

Gestaltungsplan Swiss Holiday Park

Sonderbauvorschriften



20 Tage öffentlich aufgelegt vom 24.12.2009 bis 13.1.2010
Vom Gemeinderat erlassen am 21.9.2010
Der Gemeindepräsident [Signature] Der Gemeindeschreiber [Signature]
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 433 vom 27.4.2011
Der Landammann A. Huppen Der Staatsschreiber M. Blum

(Circular stamp: Regierungsrat Kanton Schwyz)

2416-01
14. September 2010*

*revidiert gemäss RRB 433/2011 vom 27. April 2011

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Gemeinderat Morschach, den Gestaltungsplan Swiss Holiday Park zu erlassen.

- Für die Grundstücke KTN 327, 537
- Für das Grundstück KTN 511:
- Für das Grundstück KTN 326:

Morschach, den

Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer
Qualitätsmanagement
Bearbeitung

Gestaltungsplan Swiss Holiday Park
Swiss Holiday Park AG
Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon
SQS-Zertifikat ISO 9001: 2000 vom 5. Juli 2008
Ivo Kuster, Daniel Wetzel

Inhaltsverzeichnis

Seite

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
	PBG und BauR	4
Art. 2	Zweck.....	4
Art. 3	Geltungsbereich.....	4
	Gestaltungsplanperimeter	4
Art. 4	Übriges Recht	4
	Baureglement	4
Art. 5	Bestandteile.....	4
	Verbindliche und richtungsweisende Bestandteile	4
Art. 6	Nutzung.....	5
	Zulässige Nutzung	5
	Nutzungsmasse	5
	Temporäre Veranstaltungen	6
	Tourismuspavillon	6
	öff. WC-Anlage	6
Art. 7	Lage und äussere Abmessung der Bauten	6
	Höhekoten	6
	Aufbauten.....	6
	Bereich für Tonnengewölbe	6
Art. 8	Nebenbauten.....	6
Art. 9	Aussenerdsauna im Blockhaus in Baubereich F.....	6
Art. 10	Zäune	6
	Transparente Zäune	6
Art. 11	Umgebung.....	7
	Rahmenbepflanzung.....	7
	Umgebungsflächen	7
Art. 12	Parkierung und Erschliessung	7
	Bereich Tiefgarage	7
	offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Tiefgarage	7
	Zu- und Wegfahrt ins Gestaltungsplangebiet	7
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	7
	Wendebereich für Car	7
	Bereich Erweiterung Schiltistrasse	7
	Velo- und Mofaabstellplätze	7
	Fusswege	7
Art. 13	Einordnung	7
	Einordnung ins Ortsbild	7
	Flachdächer	7
	Neue Seminarbauten	7
Art. 14	Wald	8
Art. 15	Abstände gegen Aussen	8
Art. 16	Abweichungen und Vorteile gegenüber der Regelbauweise.....	8
Art. 17	Änderungen gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan.....	8
Art. 18	Anpassung bisheriges Recht	8
Art. 19	Inkrafttreten	9
	Genehmigung durch Regierungsrat	9

Sonderbauvorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlagen

PBG und BauR Der Gemeinderat Morschach erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 12 des Baureglements der Gemeinde Morschach (BauR) den Gestaltungsplan „Swiss Holiday Park“.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan „Swiss Holiday Park“ bezweckt:

- die gute Eingliederung der Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild;
- die Regelung einer zweckmässigen Verkehrserschliessung und der Parkierungsorganisation.

Art. 3 Geltungsbereich

Gestaltungsplanperimeter Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 4 Übriges Recht

Baureglement Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die zum Erlasszeitpunkt rechtsgültigen Bestimmungen des Baureglements (BauR) der Gemeinde Morschach sowie alle übergeordneten Bestimmungen.

Art. 5 Bestandteile

Verbindliche und richtungsweisende Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 14. September 2010;
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 14. September 2010.

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 14. September 2010;

Art. 6 Nutzung

Zulässige Nutzung

Es sind die folgenden Nutzungen zulässig:

Bereiche	Nutzungen
Sport- und Spielfläche A (SA)	Nutzung gemäss Art. 70, Abs. 2 BauR insbesondere Sport- und Spielplätze.
Sport- und Spielfläche B (SB)	Nutzung gemäss Art. 70, Abs. 2 BauR insbesondere Sportanlagen, Parkanlagen, überdeckte Parkierungsanlage, Natur- und Kunstrassen, Hart-, Allwetter-, Sandplätze und Kartbahn. Die oberste Kote des gestalteten Terrains darf maximal 640.5 m.Ü.M. betragen.
Sport- und Spielfläche C1 (SC1)	Nutzung gemäss Art. 70, Abs. 2 BauR insbesondere Parkierungsanlagen, Sportplätze.
Sport- und Spielfläche C2 (SC2)	Nutzung gemäss Art. 70, Abs. 2 BauR, insbesondere Parkierungsanlagen, Sportplätze. Es sind jedoch nur Flächen ohne Hartbeläge, d.h. nur solche mit natürlicher Gras- und Rasennarbe zulässig.
Bereich für Rutschbahn, überlagernd	Rutschbahnanlagen
Baubereiche A bis F	Aussenanlagen in jeder Oberflächengestaltung zulässig. Die betrifft insbesondere auch Aussenbäder, Spielplätze, Liegewiesen, Aussenrestaurants, Plauschbadanlage und Sauna-Aussenhof.
Baubereich D	Auf dem Dach sind offene Sport- und Spielflächen zulässig.
Baubereich F	Aussenerdsauna im Blockhaus
Bereich für Treppenaufgang und Lichthof Tiefgarage	Nutzung gemäss Art. 70, Abs. 2 BauR insbesondere Treppenaufgang und Lichthof.
Bereich mit Nutzungsbeschränkung, überlagernd (orientierend)	Im Bereich mit Nutzungsbeschränkung gilt die Nutzungsbeschränkung gemäss RRB Nr. 66/97 (keine weiteren Hochbauten).

Nutzungsmasse

Die Nutzungsmasse (Nutzfläche und Gebäudevolumen) ergeben sich aus den Abmessungen der Baubereiche.

Temporäre Veranstaltungen	Temporäre Veranstaltungen sind mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.
Tourismuspavillon	An der im Plan bezeichneter Lage ist die Erstellung eines Tourismuspavillons zulässig.
öffentliche WC-Anlage	An der im Plan bezeichneter Lage ist eine öffentliche WC-Anlage zu erstellen.

Art. 7 Lage und äussere Abmessung der Bauten

Höhekoten Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A - F erstellt werden. Es gelten folgende maximale Höhekoten:

Baubereiche	A	B	C	D	E	F
max. zulässige Höhekote in m.Ü.M.	653.0	651.0	648.0	646.5	640.5	640.5

Aufbauten	Technisch bedingte Aufbauten wie Oblichter, Lüftungsschächte, Lüftungsrohre, Kamine, Fluchttreppen, Lichtschächte, Antennenanlagen oder Liftschächte dürfen die maximal zulässige Höhekote um das technisch erforderliche Mass überschreiten, wenn sie sich ohne erhebliche Beeinträchtigung ins Gesamtbild einfügen.
Bereich für Tonnengewölbe	Für Tonnengewölbe erhöht sich die maximal zulässige Höhekote um + 2 m.

Art. 8 Nebenbauten

Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind im gesamten Gestaltungsplan-Perimeter zulässig. Sie müssen sich in das Gesamtbild gut einfügen.

Art. 9 Aussenerdsauna im Blockhaus in Baubereich F

In Abweichung zur Auflage gemäss Regierungsratsentscheid Nr. 66/1997, vom 13. Januar 1997 (Beschluss Ziffer 3) sind im Baubereich F Aussenerdsaunas in eingeschossigen freistehenden Blockhäuser gestattet. Die Abmessungen von Nebenbauten dürfen nicht überschritten werden. Die Bauten haben sich gut in das Gesamtbild einzufügen.

Art. 10 Zäune

Transparente Zäune	Transparente Zäune dürfen im Baubereich D die Höhenbeschränkung um 5 m überragen (bis 651.5 m.Ü.M.). In den Bereiche Sport- und Spielfläche sind transparente Zäune mit einer Höhe von maximal 4.0 m zulässig.
--------------------	--

Art. 11 Umgebung

- Rahmenbepflanzung Die im Situationsplan dargestellte Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäume und Sträucher zu erfolgen. Kranke Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
- Umgebungsflächen Umgebungsflächen sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen.

Art. 12 Parkierung und Erschliessung

- Bereich Tiefgarage Innerhalb der Bereiche Tiefgarage 1. und 2. Etappe sind Tiefgaragen mit Höhenkoten von maximal 640.5 m.ü.M. zulässig.
- offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Tiefgarage An der im Plan dargestellten Lage sind maximal 5 offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Die übrigen Abstellplätze sind in der Tiefgarage oder im Bereich für offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen.
- Zu- und Wegfahrt ins Gestaltungsplangebiet An der im Situationsplan bezeichneten Lage sind Zu- und Wegfahrten ins Gestaltungsplangebiet zulässig.
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Die Lage der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist im Plan eingetragen. Das Vordach der Garageneinfahrt darf eine maximale Abmessung von 5.0 m auf 11.2 m aufweisen.
- Wendebereich für Car An der im Situationsplan eingetragene Lage ist ein Wendebereich für Cars vorzusehen.
- Bereich Erweiterung Schiltstrasse Der im Situationsplan eingetragene Bereich ist für die Verbreiterung der Schiltstrasse vorgesehen.
- Velo- und Mofaabstellplätze Velo-, Mofa- und Motorradabstellplätze sind an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erstellen.
- Fusswege Zwischen den Richtungspunkten ist ein Fussweg von mindestens 2.0 m Breite zu erstellen.

Art. 13 Einordnung

- Einordnung ins Ortsbild Die Bauten und die Aussenraumgestaltung haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material, Struktur- und Farbwahl gut in das bestehende Ortsbild einzufügen. Gestaltung der Gesamtüberbauung hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.
- Flachdächer Begeh- oder nutzbare Flachdächer sind zulässig wenn sie sich gut in das Gesamtbild einfügen.
- Neue Seminarbauten Neue Seminarbauten sind als filigrane, leichte Bauten auszugestalten. Das Richtprojekt ist wegleitend.

Art. 14 Wald

Die Waldgrenze westlich der Gewerbestrasse richtet sich nach der Waldfeststellungsverfügung des Kantonsforstamtes vom 25.03.1996 und der Rodungsbewilligung vom 6. April 2004.

Das Näherbaurecht zum Waldpark für die Erschliessungsanlage basiert auf dem mit RRB Nr. 105 vom 16. Januar 1990 genehmigten Gestaltungsplan „Sportzentrum Axenfels“.

Art. 15 Abstände gegen Aussen

Zu angrenzenden Grundstücken und Objekten sind die ordentlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Art. 16 Abweichungen und Vorteile gegenüber der Regelbauweise

In der Kur- und Sportzone KS (Art. 70 BauR) ist keine Regelbauweise vorgegeben. Es sind somit keine Abweichungen und Vorteile gegenüber der Regelbauweise feststellbar.

Art. 17 Änderungen gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan

Gegenüber dem bisherigen, rechtskräftigen Gestaltungsplans „Swiss Land“ (Genehmigung RRB Nr. 1717/2004 vom 14. Dezember 2004) sind folgenden wesentlichen Änderungen vorgesehen:

- Der Name des Gestaltungsplans wird von „Swiss Land“ auf „Swiss Holiday Park“ geändert;
- Seminarräume anstelle der Tennisplätze auf dem Dach mit neu einer Höhenkote von max. 651.0 m.ü.M.;
- Die Baubereiche wurden, wo dies möglich ist, generell um 2 m verbreitert;
- Wegverbindungen neu mit Richtungspfeile;
- Vereinfachte Vorgaben zu den Umgebungsflächen (Sport- und Spielflächen anstelle von Frei- und Erschliessungsflächen);
- Zusätzlicher Bereich für Treppenaufgang und Lichthof;
- Erweiterung Bereich für Rutschbahn;
- Bereich F für Aussenerdsauna in Abweichung zu RRB 66/1997;
- Bereich mit Nutzungsbeschränkung gemäss RRB 66/1997 neu als orientierenden Planinhalt;
- Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge anstelle der Car-Abstellplätze;
- Öffentliche WC-Anlage (orientierender Planinhalt) wird neu verbindlich festgelegt;
- Neu Bereich Erweiterung Schiltstrasse;
- UVP-Pflicht für Tiefgarage 2. Etappe entfällt.

Art. 18 Anpassung bisheriges Recht

Die vorliegende Änderung Gestaltungsplan „Swiss Holiday Park“ (Situationsplan, Sonderbauvorschriften, Erläuterungsbericht) ersetzt den Gestaltungsplan „Swiss Land“ (Situationsplan, Sonderbauvorschriften, Erläute-

rungsbericht), welcher mit RRB Nr. 1717/2004 von 14. Dezember 2004 genehmigt wurde. Es handelt sich um Anpassungen.

Art. 19 Inkrafttreten

Genehmigung durch
Regierungsrat

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.