27. November 2015

Kanton Schwyz
Gemeinde Muotathal

Genehmigungsexemplar

Gestaltungsplan „Gewerbezone Hesigen West“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

20 Tage öffentlich aufgelegen vom 03.07.15 bis 23.07.2015

Vom Gemeinderat erlassen am 17.8.2015/233 / 2.12.2015/317

GEMEINDERAT MUOTATHAL

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 113/2016

am 2.2.2016

Der Landammann

Der Staatsschreiber

Regierungsrat Kanton Schwyz

21.Juli 2015
revidiert:
27.11.2015

SUTERHOLZ GmbH

planung / holzbau / sägerei / bauunternehmung / hesigen 2 / 6436 ried-muotathal / Tel 041 811 13 05 / Fax 041 830 25 68 / www.suterholz.ch

Bauherrschaft und Grundeigentümer:

[redacted]

Inhaltsverzeichnis

Art.		Seite
I.	**ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**	
Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
Art. 2	Zweck	4
Art. 3	Bestandteile	5
Art. 4	Geltungsbereich	5
Art. 5	Übriges anwendbares Recht	5
II.	**ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**	
Art. 6	Grüngürtel	6
Art. 7	Baubereich A	6
Art. 8	Baubereich B	7
III.	**NUTZUNGEN**	
Art. 9	Baubereich A	7
Art. 10	Baubereich B	7
Art. 11	Baubereich A + B	8
IV.	**ETAPPIERUNG**	
Art. 12	Prioritäten	8
V.	**ERSCHLIESSUNG, VER UND ENTSORGUNG**	
Art. 13	Erschliessungsstrasse	8
Art. 14	Ver- und Entsorgung	9
Art. 15	Infrastrukturanlagen	9
V.	**Ergänzende Bestimmungen**	
Art. 16	Richtprojekt	10
Art. 17	Baubereiche	10
Art. 18	Energiekonzept	10
Art. 19	Minergie-Standart	10
Art. 20	Umwelt	10
Art. 21	Unterhalt	11
VI.	**INKRAFTTRETEN**	
Art. 22	Inkrafttreten	11

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §24 und §30 des kantonalen Planung und Baugesetzes sowie Art. 68 und Art. 88 ff. des Baureglementes Muotathal und auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Gewerbezone Hesigen West"

Art. 2

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Die harmonische Eingliederung der Gewerbezone in das Landschaftsbild eingangs des Muotatals
- Die Einsicht auf die gelagerten Materialien, Geräte und Anlagen entlang der Kantonstrasse zu reduzieren
- Die Gestaltung der Gewerbezone unter Berücksichtigung des Wildtierkorridors SZ 8
- Emissionen von der Gewerbezone zum benachbarten Rotwild-Brunftplatz und Äsungsstreifen abzuschirmen
- Leitstruktur für einen sicheren Wildtierkorridor über die Kantonsstrasse
- Vernetzung und Förderung einer vielfältigen Flora und Fauna
- Die optimale Ausnutzung des Gewerbegebietes
- Planungssicherheit, und eine speditive Abwicklung von künftigen Baugesuchen

Art. 3

Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst:

a) Verbindliche Bestandteile
-Gestaltungsplan „Gewerbezone Hesigen West" 1:500 vom 18.11.2015.
-Sonderbauvorschriften vom 27.11.2015

b) Orientierende Bestandteile
-Richtprojekt „Gewerbezone Hesigen West" 1:500 vom 18.11.2015
-Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan vom 18.11.2015

Art. 4

Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan 1:500 bezeichneten Perimeter

Art. 5

Übriges anwendbares Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Muotathal sowie die einschlägigen, eidgenössischen und kantonalen Gesetzesbestimmungen.

Gegenüber Dritten ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Mindestabstände der Gewerbezone gemäss Baureglement der Gemeinde Muotathal.

II. GESTALTUNG

Art. 6

Grüngürtel

1 Der Grüngürtel liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeter und wurde bereits am 20.8.2014 mit dem Erschliessungsplan bewilligt. Der im Gestaltungsplan dargestellten Grüngürtel ist Teil der bewilligten Erschliessung und mit dieser zusammen zu realisieren. Der Grüngürtel besteht aus einheimischem Feldgehölz und Bäumen, dessen Wirkung dem Sichtschutz dient und gleichzeitig neuem Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen bezweckt.

Art. 7

Baubereich A

1 Die Fassaden Nord und West entlang dem Grüngürtel sind nach aussen mit Holz zu verkleidenden unbehandelt, oder in erdigen Farbtönen.

2 Dachgestaltung: Folgende Erleichterungen gegenüber dem Art. 22 des Baureglements sind gestattet:
-Reduktion der Dachneigung bis auf den Wert 5°(alte Teilung)
-Pult- und Flachdächer sowie die Verkürzung des Dachvorsprunges bis auf den Wert null kann der Gemeinderat ausnahmsweise gestatten, weitere Dachformen können vom Gemeinderat bewilligt werden
-Blechdächer gemäss Abs. 4 sind gestattet

3 Es gelten folgende Grundmasse:

-Gebäudehöhe	max. 8.5 m
-Firsthöhe	max. 10.5 m
-Gebäudelänge:	150 m
-Gebäudebreite:	frei
-Grenz und Gebäudeabstände intern	4 m

(Vorausgesetzt, dass die Belichtung der Arbeitsräume ausreichend ist und die Feuerpolizeivorschriften eingehalten werden.)

4 Als gewachsenes Terrain gilt die ausgemittelte Höhe gemäss bewilligtem Erschliessungsplan vom 20.8.2014 = 558.83 m ü.M.

Art. 8

Baubereich B

1 Die Fassadengestaltung und Materialisierung inkl. Farbgebung ist vor Baubeginn zur Genehmigung der Gemeinde einzureichen.

2 Dachgestaltung: Es ist die gleiche Dachgestaltung wie im Baubereich A gestattet.

3 Es gelten folgende Grundmasse:

-Gebäudehöhe	max. 14m
-Firsthöhe	max. 17m
-Gebäudelänge:	150 m
-Gebäudebreite:	frei
-Grenz und Gebäudeabstände intern	4m

(Vorausgesetzt, dass die Belichtung der Arbeitsräume ausreichend ist und die Feuerpolizeivorschriften eingehalten werden.)

-Lagerhöhe im freien für Kies etc. max. 17m

4 Als gewachsenes Terrain gilt die ausgemittelte Höhe gemäss bewilligtem Erschliessungsplan vom 20.8.2014 = 558.83 m ü.M.

5 Bereich 50KV Freileitung: Richtabstand für Gebäude mit OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) ist auf 16m von der Leitungsachse festgelegt. Bei Bauten welche keine OMEN enthalten kann der Abstand, gemäss Leitungsverordnung (LeV) reduziert werden.

III. NUTZUNGEN

Art. 9

Baubereich A

1 Der Baubereich B ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt. (Empfindlichkeitsstufe LSV III gemäss Art. 33, Abs. 3, Baureglement.)

Art. 10

Baubereich B

1 Der Baubereich B ist für mässig störendes Gewerbe bestimmt. (Empfindlichkeitsstufe LSV III gemäss Art. 33, Abs. 3, Baureglement.)

2 Die Lagerung im Freien von Baugeräten, Fahrzeugen, Mulden, Container, Baumaterialien, Metall, Holz, Holzschnitzel, Kiesmaterial sowie ungefährlichen Recyclingmaterial etc.

3 Gestattet ist zudem die Materialaufbereitung mit den erforderlichen festen und mobilen Anlagen.

4 Erstellen und Betreiben von Anlagen und Geräten wie z.b. Krane, Förderbänder etc.

Art. 11

Baubereich A + B

5 Bauten und Anlagen zum Betreiben von Gartenbau, Baumschulen, und Aquakulturen sowie Bauten und Anlagen, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht,- Sport- und Pensionspferden dienen.

IV. ETAPPIERUNG

Art. 12

Baubereich A

1 Als Erstes haben Priorität:
Die Erstellung des Grüngürtels als Sichtschutz und die dazu nötigen Geländeanpassungen. Sowie die zugesicherten Biotopaufwertungen nördlich der Kantonstrasse im Rahmen des Gesamtkonzepts „Hirschwechsel Hesigen": Renaturierung eines Teils des eingedolten Baches; Abbruch des Stalles und Pflanzung von Hecken.
Und die als Sicht und Emissionschutz sowie als Leitstruktur dienenden Gebäude auf Baubereich A.

Baubereich B

2 Zweite Priorität haben Bauten auf Baubereich B.
Innerhalb des Baubereich B ist keine Baufortschrittrichtung festgelegt.

V. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENDSORGUNG

Art. 13

Erschliessungsstrasse

1 Die Zufahrtstrasse zur Gewerbezone Hesigen West erfolgt gemäss dem bewilligten Erschliessungsplan vom 20.8.2014, von der Kantonstrasse her über die östliche Parzelle 1332.

2 Die genaue Linienführung und Ausgestaltung der Feinerschliessung innerhalb der Gewerbezone Hesigen West werden im Rahmen der künftigen Bauprojekte festgelegt.

Art. 14

Ver und Entsorgung

1 Die Werkleitungen sind im bewilligten Erschliessungsplan vom 20.8.2014 enthalten.

2 Die genaue Linienführung und Ausgestaltung der Feinerschliessungsleitungen innerhalb der Gewerbezone Hesigen West wird im Rahmen der künftigen Bauprojekte festgelegt.

3 Die Anschlusspunkte der Groberschliessungen wie Kanalisation, Frischwasser, Swisscom verlaufen unmittelbar nördlich zwischen der Gewerbezone zwischen Hauptstrasse in der Freihaltezone.

4 Die Gewerbezone Hesigen West wird mit Fernwärme vom östlich benachbarten Betrieb versorgt.

5 Die Stromversorgung erfolgt von der angrenzenden Trafostation, auf dem östlich Grundstück.

6 Meteorwasser wird über die Schulter in den Grüngürtel abgegeben oder über die vom 20.8.2015 bewilligten Meteorleitungen in die Muota abgeleiteitet. Eine Versickerungsanlage innerhalb der Gewerbezone ist nicht möglich, da der Boden nicht sickerfähig ist.

Art. 15

Infrastruktur-Anlagen

1 Soweit sich die notwendigen Infrastrukturanlagen nicht aus dem Gestaltungsplan ergeben, sind sie im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

V. Ergänzende Bestimmungen

Art. 16

Richtprojekt

1 Der Plan „Richtprojekt" 1:500 ist wegleitend.

Art. 17

Baubereiche

2 Die genaue Anordnung, Ausrichtung sowie Grösse der Bauten und Anlagen können im Gestaltungsplan nicht näher definiert werden. Da dies von den Produktionsanlagen und Grösse der zukünftigen Gewerbebetriebe abhängig ist.

Art. 18

Energiekonzept

1 Nach Möglichkeit ist die Wärmeenergie vom Fernwärmenetz zu beziehen.

Art. 19

Minergie-Standard

1 Für Gewerbebauten besteht keine Minergie-Pflicht, ausser für standortbedingten Wohnraum.
(Die Anforderungen an den Minergiestandard haben sich nach dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr zu richten.)

Art. 20

Umwelt

1 Auf den benachbarten Wildtierkorridor sowie dem nördlichen der Hauptstrasse gelegenen Brunftgebiet und Äsungstreifen ist bei der künftigen Nutzung entsprechend Rücksicht zu nehmen.

2 Das Gestaltungsplanareal Hesigen West ist nach den Richtlinien der Stiftung Natur & Wirtschaft zu gestalten.

Art. 21

Unterhalt

1 Der Unterhalt wie auch Winterdienst ist anteilsmässig durch die Grundeigentümer innerhalb Gestaltungsplanes Hesigen West zu tragen:
-Zufahrtstrasse ab Kantonstrasse.
-Erschliessungstrassen innerhalb der Zone Hesigen West
-Allgemeine Werkleitungen bis zur Groberschliessung.
-Unterhalt und Pflege des Grüngürtels -

VI. INKRAFTTRETEN

Art. 22

Inkrafttreten

1 Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.