

---

KANTON SCHWYZ



GEMEINDE WOLLERAU

---

# GESTALTUNGSPLAN LINDENSTRASSE II

## BESONDERE VORSCHRIFTEN

---

BAUHERRSCHAFT:

BAUGESELLSCHAFT  
ERLEN - RIEDGUTSCH AG  
8832 WOLLERAU

---

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM 30. April 1999 BIS 31. Mai 1999

VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM 16. Aug. 1999

DER GEMEINDEPRÄSIDENT:

*M. Foner*

DER GEMEINDESCHREIBER: SV.

*V. Burlet*

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM 30 Mai 2000 mit RRBNr. 825

DER LANDAMMANN:

*[Handwritten signature]*



DER STAATSSCHREIBER:

|  |  |
|--|--|
| <b>Rechtsgrundlage</b>                                 | <p><b>Art. 1</b></p> <p>Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §30 des kantonalen Planungs- und Baugesetz und Artikel 5 und 12 des Baureglementes (BR) folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Lindenstrasse II.</p>  |
| <b>Geltungsbereich</b>                                 | <p><b>Art. 2</b></p> <p>Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Lindenstrasse II dunkelblau umrandete Gebiet, welches die Grundstücke KTN 1679, KTN 2072, KTN2073 und KTN 2074 umfasst.</p> <p>Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, sind die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Wollerau einzuhalten.</p>  |
| <b>Zweck</b>   | <p><b>Art. 3</b></p> <p>Der Zweck des Gestaltungsplanes mit den besonderen Vorschriften besteht darin, die exponierte Hanglage optimal zu überbauen, die Bauten in das Ortsbild einzufügen, die Massstäblichkeit der Gesamtüberbauung sicherzustellen sowie die Feinerschliessung und die Parkierorganisation zu regeln.</p>   |
| <b>Gestaltung, Gliederung und Standorte der Bauten</b> | <p><b>Art. 4</b></p> <p>Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat im ganzen Gestaltungsplangebiet nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und unter bestmöglicher Berücksichtigung der an der Lindenstrasse bereits realisierten Bauweise zu erfolgen.</p> <p>Die endgültigen Material- und Farbgebung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Auf Verlangen der Baubehörde sind Material, Farb- und Oberflächenstrukturmuster am Bau anzubringen.</p> <p>Die im Gestaltungsplan enthaltenen Baukörper sind namentlich bezüglich Gruppierung, horizontaler und vertikaler Gliederung der Hauptbauten, Lage der einzelnen Dachaufbauten bei Komplex E und F sowie bei den einzelnen Einfamilienhäuser auf den Parzellen KTN 2072, KTN 2073 und KTN 2074 wegleitend. Allfällige wesentliche Abweichungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, wenn sie die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.</p> |

#### **Art. 5**

##### **Dachterrassen und Dächer**

Bei den Hauptbauten sowie bei den Nebenbauten sind Dachaufbauten und Dächer mit geneigten Dachflächen im Neigungsbereich von 20° - 40° a.T. zulässig.

Dachterrassen sind grundsätzlich zulässig.

Als Dachdeckungsmaterial sind naturfarbene Eternit-Dachschiefer zu verwenden.

#### **Art. 6**

##### **Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung, inkl. der Erholungs- und Spielflächen sind im Gestaltungsplan ausgeschieden und verbindlich.

Freiflächen um und bei den Komplexen E und F sind zu begrünen. Die Einfamilienhäuser KTN 2072, KTN 2073 und KTN 2074 weisen eigene Grünflächen aus.

Auf eine einheitliche Bepflanzung, insbesondere bei den Balkontrögen, ist zu achten. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

#### **Art. 7**

##### **Ausnutzungsziffer**

Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.4.

Ausnutzungstransport innerhalb des Gestaltungsplanes ist grundsätzlich möglich.

#### **Art. 8**

##### **Gebäude- und Firtshöhen, Gebäude und Grenz- abstände**

Die Bauten sind innerhalb der Bau- und Höhenbegrenzungslinien zu verwirklichen.

Die Baubegrenzungslinien dürfen nur durch Bauteile gemäss Art. 59, Abs. 4 BR überstellt werden.

Ausserhalb der Baubegrenzungslinien sind nur Nebenbauten gemäss Art. 62 BR zulässig.

Die internen Grenz- und Gebäudeabstände können unterschritten werden.

