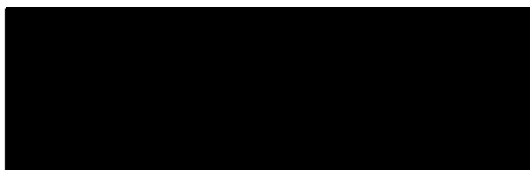


KANTON SCHWYZ
BEZIRK GERSAU

GESTALTUNGSPLAN RÜTLEN
SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück KTN 4

Einverständniserklärung des Grundeigentümers:



Öffentlich aufgelegt vom: 20. Nov. 1998 bis: 21. Dez. 1998

Vom Bezirksrat erlassen am: 29. Jan. 1999

Der Bezirksammann: i.v.

Der Landschreiber:

[Signature]

[Signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: RR N. 566 / 20.3.98

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

[Signature]



[Signature]

27.10.98

**BAUMGARTNER & PARTNER AG / ARCHITEKTEN, INGENIEURE, RAUMPLANER
SONNENBERGSTRASSE 26, 8645 JONA-RAPPERSWIL, TELEFON 055 / 210 35 25**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Gersau erlässt, gestützt auf die §§ 24, 30 und 31 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 und die Art. 12 und 82 des Baureglementes des Bezirkes Gersau vom 5. Mai 1995 die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Rütlen, Gersau.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Rütlen, Situation Mst. 1:500, Plan Nr. 1958-1A, dat. 27. Oktober 1998, schwarz umgrenzte Gebiet.

² Sofern die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das Baureglement (BauR) des Bezirkes Gersau vom 5. Mai 1995 und das kantonale Planungs- und Baugesetz in der Fassung vom 8. Mai 1996 zur Anwendung.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan Rütlen mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften bezweckt:

- a) die Gewährleistung einer sich gut in das Gelände und die Umgebung einpassenden Überbauung mit Ein- und Doppel Einfamilienhäusern;
- b) die Regelung der Verkehrserschliessung und der Parkierungsorganisation sowie der Ver- und Entsorgung.

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Als verbindliche Planungsmittel gelten:

- Gestaltungsplan, Situation M. 1:500 Plan Nr. 1958-1A dat. 27.10.98
- Sonderbauvorschriften (SBV)

² Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Verbindlicher Planinhalt" aufgeführten Plan-elemente sind verbindlich.

³ Die in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Orientierender Planinhalt" aufgeführten Plan-elemente sind wegleitend.

⁴ Das Richtprojekt M. 1:500/200/50 umfasst folgende orientierende Pläne:

- Situation Richtprojekt M. 1:500 Plan-Nr. 1958-1B dat. 02.4.98 rev. 27.10.98
- Erschliessung, Situation M. 1:500 Plan-Nr. 3015-10 dat. 9.11.98
- Erschliessung, Längenprofil M. 1:200/50 Plan-Nr. 3015-11 dat. 9.11.98
- Erschliessung, Querprofil 1 M. 1: 50 Plan-Nr. 3015-12 dat. 9.11.98
- Erschliessung, Querprofil 2 M. 1: 50 Plan-Nr. 3015-13 dat. 9.11.98
- Erschliessung, Querprofil 3 M. 1: 50 Plan-Nr. 3015-14 dat. 9.11.98

- Ver- und Entsorgungskonzept, Situation M. 1:500 Plan-Nr. 3015-15 dat. 9.11.98
- Anhang Erläuterungsbericht:
 - Geländeschnitte A-A / B-B M. 1:500
 - Grundrisse M. 1:200
 - Schnitte M. 1:200
 - Fassaden M. 1:200

Art. 5 Überbauungsvorschriften

¹ Zulässig sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung.

² Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die Baubereiche bestimmt.

³ Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG bzw. Art. 50 Abs. 3 BauR dürfen max. 1.50 m über die Baubereiche hinausragen, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁴ Im Gebiet "Reduzierte Gebäude- und Firsthöhe" sind unbewohnte Bauten wie Garagen und Abstellräume zulässig. Die max. Gebäude- und Firsthöhe beträgt 8m.

⁵ Nebenbauten gemäss § 61 PBG bzw. Art. 53 BauR sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich gestalterisch in die Überbauung einfügen.

Art. 6 Gestaltung

¹ Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material-, Struktur- und Farbwahl gut in das bestehende Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Die Überbauung Rütten ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen sowie Fassaden- und Dachgestaltung, Farbwahl und Materialgebung sind aufeinander abzustimmen.

³ Auf das Richtprojekt ist Bezug zu nehmen.

⁴ Mit der ersten Baueingabe ist bezüglich Farb- und Materialwahl der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile ein für die weiteren Bautypen wegleitendes Material- und Farb-Gesamtkonzept einzureichen. Abweichungen bei späteren Baugesuchen sind zulässig, soweit sie die bauliche Einheit nicht beeinträchtigen.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° a.T. zulässig. Für Nebenbauten sind Flachdächer zulässig.

² Für die Dacheindeckung der Schrägdächer sind Tonziegel zu verwenden, Farbe gemäss Art. 6 Abs. 4 dieser SBV.

³ Die Hauptbauten sind entweder giebelständig oder traufständig am Hang zu verwirklichen, d.h. die Hauptfirstrichtungen der Bauten müssen senkrecht oder parallel zum Hang, also in Nord-Süd bzw. Ost-West Richtung verlaufen.

Art. 8 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über den im Gestaltungsplan dargestellten neuen Ost-West- Zufahrtsweg und die Zufahrtsflächen ab der Renggstrasse und der Thalstrasse zu erfolgen. Für die horizontale Linienführung ist der Gestaltungsplan und für die vertikale Linienführung das erforderliche Strassenprojekt massgebend. Geringfügige Abweichungen von der horizontalen Linienführung sind im Rahmen des Strassenbauprojektes zulässig.

² Für die Böschungen und Einschnitte im Bereich des neuen Ost-West-Zufahrtsweges des Gestaltungsplangebietes ist ein Neigungswinkel bis zu 60° a.T. zulässig; dies unter der Voraussetzung, dass für die Böschungssicherungen Systeme verwendet werden, bei denen die Böschungsflächen begrünt werden können, z. B. STEBO, TEXTOMUR, GEOGREEN, PENTIFIX usw..

³ Garagenvorplätze entlang dem geplanten Ost-West-Zufahrtsweg dürfen von den Eigentümern nicht abgesperrt werden. Sie dienen als interne Wendeplätze.

Art. 9 Parkierung

Die erforderliche Anzahl Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist in Anwendung von Art. 37 BauR im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltungen der einzelnen Häuser sind so auf einander abzustimmen, dass sich ein gutes Gesamterscheinungsbild ergibt.

² Die Böschungsneigung darf in der Regel max. 2:3 betragen. Steilere Böschungen sind mit entsprechenden Hangsicherungsmassnahmen zulässig, vgl. dazu Art. 8 Abs. 2 dieser SBV.

³ Stützmauern sind in begründeten Fällen gestattet. Sie sind möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppung nicht grösser sein als 3.00 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.

⁴ Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Art. 11 Entsorgungsplätze

Die Entsorgungsplätze sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu realisieren; dies gilt als Mindestanforderung. Grösse und Abmessungen sowie zusätzliche Entsorgungsplätze sind in den Umgebungsplänen der entsprechenden Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Art. 12 Ausnützung

¹ Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0,5 (inkl. Gestaltungsplanbonus). Von der anrechenbaren Landfläche ist die im Gestaltungsplan bezeichnete öffentliche Verkehrserschliessung (Ost-West-Zufahrtsweg) in Abzug zu bringen.

² Die Verlagerung der Ausnützung innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer zulässig.

Art. 13 Ausnahmen von der Regelbauweise

Im Gebiet "Reduzierte Gebäude- und Firsthöhe" sind unbewohnte Bauten wie Garagen und Abstellräume zulässig. Die max. Gebäude- und Firsthöhe beträgt 8m.

Im Gebiet "Reduzierte Gebäude- und Firsthöhe" und den angrenzenden Baubereichen kann eine max. Gebäudelänge von 43.0 m entstehen. Diese wird als Ausnahme bewilligt.

Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0,5 (inkl. Gestaltungsplanbonus).

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Rütlen, inkl. Sonderbauvorschriften (SBV), tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.
