktur- und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile bedürfen der Zustimmung der örtlichen Baubehörde. Vor der Ausführung kann diese eine Bemusterung anordnen.

3 Die ungefähre Lage, Stellung und Firstrichtung der projektierten Bauten ergibt sich aus dem Richtprojekt. Diese darf nur geringfügig verändert werden.

6 DACHGESTALTUNG

1 Für Hauptbauten sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18 und 45 Grad a.T. zulässig.

2 Für An- und Nebenbauten, Lukarnen, Dachaufbauten sind Flachdächer erlaubt.

3 Dachaufbauten können, bedingt durch die topographisch schwierigen Verhältnisse, maximal ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Die Oberkante der Dachaufbauten muss min. 0.50 m Abstand zur dazugehörenden Firsthöhe aufweisen.

7 VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

1 Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt, ab der Gschwendstrasse, über die im Gestaltungsplan dargestellte Zufahrtsfläche.

2 Garagevorplätze dürfen von den Eigentümern und Benützern nicht abgesperrt werden. Sie dienen als interne Wendeplätze.

3 Die gegenseitigen Durchgangs- und Durchfahrtsrechte, auch für die hinterliegenden Landwirtschaftsparzellen, werden gegenseitig eingeräumt.

4 Die Durchleitungsrechte für die Erschliessung und Anschlüsse mit Werkleitungen werden im ganzen Quartier gegenseitig gewährt.

8 PARKIERUNG

1 Die Zahl der erforderlichen zusätzlichen Parkplätze für die Neubauten wird nach den Vorschriften des Baureglements im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Mindestens 25 % des totalen, zusätzlichen Bedarfs sind unterirdisch anzulegen.

2 Für die Berechnung der erforderlichen Parkplätze (PP) gelten die Richtlinien des BauR. Einzig der best. Hotel-Restaurantbereich ist mit einer Ausnahme separat geregelt.

3 Der Nachweis für die Festlegung der Abstellplätze ist im Erläuterungsbericht Pt. 2.3 erbracht.

4 Sofern bei einer baulichen Veränderung des bestehenden Gebäudes auf der Parz. 421 keine Abstellflächen für Motorfahrzeuge erstellt werden, müssen diese gemäss Richtlinien des BauR auf der Parzelle 586 oder 1010, mit einem Dienstbarkeitsvertrag (inkl. Eintrag ins Grundbuch), nachgewiesen werden.

9 UMGEBUNGSGESTALTUNG

1 Die Umgebungsgestaltung ist in den definitiven Projektplänen darzustellen und wird im Baubewilligungsverfahren der einzelnen Objekte geregelt.

2 Grossflächige Stützmauern und Böschungssicherungen mit Böschungselementen, Bruchsteinen, usw. sind nicht gestattet.

10 ENTSORGUNGSPLATZ

1 Ein Entsorgungsplatz besteht bereits und ist im Gestaltungsplan festgehalten.

2 Weitere, je nach Nutzung der Objekte, erforderliche Entsorgungsstellen würden, mit deren Umfang, im Baubewilligungsverfahren geregelt.

11 AUSNÜTZUNG

Es gilt keine Ausnützungsziffer. Die Gebäude dürfen innerhalb der Baubegrenzungslinien des Gestaltungsplanes nach Massgabe des Richtprojekts (Aussen- & Höhenmasse) realisiert werden.

12 INKRAFTTRETEN

Der Gestaltungsplan „Platten“ mit dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Schwyz 19. April 1999

rev. 27. Sept. 1999

rev. 25. Nov. 1999

rev. 27. April 2000

rev. 31. Aug. 2000

rev. 22. Febr. 2001