

GESTALTUNGSPLANUNG

IM RIED

8832 WOLLERAU

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

vom 31. August 1988

MIT ÄNDERUNG

vom 21. Dezember 1994
vom 12. April 1996
vom 8. Juli 2003
vom 21. April 2004

Bauherrschaft:

Walter Nauer
Eggenweg 5
8834 Schindellegi

Architekt:

Basso & Partner
Architektur- & Planungsbüro
Seestrasse 48
6442 Gersau

1. Auflage:

Publiziert im Amtsblatt Nr. 42 vom 21.10.1988
Seite 1070 vom 21.10. bis 21.11.1988

2. Auflage:

Publiziert im Amtsblatt Nr. 2 vom 13.01.1995
Seite 53 vom 13.01 bis 13.02.1995

3. Auflage:

Publiziert im Amtsblatt Nr. 21 vom 24.05.1996
Seite 776 vom 24.05 bis 24.06.1996

Gestaltungsplan „im Ried“, 8832 Wollerau

Bauherrschaft:

Walter Nauer
Eggenweg 5
8834 Schindellegi

Datum:

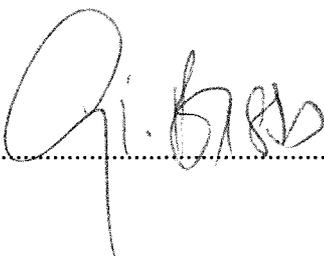
31. August 1988/ 21. Dezember 1994
12. April 1996/ 8. Juli 2003/ 21. April 2004

Für die Bauherrschaft:



.....

Für den Architekten:



.....

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Art. 1

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und das kommunale Baureglement (BauR) Art. 5,12,13,103 bis 106 sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „im Ried, Wollerau.

Geltungsbereich

Art. 2

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „im Ried“, Wollerau, Titel **Baubegrenzungslinien und Grenzabstände, Plan Nr. 103.13**, vom 21.04.2004, grün umrandete Gebiet.

Zweck

Art.3

Die Gestaltungsplanung will:

1. eine geordnete Bebauung mit dörflichem Charakter und klarer Konzeption erlangen.
2. die adäquaten Nutzungen vorschreiben.
3. Bauten bezüglich Dimension, Situierung und ihrer generellen Gestaltung festlegen.
4. die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege und Plätze) bestimmen.
5. die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Quartiergestaltungsplangebietes regeln.
6. Abgrenzung gegenüber SOB-Bahnlinie und der alten Wollerauerstrasse.

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

1. Pläne (vom 21.04.2004)
 - Situation/Umgebung 1:500, Nr. 103.10
 - Fahrzeugabstellplätze 1:500, Nr. 103.11
 - Höhen kurven und Gebäudeabstände 1:500, Nr. 103.12
 - Baubegrenzungslinien und Grenzabstände 1:500, Nr. 103.13
 - Schnitte 1:500, Nr. 103.14

2. Sonderbauvorschriften

3. Angaben

- Lärmtechnische Angaben:
Lärmschutznachweis, Bericht vom 28. April 1993,
Büro Remund und Kuster, Pfäffikon
- Erläuterungsbericht:
des Architekten, vom 31.08.1988, Änderung vom
21.12.1994, Änderung vom 12.04.1996
und Änderung vom 8.07.2003/21.04.2004

Gestaltungszonen Nutzungen Art der Bauten

Art. 5

Das GP-Konzept sieht 1 Gestaltungszone vor:

Zone B umfasst Reihen- und Mehrfamilienhäuser.

Bauweise, Lage und Anordnung der Bauten

Art. 6

1. Die Bauweise erfolgt gemäss Gestaltungsplan.
2. Lage und Anordnung der Bauten sind in den Wohnzonen (Mehr- und Reihenfamilienhäuser) mit Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Abweichung zur Gemeindebauordnung

Art. 7

Im GP sind folgende Abweichungen zum BauR enthalten:

1. Die Ausnützung für Reiheneinfamilienhäuser beträgt 0.5, für andere Bauten (Mehrfamilienhäuser) 0.45 (Art. 97 Baureglement).
2. Zulassung von Mehrfamilienhäusern in der Zone W 2
3. Die Gebäudelängen gemäss BauR dürfen bei den Reihenhäusern 1 bis 5 und 6 bis 11 überschritten werden.
4. Zusätzlicher Einbau von Einliegerwohnungen bei den Reihenhäusern 1 bis 5 und 6 bis 11.

Baubegrenzungslinien**Art. 8**

1. Die Baubegrenzungslinien (im Plan als Strich, gelb gekennzeichnet) bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahmen bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte.
2. Die Baubegrenzungslinien (im Plan gestrichelt, braun gekennzeichnet) bestimmen die äusserste Fassadenflucht für eingeschossige, unbewohnte Nebenbauten.
3. Treppenhäuser, Vordächer, Wintergärten, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte dürfen die Begrenzungslinien bei Wohnbauten um 2.00 m überragen, wobei diese höchstens ein Drittel der Fassadenlänge über die Baubegrenzungslinien hinausragen dürfen.
4. Bei den eingeschossigen Nebenbauten dürfen die Dachvorsprünge den minimalen Strassenabstand von 3 m ab Trottoirgrenze nicht überragen.
5. Vorbehalten bleibt Art. 10 der Sonderbauvorschriften.

Höhenbegrenzungslinien, Gebäudehöhen**Art. 9**

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. Firsthöhen in Metern über Meer.

Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge, Strassenabstände**Art. 10**

1. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauten die Grenzabstände gemäss BauR der Gemeinde Wollerau einhalten.
2. Innerhalb des GP-Gebietes werden in den einzelnen Zonen die Abstände im Rahmen des BauR der Gemeinde Wollerau eingehalten.
3. Ausserhalb der Baubegrenzungslinien sind als Bauteile gestattet:
 - Tiefgaragen und Garagen nach Plan
 - offene, gut gestaltete Pergolen

Wintergärten**Art. 11**

Die Wintergärten sind ein- oder zweigeschossige, verglaste Bauteile. Der Bau von Wintergärten in den separaten Baubegrenzungslinien ist gestattet.

Gestaltung**Art. 12**

1. Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in allen Zonen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung.
2. In den Baueingabeplänen sind zudem über folgende Elemente Gestaltungsangaben zu liefern: Strassen, Wege, Rampen, Garagen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Garagenvorplätze, Spielplätze, Grünflächen, Gartenanlagen, Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Pflanzen und Bäume.

Fassadengestaltung**Art. 13**

Die Fassaden der Hauptbauten sind mural auszubilden. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden und Wintergärten sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen.

Dachgestaltung**Art. 14**

1. Für die Wohnbauten sind im ganzen Quartier gleichmässige, geneigte Dächer mit 25 bis 31 Grad Dachneigung vorgesehen. Ausgenommen An- und Nebenbauten.
2. Die Tiefgaragen werden überdeckt und in die Umgebungsgestaltung einbezogen.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ansprechend zu gestalten. Bei den geneigten Dächern sind sie im Ausmass höchstens zu einem Drittel der Fassadenlänge gestattet.
4. Dachvorsprünge und Dachuntersichten sind einheitlich zu gestalten.

Siedlungscharakter**Art. 15**

Das Richtprojekt Situation/Umgebung, Plan-Nr. 103.10, dat. 21.04.2004, zeigt die Grundidee der Anlage auf und ist wegweisend.

Ausnützung**Art. 16**

1. Geringe Ausnutzungsabweichungen in den einzelnen Gestaltungszonen gegenüber dem Bruttogeschossflächenschema sind möglich, sofern die belasteten Grundeigentümer damit einverstanden sind.
2. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach dem Gemeinde-Baureglement.

**Aussenraumgestaltung,
Umgebungsgestaltung****Art. 17**

1. Sämtliche Bauten und Anlagen sind so ins Gelände einzupassen, dass die Umgebungsanpassungen möglichst gering ausfallen.
2. Die Parkplätze sind, wie im Richtprojekt angedeutet, auszugestalten.
3. Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.
4. Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche genau darzustellen.
5. Freiflächen, Wege und Plätze, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen, sind im Gestaltungsplan eingezeichnet.

**Verkehrerschliessung,
Parkierung****Art. 18**

Die Verkehrerschliessung hat grundsätzlich nach dem GP zu erfolgen.

Pro Wohnung sind 1.5 Abstellplätze pro 100 m² BGF zuzüglich 10 % für Besucher notwendig.

Die Aufteilung für unter- und oberirdische Parkierung ist aus dem Erläuterungsbericht ersichtlich. Die Unterniveauparkplätze sind zwingend einzuhalten.

Kinderspielplätze**Art. 19**

Die Spielflächen für Kinder erstrecken sich grundsätzlich über die ganze öffentliche Zone, wobei die zwei voneinander getrennten Flächen die Hauptakzente bilden.

Diese durch den Pavillon voneinander getrennten Räume teilen ebenfalls die Funktionen für Spielwiesen und Kinderspielplatz. Die Spielflächen haben wenigstens 20 % der BGF aufzuweisen.

Kehrichtentsorgung**Art. 20**

Die Containersammelstellen sind dezentralisiert angeordnet und im Plan ersichtlich.

UKW- und TV-Aussenantennen**Art. 21**

Für die Gesamtanlage ist der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage vorgesehen. Einzelantennen sind nicht gestattet.

Inkrafttreten**Art. 22**

Die Bauvorschriften treten mit dem Erlass durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Erlassen vom Gemeinderat Wollerau am **- 4. Okt. 2004**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz am **5.12.2006 mit RRB Nr. 1669**

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

