**Kanton Schwyz**

**Gemeinde Rothenthurm**

---

## Gestaltungsplan Gebiet Schoos West

## Sonderbauvorschriften

---

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 10.7.15 bis 30.7.15

GEMEINDERAT ROTHENTHURM

Vom Gemeinderat erlassen am 18.2.2016

| Der Gemeindepräsident: | Der Gemeindeschreiber: |
|---|---|
| Stefan Beeler | Roger Andermatt |

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1004 genehmigt am 6.12.2016

Regierungsrat Kanton Schwyz

| Der Landammann: | Der Staatsschreiber: |
|---|---|
| Othmar Reichmuth | Dr. Mathias E. Brun |

P2466-03
22. Juni 2015*

---

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Durch die Grundeigentümerin beantragt am: 07. JULI 2015

Kat. Nr. 173: [redacted]

*Der Gemeinderat Rothenthurm beschliesst*

auf Antrag der Grundeigentümerin, gestützt auf den § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 52 bis 54 des Baureglements 2014 (BauR) der Gemeinde Rothenthurm vom 9. Februar 2014:

## Art. 1 Bestandteile

Die Gestaltungsplanung „Gebiet Schoos West" besteht aus:

9) **verbindlichen Unterlagen**

- Situationsplan Mst. 1:500 vom 22. Juni 2015;
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 22. Juni 2015;

**b) richtungsweisenden Unterlagen**

- Schnitte und Längenprofil Mst. 1:200 vom 22. Juni 2015;
- Erläuterungsbericht vom 22. Juni 2015.

## Art. 2 Geltungsbereich

[1] Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

[2] Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

## Art. 3 Zweck

[1] Der Gestaltungsplan „Gebiet Schoos West" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine gut in die Umgebung eingefügte Überbauung sicherstellen.

[2] Insbesondere werden folgende Ziele angestrebt:

- Realisierung einer guten Überbauung unter Beachtung der speziellen Lage (Aussicht, Topografie, Gewässer);
- Sicherstellung einer nach einem einheitlichen Konzept erstellten Dachgestaltung für Hauptbauten sowie einer naturnahen und attraktiven Freiraum- und Umgebungsgestaltung;
- Sicherung einer öffentlichen Fusswegverbindung durch das Gestaltungsplangebiet;
- Umsetzung einer wirtschaftlichen, flächensparenden Erschliessung;
- Fortführung eines bewährten Gestaltungskonzepts.

## Art. 4 Bauvorschriften

Hauptbauten

[1] Hauptbauten sind ausschliesslich in den Baubereichen für Wohnbauten gemäss Situationsplan 1:500 zulässig. Vordächer dürfen diese Baubereiche bis max. 1 m überragen.

Abstände

[2] Werden innerhalb der Baubereiche für Wohnbauten die Hauptbauten nicht zusammengebaut, so sind die minimalen Gebäudeabstände gemäss § 63 PBG einzuhalten. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Grenz- und Gebäudeabstände des Baureglements der Gemeinde Rothenthurm.

[3] Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 BauR kommt nicht zur An-wendung.

Autounterstände

[4] Offene gedeckte Autounterstände, ohne Garagentore, können direkt an der Baubereichsgrenze errichtet werden.

Unterirdische Bauten

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

Nebenbauten

[6] Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebiets zulässig; die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände, des Gewässerabstandes sowie des Gewässerraums bleibt dabei vorbehalten.

[7] In den Baubereichen für Wohnbauten gilt:

Nutzungsart, Grundmasse

| Nutzungsart | Gebäudehöhe | Firsthöhe | Gebäudelänge |
|---|---|---|---|
| gemäss Art. 35 BauR | 5.70 m | 8.50 m | 27 m |

Ausnützung

[8] Gestützt auf Art. 51 und 53 BauR gilt für das Gestaltungsplangebiet eine erhöhte Ausnützungsziffer von 0.55.

Minergiestandard

[9] Die Überbauung des Gestaltungsplangebietes hat im Minergiestandard zu erfolgen, welcher dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entspricht.

## Art. 5 Gestaltung

Allgemein

[1] Die Wohnüberbauung ist im Sinne von Art. 52 Abs. 2 BauR so zu gestalten, dass sich ein gutes Gesamtbild ergibt. Bauvolumen, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.

[2] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Baubehörde ein Farbkonzept vorzulegen.

Fassaden

[3] Materialien und Fassadenfarben sind auf die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle Anstriche sind nicht gestattet.

Dächer

[4] Im Gestaltungsplangebiet sind für Hauptbauten nur Giebeldächer ohne Krüppelwalm zulässig. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken und es sind dabei zurückhaltende, nicht leuchtende Farben zu wählen.

[5] Die Hauptfirstrichtung der Hauptbauten richtet sich nach dem Situationsplan 1:500.

[6] Für Dachneigung und Dachvorsprung ist Art. 8 BauR massgebend.

## Art. 6 Umgebung

Freihaltezone

[1] Für die Gestaltung der Umgebungsflächen in der Freihaltezone bzw. Gewässerraumzone gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV Art. 41c).

Allgemeine Grünfläche

[2] Die allgemeine Grünfläche ist als gemeinschaftliche Erholungs- und Spielfläche auszugestalten.

[3] Für die Bepflanzung sind einheimische, möglichst lokaltypische Pflanzen zu verwenden.

[4] In der allgemeinen Grünfläche dürfen keine Fahrzeugabstellplätze erstellt werden.

Private Grünflächen

[5] Bei den privaten Grünflächen sind für das neu gestaltete Terrain Abweichungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bis max. 1,00 m zulässig. Abweichungen über 1,00 m sind zu gliedern und zu bepflanzen.

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

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

Retention

[8] Befestigte Wege und Plätze sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten. Der Abfluss des Regenwassers ist auf den jeweiligen Bauparzellen gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) auf 0.025 l/s/m$^2$ zu Lasten der Bauherrschaft zu retendieren. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Umgebungsplan

[9] Mit der Baueingabe ist der Baubehörde der Gemeinde Rothenthurm ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Darin sind insbesondere Böschungen und Stützmauern mit Höhenangaben darzustellen.

## Art. 7 Erschliessung

Erschliessung allgemein

[1] Für die Erschliessungsbereiche und die Wege ist der Situationsplan 1:500 massgebend. Die Wegführungen der Fusswege sind generell, geringfügige Abweichungen sind möglich.

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

Öffentliche Fusswege

[3] Die „öffentlichen Fusswege mit privater Unterhaltspflicht" werden von der Miteigentümerschaft unterhalten und sind öffentlich zugänglich. Nutzung und Unterhalt sind auf die schnee- und eisfreie Zeit beschränkt; es erfolgt kein Winterdienst.

Abfallentsorgung

[4] Für die Abfallentsorgung ist an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stelle ein Platz für zwei Container einzurichten; an dessen Stelle kann auch eine Nebenbaute (Kehrichthäuschen) errichtet werden.

## Art. 8 Abweichungen gegenüber der Grundordnung

Der Gestaltungsplan sieht folgende Abweichungen vor:

Ausnützungsziffer

1. Es wird eine erhöhte Ausnützungsziffer von 0.55 gewährt.

Abstände

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

3. Offene gedeckte Autounterstände, ohne Garagentore, können direkt an der Baubereichsgrenze errichtet werden; mit einem Mindestabstand zur Grenze von 1,50 m.

4. Der Mehrlängenzuschlag zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung wird aufgehoben.

## Art. 9 Vorteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile:

Einordnung Ortsbild

1. Gut in die Umgebung eingefügte Überbauung;

Gestaltung

2. Fortsetzung eines bewährten Gestaltungskonzepts (analog geltendem GP Schoos);

3. Dachgestaltung nach einheitlichem Konzept;

4. Sorgfältige Umgebungsgestaltung mit einer sanften Geländemodulation und einheimischer, lokaltypischer Bepflanzung;

Erschliessung

5. Wirtschaftliche, flächensparende Erschliessung;

6. Öffentliche Fusswegverbindungen durch das GP-Gebiet.

**Art. 10 Inkrafttreten**

Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften treten mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.