Freitag Architektur GmbH
Bahnhofstrasse 15
CH-6440 Brunnen

T +41 418197040
F +41 418197044
www.friday.ch

Kanton **Schwyz**

Gemeinde **Rothenthurm**

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan **„Blick ins Ried“**
Altmattstrasse 1, 6418 Rothenthurm

27. März 2013, Rev. 28. Mai 2013, Rev. 24. Oktober 2013

Genehmigungs-vermerke

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 05. APR. 2013 bis 25. APR. 2013

Vom Gemeinderat erlassen am: 29. OKT. 2013

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

GEMEINDERAT · ROTHENTHURM

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1138 vom 10.12.13

Der Landamann:

Der Staatsschreiber:

Regierungsrat Kanton Schwyz

Bauherrschaft Indamo Generalunternehmung GmbH, Herrengasse 7, 6430 Schwyz

Schwyz, 24.10.2013

Landeigentümer [redacted]

Architekt Freitag Architektur GmbH, Bahnhofstrasse 15, 6440 Brunnen

Brunnen, 24/10/13

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Stellung zur Grundordnung	3
	Art. 3 Zweck	3
	Art. 4 Planungsmittel	3
B	Planungs- und Baubestimmungen	
	Art. 5 Inhalt des Gestaltungsplanes	4
	Art. 6 Baubereiche	5
	Art. 7 Baubereich A	5
	Art. 8 Baubereich B	5
	Art. 9 Freiflächen	6
	Art. 10 Infrastrukturflächen	6
	Art. 11 Ausnützungsziffer	6
	Art. 12 Abstandsvorschriften	6
	Art. 13 Gebäudelänge	7
	Art. 14 Materialisierung	7
C	Verkehr	
	Art. 15 Erschliessung	7
	Art. 16 Parkierung	7
D	Ver- und Entsorgung	
	Art. 17 Meteorwasser	8
E	Umwelt	
	Art. 18 Energie	8
F	Schlussbestimmungen	
	Art. 19 Ausnahmen zur Regelbauweise	8
	Art. 20 Inkrafttreten	8

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die besonderen Vorschriften gelten für das in der Situation 1:500 mit einem schwarz punktierten Perimeter umgrenzte Gestaltungsgebiet mit 3'610 m2 (GB Nr. 33, Gde Rothenthurm).

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements und des Zonenplanes der Gemeinde Rothenthurm, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie sämtliche sonstigen, relevanten Vorschriften der kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Art. 3 Zweck

Zweck

Der Gestaltungsplan „Blick ins Ried" bezweckt:

a) die Förderung einer maximalen Wohnbehaglichkeit mit grosszügigen Frei- und Spielflächen
b) die Schaffung einer ruhigen, gleichwertigen Wohnlage
c) eine möglichst autofreie Umgebungsgestaltung
d) die Einpassung in die örtliche Situation
e) die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum
f) eine im öffentlichen Interesse liegende Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation

Art. 4 Planungsmittel

Planungsmittel

a) Plan 1:500, Gestaltungsplan, Plan-Nr. 860-901
   Datum: 27.März 2013, Rev. 24. Oktober 2013
b) Sonderbauvorschriften
   Datum: 27. März 2013, Rev. 24. Oktober 2013
c) Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan
   Datum: 27. März 2013, Rev. 24. Oktober 2013

B Planungs- und Baubestimmungen

Art. 5 Inhalt des Gestaltungsplanes

Inhalt des Gestaltungsplanes

[1] Im Plan 1:500, Gestaltungsplan (Art. 4 lit a SBV) werden verbindlich geregelt:

a) Baubereich A (Mantellinie)
b) Baubereich B (Mantellinie)
c) Freiflächen
d) Infrastrukturflächen
e) Baubereich A Höhenbegrenzung (First- und Gebäudehöhe)
f) Baubereich B Höhenbegrenzung (Kote)
g) Firstrichtung Baubereich A
h) Zufahrt Allgemein
i) Zufahrt Blaulichtorganisationen
j) Erschliessung A

[2] Im Plan 1:500, Gestaltungsplan (Art. 4 lit a SBV) sind richtungsweisend festgehalten:

k) Erschliessung B
l) Bepflanzung (Bäume)
m) Kinderspielfläche
n) Terrainhöhenlinien
o) Kanalisation
p) Wasserversorgung
q) Elektrische Versorgung

[3] Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den im Plan 1:500 genannten, verbindlichen Planangaben (siehe Plan-Legende) die gesamten vorliegenden Sonderbauvorschriften gehören, sind verpflichtend und in jedem Fall einzuhalten.

[4] Die oben sowie in der Legende zum Plan 1:500 aufgeführten, lediglich richtungsweisenden Angaben sind nicht verbindlich, sondern zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf. Die Erläuterungen nach Art. 4 lit c sind nur richtungsweisend.

Art. 6 Baubereiche

Baubereiche

[1] Die einzelnen Baubereiche sind durch Mantellinien bestimmt.

[2] Die neuen Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach den Kriterien der einzelnen Baubereiche gem. Art. 7 und 8 SBV.

[3] Nebenbauten nach § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche im gesamten Gestaltungsgebiet gestattet, wobei sie sich von der Situierung und Gestaltung her gut einzuordnen haben.

Art. 7 Baubereich A

Baubereich A

[1] Die Bauten im Baubereich A richten sich nach folgenden Kriterien:

a) Gebäudehöhe, Firsthöhe (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
b) Firstrichtung (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
c) Mantellinien (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
d) Materialisierung gem. Art. 14 SBV

Art. 8 Baubereich B

Baubereich B

[1] Der Baubereich B umfasst bestehende und neue Bauten.

[2] Die Bauten im Baubereich B richten sich nach folgenden Kriterien:

a) maximale Höhe (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
b) Dachform: Flachdach
c) Mantellinie (gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan)
d) Materialisierung gem. Art. 14 SBV unter Berücksichtigung von Art. 9 SBV

Art. 9 Freiflächen

Freiflächen

[1] Die Freiflächen sind für die Erholung, sowie für die nichtmotorisierte Erschliessung der Baubereiche bestimmt. Notzufahrten für Rettungs- und Umzugsfahrzeuge sind gestattet.

[2] Die Freiflächen sind mehrheitlich begrünt. Erschliessungen und Aufenthaltsplätze sollen sich mit zweckmässiger Materialisierung in die begrünte Umgebung integrieren.

[3] Kinderspielplätze sind gem. Art. 5 SBV in die Freiflächen zu integrieren. Sie sind mit angemessenen Spiel- und Sitzgelegenheiten auszustatten. Ihre Fläche hat mindestens 550 m2 zu betragen.

[4] Für allfällige Erdgeschosswohnungen sind angemessene, der Wohnung dienende äussere Privatbereiche zulässig.

Art. 10 Infrastrukturflächen

Infrastrukturflächen

[1] Die Infrastrukturfläche ist für die Erschliessung, die Fahrzeugparkierung, sowie für Anlagen der Abfallbewirtschaftung bestimmt.

[2] Die Infrastrukturfläche kann auch als Freifläche ausgestaltet werden.

Art. 11 Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (Art. 36 ff. BR) beträgt über das Gestaltungsgebiet (Art. 1 SBV) 0.70.

Art. 12 Abstandsvorschriften

Grenzabstände

[1] Der Grenzabstand ist gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters (Art. 1 SBV) gemäss § 59 ff. PBG einzuhalten.

Gebäudeabstand

[2] Zwischen den Baubereichen ist der Gebäudeabstand nach Art. 46 BR resp. § 63 PBG nicht einzuhalten.

[3] Der Gebäudeabstand ist gegenüber Gebäuden ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters (Art. 1 SBV) gemäss § 63 ff. PBG einzuhalten.

Strassenabstand

[4] Der Strassenabstand ist gegenüber Strassen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters (Art. 1 SBV) gemäss § 65 PBG einzuhalten.

Art. 13 Gebäudelänge

Gebäudelänge

[1] Im Baubereich A ist die Gebäudelänge gemäss Art. 52 BR einzuhalten.

[2] Im Baubereich B beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 70m.

Art. 14 Materialisierung

Materialisierung

[1] Satteldächer gem. Art. 19 BR sind mit „dunkeln" Dachziegeln einzudecken.

[2] Hauptfassaden sind zu verputzen und farblich einheitlich zu gestalten.

[3] Fassadenteile gem. § 59 Abs 2 PBG können von Art. 14 Abs 2 SBV in Bezug auf Materialisierung und Farbgebung abweichen.

[4] Balkongeländer sind mit Staketen auszubilden und Windschutzverglasungen sind einheitlich zu gestalten.

[5] Nebenbauten sind einheitlich zu gestalten.

C Verkehr

Art. 15 Erschliessung

Erschliessung

[1] Die Erschliessungen über die Grundstücke GB Nr. 37 und GB Nr. 640 sind privatrechtlich geregelt.

[2] Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters (Art. 1 SBV) hat über GB Nr. 37 zu erfolgen.

[3] Für die Erschliessung über GB Nr. 640 besteht ein limitiertes Fahrwegrecht (Notzufahrt nur für Blaulichtorganisationen, Elektrizitätswerk und Unterhalt) sowie ein unbeschränktes Fusswegrecht.

Art. 16 Parkierung

Parkierung

[1] Besucherparkplätze sind oberirdisch anzuordnen. Sie sind in der Infrastrukturfläche nach Art. 10 SBV zulässig.

D Ver- und Entsorgung

Art. 17 Meteorwasser

Meteorwasser

Es sind ortsübliche Möglichkeiten für die Versickerung und den Rückbehalt von Meteorwasser auszuschöpfen. Grossflächige Oberflächenversiegelungen sind nicht gestattet. Der Gemeinderat erlässt im Baubewilligungsverfahren entsprechende Auflagen.

E Umwelt

Art. 18 Energie

Energie

Die gesamte Überbauung ist im Minergie-Standard auszuführen.

F Schlussbestimmungen

Art. 19 Ausnahmen zur Regelbauweise

Ausnahmen zur Regelbauweise

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

a) Gebäude- und Firsthöhe gemäss Plan 1:500, Gestaltungsplan
b) Ausnützungsziffer gemäss Art. 11 SBV
c) Befreiung von der Einhaltung des Gebäudeabstandes zwischen den Baubereichen gemäss Art. 12 Abs 2 SBV.
d) Gebäudelängen gemäss Art. 13 SBV

Art. 20 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Der Plan 1:500, Gestaltungsplan mitsamt den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates gemäss § 30 Abs. 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft.