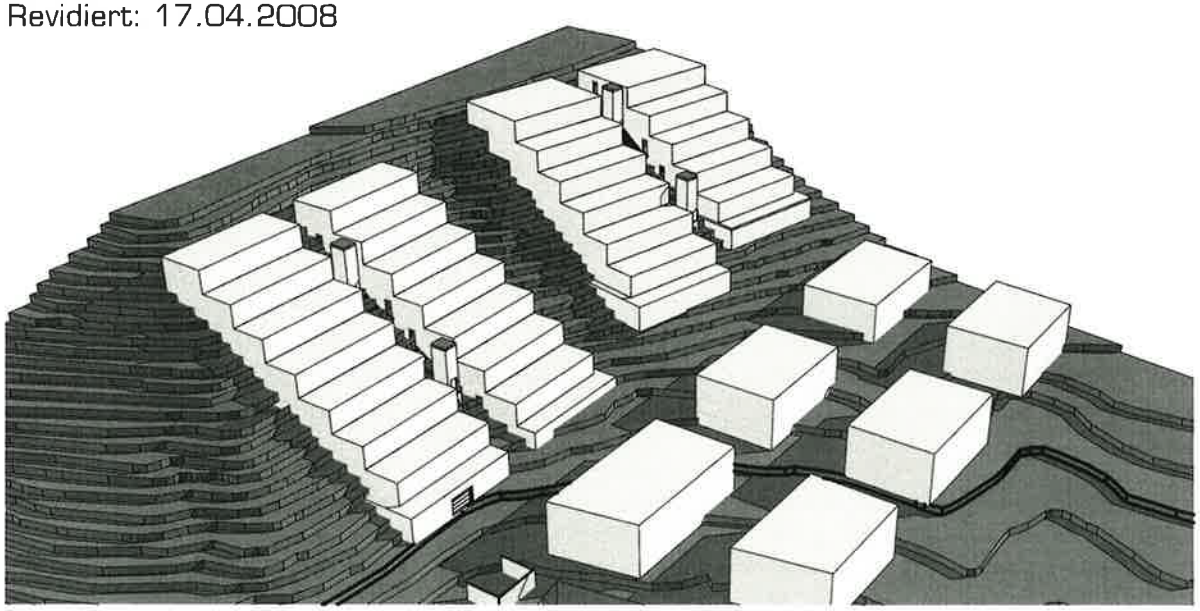
Gestaltungsplan Turmmatt, 6418 Rothenthurm KTN 45+998

Sonderbauvorschriften

Datum: 02.05.2007
Revidiert: 17.04.2008



Ort und Datum: Rothenthurm, 17.04.2008

Der Grundeigentuemer: [redacted]

Publikation: Öffentliche Auflage vom 11. MAI 2007 bis 11. JUNI 2007

GEMEINDERAT · ROTHENTHURM ·

Erlass: Gemeinderat Rothenthurm am 26. NOV. 2007
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung: Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr.: 768/2008 am
Im Namen des Regierungsrates:
Der Landammann: Der Staatsschreiber: Stv.

Regierungsrat Kanton Schwyz

marty [architektur]

Bau-Nr. 711
Objekt: GP Turmmatt Rothenthurm
Bauherr: [redacted]

Inhalt:

		Seite
Art. 1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Planungsmittel	4
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Hauptbauten	5
Art. 7	Nebenbauten	6
Art. 8	Unterirdische Bauten	6
Art. 9	Abstände	6
Art. 10	Bruttogeschossfläche	6
Art. 11	Grünbereiche	7
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 13	Erschliessung	8
Art. 14	Parkierung	8
Art. 15	Ausnahmen/ Festlegungen	8
Art. 16	Subsidiäres Recht	8
Art. 17	Inkrafttreten	8

Art.1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 69 ff. des Baureglementes der Gemeinde Rothenturm (BauR) vom 21.05.2000 sowie auf Antrag der Grundeigentümerin folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Turmmatt".

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 101 gekennzeichneten Gestaltungsplangebiets.

Art. 3

Zweck

Die Gestaltungsplanung will:

1.
Die Voraussetzung schaffen für eine Überbauung, die sich der speziellen Hanglage anpasst.

2.
Die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplangebietes regeln.

3.
Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festlegen.

4.
Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Plätze, etc.) bestimmen.

5.
Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Art. 4

Planungsmittel

1.
Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmittel:
a) verbindliche
b) richtungsweisende

2.
Verbindliche Planungsmittel vom 2. Mai 2007:

a) Gestaltungsplan: Situation + Schnitte M. 1:500, Plan Nr. 101
b) Sonderbauvorschriften (SBV)

3.
Richtungsweisende Planungsmittel vom 2. Mai 2007:

a) Richtprojekt Grundrisse M. 1:500
b) Erläuterungsbericht

Art. 5

Baubereiche

1.
Das GP-Konzept sieht 3 Baubereiche für Hauptbauten und einen Baubereich für Infrastrukturbauten vor.

Baubereich A

2.
Im Baubereich A sind Terrassenhäuser gemäss Beispiel des Richtprojektes zulässig.

Baubereich B

3.
Im Baubereich B sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Erschliessung der Baubereiche A dienen. Bauten und Anlagen die nicht der Erschliessung dienen sind nur zulässig, wenn sie gemäss Art. 37 BauR nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.

Baubereich C

4.

Bauten und Anlagen im Baubereich C müssen den Bestimmungen des Baureglements entsprechen. Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Die Lage der Baufelder zeigt die maximal zulässige Gebäudefläche auf, die unter Anwendung der minimalen Grenz- und Strassenabstände möglich ist.

Infrastruktur

5.

Im Bereich Infrastruktur sind nur Nebenbauten und Anlagen zulässig, der gesamten Quartierversorgung dienen (Besucherparkplätze, Abfallsammelstellen, etc,)

Art. 6

Hauptbauten

1.

Die Lage und die Anordnung der Hauptbauten sind mittels Baubegrenzungslinien (Baubereiche A, B) und mittels Höhenbegrenzungslinien (Baubereiche A, B) maximal definiert, soweit dies nicht wie nachfolgend ergänzt wird.

2.

Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG dürfen Baubereiche überschreiten.

3.

Im Baubereich A darf die Höhenbegrenzungslinie nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten und transparente Geländer.

4.

Im Baubereich B dürfen Liftaufbauten über die Höhenbegrenzungslinie hinaus ragen, sofern sie sich gut in das Gesamtbild einfügen. Die Höhe der Liftaufbauten ist auf das technisch erforderliche Mass zu reduzieren.

5.

Im Baubereich C gelten die Bestimmungen des Baureglementes für die Wohnzone für die Wohnzone W2.

Art. 7

Nebenbauten

Nebenbauten im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zulässig.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 Abs. 2 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zulässig.

Art. 9

Abstände

1.

Die Grenzabstände gemäss § 59 ff. PBG müssen gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes eingehalten werden.

2.

Im Baubereich A+B richtet sich der Gebäudeabstand nach den Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien. Die einzelnen Baubereiche C haben untereinander den Gebäudeabstand einzuhalten.

3.

Der Strassenabstand für den Baubereich A richtet sich nach den Baubegrenzungslinien. Art. 30 Abs. 3 BauR (Vorplatztiefe) muss eingehalten werden.

Art. 10

Bruttogeschoss-fläche

1.
Gemäss Berechnung im Anhang des Erläuterungsberichtes wird die zulässige Bruttogeschossfläche für den Baubereich A auf 3'904 m2 und für den Baubereich C auf 2'107 m2 festgelegt.

2.
Zwischen dem Baubereich A und C darf die Bruttogeschossfläche um max. 10% der jeweils zulässigen Fläche auf den anderen Baubereich übertragen werden.

Art. 11

Grünbereiche

1.
Die Umgebungsflächen werden in zwei verschieden Grünbereiche aufgeteilt.

Grünbereich I

2.
Der Grünbereich I dient der Umgebungsgestaltung der Bebauung. Die Flächen sind mehrheitlich zu begrünen.

Grünbereich II

3.
Der Grünbereich II ist als Freifläche zu erhalten. Nebenbauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie für Freizeitaktivitäten der Bewohner des Gestaltungsplangebietes dienen. Im flacheren Teil ist ein Spielplatz zu erstellen.
Im steileren Teil wird ein Weg zu einer Aussichtsplattform mit Sitzgelegenheit erstellt.
Die Anlage ist spätestens mit den Bauten Baubereich A zu erstellen.

Art. 12

Gestaltungs-grundsätze

1.
Im Baubereich A hat sich die Gliederung der Bauvolumen am Richtprojekt zu orientieren. Die Terrassen sollen mit transparenten Geländern abgeschlossen werden.

2.
Die Gestaltung der Bauten in den Baubereichen C richtet sich nach dem Baureglement.

3.
Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material-, Struktur- und Farbwahl gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
Die Sichtbaren Fassaden- und Dachgestaltung der Überbauung hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

Die Fassaden sind mural zu gestalten und zu verputzen und / oder mit Holz zu verkleiden. Für das Sockelgeschoss ist Beton zulässig.
Die Material-, Struktur- und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Vor Ausführung dieser Bauelemente (inkl. Fenster und Sonnenschutz) sind entsprechende Muster zur Genehmigung einzureichen.

Art. 13

Erschliessung/ Energie

1.
Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt ab der Turmmattstrasse. Die Erschliessungsfläche dient als Zufahrt und Vorplatz. Parkplätze sind zulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtugen.

2.
Die Baubereiche C können auch über die Schulstrasse erschlossen werden.

3.
Die Mindestanforderungen gemäss Energienachweis müssen um 10% verbessert werden.

Art. 14

Parkierung

Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 30 ff. BauR. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind sämtliche Parkplätze unter Terrain anzuordnen.

Art. 15

Ausnahmen/ Festlegungen

Innerhalb des Gestaltungsplanes sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

1.
Erhöhung der Gebäudehöhe im Baubereich B für Erschliessungsbauten (Lift).

2.
Übertrag von Bruttogeschossfläche zwischen den Zonen W1 und W2 im beschränkten Umfang.

3.
Erhöhung der Ausnützungsziffer und Gebäudelänge gemäss Tabelle der Grundmasse (Art. 68 BauR)

4.
Festlegung reduzierter Gebäudeabstand und Strassenabstand für Baubereich A.

Art. 16

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Gemeinde Rothenthurm vom 21.5.2000, das Planungs- und Baugesetz vom 14.5.1987 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 17

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.