

KANTON SCHWYZ
GEMEINDE WOLLERAU

GESTALTUNGSPLAN GB-Nr. 70, 624
ZENTRUM DORFPLATZ

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Zustimmung Grundeigentümer:

GB-Nr. 624: Schwyzer Kantonalbank, 6430 Schwyz

GB-Nr. 70: Wogebag Bäch AG, 8832 Wollerau

Schwyzer Kantonalbank

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Öffentlich aufgelegt

vom: -4. Jan. 2013 bis: 24. Jan. 2013

Vom Gemeinderat erlassen

am -5. Nov. 2013

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

Der Gemeindegeschreiber:

[Handwritten signature]

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. 1197 vom 10.12.2013

Der Landammann:

[Handwritten signature]



Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]

- Art. 1 Rechtsgrundlagen
Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24, 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 81, 82, 83 und 84 des Baureglements (BR) der Gemeinde Wollerau Sonderbauvorschriften für die im Gestaltungsplan bezeichneten Parzellen.
- Art. 2 Geltungsbereich
1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandete Gebiet.
2 Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des kantonalen PBG, sowie die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Wollerau.
- Art. 3 Zweck
Der Gestaltungsplan bezweckt:
- einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Ziele der Kernzone „Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkernes“, zu leisten;
 - die Neubauten in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, dies unter Beachtung einer kernzonengerechten Nutzung;
 - eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes;
 - eine der prominenten Lage am Dorfplatz gerechte Umgebungsgestaltung;
 - den Miteinbezug der bestehenden Zivilschutzanlage;
 - eine ökonomisch und ökologisch ausgewogene und machbare Überbauung des Gestaltungsplangebietes.
- Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit
1 Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Verbindliche Planinhalte“ aufgeführten Planelemente, sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Dies gilt bezüglich Gebäudecharakter auch für die Neubauten des Richtprojektes.
2 Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierende Planinhalte“ aufgeführten Planelemente, sowie der Erläuterungsbericht, sind wegleitend.
- Art. 5 Abmessung der Baukörper
1 Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige Ausdehnung der Baukörper ohne Vordächer. Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG dürfen die Baubegrenzungslinien horizontal um 1.5 m überragen.
2 Balkone und Loggien können mit einer transparenten Windschutzverglasung versehen werden, wobei diese nicht über die Baubegrenzungslinien herausragen dürfen. Die Gestaltung muss einheitlich sein, die Verglasungen sind profillos auszuführen.
3 Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Höhenbegrenzung der einzelnen Baubereiche überschreiten (Liftüberfahrten, Solaranlagen, Kamine, Ventilatoren, Lüftungsrohre, etc).
- Art. 6 Nebenbauten
1 Nebenbauten sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig (Überdachung Zugänge Zivilschutzanlage, Einfahrten Tiefgaragen, Pergola, etc.).
2 Die Nebenbauten müssen so gestaltet sein, dass sie sich gut in die Gesamtüberbauung einfügen.

Art. 7	Unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig.
Art. 8	Grenz- und Gebäudeabstände	Gegenüber Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelten die Bestimmungen des PBG und des BR.
Art. 9	Gestaltung	<p>¹ Grundsätzlich richtet sich die Gestaltung bezüglich Dachform, Gliederung der Baukörper, Ausbildung der Fassaden und Anordnung der Bauten nach dem Richtprojekt.</p> <p>² Materialwahl und Farbgebung sind im Baubewilligungsverfahren anzugeben. Der ortsübliche Charakter ist zu wahren.</p>
Art. 10	Umgebungsgestaltung	Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt massgebend. Details sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
Art. 11	Verkehr	Das Verkehrskonzept gemäss Gestaltungsplan ist verbindlich, Anpassungen im Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.
Art. 12	Energiekonzept	Die Neubauten werden nach dem Minergie-Standard erstellt. Die Einhaltung der Anforderungen wird mit dem Minergiezertifikat nachgewiesen.
Art. 13	Abweichungen gegenüber der Grundordnung	<p>¹ Die Gestaltungsbaulinien und die Disposition der Masszahlen werden durch das Richtprojekt definiert.</p> <p>² Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen talseitig um 1.00 m.</p> <p>³ Unterschreitung der internen kommunalen und kantonalen Gebäudeabstände.</p>
Art. 14	Vorteile zur Regelbauweise	<p>¹ Grossflächige und gut besonnte Frei- und Erholungsflächen (mind. 20% der Bruttogeschossfläche).</p> <p>² Die Nutzung der bestehenden Bankräumlichkeiten an der Hauptstrasse 31 zu gewerblichen oder öffentlichen Zwecken ist verbindlich. Für die Gemeinde Wollerau besteht ein Vormietrecht zu den ortsüblichen Konditionen.</p> <p>³ Das öffentliche Fusswegrecht wird erweitert, um eine durchgehende Fussgängerverbindung über das Gestaltungsplanareal zu schaffen.</p> <p>⁴ Durch den Rücksprung in der Fassade im Erdgeschoss hinter die zulässige Baulinien wird der Dorfplatz erweitert.</p>
Art. 15	Inkrafttretung	Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.