GEMEINDE MUOTATHAL

GESTALTUNGSPLANUNG WEID

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

(Verbindlicher Bestandteil)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom	04. Dez. 1992	bis	03. Jan. 1993
	04. Feb. 1994	bis	06. März 1994
	12. Dez. 1997	bis	11. Jan. 1998
	01. Mai 1998	bis	31. Mai 1998
Vom Gemeinderat erlassen am	02. März 1994	(GRB 94/89)	
	14. Januar 1998	(GRB 98/10)	
	18. Juni 1998	(GRB 98/126)	

GEMEINDERAT MUOTATHAL

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1069 vom 14. Juni 1994
mit RRB Nr. 1330 vom 4. August 98

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Staatsschreiber

Der Landammann

25. Juni 1998

411-01

R+K Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG
Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ Telefon 055 410 19 60 Fax 055 410 33 18

1. GELTUNGSBEREICH, ZWECK UND INHALT

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Muotathal erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf das Baureglement für die Gemeinde Muotathal (BR) sowie auf Antrag der römisch-katholischen Kirchgemeinde als Grundeigentümerin, die nachfolgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Weid.

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im "Gestaltungsplan, Situation 1:500, Plan Nr. 411-01/1" bezeichnete Gebiet.

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

a) Eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung.

b) Eine höhere Nutzung zu realisieren, ohne die Wohn- und Siedlungsqualität zu schmälern.

c) Die grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze).

Art. 4

Inhalt

Der Gestaltungsplan Weid umfasst:

a) Verbindliche Bestandteile:
   - Gestaltungsplan Situation M. 1:500, Plan Nr. 411-01/1
   - Sonderbauvorschriften

b) Wegleitende Bestandteile (Richtpläne)
   - Bebauungskonzept 1 Situation M. 1:500 Plan Nr. 411-01/3
   - Bebauungskonzept entlang Kantonsstrasse Situation M. 1:200, Plan Nr. 411-01/4

Art. 5

Baureglement

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist gelten die Vorschriften des Baureglementes (BR) für die Gemeinde Muotathal.

2. BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG, NUTZUNG

Art. 6

Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage der Gebäude und die Stellung der Gebäude werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Hauptfirstrichtung gemäss Gestaltungsplan 1:500.

Art. 7

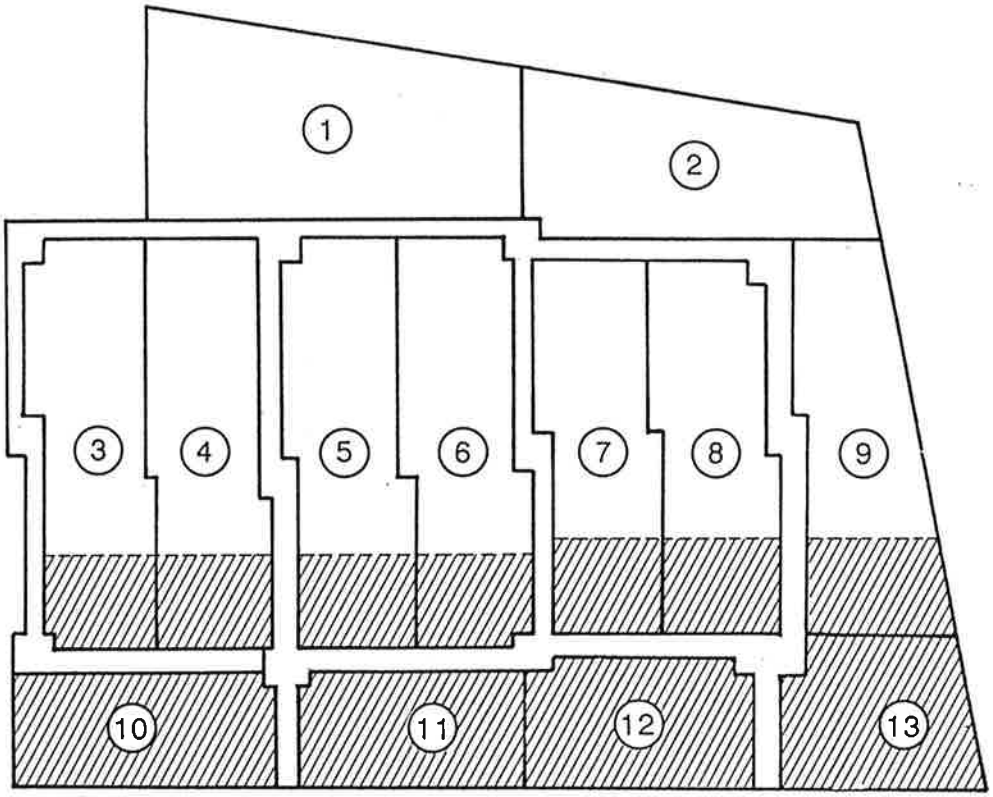
Nutzungsweise, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

Es sind zulässig:

Baubereiche	Geschosse	Nutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe
W2	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss	Wohnen und nichtstörende Betriebe, im speziell bezeichneten Gebiet gemäss Art. 8 sind mässig störende Betriebe zugelassen.	8.50	12.50
W3	3 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss	Wohnen und nichtstörende Betriebe.	10.80	14.80
WG	3 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss	Wohnen und mässig störende Betriebe.	10.80	14.80
V1 (Verbindungsbauten)	1 Vollgeschoss	Gewerbe, Garagen, Büro, Praxisräume und dergleichen	4.50	5.00
N (Nebenbauten	1 Vollgeschoss max. 60 m^2 Grundfläche	Unbewohnte Bauten, Garagen, Kleinbauten etc.	3.50	4.50

Art. 8

Zuordnung der Bruttogeschossflächen.



= mässig störende Betriebe zugelassen

Baube-reich	Zone	Fläche m²	AZ mit GP	BGF mit GP m²
1	W3	3'700	0.70	2'590
2	W3	1'550	0.70	1'085
3	W2	2'500	0.55	1'375
4	W2	2'400	0.55	1'320
5	W2	2'410	0.55	1'326
6	W2	2'470	0.55	1'359
7	W2	2'230	0.55	1'227
8	W2	2'240	0.55	1'232
9	W2	2'420	0.55	1'331
10	WG2	1'460	0.55	803
11	WG2	1'700	0.55	935
12	WG2	1'230	0.70	861
13	WG2	1'020	0.70	714
		27330		**16'158**

Art. 9

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1 m überragen, sind zulässig und dürfen ohne Einverständnis des Nachbarn höchstens 1 m an die Grenze gestellt werden.

Erdgeschosshöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfussboden darf maximal 0.80 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

Art. 10

Dachgestaltung

1 Wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht, darf das Dachgeschoss folgende Masse nicht überschreiten:

Kniestockhöhe bei 2 Vollgeschossen max. 1.00 m
Kniestockhöhe bei 3 Vollgeschossen max. 1.20 m

2 Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion (UK-Sparren) gemessen.

3 Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

4 Die Dachneigung beträgt in den Baubereichen mit

- 2 Vollgeschossen 30° - 40°
- 3 Vollgeschossen 30° - 40°

5 Für die Hauptbauten in allen Baubereichen sind die Hauptfirstrichtungen im Gestaltungsplan festgelegt.

Art. 11

Gebäudelänge/ Mehrlängenzuschlag

Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m, die Messweise richtet sich nach BR Art. 51. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.

Art. 12

Baulinien/ Gebäudeabstände

1 In den Baubereichen können die Fassaden bis an die Baulinien gestellt werden.

2 Werden die Gebäude nicht zusammengebaut, so sind die minimalen Gebäudeabstände für alleinstehende Hauptgebäude und Nebenbauten gemäss PBG § 60 und § 61 einzuhalten.

3 Fassaden von Nebengebäuden können bis auf die im Gestaltungsplan festgelegten Baulinien für Nebenbauten gestellt werden, wenn die vorgeschriebene Abstellflächen und Garagenvorplätze ohne Inanspruchnahme des Baulinienbereiches für Nebenbauten sichergestellt sind.

Offene gedeckte Autounterstände, ohne Garagentore, können bis an die Baulinien für Nebenbauten gestellt werden.

4 Der Grenzabstand zur Ostgrenze im Baubereich 9 bemisst sich unter Einhaltung der Baubegrenzungslinie gemäss Baureglement.

5 Entlang der im Gestaltungsplan bezeichneten Arkadenbaulinien sind durchgehende ebenerdige Fussgängerbereiche mit dem minimalen Lichtraumprofil von 2.00 m Breite und 2.20 m Höhe zu erstellen.

3. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 13

Allgemeine Grünfläche

1 Die im Gestaltungsplan bezeichnete allgemeine Grünfläche ist als Sport-, Erholungs- und Spielfläche auszugestalten. Sie darf nicht als Fahrzeugabstellplatz verwendet werden.

2 Bauten und bauliche Veränderungen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck der Kläranlage oder dem Muotadamm-Unterhalt dienen (z.B. öffentliches WC, Klärwärter-Häuschen, Dammzufahrt für Unterhaltsarbeiten etc.).

Art. 14

Private Grünfläche

1 Die privaten Grünflächen gemäss Gestaltungsplan sind in der Regel auf dem Niveau des Erdgeschoss-Fussbodens anzulegen. Die Hauseingänge sind im Erdgeschoss vorzusehen.

2 Böschungen entlang Strassen und Nachbargrundstücken sind mit natürlichem Gefälle zu gestalten und zu bepflanzen.

3 Entlang der Erschliessungsbereiche sind innerhalb von 50 cm Abstand keine baulichen Veränderungen (Einfriedungen, Stützmauern etc.) von mehr als 15 cm Höhendifferenz zulässig). Hochstämmige Bäume im Sinne einer Allee sind in diesem Bankettbereich von 50 cm zulässig.

4 Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baugesuche darzustellen.

Art. 15

Hochstämmige Bäume

1 Die im Gestaltungsplan bezeichneten hochstämmigen Bäume haben bezüglich Standort wegleitenden Charakter. Die hochstämmigen Bäume begleiten Verkehrswege und markieren Plätze. Es sind nur einheimische Arten zu verwenden.

2 Die im Gestaltungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind Teil der Erschliessung und mit dieser zusammen zu realisieren.

3 Weitere hochstämmige Bäume dürfen im Sinne der Richtpläne entlang der Erschliessungsbereiche bis an die Parzellengrenze der Erschliessungsbereiche gestellt werden.

4. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 16

Verkehrserschliessung und Gestaltung

1 Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Wege und Plätze ist der Gestaltungsplan massgebend.

2 Die genaue Linienführung der Wege und Plätze ist gegenüber der Plandarstellung im Rahmen der Bauprojekte leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird.

3 Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren.

Art. 17

Erschliessungsbereiche, öffentliche und private Fusswege

1 Die gemäss Gestaltungsplan bezeichneten öffentlichen Erschliessungsbereiche sind als Fahrstrasse, Plätze und Fussgängerwege auszubilden. Die Erschliessungsbereiche sind von der Miteigentümergemeinschaft zu unterhalten.

2 Der "öffentliche Fussweg mit privater Unterhaltspflicht" wird ebenfalls von der Miteigentümergemeinschaft unterhalten und ist öffentlich zugänglich.

3 Die öffentlichen Fusswege mit privater Unterhaltspflicht dürfen teilweise überbaut werden, wenn ein Lichtraumprofil von mindestens 1.20 m Breite und 2.20 m Höhe gewährleistet ist.

Art. 18

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

1 Die erforderlichen Parkplätze sind im Rahmen der Baubewilligung gemäss BR Art. 38 auszuweisen.

Besucherparkplätze

2 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Besucherparkplätze sind im Zusammenhang mit der angrenzenden Überbauung zu erstellen, zu markieren und dauernd diesem Zweck zu erhalten.

5. QUARTIERHEIZUNG

Art. 19

Anschlusspflicht Quartierheizung

1 Die Gebäude innerhalb der Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes sind an das Netz der Quartierheizung anzuschliessen. Die für die Beheizung der Gebäude erforderliche Energie ist von der Quartierheizung zu beziehen.

2 Cheminées sind zulässig.

3 Der Gemeinderat erteilt erst eine Baubewilligung, wenn die Rechte und Pflichten für Anschluss und Betrieb grundbuchlich gesichert sind.

6. LÄRMSCHUTZ

Art. 20

Massgebende Belastungsgrenzwerte

1 Der südliche Bereich der Überbauung Weid entlang der Kantonsstrasse liegt in den Wohn- und Gewerbezonen WG2 und WG3. Gemäss Baureglement der Gemeinde Muotathal sind diese Zonen der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet.

2 Das gesamte Gebiet Weid ist nicht erschlossen. Es ist eine Beurteilung nach dem Planungswert vorzunehmen.

3 Einzuhalten sind die nachfolgenden massgebenden Belastungsgrenzwerte:

Planungswerte der ES III	**Tag**	**Nacht**
Wohnräume	60 dB(A)	50 dB(A)
Betriebsräume	65 dB(A)	55 dB(A)

Art. 21

Lärmschutzmassnahmen

1 Zur Einhaltung der vorgenannten Belastungsgrenzwerte sind die nachfolgenden Lärmschutz-Massnahmen erforderlich.

2 An der Südfassade dürfen nur Fenster realisiert werden
- von Betriebsräumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV;
- von Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräumen und Abstellräumen;
- von Wohn- und Schlafräumen (sofern die jeweiligen Räume auch auf die West- resp. Ostfassade genügend belüftet werden können).