



Kanton Schwyz  
Gemeinde Muotathal

Genehmigungsexemplar

## Gestaltungsplan Weid West Sonderbauvorschriften



20 Tage öffentlich aufgelegt vom 13.9.2013 bis 3.10.2013

Vom Gemeinderat erlassen am 4.12.2013/353

Der Gemeindepräsident

P. Folt

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 186 / 2014

am 18.2.2014

Der Landammann

[Signature]

Der Staatsschreiber

[Signature]

2411-10  
14. Juni 2013  
revidiert  
14. November 2013



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147  
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15  
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

## Antrag des Grundeigentümers

Die Grundeigentümerin, die Römisch-Katholische Kirchgemeinde Muotathal, beantragt den Gemeinderat Muotathal den Gestaltungsplan „Weid West“ zu erlassen.

Muotathal, den 27. 11. 2013

**Die Grundeigentümerin:**

Vertreten durch:



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Baubereiche, Baugestaltung, Nutzung.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Maximal mögliche Bruttogeschossfläche .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Umgebungsgestaltung .....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>12</b>

## 1. Grundlagen

### Art. 1 Erlass Gemeinderat

Antrag 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

Gestaltungsplan-perimeter Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

### Art. 3 Zweck

Gestaltung einheitliches Konzept

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung.
- Eine höhere Nutzung zu realisieren, ohne die Wohn- und Siedlungsqualität zu schmälern.
- Die grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze).
- Grosszügige und attraktive Anlage der Aussenräume zu sichern.
- Einen hohen Anteil von erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch zu sichern.

Aussenräume

Hoher Anteil erneuerbarer Energie

Richtprojekt

<sup>2</sup> Für die Anordnung und Gliederung der Bebauung, für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt wegleitend.

#### **Art. 4 Inhalt**

Der Gestaltungsplan Weid umfasst:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Verbindliche Unterlagen | <p><sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gestaltungsplan M. 1:500 Weid West vom 14. Juni 2013 (revidiert 14. November 213)</li><li>- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 14. Juni 2013 (revidiert 14. November 213)</li></ul> |
| Wegleitende Unterlagen  | <p><sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erläuterungsbericht vom 14. Juni 2013 (revidiert 14. November 213)</li></ul>  |

#### **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 Baubereiche

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 Maximalmasse

Nutzungsweise, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe

Es sind zulässig:

Baubereich für Hauptbauten zweigeschossig

Baubereich für Hauptbauten dreigeschossig

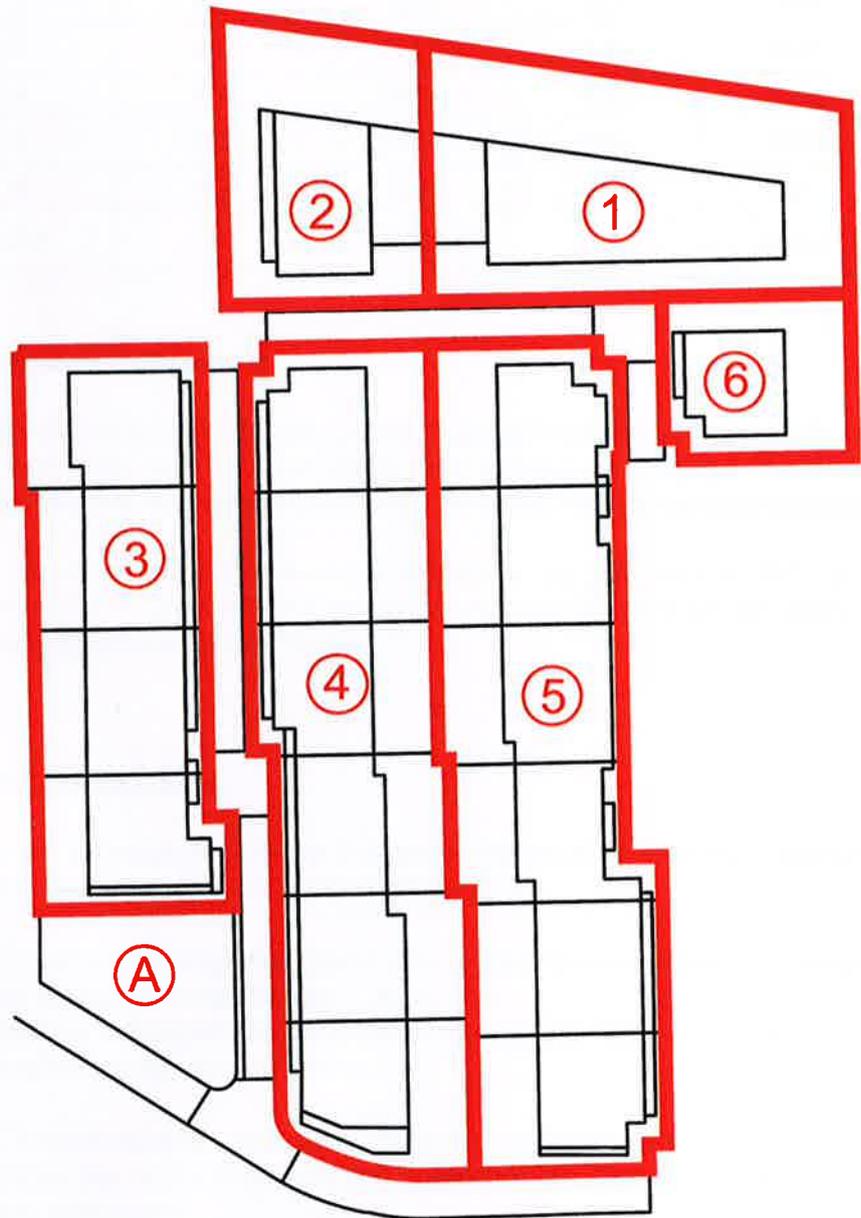
Baubereich für Verbindungsbauten eingeschossig

Baubereich für Nebenbauten

Baubereiche	Geschosse	Nutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe
W2	2 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss	Wohnen und nichtstörende Betriebe.	8.50	12.50
W3	3 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss Die Geschosse unterhalb der „Höhe Erdgeschossboden“ gelten als Untergeschosse und sind keine Vollgeschosse.	Wohnen und nichtstörende Betriebe.	10.80	14.80
V1	1 Vollgeschoss	Garage, Wohnen und nichtstörende Betriebe.	4.50	5.00
N	1 Vollgeschoss max. 60 m <sup>2</sup> Grundfläche	Unbewohnte Bauten, Garagen, Kleinbauten etc.	3.50	4.50

### Art. 8 Bruttogeschossfläche

1 Zuordnung der Bruttogeschossflächen.



### 3. Maximal mögliche Bruttogeschossfläche

Baubereich	Zone	Fläche m <sup>2</sup>	AZ mit GP	BGF mit GP m <sup>2</sup>
1	W3	1793	0.7	1255
2	W3	1070	0.7	749
3	W2	1912	0.55	1051
4	W2	2902	0.55	1596
5	W2	2972	0.55	1634
6	W2	584	0.55	321
Total		11'233		6'607

#### Art. 9 Niveau Erdgeschoss

Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten die die „Höhe Erdgeschossboden“ nicht oder um nicht mehr als 0.80 m überragen, sind zulässig und dürfen ohne Einverständnis des Nachbarn höchstens 1 m an die Grenze gestellt werden.

Erdgeschosshöhe für Hauptbauten in W2

<sup>2</sup> Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens im „Baubereich W2“ darf maximal 0.50 m über der im Gestaltungsplan pro Baufeld eingetragenen „Höhe Erdgeschossboden“ liegen.

#### Art. 10 Dachgestaltung

Dachgeschoss

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

Kniestock

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Kniestockhöhe in den Baubereichen für Hauptbauten zweigeschossig beträgt 1.00 m.  
Die maximal zulässige Kniestockhöhe in den Baubereichen für Hauptbauten dreigeschossig beträgt 0.80 m.

Messweise

<sup>3</sup> Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion (UK-Sparren) gemessen.

Dachaufbauten

<sup>4</sup> 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).

Dachneigung <sup>5</sup> Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig. Walmdächer sind nicht zulässig.

Firstrichtung <sup>6</sup> Für die Bauten sind in allen Baubereichen für Hauptbauten die Hauptfirstrichtungen im Gestaltungsplan festgelegt.

### **Art. 11**

Gebäudelänge / Mehr-  
längenzuschlag Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m, die Messweise richtet sich nach BR Art. 51. Der Mehrlängenzuschlag kommt innerhalb des Gestaltungsplanes nicht zur Anwendung.

### **Art. 12 Baubereiche**

Baulinien / Gebäude-  
abstände <sup>1</sup> In den Baubereichen können die Fassaden bis an die Baulinien gestellt werden.

Kant. Mindestab-  
stände <sup>2</sup> Werden die Gebäude nicht zusammengebaut, so sind die minimalen Gebäudeabstände für alleinstehende Hauptgebäude und Nebenbauten gemäss PBG § 60 und § 61 einzuhalten.

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

Autounterstände <sup>4</sup> Offene gedeckte Autounterstände, ohne Garagentore, können bis an die Baulinien für Nebenbauten gestellt werden.

Trafostation <sup>5</sup> Trafostationen können bis auf die im Gestaltungsplan festgelegten Baulinien für Trafostationen gestellt werden.

## 4. Umgebungsgestaltung

### Art. 13 Allgemeine Grünfläche

Sport-, Erholungs- und  
Spielfläche

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

### Art. 14 Private Grünfläche

Niveau der Umgebung

<sup>1</sup> Die privaten Grünflächen gemäss Gestaltungsplan sind auf dem Niveau des Erdgeschoss-Bodens anzulegen. Die Hauseingänge sind im Erdgeschoss vorzusehen.

Höhenübergänge

<sup>2</sup> Böschungen entlang Strassen und Nachbargrundstücken sind mit natürlichem Gefälle zu gestalten und zu bepflanzen.

Platz für  
Schneeräumung

<sup>3</sup> 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.

Gestaltung private  
Grünfläche

<sup>4</sup> Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baugesuche darzustellen.

Baubereiche entlang  
des Muotadamms

<sup>5</sup> In den Baubereichen 1 und 2 muss nördlich der Bauten das gestaltete Terrain auf die Höhe des Muotadamms angehoben werden.

### Art. 15 Bepflanzung

Hochstämmige Bäume

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

Bäume Teil der  
Erschliessung

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

Strassenabstand Bäume

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

### Art. 16 Offene Grünfläche

Hochwasserschutz

Im Uferbereich darf durch die Bepflanzung das Abfliessen des Wassers nicht behindert werden. ~~In den offenen Grünflächen sind Spielgeräte für Kinder zulässig. Dabei darf das Abfliessen des Wassers nicht behindert werden.~~ *Gelöscht: Vgl. PR Nr. 186/2014, dispositiv Ziff. 3*

### Art. 17 Verkehrserschliessung

Erschliessungsbereich

<sup>1</sup> Für die Erschliessung, und die Lage der Strassen, Wege und Plätze ist der Gestaltungsplan massgebend.

Genauere Lage mit  
Ausführungsprojekt

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

Gestaltungskonzept

<sup>3</sup> Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren.

### Art. 18 Erschliessungsbereich

Unterhalt Strassen,  
Wege und Plätze

<sup>1</sup> Die gemäss Gestaltungsplan bezeichneten öffentlichen Erschliessungsbereiche sind als Fahrstrasse, Wege und Plätze auszubilden. Die Erschliessungsbereiche sind von der Quartiergenossenschaft zu unterhalten.

Öffentliche Fusswege

<sup>2</sup> Die "öffentlichen Fusswege mit privater Unterhaltspflicht" sind von der Quartiergenossenschaft zu unterhalten und sind öffentlich zugänglich.

### Art. 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Auto-Abstellplätze

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

Alterswohnungen

Beim Bau von Alterswohnungen können die erforderlichen Parkplätze vom Gemeinderat entsprechend den Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS SN 640 290) reduziert werden.

## 5. Schlussbestimmungen

### Art. 20 Empfindlichkeitsstufe

Lärmschutz	<sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41). Massgebend ist der Zonenplan.
Immissionsgrenzwert ESII	<sup>2</sup> Für die Wohnnutzungen sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.

### Art. 21 Energiekonzept

Minergiestandard	<sup>1</sup> Die Gebäude müssen dem Minergie-Standard entsprechen.
Anschlusspflicht Quartierheizung	<sup>2</sup> 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.
Nicht erneuerbare Energie	<sup>3</sup> Der Energiebedarf für Heizung/Kühlung und Warmwasser darf maximal mit 30 % nichterneuerbarer Energie gerechnet werden.  <sup>4</sup> "Schwedenöfen" und Cheminées im Wohnbereich sind zulässig.

### Art. 22 Abweichung zur Regelbauweise

Innere Gebäudeabstände	<sup>1</sup> Es kann auf die minimalen Gebäudeabstände für alleinstehende Hauptgebäude und Nebenbauten gemäss PBG § 60 und § 61 reduziert werden.
Ausnützungsziffer	<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer wird in der W2 von 0.5 auf 0.55 und in der W3 von 0.65 auf 0.7 erhöht.
Mehrlängenzuschlag	<sup>3</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.
Gebäudelänge	<sup>4</sup> Die maximale Gebäudelänge wird von 23.0 m auf 50.0 m erhöht.

**Art. 23 Inkrafttreten**

Genehmigung durch  
Regierungsrat

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.