fon +41 41 819 70 40
fax +41 41 819 70 44
friday@friday.ch
mwst.nr. 547035

freitag
architektur gmbh
bahnhofstr. 15, 6440 brunnen

(2)

Gemeinde Muotathal

Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan Eigentumswohnungen Hauptstrasse 7

14. November 1995, Rev. 11.Januar 1996, Rev. 23. November 2004

Genehmigungsvermerke:

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 3.12.2004 bis 24.1.2005

Vom Gemeinderat erlassen am : 09.02.2005

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

GEMEINDERAT MUOTATHAL

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 439 vom 5. April 2005

Der Staatsschreiber:

Der Landammann:

Regierungsrat Kanton Schwyz

Landeigentümer:

[redacted]

Architekt:

Freitag Architektur GmbH, Bahnhofstrasse 15, 6440 Brunnen

Gestaltungsgebiet

Art. 1

Die besonderen Vorschriften gelten für das in der Situation 1:500 mit einem punktierten Perimeter umgrenzte Gestaltungsgebiet mit 2'646m2 (GB 1218/KTN 619).

Stellung zur Grundordnung

Art. 2

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements und des Zonenplanes der Gemeinde Muotathal, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie sämtliche sonstigen, relevanten Vorschriften der kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Zweck

Art. 3

Der Gestaltungsplan Eigentumswohnungen Hauptstrasse 7 bezweckt:

a) eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz und des bestehenden, nicht überbauten Geländes gemäss Art. 82 Abs. 3 Baureglement
b) die Einpassung in die bestehende ortsbauliche Situation
c) Integraler Schutz des bestehenden Gebäudes Hauptstrasse 7, KIGBO-Objekt Nr. 04.023

Planungsmittel

Art. 4

a) Plan 1:500, Situation, Höhenbegrenzungslinien, Plan-Nr. 789-002, Datum: 23. November 2004
b) Sonderbauvorschriften, Datum: 14. November 1995, Rev. 23. November 2004

Erläuterungen

c) Bericht zum Gestaltungsplan, Datum: 14. November 1995
d) Richtprojekt Plan-Nr. 520/6068, Datum: 14. November 1995

Inhalt des Gestaltungsplanes

Art. 5

[1] Im Plan 1:500, Situation, Höhenbegrenzungslinien (Art. 4 lit a SBV) werden verbindlich geregelt:

a) Baufelder Hauptbauten (Mantellinie)
b) Freiflächen
c) Grün-/ Hartbelagflächen
d) öffentliche Fusswege
e) Höhenbegrenzungslinien
f) Baulinie für unterirdische Bauten
g) Baulinie mit Anbaupflicht
h) Firstrichtung für Hauptgebäude
i) Längsseite (Gebäudelänge)

[2] Im Plan 1:500, Situation, Höhenbegrenzungslinien (Art. 4 lit a SBV) sind richtungsweisend festgehalten:

k) Zufahrt zu Unterniveaugarage
l) oberirdische Bepflanzung
m) Zufahrten

n) Kanalisation bestehend, öffentlich
o) Kanalisationsanschluss, neu
p) Wasserversorgung
q) elektrische Versorgung

3 Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den im Plan 1:500 genannten, verbindlichen Planangaben (siehe Plan-Legende) die gesamten vorliegenden Sonderbauvorschriften gehören, sind verpflichtend und in jedem Fall einzuhalten.

4 Die oben sowie in der Legende zum Plan 1:500 aufgeführten, lediglich richtungsweisenden Angaben sind nicht verbindlich, sondern zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf. Die Erläuterungen nach Art. 4 lit c und d sind nur richtungsweisend.

Baufelder

Art. 6

1 Die Baufelder für Hauptbauten sind durch Mantellinien bestimmt. Diese dürfen allseits mit den im Baureglement der Gemeinde Muotathal, Art. 49, bestimmten Vorbauten um 1.50 m überschritten werden und zwar auch gegenüber den nördlichen und südlichen Strassen ausserhalb des Gestaltungsgebietes.

2 Bei Baulinien mit Anbaupflicht sind die östlichen Neubauten (West- und Südfassaden der Neubauten) auf diese Linie zu bauen. Vorbauten nach Absatz 1 dürfen die Baulinie mit Anbaupflicht überragen.

3 Unterirdische Bauten dürfen bis an die im Gestaltungsplan festgelegten „Baulinie für unterirdische Bauten" gestellt werden.

4 Nebenbauten nach Art. 52 Baureglement sind ausserhalb der Baufelder im gesamten Gestaltungsgebiet gestattet, wobei sie sich von der Situierung und Gestaltung her gut einzuordnen haben.

Baufeld Hauptbauten

Art. 7

1 Die bestehenden Gebäude sind durch Pflege der alten Bausubstanz Innen sowie Aussen im Wesentlichen zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

2 Die neuen Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach folgenden Kriterien:

a) Gebäudehöhe, Firsthöhe (gemäss Plan 1:500, Höhenbegrenzungslinien)
b) Firstrichtung (gemäss Plan 1:500, Situation)
c) Dachneigung 30 bis 45° (alter Teilung)
d) Baulinie zur Strasse (gemäss Plan 1:500, Situation)
e) „trockene", schlichte Formensprache in Anlehnung an die bestehende Bebauung entlang der Hauptstrasse
f) Gliederung der Ost-/ Westfassade mit Quergiebel

[3] Bei der Baulinie mit Anbaupflicht zwischen Alt- und Neubauten ist das Bauen bis zur Baufeldbegrenzung gestattet. Zwischen Altbauten und Neubauten ist der Gebäudeabstand nach Art. 55 Baureglement nicht einzuhalten.

[4] Sowohl nördlich zur Schützenstrasse wie südlich zur Hauptstrasse dürfen Hauptbauten mit der gemäss Gestaltungsplan festgesetzten Höhe (16.50 m bzw. 12.00 m) an die Mantellinie gestellt werden.

[5] Gegenüber den östlichen Nachbarparzellen sind die Grenzabstände gemäss Baureglement einzuhalten.

Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag

Art. 8

[1] Die Längsseiten der Hauptbauten innerhalb der Baufelder (Alt- und Neubauten zusammen) liegen bei den Nord- und Südfassaden zu den Strassen (Hauptstrasse und Schützenstrasse) hin (Art. 53 Baureglement).

[2] Innerhalb der Baufelder Hauptbauten bestehen keine Beschränkungen betreffend Gebäudelänge und Gebäudebreite.

[3] Im ganzen Planungsgebiet, und zwar auch gegenüber den nördlichen und südlichen Strassen wird der Mehrlängenzuschlag aufgehoben.

Parkierung

Art. 9

Unterirdisch sind keine Besucherparkplätze anzuordnen. Oberirdisch sind im Bereiche der Grün-/Hartbelagflächen nach Art. 11 SBV, Besucher und Eigentümerparkplätze zulässig."

Freiflächen

Art. 10

Die Freiflächen sind auch für Kinderspielplätze bestimmt. Diese sind mit angemessenen Geräten auszustatten. Zum Schutz für Kleinkinder ist die Anlage mit einer Einfriedung zu versehen. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt aufgrund der nötigen Strassenübersichtsverhältnisse 0.80 m, respektive wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der zuständigen Behörde festgesetzt.

Grün-/ Hartbelagflächen

Art. 11

Die Grün-/ und Hartbelagflächen sind auch Bestandteil des Kinderspielplatzes. Auf ihnen sind zudem oberirdische Parkplätze gestattet. Zum Schutz für Kleinkinder ist die Anlage mit einer Einfriedung zu versehen. Von der Hauptstrasse (Kantonsstrasse), und Schützenstrasse sind gemäss Plan 1:500, Situation, dauernd geöffnete Zufahrten möglich.

Zufahrt Unterniveaugarage

Art. 12

Die Zufahrt zur unterirdischen Parkgarage ist privatrechtlich (Grunddienstbarkeit) geregelt.

Abstellflächen

Art. 13

Für jede Wohnung ist eine Abstellfläche von mindestens 5 m2 vorzusehen

Ausnahmen

Art. 14

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

a) Gebäude- und Firsthöhe der bestehenden Bauten von 17.00 m (Bestandesgarantie) gemäss Plan Höhenbegrenzungslinien
b) Keine Gebäudelängen- und Gebäudebreitenbeschränkungen innerhalb der Baufelder-Hauptbauten gemäss Art. 8 Abs. 2 SBV und Plan 1:500, Situation, Höhenbegrenzungslinien
c) Kein Mehrlängenzuschlag auf der nördlichen und südlichen Längsseite gemäss Art. 8 Abs. 3 SBV und Plan 1:500, Situation, Höhenbegrenzungslinien
d) Nördliche und südliche Grenz- und Strassenabstände nach Art. 7 Abs. 4 SBV und Plan 1:500, Situation, Höhenbegrenzungslinien, wobei die Strassenabstände ab der Fassade und nicht ab den nach Art. 6 Abs. 1 SBV gestatteten Vorbauten gemessen werden.
e) Unterirdisches Grenzbaurecht (Grenz- und Strassenabstand) an die nördliche Schützenstrasse und an die südliche Hauptstrasse gemäss Art. 6 Abs. 3 SBV und Plan 1:500, Situation
f) Befreiung von der Einhaltung des Gebäudeabstandes zwischen Alt- und Neubauten nach Art. 7 Abs. 3 SBV und Plan 1:500, Situation, Höhenbegrenzungslinien.
g) Reduktion der Grösse der Abstellräume pro Wohnung auf 5 m2, gemäss Art. 13 SBV

Inkrafttreten

Art. 15

Der Plan 1:500 mitsamt den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates gemäss § 30 Abs. 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft. Diese Sonderbauvorschriften ersetzen jene vom 14. November 1995, Rev. 11. Januar 1996.