

0124
RESIDENZ BELLEVUE, 8832 Wollerau

GESTALTUNGSPLAN BELLEVUE
SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)



Pfäffikon:

20. Juli 2006

Grundeigentümer:

Hotel Chruég AG
Bellevueweg 3
8832 Wollerau

Handwritten signature: Urs Jamin

Bauherrschaft:

Hotel Chruég AG
Bellevueweg 3
8832 Wollerau

Handwritten signature: Urs Jamin

Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon

Handwritten signature: [unclear]

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 04. Aug. 2006 bis 04. Sep. 2006

Vom Gemeinderat erlassen am 02. Okt. 2006

Der Gemeindepräsident *[Signature]* Der Gemeindeschreiber *[Signature]*

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1563 genehmigt am 21. Nov. bes. 2006

Der Landammann *[Signature]* Der Stabschreiber *[Signature]*



INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften	Seite
Art. 1 Abgrenzung und Umfang	3
Art. 2 Zweck	4
Art. 3 Erschliessung	4
Art. 4 Motorfahrzeugabstellplätze	5
Art. 5 Ausnutzung	5
Art. 6 Baubereiche	5
Art. 7 Nutzungen Baubereiche A bis F	5/6
Art. 8 Gebäude- und Firsthöhen	6/7
Art. 9 Geschosse	7
Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstände sowie Strassenabstände	7/8
Art. 11 Gebäudelängen	8
Art. 12 Nebenbauten und unterirdische Bauten	8
Art. 13 Bereich Sitzplätze	8
Art. 14 Umgebungsflächen	8/9
Art. 15 Energiekonzept	9
Art. 16 Strassenbild-Gestaltungsbereich	9/10
Art. 17 Ausnahmen	10
Art. 18 Zivilrechtliche Vereinbarungen	10
Art. 19 Subsidiäres Recht	10
Art. 20 Inkrafttreten	11

Art. 1
Abgrenzung
und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Bellevue umfasst eine Fläche von 4'568 m² der Parzellen KTN 160 und KTN 643 in der Gemeinde Wollerau.

2. Er besteht aus folgenden Bestandteilen:

2.1. Verbindliche Planungsmittel:

	Mstb.	Plan-Nr.
a. Verbindliche Planinhalte des Planes Situation/ Mantellinien vom 20.7.2006,	1:200,	0124/2
b. Sonderbauvorschriften vom 20.7.2006		

2.2. Richtungsweisende Unterlagen:

	Mstb.	Plan-Nr.
a. Grundbuchplan,	1:500,	0124/1
b. Richtungsweisende und orientierende Planinhalte des Planes Situation/Mantellinien vom 20.7.2006,	1:200,	0124/2
c. Plan Höhenbegrenzungslinien vom 20.7.2006,	1:200,	0124/3
d. Situation/Umgebungsplan,	1:200,	0124/4
e. Richtprojekt vom 20.7.2006, Dossier Format A4,	1:500/1:200	

3. Die verbindlichen Gestaltungsplaninhalte sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.

4. Die weiteren Gestaltungsplaninhalte sind nicht verbindlich, sondern richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2
Zweck

Der GP Bellevue bezweckt eine gute Überbauung des Areals, dies vor allem unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes (Art. 108, Abs. 2) und mit folgenden Zwecken und Zielen:

- Gute bauliche Gestaltung und harmonische Einfügung in die Umgebung.
- Grosszügige und zweckmässige Anlage mit genügend Frei- und Abstellflächen.
- Gewährleistung des Fortbestandes des Bellevueweges als Erschliessung auch der Nachbarparzellen.
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr.
- Rollstuhlgängige und behindertengerechte Erschliessung sowie Gestaltung der Bauten und Anlagen.
- Unterniveaugarage für den Grossteil der erforderlichen Parkplätze mit Freihaltung der Umgebung vom Fahrverkehr.
- Verdichtete Bauweise.
- Modernes und umweltfreundliches Energiekonzept.
- Baureglementskonforme Verhältnisse gegenüber von Nachbarparzellen (Abstände).
- Ermöglichung eines Strassenbild-Gestaltungsbereiches, der in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden zu gestalten ist und auch der Gemeinde Wollerau abgetreten werden kann.
- Gewährleistung des Fortbestandes sowie der Erneuerungen und Anpassungen der öffentlichen Bushaltestelle mit Buswartehalle und mit Strassen- und Trottoirbereich.

Art. 3
Erschliessung

1. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge und Fussgänger erfolgt über die im Plan Nr. 0124/2 verbindlich aufgezeigten Bereiche der bestehenden Erschliessungsstrasse Bellevueweg, der internen Arealerschliessung für Fahrzeuge und der Erschliessung für Fussgänger.
2. Die bisherige Erschliessung der Nachbarparzellen ist durch den Bereich der Erschliessungsstrasse Bellevueweg gemäss Plan-Nr. 0124/2 weiterhin zu gewährleisten.
3. Die Erschliessung der neuen Bauten und Anlagen ist rollstuhlgängig und behindertengerecht zu gestalten.

Art. 4

Motorfahrzeug-
abstellplätze

1. Die Parkierung erfolgt in den Untergeschossen der Baubereiche A, B, C, D, E sowie F, dies mit insgesamt maximal 50 Parkplätzen, mit Erschliessung ab der südwestlichen internen Arealerschliessung (Zufahrt Parkgarage UG).
2. Weitere maximal zwölf Parkplätze, darunter die erforderlichen Besucherparkplätze sowie drei Parkplätze/Garagenboxen für KTN 559 können gedeckt in den Baubereichen E und D platziert werden, dies mit Erschliessung ab der südlichen internen Arealerschliessung.

Art. 5

Ausnutzung

1. Das Gestaltungsplanareal liegt in der Wohnzone W3. Die zulässige Ausnützung beträgt 0,7, inkl. Gestaltungsplan-Bonus.
2. Nach Abzug der Fläche der Erschliessungsstrasse Bellevueweg von 307 m² beträgt die anrechenbare Landfläche 4'261 m², die maximal mögliche Bruttogeschossfläche 2'983 m², inkl. Gestaltungsplan-Bonus.

Art. 6

Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Plan-Nr. 0124/2 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten bestimmen. Vorbauten nach § 59 Abs. 2 PBG und Art. 59 Abs. 4 BR wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen allseitig um 1.50 m über die Baubereiche vorspringen.

Art. 7

Nutzungen
Baubereiche A bis F

1. In den Baubereichen A, B und C sind Wohnnutzungen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie die in den Baubereichen D bis F gemäss Absatz 2 zulässige Nutzungen und alle sonstigen innerhalb dem Gestaltungsplanareal gestattete Nutzungen zulässig.
2. In den Baubereichen D, E und F sind Parkplätze, Garagen, Keller-, Abstell-, Neben- und Technikräume, Schutzraumbauten und gedeckte Erholungsflächen gestattet.

Die Dächer der Baubereiche D und E dienen als private Terrassen und Sitzplätze. Für die Nutzung des Daches des Baubereichs F siehe Art. 14.

3. Die Bauten und Anlagen in allen Baubereichen sind so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind und von ihnen benützt werden können.

Art. 8 Gebäude- und Firsthöhen

1. Im Baubereich A West gelten folgende Höhengvorschriften:
 - Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10.00 m, dies jedoch mit einer maximalen Höhenkote von 516.20 M.ü.M.
 - Die Firsthöhe beträgt maximal 13.00 m, dies jedoch mit einer maximalen Höhenkote von 519.40 M.ü.M.
2. Im Baubereich A Ost gelten folgende Höhengvorschriften:
 - Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10.00 m, dies jedoch mit einer maximalen Höhenkote von 513.80 M.ü.M.
 - Die Firsthöhe beträgt maximal 13.00 m, dies jedoch mit einer maximalen Höhenkote von 517.00 M.ü.M.
3. Im Baubereich B West gelten folgende Höhengvorschriften:
 - Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt maximal 8.20, dies jedoch mit einer maximalen Höhenkote von 513.00 M.ü.M.
4. Im Baubereich B Ost gelten folgende Höhengvorschriften:
 - Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt maximal 7.00, dies jedoch mit einer maximalen Höhenkote von 510.60 M.ü.M.
5. Im Baubereich C gelten folgende Höhengvorschriften:
 - Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt maximal 6.70, dies jedoch mit einer maximalen Höhenkote von 509.80 M.ü.M.

6. Im Baubereich D gelten folgende Höhengvorschriften:
 - Die Gebäude- und Firsthöhe beträgt maximal 4.50, dies jedoch mit einer maximalen Höhenkote von 507.50 M.ü.M.
7. Im Baubereich E gelten folgende Höhengvorschriften:
 - Die Gebäude- und Firsthöhe resp. Oberkant Dachabschluss dieser unterirdischen Bauten liegt bei maximal 506.80 M.ü.M.
8. Im Baubereich E gelten folgende Höhengvorschriften:
 - Die Gebäude- und Firsthöhe resp. Oberkant Dachabschluss dieses Untergeschosses liegt bei maximal 504.00 M.ü.M.
9. Die Gebäude- und Firsthöhen nach Absatz 1 bis 8 berechnen sich nach § 60 PBG und Art. 61 BR.
10. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Liftbauten, haustechnische Anlagen etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.

Art. 9 Geschosse

1. Innerhalb der Baubereiche ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wie folgt festgelegt:
 - In den Baubereichen A West und A Ost: 3 Vollgeschosse.
 - In den Baubereichen B West und B Ost: 2 Vollgeschosse.
 - Im Baubereich C: 1 Vollgeschoss.
 - Im Baubereich D: 1 Vollgeschoss.
2. In den Baubereichen E (unterirdisch) und F (Untergeschoss) sind keine Vollgeschosse gestattet.
3. Bezüglich den Attika- und Dachgeschossen gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BR).

Art. 10 Grenz- und Gebäudeabstände sowie Strassenabstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände nach § 59 bis 63 PBG und Art. 59 bis 65 BR sowie die Strassenabstände nach § 65 PBG und Art. 66 BR sind sowohl innerhalb des Gestaltungsplanareals wie nach aussen einzuhalten.

2. Gegenüber den Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplanareals gehen diese nach Absatz 1 einzuhaltenden Abstände den in den betreffenden Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen nach Art. 8 vor. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen also gegenüber den Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen nach Absatz 1 vorne eingehalten sind oder eine ungleiche Verteilung des Grenzabstandes nach § 62 PBG und Art. 64 BR vorliegt.

Art. 11
Gebäuelängen

Die Gebäuelängen sind innerhalb den Baubereichen frei. Die maximale Gebäuelänge von 40.0 m wird nirgends überschritten. Für die Untergeschosse gilt gemäss BR keine Gebäuelängenbeschränkung.

Art. 12
Nebenbauten und
unterirdische Bauten

1. Für Nebenbauten und unterirdische Bauten gelten § 61 PBG und Art. 62 BR.
2. Nebenbauten und unterirdische Bauten, diese zusätzlich zu den unterirdischen Bauten im Baubereich E, sind auf dem ganzen GP-Areal gestattet.

Art. 13
Bereich Sitzplätze

Im Bereich Sitzplätze gemäss Plan Nr. 0124/2 sind private befestigte Terrassen und Sitzplätze mit entsprechender Terraingestaltung und Absicherung (Stützmauer, Geländer etc.) gestattet.

Art. 14
Umgebungsflächen

1. Im Bereiche, wo die Umgebungsflächen gemäss Plan-Nr. 0124/2 den Baubereich F überlagern, gelten die vorliegenden Bestimmungen für die Dachgestaltung dieses überdachten Baubereichs.
2. Im Bereich der Umgebungsflächen sind unterirdische Bauten und Nebenbauten nach Art. 12 SBV, Terraingestaltungen mit Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und dergleichen, Lichtschächte, Notausstiege, Fluchtröhren, Schwimmbäder, Wege, Sitzplätze sowie Garten- und Grünanlagen und Erholungsflächen sowie generell alle mit der zonengemässen Nutzung zusammenhängende Anlagen gestattet.

3. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m sind generell zu begrünen oder davor zu bepflanzen (Büsche, Sträucher) oder zu bestocken.
4. Die nördliche Aussengestaltung des jeweils untersten nordseits in Erscheinung tretenden Geschosses sowie der nördlich davor liegenden Stützmauern hat durch Bepflanzung, Bestockung, Terrassierung oder Anböschung davor derart zu erfolgen, dass dieses nordseits unterste Geschoss mit Stützmauern davor nicht als ein gleich grosses und weiteres volles Geschoss zu den darob liegenden zwei (A Ost) resp. drei (A West) Vollgeschossen wirkt.
5. Die Erholungsflächen innerhalb dieser Umgebungsflächen haben zusammen mit den gedeckten Erholungsflächen in den Baubereichen D, E und F mindestens 20 % der Bruttogeschossflächen der Familienwohnungen auszumachen.
6. Für die Umgebungsgestaltung mit Rahmenbepflanzung sind bei der Detailplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die richtungsweisenden Vorgaben im Umgebungsplan Nr. 0124/4 als begleitend zu berücksichtigen.

Art. 15
Energiekonzept

Für die Bauten in den Baubereichen A bis C ist ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechend wirtschaftlich und umweltfreundliches Energiekonzept mit dem Ziel des Minergie-Zertifikats vorgeschrieben.

Art. 16
Strassenbild-
Gestaltungsbereich

1. Der im Plan Nr. 0124/2 ausgeschiedene Strassenbild-Gestaltungsbereich ermöglicht den Fortbestand der bestehenden Bushaltestelle mit Buswartehalle und Nebenräumen der Gemeinde Wollerau (Bestandesgarantie) sowie des Fussgängeranschlusses (Trottoir) entlang der Bellevuestrasse an das Trottoir entlang der Schwyzerstrasse. Gestattet sind jedoch auch bauliche Anpassungen wie eine Erweiterung oder eine Verlegung der Bushaltestelle mit Buswartehalle und Nebenräumen, dies auf Wunsch und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wollerau. Gestattet sind zudem auch bauliche Anpassungen und Massnahmen betreffend Strassen- und Trottoirfläche der Schwyzerstrasse.

2. Der Strassenbild-Gestaltungsbereich kann zudem auf Wunsch und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wollerau durch landschaftsgestalterische Massnahmen, so zum Beispiel gemäss dem richtungsweisenden Umgebungsplan Nr. 0124/4, aufgewertet werden, dies mit Vollzug und Bewilligung im Baubewilligungsverfahren.
3. Auf Wunsch der Gemeinde Wollerau wird die Fläche des Strassenbild-Gestaltungsbereichs unentgeltlich an die Gemeinde Wollerau abgetreten, dies bei Gewährleistung resp. Fortbestand der Erschliessungsstrasse Bellevueweg mit Einfahrt in Schwyzerstrasse, der angrenzenden internen Arealerschliessung für Fahrzeuge, des Fussgängerzugangs zum Gestaltungsplanareal Bellevue sowie der Ausnützung der abgetretenen Landfläche für die Überbauung Bellevue.

Art. 17
Ausnahmen

Mit dem Gestaltungsplan wird in Abweichung von der Regelbauweise folgende Ausnahme bewilligt:

GP-Ausnützungsbonus mit Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.6 auf 0.7

Art. 18
Zivilrechtliche
Vereinbarungen

Zivilrechtliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten zwischen Eigentümern im GP-Gebiet sowie mit Eigentümern ausserhalb dem GP-Gebiet gehen den vorliegenden Sonderbauvorschriften sowie generell den Überbaumungsmöglichkeiten innerhalb des GP-Gebietes, soweit sie diese Überbaumungsmöglichkeiten gegenüber dem Gestaltungsplan einschränken, in dem Sinne vor, dass sie weiterhin zivilrechtlich zwischen den betroffenen Grundeigentümern gelten und nicht durch den Gestaltungsplan aufgehoben werden. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Art. 19
Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelten das heutige Baureglement (BR) der Gemeinde Wollerau und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 20
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Bellevue, inkl. den Sonderbauvorschriften, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.