

KANTON SCHWYZ

2014 - 056

BEZIRK GERSAU

GESTALTUNGSPLAN

UNTERSTRICK

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)**

vom 18. April 2001

1. Auflage:

Öffentlich aufgelegt vom: 1. Dezember 2000 bis: 8. Januar 2001

Vom Bezirksrat erlassen am: 30. März 2001

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 3. Juli 2001 mit RRB Nr. 872

**MIT ÄNDERUNG** vom 18. Mai 2016

Öffentlich aufgelegt vom: 15. Juli bis 4. August 2016

Vom Bezirksrat erlassen am: 30. September 2016

Der Bezirksammann



Der Landschreiber



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 16.08.2017 mit RRB Nr. 567

Der Landammann:



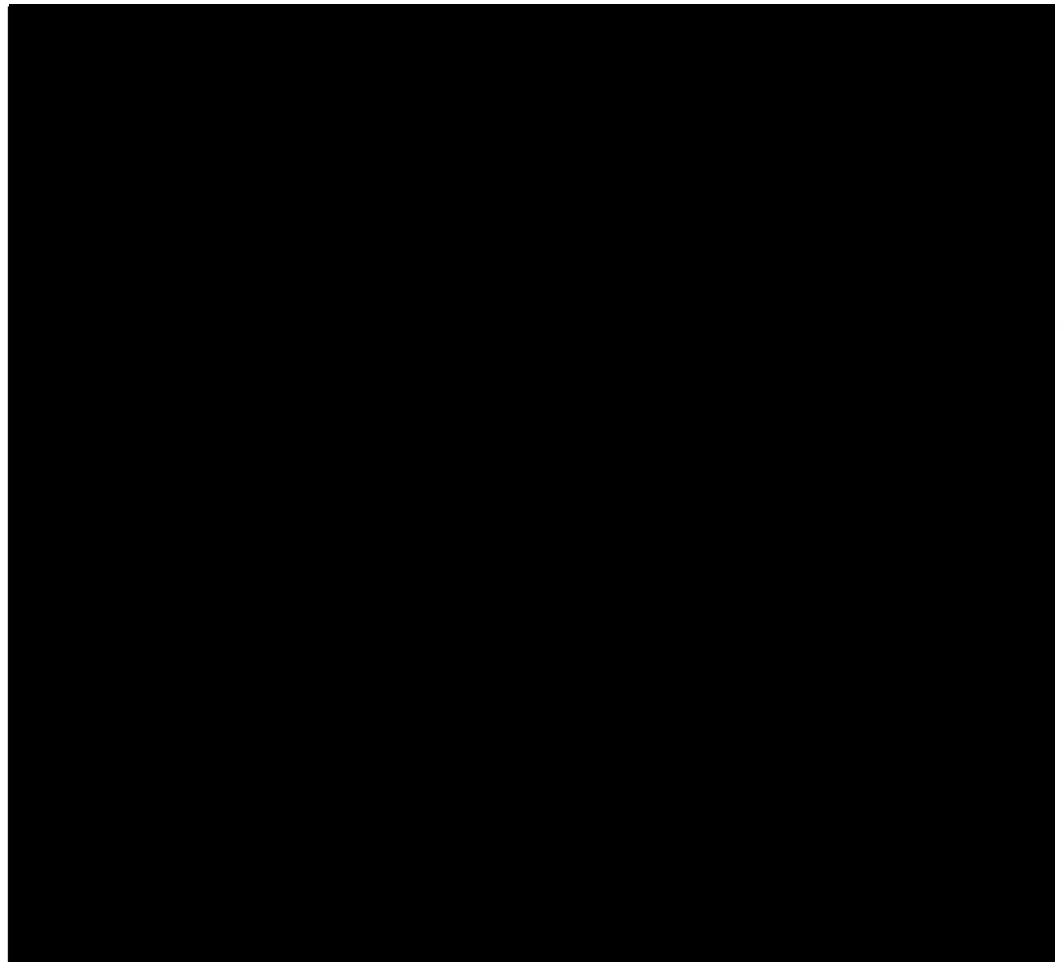
Der Staatsschreiber:



Der Gesuchsteller:



Einverständniserklärung der Grundeigentümer/innen:



Der Planer:

basso architektur, Seestrasse 48, 6442 Gersau

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'basso', written over a horizontal line.

Gersau den: 18. Mai 2016

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

### Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Gersau erlässt, gestützt auf §§ 24, 30 und 31 Planungs- und Baugesetz Kanton Schwyz vom 14. Mai 1987 sowie **Art. 61, 62, 63 und Art. 64** Baureglement Bezirk Gersau vom **10. November 2000** die nachfolgenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Unterstrick, Gersau.

### Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Unterstrick, M. 1:500, Plan Nr. 1979-1A, dat. **18.05.2016**, rot umgrenzte Gebiet.
- 2 Sofern die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das Baureglement (Bau R) des Bezirkes Gersau vom **10. November 2000** und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung vom 8. Mai 1996 zur Anwendung.

### Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan Unterstrick mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften bezweckt:

- a) die Gewährleistung einer sich gut in das Gelände und die Umgebung einpassenden Überbauung mit Ein- und Doppel Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung der steilen und exponierten Hanglage;
- b) die Sicherstellung von begrünten Freiflächen;
- c) 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. 1979-1A, dat. 18.04.2001/**18.05.2015**
  - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 18.04.2001/**18.05.2016**
2. Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Verbindlicher Planinhalt" aufgeführten Planelemente sind verbindlich.
3. Die in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Orientierender Planinhalt" aufgeführten Planelemente sind wegleitend.
4. Das Richtprojekt ist wegleitend und besteht aus folgendem orientierenden Plan:  
Richtprojekt, M. 1:500, M. 1: 200 Plan-Nr. 1979-2A, dat. /**18.05.2016**

**Richtprojekt Gestaltung, M. 1: 200 Gemeinschaftsfläche als Freizone/Grüngürtel  
Plan-Nr. 1979-3, dat. /18.05.2016**

## Art. 5 Ausnützung

1. Für den Gestaltungsplan Unterstrick gilt eine maximale Ausnützung von **0.45**.
2. Die Verlagerung der Ausnützung innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer zulässig.

## Art. 6 Überbauungsvorschriften

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

Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche gelten die Vorschriften der offenen Bauweise bzw. zulässige horizontale Ausdehnung jene für die Gestaltungspläne, vgl. dazu auch Art. 57c Bau R (Tabelle der Grundmasse).

**Baubereich A = Richtprojekt A mit den Aussenmasse B/T/H = 12.00 x 10.00 x 10.00 /12.00 m**

**Baubereich B = Richtprojekt B mit den Aussenmasse B/T/H = 13.68 x 11.40 x 10.00 /12.00 m**

2. **Massgebend für vorspringende Gebäudeteile ist § 59 PBG.**
3. **Nebenbaute gemäss § 61 PBG sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebiets zulässig; die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände sowie der Wald- und Gewässerabstände bleibt dabei vorbehalten. Die Dachfläche der Baute sind zu begrünen.**
4. **Technische Aufbauten wie beispielsweise Antennen, Liftaufbauten und Kamine dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.**

## Art. 7 Gestaltung

1. Die Überbauung Unterstrick ist als bauliche Einheit zu verwirklichen, wobei die Bauten in den Baubereichen eine einheitliche Formensprache aufweisen müssen.
2. Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material-, Struktur- und Farbwahl gut in das bestehende Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

**Die Bauten sind optisch zurückhaltend zu gestalten. Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung sind die Richtprojekte A + B wegleitend.**

3. Von den ersten **3 erstellten Wohnbauten, ist nur die Wohnbaute auf Parzelle KTN 1077 (Nauer) wegleitendes für die weiteren Bauten, bezüglich Farb- und Materialwahl der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile.** Abweichungen bei späteren Baugesuchen sind zulässig, soweit sie die bauliche Einheit nicht beeinträchtigen. **(Kein Chalets Bau)**

**Ein Farbkonzept ist im Rahmen der Baueingabe vorzulegen.**

## Art. 8 Dachgestaltung

1. Für Hauptbauten sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen **24°** und **30°** a.T. zulässig, wobei die Firstlinie senkrecht (Giebel ständig) zur Hangneigung verlaufen muss.
2. Für Nebenbauten gemäss § 61 PBG bzw. Art. 16 BauR sind in allen Baubereichen Flachdächer zulässig.

3. Für die Dacheindeckung der Schrägdächer sind Ton-**Betonziegel**, zu verwenden, Farbe gemäss Art. 7 Abs. 3 dieser SBV.

## Art. 9 Verkehrserschliessung

1. Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über die im Gestaltungsplan dargestellte West-Ost-Erschliessungsstrasse, **welche im Jahr 2010/2011 erstellt wurde.**
2. Garagenvorplätze entlang der West-Ost-Erschliessungsstrasse dürfen von den Eigentümern nicht abgesperrt werden. Sie dienen als interne Wendeplätze, **Ausweichstellen und dienen sowohl dem Fahrverkehr und den Fussgänger.**

## Art.10 Parkierung

1. Die erforderliche Anzahl Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist in Anwendung von Art. **26** Bau R im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, **mind. 60% gedeckt.**
2. **Entfall der Einstellhalle.**
3. Strassenseitig offene Einstellplätze für Motorfahrzeuge dürfen bis an den Rand des entsprechenden Baubereiches heranreichen.
4. **Richtprojekte A + B sind wegweisend.**
5. **Die Hauszugänge sowie die Bereiche, wo Besucherparkplätze erstellt werden, sind mit einem sickerfähigen Belag auszustatten.**

## Art.11 Umgebungsgestaltung

1. Die Umgebungsgestaltung (inkl. Freiflächen) ist so auszuführen, dass ein einheitlicher Aussenraum entsteht.
2. Die Böschungsneigung darf in der Regel max. 2:3 betragen. Steilere Böschungen sind mit entsprechenden Hangsicherungsmassnahmen zulässig, wenn für die Böschungssicherungen Systeme gem. Art. 9 Abs. 2 dieser SBV verwendet werden.
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 Abtreppe 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 bzw. Geländestufen zu gliedern. **Gefällswechsel und Höhenunterschiede sind nach Möglichkeit mit begrünten Böschungen zu bewältigen, und dass soweit technisch möglich auf Stützmauern zu verzichten ist.**
4. Die Rahmenbepflanzung hat mit **standortgerechte** einheimischen Bäumen und Sträuchern **mit einer zufällig wirkenden Verteilung angepflanzt werden und dass auf Formhecken verzichtet wird**, zu erfolgen.
5. **Zur Sicherung der Qualität ist im Rahmen der Baueingabe ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.**
6. **Fläche für Gemeinschaftsbereich Südöstlich des Gestaltungsplans angrenzend KTN 476 als Freizone/Grüngürtel zur teilweise erstellten Überbauung „Gütsch“. Der Nutzerkreis der Gemeinschaftsfläche ist für alle Anwohner im Gestaltungsplanareal sowie aus dem angrenzenden Quartier.**

## **Art.12 Entsorgungsplätze**

Die Entsorgung des GP Gebietes Unterstrick obliegt grundsätzlich dem Bezirk Gersau und wird nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien umgesetzt und bestimmt.

Standort für Sammelstelle der Bebauten Objekte KTN 475/ KTN 1039, Verzweigung Blaustrasse – Unterstrickstrasse.

## **Art.13 Ausnahmen von der Regelbauweise (nicht mehr benötigt)**

Die Personenaufzugsanlage entfällt. (Schrägaufzug)  
Keine Erhöhung der Ausnützungsziffer

## **Art.14 Energiekonzept**

Die Gebäude müssen dem Minergie-Standard entsprechen, wobei sich diesbezügliche Anforderungen nach dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr zu richten haben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf den obersten Dachflächen zulässig. Sie müssen in den Dachflächen integriert werden.

## **Art.15 Naturgefahren**

Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen den am Standort bestehenden Naturgefahren entgegengetreten wird.

## **Art.16 Vorteile der Gestaltungsplan-Änderung**

Die Gründe für diese Nutzungs-Änderung und Ergänzung sind mannigfaltig. Im Vordergrund steht natürlich das Interesse, den geplanten Schrägaufzug zu entfernen, um den erhöhten Anforderungen an dieser exponierten Lage gerecht zu werden.

Somit werden die Erfordernisse einer besonderen architektonischen Gestaltung und eines guten Gesamtbildes verstärkt.

Die Parkierung für die Bewohner ist in den Garagen der bestehenden und projektierten Bauten (100 % gedeckt) gewährleistet.

Das den heutigen Bedürfnisse Rechnung getragen wird, was bei der bisher vorgesehenen Einstellhalle (am Ende der Erschliessungsstrasse) nicht der Fall gewesen wäre. Das Verkehrsaufkommen wird sukzessiv verteilt und kommt dem Fussgängerverkehr zugute. Die zwei unteren Wohneinheiten in der Zone B, werden entfernt, um eine Fläche für den Gemeinschaftsbereich und Freizone/Grüngürtel, zur teilweise erstellten Überbauung „Gütsch“ zu erhalten.

Mit diesen Änderungen kann eine optimalere Einheitlichkeit des Gestaltungsplangebietes erreicht werden, was ein weiterer Vorteil für das Gesamte darstellt.

## **Art.17 Inkrafttreten**

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