

Kanton Schwyz
Gemeinde Morschach

Gestaltungsplan Ferienpark Axenfels West

Sonderbauvorschriften (SBV)

Einverständniserklärung Grundeigentümerin:

KTN 726 (Teilfläche), KTN 727 (Teilfläche) bis und mit KTN 733; Swiss Holiday Park AG, Morschach.

W. Trösch
.....
(Walter Trösch, Delegierter des Verwaltungsrates)

Öffentlich aufgelegt vom: 29. Juli 2005 bis: 29. Aug. 2005

Vom Gemeinderat erlassen am: 19. Okt. 2005

Die Gemeindepräsidentin:
[Signature]
.....

Der Gemeindeschreiber:
[Signature]
.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 11.4.06 / RRB Nr. 500

Der Landammann:
[Signature]
.....



Der Staatsschreiber:
[Signature]
.....

8. JULI 2005 / 8. FASSUNG / REV. 1. MÄRZ 2006
R2195SBV008

**BAUMGARTNER & PARTNER AG / ARCHITEKTEN, INGENIEURE, RAUMPLANER
SONNENBERGSTRASSE 26, 8645 JONA-RAPPERSWIL / TELEFON 055 210 35 25**

Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 1 Rechtsgrundlage, Geltungsbereich

¹ Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan (GP) Ferienpark Axenfels West nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 und des rechtskräftigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Morschach vom 11. November 1997.

² Der Gemeinderat Morschach erlässt auf Antrag der Grundeigentümerin KTN 726 (Teilfläche), KTN 727 (Teilfläche) bis und mit KTN 733, den Gestaltungsplan Ferienpark Axenfels West mit nachstehenden Sonderbauvorschriften.

³ Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Gestaltungsplan Ferienpark Axenfels West schwarz umgrenzte Fläche.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Ferienpark Axenfels West mit den dazugehörenden SBV bezweckt:

- a) eine sich gut ins bestehende Quartier einpassende Wohnüberbauung mit hohem Wohnwert und ansprechender Umgebungsgestaltung;
- b) die Einhaltung möglichst grosser zusammenhängender Grünflächen;
- c) die zweckmässige und Flächen sparende Verkehrserschliessung des Gestaltungsgebietes und der nördlich angrenzenden Liegenschaften;
- d) die Regelung der Parkierungsorganisation.

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Alle in der Legende (GP) unter "Verbindlicher Planinhalt" aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.

² Alle in der Legende (GP) unter "Orientierender Planinhalt" aufgeführten Planelemente sowie das Richtprojekt und der Bericht zum Gestaltungsplan Ferienpark Axenfels West sind wegleitend.

³ Als Richtprojekt gilt der Entwurf „Ferienpark Axenfels West SHP Swiss Holiday Park“ der Planungsgruppe Brakenhoff GmbH, D-26655 Westerstede, vergleiche Bericht Anhang I.

Art. 4 Überbauungsvorschriften Hauptbauten und Nebenbauten

¹ Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die Baubereiche A, B, C, D und E bestimmt.

² In den Baubereichen gelten betreffend maximale Gebäudehöhe und maximale Firsthöhe sowie maximale Vollgeschosszahl nachstehende Bestimmungen:

Kriterium	Baubereich				
	A	B	C	D	E
Max. zulässige Gebäudehöhe in m	10.0	10.0	11.0	11.5*	11.0
Max. zulässige Firsthöhe in m	13.0	13.0	15.0	13.5	15.0
Max. zulässige Vollgeschosszahl	2	2	3	3	3
Max. zulässiges Dachgeschoss	1	1	1	1	1

* Gemäss Art. 75 BauR dürfen die Gebäude- und Firsthöhen an Hanglagen von über 25% um max. 2m erhöht werden.

³ Im Baubereich Anbauten sind Bauten gemäss § 61 PBG und Art. 54 BauR zulässig.

⁴ Dachvorsprünge dürfen max. 1.0m über die Baubereiche hinausragen.

⁵ Kleinbauten (Nebenbauten) gemäss § 61 PBG mit einer max. Gebäudegrundfläche von je 60 m² sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁶ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilatoren, Treppenhäuser, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um das technisch bedingte Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.

Art. 5 Höhenbegrenzungslinie

¹ Die an der talseitigen Längsfassade horizontal versetzten Gebäudeteile mit giebelständiger Dachform dürfen nicht über die Höhenbegrenzungslinien hinausragen.

² Als Höhenbegrenzungslinie gilt die Verbindungslinie zwischen der maximal zulässigen Gebäudehöhe an den talseitigen Gebäudeecken mit der maximal zulässigen Firsthöhe in der Mitte der talseitigen Längsfassade, wobei sowohl für die zulässige Gebäude- wie auch für die zulässige Firsthöhe diejenige gemäss Gestaltungsplan gilt, vergleiche Skizze im Anhang I dieser SBV und Art 75 BauR.

³ Für das Gebäude im Baubereich D gilt der Hangzuschlag von 2 m gemäss Art. 75 BauR sowohl für die zulässige Gebäude-, wie auch für die zulässige Firsthöhe, vergleiche Skizze im Anhang I SBV.

Art. 6 Mantellinie Parkgarage

¹ Die Mantellinie Parkgarage bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Untergeschosse beziehungsweise der Parkgarage sowie des Verbindungstunnels auf der Südseite des Baubereiches E.

Art. 7 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die im Gestaltungsplan festgelegte neue Erschliessungsstrasse mit Trottoir zu erfolgen. Deren vertikale Linienführung ist im Baubewilligungsverfahren mittels Längen- und Querprofilen nachzuweisen.

² Die Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse in die Morschacherstrasse (Bezirksstrasse) hat gemäss „Vorabklärung“ Baukommission Bezirk Schwyz vom 9. Dezember 2004 zu erfolgen.

³ Zwischen den Richtungspunkten sind Fusswege mit einer Mindestbreite von 2.0 m zu verwirklichen.

Art. 8 Parkierung

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind inkl. Besucherparkplätze mindestens 60 Motorfahrzeugeinstellplätze in der Parkgarage zu verwirklichen.

² Die erforderlichen Velo- und Mofaabstellplätze sind in der geplanten Parkgarage sicherzustellen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

³ Falls die Überbauung in Etappen realisiert wird, sind auch die erforderlichen Ein- und Abstellplätze (Parkplätze) anteilmässig zu realisieren.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie als ortsbauliche Gesamtheit mit einer einheitlichen Formensprache unter Wahrung der Massstäblichkeit in Erscheinung treten.

² Die Materialwahl und die Farbgebung der Gebäudehülle (Fassaden- und Dachbauteile) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Mit dem ersten Bauge-such ist ein auch für die weiteren Etappen verbindliches Material- und Farbkonzept unter Beilage entsprechender Muster zur Genehmigung einzureichen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung ist so auszuführen, dass ein ansprechender Aussenraum entsteht unter bestmöglicher Berücksichtigung des gewachsenen Terrains.

² Für die Umgebungsgestaltung ist mit dem ersten Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat detaillierte Angaben zur Geländemodulierung und Rahmenbepflanzung, zur Gestaltung der Freiflächen, der Kinderspielfläche, der Rodelbahn, der Fussgängerbereiche sowie des Entsorgungsplatzes zu enthalten.

³ Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Gehölzen zu erfolgen.

⁴ Die Belagsmaterialien der Wege und Plätze sind, unter Berücksichtigung der Begehbarkeit und Befahrbarkeit (zum Beispiel Kinderwagen) sowie der Unterhaltsarbeiten, aufeinander abzustimmen.

Art. 11 Behindertengerechtes Bauen

¹ Die Wohnbauten sind so zu gestalten, dass sie den spezifischen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Für die baulichen Anforderungen gilt die SN Norm 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ als Richtlinie.

² In der Parkgarage muss in der Nähe der Personenaufzüge pro Mehrfamilienhaus mindestens ein Behindertenparkplatz erstellt werden.

Art. 12 Kinderspielfläche

Für die Überbauung sind mindestens 10% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche als gut besonnte und verkehrssichere Kinderspielplätze sicherzustellen. Deren Gestaltung und die Spielplatzmöblierung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und zwar im Umgebungsplan gemäss Art. 10 Abs. 2 dieser SBV.

Art. 13 Entsorgungsplatz

Neben der südlichen Parkgarageneinfahrt ist ein Abstellplatz für Kehrichtcontainer einzurichten. Dessen genaue Lage, Grösse und Gestaltung ist im entsprechenden Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 14 Ausnützung

¹ Für eine Gesamtüberbauung, welche den SBV sowie dem geltenden Baureglement der Gemeinde Morschach entspricht und die sich am Richtprojekt orientiert, beträgt die maximale Ausnützungsziffer 0.75 (inkl. Bonus).

² Auf Grund der totalen anrechenbaren Landfläche von 6'200 m² beträgt die max. zulässige Bruttogeschossfläche in den Baubereichen A bis E somit $0.75 \times 6'200 \text{ m}^2 = 4'650 \text{ m}^2$.

³ Die Verlagerung der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche zwischen den Baubereichen A bis E ist zulässig. Ebenso zulässig ist die Verlagerung der nicht beanspruchten anrechenbaren Bruttogeschossfläche auf die nördlich und östlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Grundstücke mit Gestaltungsplanpflicht im Eigentum der Swiss Holiday Park AG, sobald für diese ein Gestaltungsplan festgelegt bzw. genehmigt worden ist.

Art. 15 Wohnungsgrösse

Mindestens 26% der Wohnungen müssen eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von wenigstens 100 m² aufweisen.

Art. 16 Gewässer- und Grundwasserschutz

Das Kanalisationsprojekt und allfällige Retentions- und Versickerungsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 17 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan Ferienpark Axenfels West beansprucht gegenüber der Einzelbauweise folgende Ausnahmen:

- Erhöhung der maximalen Ausnutzungsziffer gemäss Art. 75 und Art. 84 BauR von 0.60 (Einzelbauweise) auf 0.75 (inkl. Bonus);
- Reduktion der Wohnungen, welche gem. Art. 68 Abs. 6 BauR mindestens 100m² anrechenbare Bruttogeschossfläche aufweisen müssen von 50% auf ~~26%~~ 48%, weil Ferienwohnungen;
- Unterschreitung der internen Gebäudeabstände;
- Gebäude- und Firsthöhe gem. „Gestaltungsplan“ in Art. 75 „Tabelle der Grundmasse“ BauR.

Art.18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Ferienpark Axenfels West, inkl. SBV, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Anhang I SBV :

Abbildung Höhenbegrenzungslinie

