



Kanton Schwyz
Gemeinde Wollerau

Gestaltungsplan «Wohnzone Altenbach»

Sonderbauvorschriften

gemäss § 24 PBG a

31. August 2015, rev. 20. September 2017



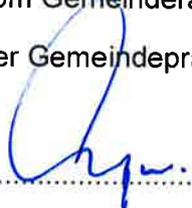
Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 25. Sep. 2015 bis 15. Okt. 2015

Vom Gemeinderat Wollerau erlassen am 11. Jan. 2016 mit Beschluss Nr. 2016.5

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher





Vom Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr. 664 am 29.08.2017 genehmigt

Der Landammann

Der Staatschreiber







Grundeigentümer:

KTN 2019

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

KTN 319

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

KTN 1946 und 320

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

KTN 1947 und 320

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	2
B. Bauvorschriften	3
C. Gestaltung und Etappierung	7
D. Verkehrserschliessung und Parkierung	8
E. Gestaltung Frei- und Erholungsflächen	10
F. Umwelt	12
G. Weitere Bestimmungen	13

A. Allgemeine Bestimmungen

Gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) und Art. 81 ff des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BauR) erlässt der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Wohnzone Altenbach» mit nachstehenden Sonderbauvorschriften, SBV:

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan «Wohnzone Altenbach» bezweckt die Sicherstellung einer wirtschaftlichen und ortsbaulich attraktiven Überbauung sowie eine zweckmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebietes.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie eine auf die Lärmsituation abgestimmte Bebauung, die sich gut in die Umgebung einfügt;
- Sicherstellung von Frei- und Erholungsflächen von hoher Qualität;
- Revitalisierung des eingedolten Gewässers „Altenbach“;
- Sicherstellung einer rationellen und verkehrssicheren Erschliessung und Parkierung;
- Attraktive Durchwegung und Sicherstellung von öffentlichen Fusswegen (u.a. Pilgerweg);
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

² Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Planungsbericht
- GP-Richtprojekt «Wohnzone Altenbach»

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Wohnzone Altenbach» gilt für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die jeweils gültigen Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BauR).

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

B. Bauvorschriften

Art. 4 Lage und Grösse der Gebäude

¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen von Hauptgebäuden werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche, die nachstehenden Höhenkoten, Gebäudehöhen und Vollgeschosszahlen bestimmt. Die Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Mantelbaulinien.

² Sichtbare Geschosse gemäss Art. 65 Abs. 4 BauR sind als Vollgeschosse (Art. 34 BauR) zu verstehen.

³ Die Baubereiche R1 bis R10 liegen im nördlichen Teil gemäss Art. 65 Abs. 4 BauR, die Baubereiche P1 bis P4 im südlichen Teil.

⁴ Es gelten folgende Höhen und Vollgeschosszahlen:

Baubereiche	max. Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe [m]	max. Höhenkoten [m.ü.M.]
Nördlicher Teil			
R1	4	14.0	561.85
R2	3	14.0	564.85
R3	4	14.0	561.85
R4	4	16.0	564.85
R5	3	14.0	561.85
R6	4	14.0	564.85
R7	3	12.0	560.85
R8	3	12.0	557.85
R9	4	16.0	559.85
R10	4	14.0	556.85
Südlicher Teil			
P1	3	12.50	571.85
P2	3	13.00	570.75
P3	3	13.50	567.85
P4	3	12.00	572.85

⁵ Die Anzahl Untergeschosse innerhalb des Perimeters ist frei.

⁶ Im Sockelbereich ist das Erstellen von eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen gestattet. Wohn- und Gewerbenutzungen sind nicht zulässig. Das Erstellen von Neben- und Technikräumen sowie von Fahrzeugabstellplätzen ist gestattet.

⁷ Innerhalb des Perimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung. Durch Grundstücksunterteilung resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig.

⁸ Wo nicht in geschlossener Bauweise gebaut wird, ist ein Gebäudeabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.

⁹ In den Baubereichen R1/R2 ist die geschlossene Bauweise zulässig. In den Baubereichen R3/R4, R7/R8 und R9/R10 ist die geschlossener Bauweise zwingend.

¹⁰ Ausserhalb der Mantelbaulinien dürfen folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

- Untergeordnete Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich diese gut in die Umgebung einfügen;
- Gebäude und Gebäudeteile im Sockelbereich gemäss Art. 4 Abs. 6 SBV;
- Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG, in dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich;
- Bauten und Anlagen für die Verkehrserschliessung, die Ver- und Entsorgung, Technik, Lärmschutz sowie für Spiel und Aufenthalt;
- Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen bis zu einer maximalen Ausladung von 1.5 m;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Oblichter, Rauchabzugsanlagen und dergleichen sowie Anlagen zur Gewinnung und Umwandlung erneuerbarer Energie.

¹¹ Vorspringende Balkone dürfen nur an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen und bis maximal zur Balkonlinie erstellt werden.

¹² In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen Längs- und Höhenversatz sind zwischen den Baubereichen R1/R2, R3/R4, R7/R8 und R9/R10 bei geschlossener Bauweise die Längsfassaden der jeweiligen Gebäude und die jeweiligen Höhen (Oberkante Dachabschluss) um mindestens 3.0 m gegeneinander zu versetzen.

Art. 5 Nutzweise und Ausnützung

¹ Innerhalb der Mantelbaulinien sind Wohnnutzungen und nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ohne grossen Publikumsverkehr zulässig.

² Innerhalb der Baubereiche sind maximal 20% der jeweils zulässigen Bruttogeschossflächen gemäss Art. 5 Abs. 3 SBV für gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Gewerbeanteile dürfen innerhalb des Perimeters frei transferiert werden.

³ Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt maximal 30'500 m² verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

KTN 2019 (Anteil: 8.3%)		KTN 319 (Anteil: 54.0%)		KTN 1946 (Anteil: 25.4%)		KTN 1947 (Anteil: 12.3%)	
	max. BGF (m ²)		max. BGF (m ²)		max. BGF (m ²)		max. BGF (m ²)
Total	2'531,5	Total	16'470	Total	7'747	Total	3'751,5
R1	2'531,5	R2	2'471	R6	2'556	R7	2'357,5
-	-	R3	2'191	R9	3'058	R8	1'394
-	-	R4	2'596	R10	2'133	-	-
-	-	R5	2'400	-	-	-	-
			4PG*				
-	-	P1	1'831	-	-	-	-
-	-	P2	1'831	-	-	-	-
-	-	P3	1'611	-	-	-	-
-	-	P4	1'539	-	-	-	-

⁴ Der Nutzungstransfer von Bruttogeschossflächen innerhalb des Perimeters ist frei.

C. Gestaltung und Etappierung

Art. 6 Gestaltung

¹ Gebäude, Anlagen und Frei- und Erholungsflächen sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute bauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Gebäude soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung im Ganzen zu einem ausgewogen Erscheinungsbild führen.

² Gebäude in den Baubereichen R1/R2, R3/R4, R7/R8 und R9/R10 sind jeweils paarweise im selben Fassadenmaterial zu erstellen.

³ Die Nord- und Südfassaden der Riegelgebäude sollen eine horizontale Gliederung aufweisen.

⁴ Hinsichtlich der Bebauungs-, Freiraum- und Terraingestaltung gilt das GP-Richtprojekt gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV als wegleitend. Abweichungen vom GP-Richtprojekt sind zulässig, sofern die Anforderungen von Art. 6 Abs. 1 SBV erreicht werden.

⁵ Mit Ausnahmen von Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5% zulässig.

⁶ Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Dachflächen von Nebenbauten sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind. Jedenfalls sind mindestens 2/3 der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Art. 7 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer baulichen, architektonisch und aussenräumlich gut gestalteten Teiletappe sowie funktionsfähigen Erschliessung und Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte voraus.

² In einer ersten Bauetappe müssen die Junkerstrasse sowie eine Wendemöglichkeit für Bus/LKW/PW an der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stelle, am westlichen Ende der Junkerstrasse, erstellt werden.

³ Die im Situationsplan 1:500 festgelegte öffentliche Fusswegverbindung (Pilgerweg) und die öffentliche Strassenverbindung (Zufahrt KTN 310, 311, 842, 1888) sind jederzeit zu gewährleisten und sicher zu gestalten.

D. Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 8 Verkehrserschliessung

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Strassenbaulinie bezweckt die Sicherstellung der Strassenerschliessung des Gestaltungsplangebiets „Wohnzone Altenbach“ und die Trasseesicherung der Junkerstrasse im Gebiet Wohnzone Altenbach.

² Innerhalb der Strassenbaulinie dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Strassenbaulinien nicht widersprechen. Unter dem Terrain liegende Gebäude und Gebäudeteile haben gegenüber der Junkerstrasse einen Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Ver- und Entsorgungssammelstellen, Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen und oberirdische Parkplätze sind innerhalb der Strassenbaulinien zulässig, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

³ Ein- und Ausfahrten in Sammelgaragen ab der Junkerstrasse sind nur an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig. Die Ein- und Ausfahrten zu den Sammelgaragen der Baubereiche R1 bis R4 und R7 bis R10 müssen möglichst direkt ab den im Situationsplan 1:500 bezeichneten internen Strassenerschliessungen erfolgen.

⁴ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten internen Strassenerschliessungen gewährleisten die Zugänge zu den Grundstücken (Notzufahrten, Anlieferung, Besucherparkplätze etc.). Die internen Strassen haben eine minimale Breite von 4.5 m aufzuweisen.

⁵ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten internen Fusswegverbindungen dienen der arealinternen Durchlässigkeit. Die Fusswegverbindungen sind sicher und gut zu gestalten.

⁶ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind je nach Funktion Wendepunkte für Fahrzeuge (PW, Lkw, Feuerwehr oder Bus) gemäss der jeweils geltenden VSS-Norm zu erstellen.

⁷ Die internen Strassenerschliessungen und übrigen Verkehrsflächen haben sich gut in die Gestaltung der Frei- und Erholungsflächen zu integrieren.

Art. 9 Fahrzeugabstellplätze

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind höchstens 490 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Diese werden wie folgt den Baubereichen zugeteilt. Ein Transfer ist zulässig.

R1	R2 bis R5 und P1 bis P4	R6, R9, R10	R7 und R8
41 PP	265 PP	124 PP	60 PP

PP = Abstellplätze für Motorfahrzeuge

² Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Werte:

a) bei Wohnbauten mindestens 1.0 und maximal 1.5 Abstellplätze pro 100 m² BGF. Zusätzlich sind 10% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als frei zugängliche Besucherparkplätze zu erhalten;

b) bei den übrigen Nutzungen richtet sich der erforderliche Bedarf gemäss VSS-Norm (SN 640 281 vom 1.2.2006).

² Motorfahrzeugabstellplätze sind weitgehend unterirdisch oder in Gebäude anzuordnen. Untergeordnete oberirdische Motorfahrzeugabstellplätze sind basierend auf dem GP-Richtprojekt zulässig.

³ Es sind ausreichend Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in Gebäuden oder in Eingangsnähe zu den Gebäuden anzuordnen.

E. Gestaltung Frei- und Erholungsflächen

Art. 10 Allgemeines

¹ Frei- und Erholungsflächen sind entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen.

² Im Gestaltungsplanperimeter sind gesamthaft mindestens 25% der Bruttogeschossflächen als Erholungsflächen nachzuweisen und zu gestalten sowie in ihrem Zweck zu erhalten.

³ Als Erholungsflächen sind Flächen anrechenbar, die den Anforderungen gemäss Art. 14 BauR und Art. 81 Abs. 2 lit b BauR genügen. Dies gilt insbesondere für:

- die siedlungsorientierten Erholungsflächen,
- die landschaftlich modellierten Erholungsflächen und
- den Platzbereich.

⁴ Frei- und Erholungsflächen sind nach Möglichkeit mit standortgerechten und vorzugsweise einheimischen Pflanzenarten zu begrünen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder –teilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

⁵ Hinsichtlich der Gestaltung der Frei- und Erholungsflächen sowie von Terrainveränderung gilt das GP-Richtprojekt gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV als begleitend.

Art. 11 Platzbereich und Erholungsflächen

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Platzbereich ist als öffentlicher Platz mit gemeinschaftlicher Funktion und hoher Aufenthaltsqualität sowie in Abstimmung auf den Busbetrieb zu gestalten.

² In den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichen sind zusammenhängende siedlungsorientierte und landschaftlich modellierte Erholungsflächen mit gemeinschaftlicher Funktion und hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

³ An Gebäude anstossende Freiflächen dürfen, mit Ausnahme der siedlungsorientierten Erholungsflächen gemäss Art. 11 Abs. 2 SBV, zu privaten Zwecken genutzt und entsprechend gestaltet werden.

Art. 12 Übergangsbereich Kulturlandschaft

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Übergangsbereich Kulturlandschaft ist im Sinne des Landschaftsentwicklungskonzeptes LEK Höfe möglichst natürlich zu gestalten und zu bepflanzen. Insbesondere ist der Übergangsbereich so zu gestalten, dass die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

² Innerhalb des Übergangsbereichs zur Kulturlandschaft sind keine Kunstbauten oder private Freiflächen wie Sitzplätze, Terrassen und dergleichen zulässig. Nicht befestigte Wege zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind zulässig.

Art. 13 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen innerhalb des Perimeters sind zulässig. Hinsichtlich der Terraingestaltung ist das GP-Richtprojekt gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV wegleitend. Zusätzliche Abgrabungen zur Freilegung von Vollgeschossen sind nicht zulässig.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten landschaftlich modellierten Erholungsflächen sind im Sinne des GP-Richtprojektes als Landschafts- und Freiraumelemente zu gestalten.

³ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 14 Gewässer

¹ Das Gewässer „Altenbach“ ist im Sinne der geltenden Gewässerschutzbestimmungen zu revitalisieren.

² Der Gewässerraum gemäss Situationsplan 1:500 ist nach Art. 41c GSchV extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es gelten folgende Ausnahmen:

- Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fusswegverbindungen dürfen als Überführungen und mit befestigten Oberflächen ausgeführt werden.
- Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs ist eine unterirdische Verbindung mit einer Breite von max. 4.50 m zulässig. Diese ist mit ausreichender, natürlicher Überdeckung auszuführen.
- In dem im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich sind Bauten und Anlagen zum Lärmschutz zulässig.

F. Umwelt

Art. 15 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Das Meteorwasser soll soweit möglich versickert oder, falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, in einen Vorfluter abgeleitet oder mit geeigneten Mitteln retendiert werden.

Art. 16 Abfälle

Für die Abfallentsorgung sind entlang der Junkerstrasse oder im Platzbereich gemeinsame und gut zugängliche Entsorgungssammelstellen vorzusehen.

Art. 17 Lärmschutz

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der folgenden Belastungsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nachweist:

Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A).

² Lärmempfindliche Räume bei welchen die Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten und die betroffenen Fenster sind fest zu verglasen.

³ Fassaden und Aussenbauteile haben die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 zu erfüllen.

Art. 18 Energie

Die Bebauung hat im MINERGIE®-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

G. Weitere Bestimmungen

Art. 19 Zivilschutz

Im Gestaltungsplanperimeter besteht die Pflicht zum Erstellen von Zivilschutzräumen. Die Anzahl der zu erstellenden Schutzraumplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Gesetzgebung. Die Pflicht entfällt mit der Aufhebung auf übergeordneter Gesetzesstufe.

Art. 20 Inkrafttreten, Aufhebung, Änderung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.