BSS ARCHITEKTEN AG SCHWYZ
Palais Friedberg Herrengasse 42 6430 Schwyz Tel. 041 819 37 77 Fax 041 819 37 70 mail@bss-architekten.ch www.bss-architekten.ch

Reichlin Josef, dipl. Architekt ETH/SIA, Sonnenplatz 5a, 6430 Schwyz, www.reichlin-architekt.ch

Gemeinde Muotathal

Gestaltungsplan „Schachenmattli"

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gesuchsteller:

Schelbert Immobilien AG
Stalden
6436 Muotathal

---

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 1.4.2011 bis 21.4.2011

Vom Gemeinderat erlassen am: 18.5.2011/159

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

i.V. Werner Bachtold

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 790 genehmigt am 9. August 2011

Der Landammann: Der Staatsschreiber:

A. Huppert

Regierungsrat Kanton Schwyz

864 / 19.10.10
rev. 06.09.11

ANTRAG DES GESUCHSTELLERS UND DER GRUNDEIGENTÜMER

Der Gesuchsteller und die Grundeigentümer beantragen beim Gemeinderat Muotathal, den Gestaltungsplan „Schachenmattli" mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Der Gesuchsteller: **Der Grundeigentümer:**

[redacted]

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Muotathal erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 88, 89, 90 des Baugesetztes der Gemeinde Muotathal vom 18. Dezember 1997, vom Regierungsrat am 12.5.1998 den Gestaltungsplan „Schachenmattli".

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bildet die planrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Gesamtüberbauung der Parzellen KTN 2141, 667 ,666, 2140, 1268, 665 668, 669, 670, 671 und Teile von 672 (Kernzone)

Art. 3 Geltungsbereich

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

Art. 4 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Verbindliche Bestandteile

- Gestaltungsplan 1:500 vom 19.10.2010, rev. 06.09.11
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 19.10.2010, rev. 06.09.11

b) Orientierende Bestandteile

c)
- orientierender Situationsplan 1:500 vom 19.10.2010, rev. 17.2.2011
- Erläuterungsbericht vom 6.9.2010, mit Anhang: rev. 17.2.2011
- Richtprojekt vom 6.9.2010, rev. 17.2.2011
- Berechnungen vom 6.9.2010, rev. 17.2.2011

Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen

a) KTN 2141, 667 und 666
Neue oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A, B, C, D und E erstellt werden.
Oberirdische Bauteile der Tiefgarage liegen im Baubereich E. Das Richtprojekt ist massgebend.
Das Richtprojekt ist bezüglich Lage und Erschliessung der Bauten sowie der Umgebungsgestaltung orientierend.

b) KTN 2140, 1268, 665, 668, 669, 670, 671 und Teile von 672
Für diese Parzellen gilt die Regelbauweise gemäss Kant. PBG und des Baugesetzes der Gemeinde Muotathal.

Grundmasse für die Baubereiche	Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:			
Baubereiche	A, B,C	D	E	
Bauzone	Kernzone K	Kernzone K	Kernzone K	
Vollgeschosszahl max.	4	4	-	
Ausnützungsziffer	keine (gem. BR)	keine (gem. BR)	keine (gem. BR)	
			TG oberird.	TG unterird.
Gebäudehöhe (m) max.	10.80	10.80	4.00	1.00
Firsthöhe (m) max.	14.80	14.80	6.00	-
Gebäudelänge (m) max.	30.00	12.20	26.00	85.00
Gebäudebreite	20.00	10.00	6.00	50.00
Grenzabstand zwischen Perimetergrundstücken	Wird durch die Lage der Baubereiche bestimmt. Vorbehalten bleibt Art. 6 SBV.			
Gebäudeabstand innerhalb Perimeter	Wird durch die Lage der Baubereiche bestimmt, der Mindestabstände zwischen A und B und zwischen B und C beträgt 8.00 m. Der Gebäudeabstand zwischen dem Haus D und dem Gebäude KTN 665 darf unterschritten werden.			

Haus D

Das Näherbaurecht vom Kant. TBA Seite Trottoir liegt vor.
Der minimale Abstand der nordöstlichen Gebäudeecke zum inneren Trottoirrand beträgt 20cm im Erdgeschoss, im Obergeschoss darf die Gebäudeecke am Trottoirrand stehen.

Anzahl Gebäude

Pro Baubereich ist ein Gebäude zugelassen.

Nebenbauten

Einzelne Nebenbauten im Sinne von PGB Art. 61 dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die ordentlichen Abstandsvorschriften einhalten.

Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude sind überall zulässig, sofern sie die Abstandsvorschriften nach PBG einhalten und soweit sie für den Betrieb und den Unterhalt der Bauten und Anlagen zweckmässig und notwendig sind. Es ist gestattet, unterirdisch die KTN 659, 668 und 669 zu erschliessen.

Art. 6 Grenzabstände

Die Grenzabstände des Gestaltungsplangebietes gegen aussen sind wie folgt definiert:
(Gemäss Baureglement der Gemeinde Muotathal kann der Gemeinderat in der eng überbauten Kernzone die Grenzabstände auf 30% der Gebäudehöhen genehmigen).

- Zu KTN 672: Der Abstand des Gebäudes C zur GP-Grenze auf KTN 672 ist einzuhalten, zur Grenze 2141 / 672 kann er unterschritten werden. (Die Zustimmung des Eigentümers liegt vor.)
- Zu KTN 659: Der Grenzabstand gemäss Kant. PBG (50% der Gebäudehöhe) wird durch den Eigentümer der KTN 659 übernommen. Der Grundbucheintrag liegt vor.
- Zu KTN 2140: gemäss BR Art. 65.4 wird der minimale Grenzabstand auf 30% der Gebäudehöhe definiert. (Die Zustimmung des Eigentümers liegt vor.)
- Zu KTN 668: Mit dem Eigentümer KTN 668 ist ein Grenzbaurecht vereinbart. (Der Grundbucheintrag liegt vor).
- Zu KTN 665: Damit die Strassenbebauung, welche für Muotathal typisch ist, nicht mit der neuen Einfahrt zu stark unterbrochen wird, wird anstelle des Schopfes auf KTN 666 ein neues Bauvolumen (Haus D) realisiert (teilweise

auch auf KTN 667 und 2141). Der Grenzabstand wird auf 1.00 m reduziert werden, die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten. Die Bauflucht entspricht dem bestehenden Gebäude, im ISOS-geschützten Ortsbild sind reduzierte Grenzabstände üblich, die Kant. Denkmalpflege unterstützt die Ausnahmebewilligung.

- Zur Hauptstrasse: Der Strassenabstand des geplanten Neubaus (Haus D) kann auf 2.20 m ab Fahrbahnrand (Trottoirbreite 2.00 m) reduziert werden (siehe obige Begründung)
- Im Baubereich E darf eine unterirdische Baute auf die Grenze zu KTN 659 gestellt werden. Der Grundbucheintrag liegt vor.
- Sofern vorstehend keine Ausnahmen statuiert worden sind, gelten im Verhältnis zu den ausserhalb des Perimeter liegenden Gebieten die Kantonalen Abstandsvorschriften.

Art. 7 Nutzweise

In den Baubereichen A, B und C sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
Im Baubereich D ist eine Gewerbe- und Wohnnutzung zulässig.
Im Baubereich E sind eine Tiefgarage sowie die für die Bauten benötigten technischen Anlagen gestattet. Zusätzlich sind Keller- und Abstellräume zugelassen.
In den übrigen Parzellen KTN 2140, 1268, 665, 668, 669, 670, 671 und Teile von 672 gelten die Nutzungen der Regelbauweise.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist das Richtprojekt orientierend. Die Bauten und Anlagen haben sich in die Siedlungsstruktur einzupassen.

Sie haben folgende Gestaltungsmerkmale auszuweisen:

- Gemäss der Typologie vom bestehenden oder neuen Bauten in der näheren Umgebung sind die Baukörper mural, verputzt auszubilden (Baubereich A, B, C)
- Gemäss der Typologie der älteren Bauten entlang der Hauptstrasse soll der Neubau im Baubereich D ein murales Sockelgeschoss und verputzte oder verkleidende Obergeschosse aufweisen (Verkleidungen wie Holz, Eternit o.ä.)
- Fenster von Schlafzimmer sind als Einzelöffnungen zu planen.
- Grosszügige Öffnungen sind für Wohn- /Essbereiche und Balkone / Sitzplätze vorgesehen.
- Balkon- und Terrassengeländer sind einheitlich, nicht spiegelnd und teiltransparent zu gestalten (Staketen, Lochblech, Glas, Holz o.ä.)
- Die gedeckte Tiefgarageneinfahrt sowie die Entsorgungsstelle können mural ausgebildet werden

Art. 9 Dachgestaltung

Die Hauptbauten müssen mit Steildächern ausgeführt werden, minimale Dachneigung 20°. Eingeschossige Vorbauten bei den Baubereichen A – C können mit Flachdächern ausgeführt werden.

Nebenbauten können mit Flachdächern ausgeführt werden, sie müssen begrünt

werden. Das Dach der Tiefgarageneinfahrt kann flach ausgeführt werden und muss begrünt sein.

Flachdächer der Tiefgarage im Baubereich E sind ausser bei Wegen und Plätzen intensiv zu begrünen.

Bereich D: Dachgestaltung gem. ISOS-Inventar

Art. 10 Umgebungsgestaltung / Umgebungsplan

Umgebungsplan

Es ist ein Umgebungsplan als integraler Bestandteil der Baugesuchsakten einzureichen. Im Umgebungsplan sind folgende Mindestinhalte auszuweisen:

- Gestaltung der Umgebungs- und Freiflächen
- Bepflanzung
- Gestaltung und Geometrie Parkplatz- und Einfahrtsbereiche
- Versickerungsanlagen

Umgebungsfläche

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, sind die Umgebungsflächen, ausgenommen der Zufahrten und Hauszugänge, als versickerungsfähige Grünbereiche auszugestalten. Auf den Umgebungsflächen sind weitere Zugänge, Fusswege und Nebenbauten erlaubt, sofern sie den übrigen Anforderungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

Freiräume

Die im Gestaltungsplan gekennzeichneten, gemeinschaftlichen Freiflächen F1 - 3 sind als Erholungs- und Kinderspielflächen für KTN 2141 zu erstellen. Die Fläche beträgt mind. 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Die Flächen der Zugänge / Notzufahrten zu den Bauten A, B, C können an die Spielflächen angerechnet werden..

Die Freiflächen sind entsprechend ihrer Nutzung zu gestalten und auszustatten.

Bepflanzung

Im Bereich der Umgebungsflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die im Gestaltungsplan gekennzeichnete Lage der Bäume ist orientierend und im Rahmen eines Umgebungsplans zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Die Bäume sind zeitgleich mit der Realisierung der Hauptbauten zu pflanzen.

Art.11 Versickerungsanlagen

Das anfallende Meteorwasser muss innerhalb des GP-Gebietes versickert werden. Die Wassermengen, die den natürlichen Zufluss übersteigen, müssen versickert werden. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.

Versickerungen erfolgen mit fachgerecht erstellten Versickerungsanlagen in den kiesigen Untergrund.

Die Versickerungsmassnahmen sind im Umgebungsplan, welcher Bestandteil der Baubewilligungsakten ist, darzustellen.

Art. 12 Energetische Massnahmen

Die beheizten Gebäude in den Baubereichen A, B, C, D sind gemäss Energievorschriften (Minergiestandard) zu planen und realisieren.
(Ein Anschluss an das Fernleitungsnetz (Holzfeuerung) ist vorbehältlich der Verfügbarkeit vorgesehen.)

- siehe auch Hinweis AfU vom 21.4.10

Für die übrigen Parzellen gilt die Regelbauweise.

Art. 13 Parkierung

Die Anzahl Parkplätze muss gemäss Art. 38 des Baureglements der Gemeinde Muotathal festgelegt werden.

Die für die Bewohner der KTN 2141 notwendigen Parkplätze sind zu 80% unterirdisch anzulegen.
Die Besucherparkplätze sind in den Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen anzulegen.
Es sind ober- und unterirdische gedeckte Veloabstellplätze zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach dem Baureglement der Gemeinde Muotathal zu richten.

Art. 14 Erschliessung

Arealerschliessung	Das Gestaltungsplangebiet wird ab der Hauptstrasse erschlossen (gemäss Erschliessungsplan der Gemeinde Muotathal vom 4. Juli 2006)
Garagenzufahrt	Die Zufahrt zu der Tiefgarage Baubereich E erfolgt gemäss Situationsplan im zentralen Bereich der Parzelle KTN 2141.
Nachbargrundstück KTN 659	Das Grundstück KTN 659 südlich des Gestaltungsplansgebiets wird neu mit einer Durchfahrtsstrasse ab der Hauptstrasse durch das Gestaltungsplangebiet mit der bestehenden Zufahrt verbunden. Damit wird die bestehende Zufahrt ab der Hauptstrasse verschoben (bzw. für die dahinter liegenden Berechtigten aufgehoben ausser KTN 671). Die bestehende Einfahrt in die Hauptstrasse zwischen KTN 671 und KTN 669 wird für die Zufahrt ab KTN 659 aufgehoben. (Ziel: Bündelung der Einfahrten, gemäss Erschliessungsplan der Gemeinde Muotathal.) Der best. Fussweg (bei der alten oberen Einfahrt) wird beibehalten.
Wegrodel	Der im Wegrodel registrierte Fuss- und Wanderweg II – 18 wird westlich zur neuen Erschliessung ab der Hauptstrasse verlegt. Die Verlegung wird mit der Auflage des Gestaltungsplanes beantragt.
übrige Erschliessung	Für die übrigen Parzellen KTN 2140, 1268, 665, 668, 669, 670, 671 und Teile von 672 gilt der Bestand, resp. die Regelbauweise.

Art. 15 Empfindlichkeitsstufe

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach

Lärmschutzverordnung (SR 814.41). Massgebend ist der Zonenplan.
Für den Neubau Baubereich D ist mit der Baueingabe der Lärmschutznachweis zu erbringen.

Art. 16 Übriges Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Muotathal vom 18.12.1997.

Art. 17 Abweichung zur Regelbauweise

Grenzabstände

- Auf der Ostseite (zu KTN 672) und der Westseite (zu KTN 2140) darf der Grenzabstand auf 30% der Gebäudehöhe reduziert werden (innerhalb GP-Gebiet).
- Die geplante Ersatzbaute auf KTN 666 (und teils auf KTN 667) darf auf der Westseite einen minimalen Abstand von 1.00 m und zur Hauptstrasse einen Strassenabstand von 2.20 m aufweisen.
- Gegenüber der KTN 668 kann das Gebäude der Garageneinfahrt und die Tiefgarage auf die nördlich Grenze gestellt werden (gegenseitiges Grenzbaurecht).

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.