

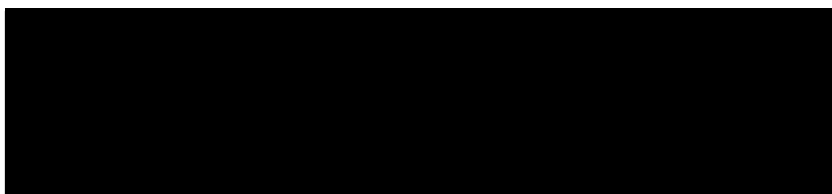
KANTON SCHWYZ
BEZIRK – GERSAU

GESTALTUNGSPLAN THAL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück GB. NR: 1

Einverständniserklärung der Grundeigentümer :



Öffentlich aufgelegt vom : 3. Dez. 1999

bis : 3. Jan. 1999

Vom Bezirksrat erlassen am : 28. Jan. 2000

Der Bezirksammann :

i. V. H. Walder



Der Landschreiber :

M. K. J.

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am :

Der Landammann :

[Signature]



19. 9. 2000
RR Nr. 1408

Der Staatsschreiber :

i. V. W. Zuriy

WERNER HEIRI **wh** ARCHITEKTURBÜRO AG DORFSTRASSE 44 2544 BETTLACH TEL. 032 / 645 25 88

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Gersau erlässt, gestützt auf die § 24, 30 und 31 des Planungs – und Baugesetzes (PBG) des Kanton Schwyz vom 14. Mai 1987 und die Art. 12 und 82 des Baureglementes (BauR) des Bezirkes Gersau vom 5. Mai 1995 die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Thal – Gersau.

Art. 2 Geltungsbereich

1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Thal – Gersau, Situation Mst. 1 : 200, Plan Nr. 1999 – GH1 vom 23. 11. 99, markierten Gebiet. (GB Nr. 1)

2 Sofern in den Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen angeführt sind, gelangen das Baureglement des Bezirkes Gersau vom 5. Mai 1995 und das kantonale Planungs – und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (Änderungen bis 8. Mai 1996) zur Anwendung

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan Thal – Gersau mit den dazugehörigen Sonderbau –
vorschriften bezweckt :

- a) Die Gewährleistung einer sich harmonisch in das Gelände und die Umgebung einfügende Überbauung mit max. 4 Einfamilienhäuser und den dazugehörigen Nebenbauten.
- b) Die Regelung der Verkehrserschliessung, der Parkierungsorganisation sowie der Ver – und Entsorgung.

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

1 Als verbindliche Planungsmittel gelten :

- | | | | |
|---------------------------------|--------------|---------------------|------------|
| - Gestaltungsplan Thal – Gersau | Mst. 1 : 200 | Plan Nr. 1999 - GH1 | 23. 11. 99 |
| - Sonderbauvorschriften (SBV) | | | 23. 11. 99 |

2 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes unter *Verbindlicher Planinhalt* aufgeführten Planelemente sind verbindlich.

3 Die in der Legende des Gestaltungsplanes unter *Orientierender Planinhalt* aufgeführten Planelemente sowie der Erläuterungsbericht vom 23. 11. 99 sind wegleitend.

4 Das Richtprojekt Mst. 1 : 200 / 50 besteht aus folgenden orientierenden Plänen :

- Situation Richtprojekt Mst. 1 : 200 Plan Nr. 1999 - GH2 23. 11. 99
- Geländeschnitte A / B / C Mst. 1 : 200 Plan Nr. 1999 - GH3 23. 11. 99

Die Erschliessungspläne GH 4 - GH 6 müssen zum Zeitpunkt der definitiven Baueingabe für die Überbauung, vorliegen.

Art. 5 Überbauungsvorschriften

- 1 Zulässig sind 4 Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung.
(Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Parteien Camenzind / Neuhaus und S. Hediger vom 1. 2. 1999)
- 2 Die Standorte der Hauptbauten werden durch die Baufelder bestimmt. Die max. Gebäudelänge richtet sich nach Art. 61 und Art. 76 BauR
- 3 Vorbauten gemäss § 59 Abs.2 PBG in Anlehnung an Art. 50 Abs.3 BauR dürfen max. 1.50 m über die Baufelder hinausragen, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 4 Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG und Art. 53 Abs.1 BauR haben intern einen Grenzabstand von min. 2.50 m einzuhalten. Gegenüber der Strasse 3.00 m. Sie dürfen nicht näher als 6.00 m an die Erschliessungsstrasse gebaut werden, wenn die Einfahrt in die Garage senkrecht zu der Strasse erfolgt.
(Gemessen ab den äussersten Fahrbahnrand)
- 5 In den Baufeldern Nr.3+4 ist ein Bereich vorgesehen in dem Nebenbauten gemäss SBV Art. 5 Abs.4 an eine mögliche gemeinsame Grenze gebaut werden dürfen. Bei Inanspruchnahme des Grenzbaurechtes müssen diese Bauten mit einem Flachdach ausgeführt werden. (Begrünt)

Art. 6 Gestaltung

- 1 Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Volumengliederung sowie Material - und Farbwahl gut in das bestehende Orts – und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Das Richtprojekt ist wegweisend aber nicht bestimmend.

Art. 7 Dachgestaltung

- 1 Für Hauptbauten sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45 ° zulässig. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel oder senkrecht zum Hang verlaufen. Pultdächer sind erlaubt.
Für Nebenbauten sind Flachdächer erwünscht. (Begrünt)
- 2 Für die Dacheindeckung der Hauptbauten sind Ton - , Betonziegel oder Kupfer zu verwenden.

Art. 8 Verkehrserschliessung

1 Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die im Gestaltungsplan eingezeichnete Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Die Zufahrt Ost-West ab Renggstrasse (Ausserhalb Gestaltungsplangebiet) wurde mittels Dienstbarkeitsverträge geregelt. GB Nr. 679 Dienstbarkeitsvertrag vom 01. 02. 1999

GB Nr. 370 Dienstbarkeitsvertrag vom 20. 03. 1995

2 Für die Böschungen und Einschnitte im Bereich der neuen Zufahrtsstrasse des Gestaltungsplangebietes ist ein Neigungswinkel bis zu 60° zulässig ; dies unter der Bedingung, dass für die Böschungssicherung Systeme verwendet werden, bei denen die Böschungsflächen begrünt werden können.

3 Die Garagenvorplätze (Private Ein - und Ausfahrten) dürfen von den Eigentümern nicht abgesperrt werden. Sie dienen als interne Wendeplätze.

Art. 9 Parkierung

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

Art. 10 Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebungsgestaltung 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.(Gemäss. 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 stören. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppe nicht grösser sein als 3.00 m. Höhere Mauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.

4 Die Bepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Art. 28 Abs. 1 BauR

Art. 11 Entsorgungsplätze

Der Entsorgungsplatz ist an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu realisieren und mittels Dienstbarkeitsvertrag mit dem zuständigen Grundeigentümer zu regeln. Art und Abmessung sind im Umgebungsplan des erst eingereichten Baubewilligungsgesuches darzustellen.

Art. 12 Ausnützung

- 1 Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt **0.55**.
(inkl. Gestaltungsplan Bonus) Von der anrechenbaren Landfläche ist die im Gestaltungsplan eingezeichnete Zufahrtsstrasse in Abzug zu bringen.
- 2 Ein Ausnützungstransport innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer möglich.

Art. 13 Ausnahmen von der Regelbauweise

- 1 SBV Art. 5 Abs. 5 – In den Baufeldern Nr.3+4 ist ein Bereich vorgesehen, in dem Nebenbauten gem. SBV Art. 5 Abs. 4 an eine mögliche gemeinsame Grenze gebaut werden dürfen. Bei Inanspruchnahme des Grenzbaurechtes müssen diese Bauten mit einem Flachdach ausgeführt werden. (Begrünt)
- 2 Die max. zulässige Ausnützungsziffer beträgt **0.55**
(Inkl. Gestaltungsplanbonus)

Art. 14 Nachtrag zum Gestaltungsplan Thal Plan Nr. 1999 - GH1

Hellblaue	Flächen	=	Baufelder für Hauptbauten
Graue	Flächen	=	Baufelder für Nebenbauten mit Grenzbaurecht.
Hellviolette	Flächen	=	Erschliessungsstrasse Gest. Plangebiet
Hellgrüne	Flächen	=	Freiflächen
Dunkelgrüne	Flächen	=	Bestehende Hecken, Sträucher und Bäume

Art. 15 Inkrafttreten

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

.....