

Bezirk Gersau

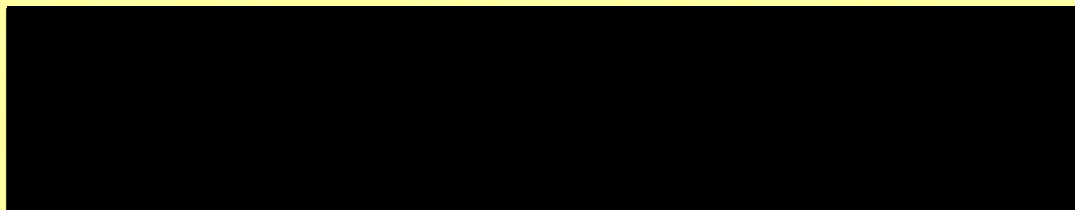


QUARTIERGESTALTUNGSPLAN RUETELI OST BESONDERE VORSCHRIFTEN

Zustimmungserklärung der Grundeigentümer

Mit dem Quartiergestaltungsplan und den dazugehörenden Besonderen Vorschriften einverstanden:

Grundeigentümer:



Genehmigungsvermerke

Oeffentlich aufgelegt vom 15. November - 15. Dezember 1985

Vom Bezirksrat genehmigt am: 27.9.85 und 20.2.86

Der Bezirksammann:

.....

Der Landschreiber:

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 24. Juni 1986

Der Landammann:

.....



Der Staatsschreiber:

.....

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 41 kantonales Baugesetz und Art. 8 und 50 ff Baureglement (BauR) folgende Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan "Rüteli Ost".

Art. 2

Geltungsbereich

¹Die Vorschriften gelten für das im Quartiergestaltungsplan "Rüteli Ost" schwarz umrandete Gebiet, welches die Grundstücke Kat.-Nrn. 601, 602 und Teile Grundstück Kat.-Nr. 401 umfasst.

²Soweit nachstehend und im Quartiergestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, sind die Vorschriften des rechtsgültigen BauR des Bezirkes Gersau einzuhalten.

Art. 3

Zweck

Der Zweck des Quartiergestaltungsplanes mit den Besonderen Vorschriften besteht darin, eine Gesamtüberbauung mit guter gestalterischer Qualität und überdurchschnittlichem Wohnwert zu erzielen und die Verkehrserschliessung zu regeln.

Art. 4

Gestaltung, Gliederung und Standorte der Bauten

¹Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat im ganzen Quartiergestaltungsplangebiet nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und unter bestmöglicher Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und Eigenart der Umgebung zu erfolgen. Die Gesamtüberbauung muss sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

²Die endgültige Material- und Farbgebung bedarf der Zustimmung des Bezirksrates. Auf Verlangen der Baubehörde sind Material-, Farb- und Oberflächenstrukturmuster am Bau anzubringen. Grelle Farben sind nicht zulässig.

³Die Verwendung von Holzkonstruktionen und das teilweise Verschalen der aussen sichtbaren Fassadenbauteile mit naturbehandeltem Holz ist erwünscht.

⁴Die im Plandossier "GAUG" und im Modell M. 1:200 (beide vom Architekturbüro Werner Meier, 6252 Dagmersellen, erstellt) sowie im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Baukörper sind namentlich bezüglich Gruppierung, horizontale und vertikale

Gliederung der Hauptbauten, Dachlandschaften und Verlauf der Firstlinien begleitend. Abweichungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, wenn dadurch die Gesamtwirkung und der Wohnwert verbessert werden.

Art. 5

Dachgeschossausbau
und Dächer

- ¹ Das Dachgeschoss darf voll ausgebaut werden, Kniestöcke sind zulässig, vorbehalten die Bestimmung von Art. 9 Abs. 1.
- ² Für Hauptbauten sind nur Schrägdächer mit gleicher Dachneigung zulässig, erlaubter Neigungsbereich 30 - 45° a.T.
- ³ Eingeschossige Kleinbauten nach Art. 37 BauR dürfen Flachdächer aufweisen. Diese sind weitmöglichst zu begrünen.
- ⁴ Als Dachdeckungsmaterial für Schrägdächer sind dunkel engobierte Ton- und Betonziegel sowie dunkler Eternit-Dachschiefer zugelassen.
- ⁵ Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Quergiebel sind erlaubt, sofern sie sich harmonisch in die Dachfläche einfügen.

Art. 6

Umgebungsgestaltung
Umgebungsplan

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume, namentlich die Terraingestaltung und die Rahmenbepflanzung, ist so auszuführen, dass dadurch keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht.
- ² Abgrabungen und Auffüllungen sind nur soweit zulässig, als dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Böschungsneigung darf in der Regel nicht steiler als 2:3 sein. Stützmauern sind nur in begründeten Fällen gestattet, ihre sichtbare Höhe darf 3 m nicht übersteigen und sie müssen bepflanzt werden.
- ³ Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden.
- ⁴ Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, bestehend aus
 - Situationsplan M. 1:100
enthaltend bestehende und projektierte Höhenkurven, Mauern und Böschungssicherungen sowie Hauszugänge und Aussentrep-
penanlagen;
 - Längs- und Querschnitte M. 1:100 durch das Baugrundstück,
enthaltend das gewachsene und das gestaltete Terrain sowie
die geschnittenen Bauten und Anlagen.

Art. 7

Ausnützungsverlagerung Die Verlagerung der Ausnützung innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes ist zulässig, sofern die Zustimmung der belasteten Grundeigentümer vorliegt.

Art. 8

Gebäude- und Grenzabstände

¹Die Bauten sind innerhalb der Baubegrenzungslinien zu verwirklichen. Diese sind verbindlich.

²Eine Ueberschreitung der Baubegrenzungslinien ist nur für Kleinbauten gemäss Art. 37 BauR zulässig.

Art. 9

Gebäude- und Firsthöhen

¹Die Häusergruppen A - F dürfen die im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Höhenbegrenzungslinien nicht überschreiten.

²Für die Gebäude- und Firsthöhen der Kleinbauten gelten die einschlägigen Vorschriften des BauR.

³Eine Ueberschreitung der Höhenbegrenzungslinien ist nur ausnahmsweise zulässig für technisch notwendige Dachaufbauten. Solche Dachaufbauten sind bewilligungspflichtig.

Art. 10

Verkehrerschliessung
Parkierungsordnung

¹Der Ausbau der Rütelistrasse hat gemäss dem vom Bezirksrat genehmigten Strassenbauprojekt zu erfolgen.

²Die Strassenführung der internen Erschliessungsstrasse (Stichstrasse) sowie die Parkierungsordnung und die Standorte der Ein- und Abstellplätze sind im Quartiergestaltungsplan wegleitend enthalten.

³Zwischen den Richtungspunkten sind Fusswegverbindungen zu erstellen. Deren Breite muss min. 1,2 m betragen.

⁴Abweichungen von der Verkehrerschliessung und von der Parkierungsordnung sowie von den Fusswegen und Treppenanlagen sind bewilligungspflichtig.

Art. 11

Abstellplätze für
Container

An geeigneten Zufahrtsstellen sind Containerplätze einzurichten. Lage und Grösse dieser Containerplätze sind in den Plänen

der Baubewilligungsgesuche darzustellen (Umgebungsplan gemäss Art. 6 Abs. 4 dieser Bestimmungen).

Art. 12

UKW- und TV-
Aussenantennen

Die Gesamtüberbauung ist an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

Art. 13

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
