Kanton Schwyz

Gemeinde Rothenthurm

Genehmigungsexemplar

Gestaltungsplan Gebiet Schoos

Sonderbauvorschriften

Öffentlich aufgelegt vom 21. Juni 2002 bis 22. Juli 2002
Vom 6. Februar 2004 bis 7. März 2004

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 30. MRZ. 2012 bis 19. APR. 2012

Vom Gemeinderat erstmals erlassen am 16. März 2004.
Änderung erlassen am 03. JULI 2012

GEMEINDERAT ROTHENTHURM

Der Gemeindepräsident .....

Der Gemeindeschreiber .....

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 639 vom 11. Mai 2004
Änderung mit RRB Nr. 895 vom 18.9.2012

Regierungsrat Kanton Schwyz

Der Landammann .....

Der Staatsschreiber .....

2466-01
2. Juli 2012

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Antrag der Grundeigentümer

Folgende Eigentümer im Gestaltungsplan-Perimeter Schoos Rothenthurm beantragen den Gemeinderat den Gestaltungsplan „Gebiet Schoos" zu ändern:

Rothenthurm, den 23.3.2012

Parzelle-Nr.	Eigentümer	Unterschrift
1082 (1628m²)	[redacted]	
1084 (474m²)		
1085 (561m²)		
1086 (543m²)		
1087 (542m²)		
1088 (488m²)		
1089 (490m²)		
1090 (550m²)		
1091 (624m²)		

Antrag der Grundeigentümer

Folgende Eigentümer im Gestaltungsplan-Perimeter Schoos Rothenthurm beantragen den Gemeinderat den Gestaltungsplan „Gebiet Schoos" zu ändern:

Rothenthurm, den 23.3.2012

Parzelle-Nr.	Eigentümer	Unterschrift
1082 (1628m²)	[redacted]	
1084 (474m²)		
1085 (561m²)		
1086 (543m²)		
1087 (542m²)		
1088 (488m²)		
1089 (490m²)		
1090 (550m²)		
1091 (624m²)		

1092 (627m²)

1093 (586m²)

1094 (655m²)

1095 (488m²)

1055 (1688m²)

1097 (983m²)

1096 (2814m²)

Inhaltsverzeichnis

Art. 1 **Rechtsgrundlage** ... **5**
Rechtsgrundlage ... 5

Art. 2 **Geltungsbereich** ... **5**
Geltungsbereich ... 5

Art. 3 **Zweck** ... **5**
Zweck ... 5

Art. 4 **Bestandteile** ... **5**
Bestandteile ... 5

Art. 5 **Baureglement** ... **6**
Baureglement ... 6

Art. 6 **Lage und Stellung der Gebäude** ... **6**
Lage und Stellung der Gebäude ... 6

Art. 7 **Nutzweise, Grundmasse** ... **6**

Art. 8 **Zulässige Bruttogeschossflächen** ... **7**

Art. 9 **Gestaltung allgemein, Fassadengestaltung** ... **7**
Gestaltung allgemein ... 7
Fassadengestaltung ... 7

Art. 10 **Dachgestaltung** ... **7**
Dachgestaltung ... 7
Dachneigung ... 7
Dachaufbauten ... 7

Art. 11 **Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag** ... **8**
Gebäudelänge Mehrlängenzuschlag ... 8

Art. 12 **Baubereiche** ... **8**
Abstand innerhalb der Baubereiche ... 8
Unterirdische Bauten ... 8
Autounterstände ... 8

Art. 13 **Allgemeine Grünflächen** ... **8**
Allgemeine Grünflächen ... 8

Art. 14 **Private Grünflächen** ... **8**
Private Grünflächen ... 8
Stützmauern ... 8
Winterdienst ... 8
Umgebungsgestaltung ... 9
Retentionsmassnahmen ... 9

Art. 15 **Baubereich Unterirdische Bauten** ... **9**
Baubereich Unterirdische Bauten ... 9

Art. 16 **Erschliessungsbereiche und Wege** ... **9**
Erschliessungsbereiche und Wege ... 9

Art. 17 **Öffentliche Fusswege** ... **9**
Öffentliche Fusswege ... 9

Art. 18 **Inkrafttreten** ... **9**
Inkrafttreten ... 9

1. Geltungsbereich, Zweck und Inhalt

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Rothenthurm erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 und gestützt auf Art . 69 bis 72 des Baureglements der Gemeinde Rothenthurm vom 12. September 2000 die nachfolgenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Schoos.

Art. 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Gestaltungsplan Situation 1:500. Plan Nr. 662-1 bezeichnete Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes.

Art. 3 Zweck

Zweck

Die Gestaltungsplanung bezweckt folgende Absichten:

a) An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden in exponierten Hanglagen, insbesondere im Gebiet Schoos erhöhte Anforderungen gestellt. Mit dem Gestaltungsplan sollen diese erhöhten Anforderungen konkretisiert und umgesetzt werden.

b) Eine nach einem einheitlichen Konzept erstellten Bebauung.

c) Um für Teilbereiche des Gestaltungsplangebietes eine höhere Nutzung zu realisieren, ohne die Wohn- und Siedlungsqualität zu schmälern.

d) Die grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze).

Art. 4 Bestandteile

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Schoos umfasst:

a) Verbindliche Bestandteile:
   - Gestaltungsplan Situation M. 1:500, vom 2. Juli 2012
   - Sonderbauvorschriften, vom 2. Juli 2012

b) Wegleitende Bestandteile:
   - Bebauungskonzept Situation M. 1 :500 Plan Nr. 662-2
   - Erläuterungsbericht, vom 20. Januar 2004
   - Erläuterungsbericht zu den Änderungen vom 20. März 2012

Art. 5 Baureglement

Baureglement

Soweit im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Baureglements für die Gemeinde Rothenthurm.

2. Geltungsbereich, Zweck und Inhalt

Art. 6 Lage und Stellung der Gebäude

Lage und Stellung der Gebäude

1 Die Lage der Gebäude wird durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Hauptfirstrichtung gemäss Situation 1:500.

2 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die Abstände gemäss PBG und Baureglement einzuhalten.

Art. 7 Nutzweise, Grundmasse

Nutzweise, Grundmasse

Baubereiche	Nutzweise	Gebäudehöhe	Firsthöhe
1	Wohnen Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe sind nur gestattet, wenn ihre Auswirkungen nicht störend sind (Art. 27 Abs. 2 Baureglement)	5.70 m	8.50 m
2		5.70 m	8.50 m
3a		5.70 m	8.50 m
3b		6.70 m	9.50 m
4		6.70 m [1]	9.50 m [1]
5	Wohnen Mehrfamilienhäuser	6.70 m	9.50 m
6	Wohnen Mehrfamilienhäuser	6.70 m	9.50 m

[1] Erlaubte Mehrhöhe von 1 m auf der Talseite bei Hangneigungen grösser als 15°.

Art. 8 Zulässige Bruttogeschossflächen

Zulässige Bruttogeschossflächen

Baubereich	Anrechenbare Landfläche	AZ mit Gestaltungsplan	Zulässige BGF max.
1	2136 m²	0.55	1174 m²
2	561 m²	0.55	308 m²
3a **3b**	2380 m²	0.55	1309 m²
4	3880 m²	0.55	2134 m²
5	989m²	0.55	543 m²
6	1688 m²	0.55	928 m²
Insgesamt	**11634**		**6396 m²**

Der Transfer von BGF zwischen den Baubereichen ist zulässig.

Art. 9 Gestaltung allgemein, Fassadengestaltung

Gestaltung allgemein

1 Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Fassadengestaltung

2 Fassadenfarben sowie die Materialien sind auf die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

Art. 10 Dachgestaltung

Dachgestaltung

1 Hauptbauten dürfen nur mit Giebeldächern ohne Krüppelwalm ausgeführt werden. Sie sind mit Ziegeln einzudecken. Dabei sind leuchtende Farbtöne nicht zulässig. Der allseitige Dachvorsprung ist den Gebäudeproportionen anzupassen und muss mindestens 50cm betragen.

Dachneigung

2 Die zulässige Dachneigung beträgt 20°- 40° a. T. gemäss Baureglement Art. 19 Abs. 1.

Dachaufbauten

3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte von insgesamt höchstens einem Drittel der Fassadenlänge sind gestattet (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

Art. 11 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Gebäudelänge Mehrlängenzuschlag

Die maximale Gebäudelänge beträgt 30 m. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

Art. 12 Baubereiche

Abstand innerhalb der Baubereiche

1 Werden innerhalb der Baubereiche die Gebäude nicht zusammengebaut, so sind die minimalen Gebäudeabstände gemäss Art. 68 Baureglement einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Feuerpolizeivorschriften.

Unterirdische Bauten

2 Unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1m überragen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze heranreichen.

Autounterstände

3 Offene gedeckte Autounterstände, ohne Garagentore, können direkt an der Baubereichsgrenze errichtet werden.

3. Umgebungsgestaltung

Art. 13 Allgemeine Grünflächen

Allgemeine Grünflächen

1 Die allgemeine Grünfläche ist als gemeinschaftliche Erholungs- und Spielfläche auszugestalten und mit Wildhecken und mit standortgerechten hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

2 In der allgemeinen Grünfläche dürfen keine Fahrzeugabstellplätze erstellt werden.

Art. 14 Private Grünflächen

Private Grünflächen

1 Grossflächige Stützmauern und Böschungssicherungen mit Böschungselementen, Bruchsteinen, usw. höher als 1.50 m sind nicht gestattet. Gestaffelte Stützmauern müssen jeweils horizontal einen Abstand von 2.00 m einhalten, gemessen von Mauerkrone bis Mauerfusspunkt.

Stützmauern

2 Als Ausnahme kann der Gemeinderat in den Baubereichen 2,4,5 und 6 höhere Stützmauern und Böschungssicherungen bis zu 2.50m zulassen, wenn diese landschaftlich nicht in Erscheinung treten und gut gestaltet sind.

Winterdienst

3 Entlang der Erschliessungsbereiche sind innerhalb von 50 cm Abstand (Bankettbereich) keine baulichen Veränderungen (Einfriedungen, Stützmauern etc.) von mehr als 15 cm Höhendifferenz zulässig. Hochstämmige

Bäume im Sinne einer Allee sind in diesem Bankettbereich generell zulässig.

Umgebungsgestaltung

4 Die Umgebungsgestaltung mit Böschungen und Stützmauern ist in den Plänen der Baugesuche mit Höhenangaben darzustellen.

Retentionsmassnahmen

5 Befestigte Wege und Plätze sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten. Sofern gemäss dem „Generellem Entwässerungsplan" (GEP) möglich, ist das Meteorwasser auf der Parzelle versickern zu lassen.

Art. 15 Baubereich Unterirdische Bauten

Baubereich Unterirdische Bauten

Im Baubereich unterirdische Bauten können Bauten, die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1m überragen, erstellt werden. Innerhalb dieses Baubereichs dürfen die Bauten ohne Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze heranreichen.

4. Erschliessung

Art. 16 Erschliessungsbereiche und Wege

Erschliessungsbereiche und Wege

1 Für die Erschliessungsbereiche und die Wege ist der Gestaltungsplan massgebend.

2 Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren.

Art. 17 Öffentliche Fusswege

Öffentliche Fusswege

Der "öffentliche Fussweg mit privater Unterhaltspflicht" wird von der Miteigentümergemeinschaft unterhalten und ist öffentlich zugänglich. Nutzung und Unterhalt ist auf die schnee- und eisfreie Zeit beschränkt, es erfolgt kein Winterdienst.

5. Inkrafttreten

Art. 18 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.