

KANTON SCHWYZ

BEZIRK GERSAU

"ROTSCHUO - OST" / TEIL 1
KAT. NR. 761 / INTENSIV ERHOLUNGSZONE

GESTALTUNGSPLAN
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

6442 GERSAU, 25.02.1999 / REVIDIERT: 13.04. / 20. 9. 1999

GRUNDEIGENTÜMER GESTALTUNGSPLAN GEBIET KTN 761

ARCHITEKT:

MC UND PARTNER ARCHITEKTUR AG
FIDMENSTRASSE 9, 6442 GERSAU



OEFFENTLICH AUFGELEGT VOM: 16. April 1999 BIS: 17. Mai 1999

VOM BEZIRKSRAT ERLASSEN AM: 28. Mai 1999, BR- Beschluss Nr. 81

DER BEZIRKSAMMANN:



DER LANDSCHREIBER:



VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ GENEHMIGT AM:
19. Oktober 99 RRB Nr. 1611

DER LANDAMMANN:



DER STAATSSCHREIBER:



INHALTSVERZEICHNIS**Seite****I. Allgemeine Vorschriften**

Art. 1:	Rechtsgrundlage	3
Art. 2:	Geltungsbereich	3
Art. 3:	Zweck; Ausnahme	3
Art. 4:	Planinhalt	4
Art. 5:	Baureglement; Ausnahmen vom Seeuferabstand	4

II. Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 6:	Erschliessungen	5
Art. 7:	Nutzungsbereiche / Höhenbegrenzungslinien	5
Art. 8:	Hochbauten, unterirdische Bauten	7
Art. 9:	Grenzabstände / Strassenabstände / Gewässerabstand	7
Art. 10:	Architektonische Gestaltung, Landschaftsplanung, Terrainverschiebung	7
Art. 11:	Entsorgungseinrichtungen	8
Art. 12:	Zivilrechtliche Vereinbarungen	8
Art. 13:	Inkrafttreten des bestehenden Gestaltungsplanes	8

Anhang

Anhang 1:	Plangrundlage Mst. 1 : 200 bestehendes Gebäude / Stall / Assek Nr. 662 und Fotos	9/10
Anhang 2:	Spezialplan : Sicherstellungen des öffentlichen Zuganges zum See / Anschlüsse an Nutzungsbereich 1 / Allee (Wegverbindungen 1 bis 3)	11

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

1. Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Bezirksrat erlässt auf Antrag des Grundeigentümers und des Gesuchstellers, und unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat, gestützt auf § 24 und 30 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14.05.1987, und Art. 82 ff des Baureglementes des Bezirkes Gersau (BauR) sowie dem Zonenplan des Bezirkes Gersau, beide vom 25. Juni 1995, die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan "Rotschuo - Ost" / Teil 1, KTN 761 (Intensiverholungszone), 6442 Gersau.

Art. 2 Geltungsbereich

- 2.1 Die Vorschriften gelten für den im Gestaltungsplan Nr. 9901/1, vom 25.02.99 / revidiert 13.04./ 20.09. 1999 (Situationsplan / Schnitte Mst. 1:500), schwarz umgrenzten Perimeter.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst den im Zonenplan, vom 25. Juni 1995 der Intensiverholungszone (IEZ), zugewiesenen Teilbereich der Parzelle KTN 761 mit einer Fläche von ca. 7'500 m².

Art. 3 Zweck; Ausnahme

Der Gestaltungsplan bezweckt die Gewährleistung einer landschaftsschonenden Nutzung der mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten IEZ "Rotschuo". Dieses Planungsziel wird erreicht durch:

- Ausscheidung und Definition von Nutzungsbereichen.
- Festlegung einer Höhenbegrenzungslinie / Höhenkote zur Realisierung zweckbestimmender Anlagen.
- Sicherstellungen der Erschliessungen / Zugänge und Verbindungen zu den angrenzenden Zonengebieten.
- Regelung der privaten Nutzung der Bauten und Anlagen im Gestaltungsplanperimeter für die Ferienanlage Rotschuo.

- Gewährleistung des öffentlichen Seeuferzuganges im unmittelbaren Uferbereich (Nutzungsbereich 1) mit rechtlicher Sicherstellung dieser öffentlichen Zugänglichkeit gemäss SBV Art. 6.2 und Anhang 2 SBV.
- Sicherstellung der Rechtsgrundlage für die Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung der Gewässerabstände nach § 66 PBG (20 m Seeuferabstand) für Bauten und Anlagen im GP Gebiet. Die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligungen erfolgt im Baubewilligungsverfahren und bleibt ausdrücklich vorbehalten (§ 76 Abs. 3 PBG).

Art. 4 Planinhalt

4.1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel mit verbindlichem Inhalt:

- Sonderbauvorschriften vom 25.02.1999 / revidiert 13.04./ 20.09. 1999 mit Anhang
- Gestaltungsplan Nr. 9901/1 vom 25.02.1999 / revidiert 13.04. / 20.09. 1999 Situationsplan / Schnitte Mst. 1:500

4.2 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel mit richtungsweisendem Inhalt:

- Erläuterungsbericht vom 25.02.1999 / revidiert 13.04./ (keine Revision 20. 09.) 1999 zum Gestaltungsplan / Richtprojekt mit Anhang

Art. 5 Baureglement; Ausnahmen vom Seeuferabstand

5.1 Soweit im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanerlasses gültigen Vorschriften des Baureglementes.

5.2 Dem Gestaltungsplanzweck entsprechende Bauten und Anlagen sind innerhalb des Seeuferabstandes gemäss § 66 Abs. 1 PBG und Art. 57 Abs. 1 BauR zulässig.
In den Nutzungsbereichen 1 - 4 bleibt die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligungen im Baubewilligungsverfahren, gemäss § 76 Abs. 3 PBG vorbehalten.

II. Besondere Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 6 Erschliessungen

- 6.1 Die Erschliessungen zum Gestaltungsplangebiet sind im Plan Nr. 9901 /1 dargestellt. Dabei handelt es sich ausschliesslich um reine Fussgängerzugänge. Eine Zufahrt ins Gestaltungsplangebiet ist nicht vorgesehen (Topografie).
- 6.2 Die Fusswege und Plätze werden unterschiedlich materialisiert. Es gibt keine einheitlichen Gestaltungsgrundsätze. Der bestehende Fussweg im Nutzungsbereich 5 bleibt in Naturwiese / Schotter, die Wegverbindung im Nutzungsbereich 1 (Allee) wird mit Sickerbelägen ausgestattet. Auch weitere Plätze und Anlagen im Gestaltungsplanperimeter werden mit wasserdurchlässigen Materialien belegt.
Der öffentliche Seezugang/Nutzungsbereich 1 wird über die im Anhang 2 der SBV beschriebenen, rechtlich gesicherten Verbindungen Nr. 1 und/oder Nr. 2 gewährleistet. Sind, aus bisher unbekannten Gründen, beide beschriebenen Wegverbindungen (Nr. 1 und Nr. 2), zur rechtlichen Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit zu irgend einem Zeitpunkt nicht mehr verfügbar, so wird die öffentliche Zugänglichkeit über den Anschluss Nr. 3 (Standort gem. SBV Anhang 2) und mit einem internen Weg im Gestaltungsplangebiet selbst mit Anschluss zum Nutzungsbereich 1 sichergestellt (Linienführung siehe Anhang 2).
- 6.3 Das Gebiet des Gestaltungsplanperimeters und die darin bestimmte Nutzung ist ein Bestandteil der Gesamtanlage "Rotschuo". Somit werden Parkplatzanlagen, Abstellplätze für Velo / Mofa etc. innerhalb der HTZ Rotschuo generell sichergestellt. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters selbst sind keine Verkehrsanlagen vorgesehen.

Art. 7 Nutzungsbereiche / Höhenbegrenzungslinien

- 7.1 Im Gestaltungsplan werden fünf verschiedene Nutzungsbereiche (1 - 5) und ein Freihaltebereich 6 (Bestockung) ausgewiesen.
- a) Der Nutzungsbereich 1 ist als öffentlich zugängliche Allee entlang des Vierwaldstättersees bestimmt. Innerhalb dieser Allee sind bestimmungsgemäss alle Nutzungen möglich, die einer attraktiven Alleeanlage entsprechen (z.B. Fusswege / Promenade, Bäume, Gartenanlagen, Zäune und Hecken, Figurenausstellungen, Kunstpräsentationen etc., auch Beleuchtungen). Öffentliche Zugänglichkeit rechtlich gesichert siehe SBV Anhang 2 und SBV Art. 6.2
 - b) Der Nutzungsbereich 2 ist als Gartenanlage bestimmt.
 - c) Die Nutzungsbereiche 3 und 4 gelten als Aktivzonen A und B. In diesen Zonen sind grundsätzlich alle Anlagen, die in einer Intensiverholungszone zur Erholungs- und Sportaktivitätszwecken möglich sind, realisierbar. Dies

insbesondere für Sportanlagen und Spielplätze aller Art, als Badeanlage etc. Gemäss Art. 82 Abs. 4 Bst. c) BauR sind Camping - und Zeltplätze nicht zulässig.

- d) Im Gestaltungsplan ist der Nutzungsbereich 3 als Aktivzone A ausgeschieden. In dieser Zone wird gemäss Richtprojekt in einer ersten Zweckbestimmung eine "High Ropes" (Seilkletter-Anlage) Anlage erstellt. Ohne Gestaltungsplan-änderung kann diese bei Bedarf durch eine andere Sport- / Freizeitanlage ersetzt werden (vgl. Art. 7.1 Abs. c vorstehend).
- e) Im Gestaltungsplan ist der Nutzungsbereich 4 als Aktivzone B ausgeschieden. In dieser Zone ist in einer ersten Zweckbestimmung ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Trennlinie zwischen dem Nutzungsbereich 3 / Aktivzone A sowie dem Nutzungsbereich 4 / Aktivzone B ist im Gestaltungsplan nur richtungsweisend (Trennung zwischen "High Ropes" Anlage und Kinderspielplatz - Bereich nach Richtprojekt). Grundsätzlich gelten in der Zweckbestimmung der Nutzungsbereiche 3 und 4 und den Aktivbereichen A und B keine Unterschiede. Entsprechende Projekte in diesen Bereichen können also "übergreifend" sein.

- f) Der Nutzungsbereich 5 ist als Streichelzoo zweckbestimmt. Das bestehende Stallgebäude (Assek Nr. 662 / siehe SBV Anhang 1) mit Umgelände, geniesst die Bestandesgarantie. In dieser Zone sind grundsätzlich alle Anlagen und Bauten möglich, die der Nutzungsbestimmung als Streichelzoo zugeordnet werden können.
- g) Der Freihaltebereich 6 liegt innerhalb des Waldabstandes gemäss § 67 Abs. 1 PBG (wird bepflanzt). Vorbehältlich der allenfalls erforderlichen Ausnahmegewilligung, gemäss § 76 Abs. 3 PBG, sind der IEZ entsprechende Nutzungen zulässig.
Mit diesem Bereich wird gemäss Art. 82 Abs. 4 lit. b BauR gegenüber dem angrenzenden Gebiet Rotschuo die Trennung durch einen Grünbereich gewährleistet.

- 7.2 Die internen Trennlinien der Nutzungsbereiche 1 - 5 und des Flächenbereiches 6 sind im Gestaltungsplan verbindlich dargestellt. Geringfügige Abweichungen der Trennlinien der Bereiche 3, 4, + 5 sind möglich; auch ist ein vertretbares Mass der Durchmischung verschiedener Nutzungsbereiche möglich.
- 7.3 Für die Nutzungsbereiche 1 / 2 / 3 / 4 ist eine Höhenbegrenzungslinie für Anlagen bestimmt. Diese Höhenbegrenzungslinie ist im Gestaltungsplan Nr. 9901 / 1 - Schnitte im Mst. 1:500 dargestellt. Anlagen dürfen diese Höhenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Bäume dürfen diese Höhenbegrenzungslinie überragen.
- 7.4 Gastronomische Bewirtschaftungen in den einzelnen Nutzungsbereichen im Gestaltungsplan sind nur bei besonderen Veranstaltungen gestattet. Es dürfen keine festen Anlagen für einen Restaurationsbetrieb erstellt werden.
- 7.5 Markierungen und Signalisationen sowie Beflaggungen aller Art sind in allen Nutzungsbereichen gestattet.

- 7.6 In den Nutzungsbereichen 1 - 4 sind Beleuchtungsanlagen zulässig.
- 7.7 In den Nutzungsbereichen 1 - 4 bleibt die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligungen im Baubewilligungsverfahren, gemäss § 76 Abs. 3 PBG vorbehalten.
- 7.8 Für sämtliche Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich, (in den Nutzungsbereichen 1 und 3 teilweise sowie in 2 und 6 vollumfänglich), bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen im Baubewilligungsverfahren gemäss § 76 Abs. 3 vorbehalten.
- 7.9 Im Strassenabstandsbereich bleibt die gemäss § 60 StrV erforderliche Ausnahmegewilligung vorbehalten.

Art. 8 Hochbauten, unterirdische Bauten

- 8.1 Es sind nur dem Zonenzweck entsprechende infrastrukturelle Bauten zulässig. Diese sind auf das in § 61 PBG festgelegte Mass zu beschränken.

Art. 9 Grenzabstände / Strassenabstände / Gewässerabstand

- 9.1 Gegenüber angrenzenden Zonen im Gebiet Rotschuo sind die Grenzabstände gemäss § 60 PBG einzuhalten.
- 9.2 Die Strassenabstände richten sich nach § 65 PBG.
- 9.3 Für Bauten im Sinne von Art. 8 sowie für den Gestaltungsplanzweck entsprechende Anlagen wird von der Einhaltung des Seeuferabstandes, gemäss § 66 Abs. 1 PBG und Art. 57 Abs. 1 BauR dispensiert.
In den Nutzungsbereichen 1 - 4 bleibt die Erteilung der erforderlichen Ausnahmegewilligungen im Baubewilligungsverfahren, gemäss § 76 Abs. 3 PBG vorbehalten.

Art. 10 Architektonische Gestaltung, Landschaftsplanung, Terrainverschiebungen

- 10.1 Die Bauten und Anlagen sind gut in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.
- 10.2 Die Bepflanzungsart ist frei wählbar. Es können einheimische Bäume und Sträucher und auch andere Pflanzen gewählt werden.
- 10.3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind der Behörde Material- und Farbkonzepte einzureichen.

Art. 11 Entsorgungseinrichtungen

- 11.1 Im Gestaltungsplangebiet sind genügend Entsorgungseinrichtungen (Abfallkübel etc.) bereitzustellen.

Art. 12 Zivilrechtliche Vereinbarungen

Zivilrechtliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten, wie z.B. Bau- und Höhenbeschränkungen, zwischen Eigentümern im GP-Gebiet sowie mit Eigentümern ausserhalb dem GP-Gebiet gehen den vorliegenden Sonderbauvorschriften sowie generell den Überbaumungsmöglichkeiten innerhalb des GP-Gebietes, soweit sie diese Überbaumungsmöglichkeiten gegenüber dem Gestaltungsplan einschränken, in dem Sinne vor, dass sie weiterhin zivilrechtlich zwischen den betroffenen Grundeigentümern gelten und nicht durch den GP aufgehoben werden. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Art. 13 Inkrafttreten des bestehenden Gestaltungsplanes

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

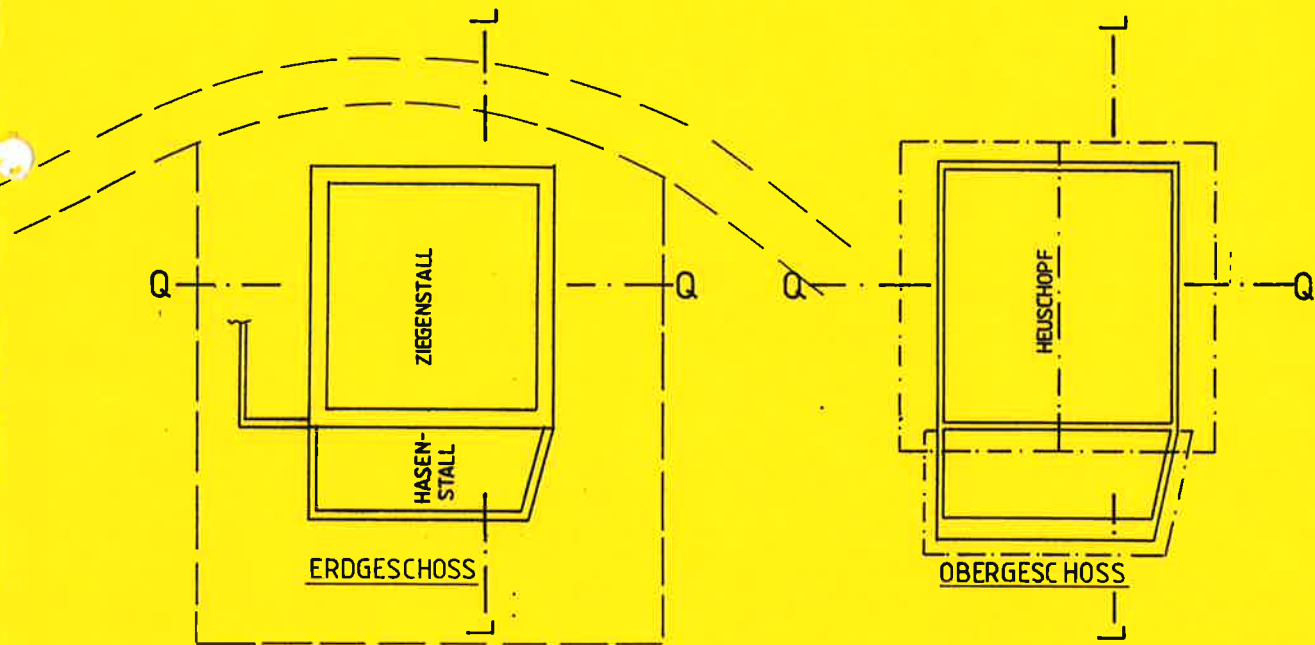
Anhang

- Anhang 1: Plangrundlagen Mst. 1:200 bestehendes Gebäude / Stall / Assek. Nr. 662 und Fotos
- Anhang 2: Spezialplan : Sicherstellungen des öffentlichen Zuganges zum See / Anschlüsse an Nutzungsbereich 1 / Allee (Wegverbindungen 1 bis 3)

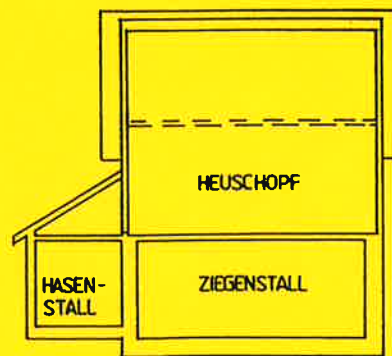
Anhang 1 zu SBV:

BESTEHENDES GEBÄUDE / STALL / ASSEK. NR. 662

Mst. 1 : 200



QUERSCHNITT



LÄNGSSCHNITT

Anhang 1 zu SBV:

BESTEHENDES GEBÄUDE / STALL / ASSEK. NR. 662

Fotos



Gestaltungsplan "ROTSCHUO - OST" / TEIL 1
Anhang zu den Sonderbauvorschriften

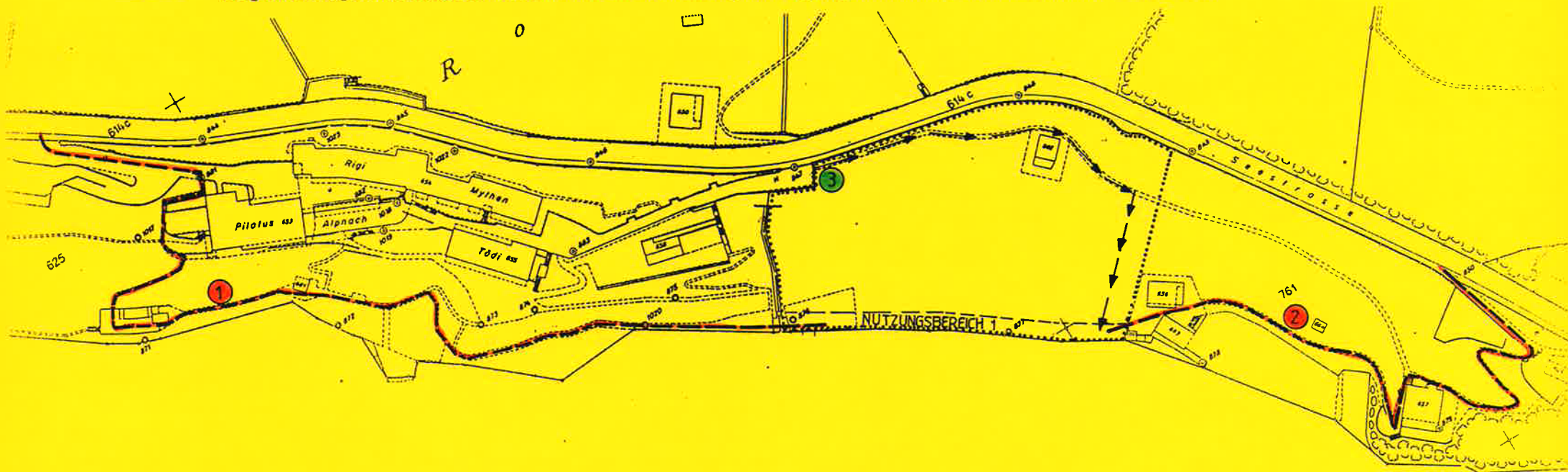
Anhang 2 zu SBV:

Öffentliche Zugänglichkeit zum See / zu Nutzungsbereich 1

Rechtliche Sicherstellung - Wegverbindungen Nr. 1 und / oder Nr. 2 oder Anschluss Nr.3 mit Weg im Gestaltungsplangebiet (siehe SBV Art. 6.2)

Legende:

- ① ② Rechtlich gesicherte Wegverbindungen Nr. 1 / über KTN 625 und Nr. 2 / über KTN 761 , gemäss Dienstbarkeitsvertrag (öffentliches Fusswegrecht) und Eintrag im Grundbuch .
- ③ Bestehender Anschluss an Kantonsstrasse als Wegverbindungsanschluss Nr. 3 als Variante zur Sicherstellung des öffentlichen Zuganges .
- → Mögliche Wegverbindung zur öffentlichen Sicherstellung der Zugänglichkeit im Gestaltungsplangebiet selbst.



Einverständnis: