

0634 **Abänderung Gestaltungsplan Fair Field Bäch**
Terrassenhäuser Bächerstrasse, 8832 Wollerau

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Pfäffikon / Wollerau

6. April 2007
Rev. 29. Mai 2007

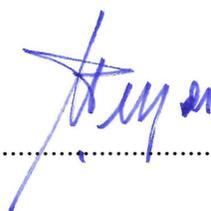
- Bauherrschaft / Gesuchsteller

IWB Generalunternehmung AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon


.....

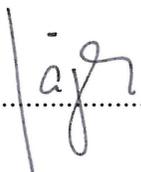
- Grundeigentümer

Siegfried Peyer
Bächerstrasse 20
8806 Bäch


.....

- Architekt

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon


.....

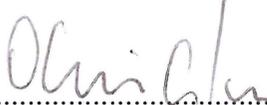
30 Tage öffentlich aufgelegt vom 27. April 2007 bis 29. Mai 2007

Vom Gemeindepräsidenten erlassen am -2. Juli 2007

Der Gemeindepräsident 

Die Gemeindeschreiberin 

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1235 genehmigt am 18.9.2007

Der Landammann 

Der Staatsschreiber 



INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften	Seite
▪ Zweck und Geltungsbereich	2
▪ Erschliessung und Verkehr	4
▪ Allgemeine Bauvorschriften	4
▪ Umgebungsgestaltung	7
▪ Energieeinsparung	8
▪ Allgemeines	8
▪ Ausnahmen von der Regelbauweise	9

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) Fair Field Bäch, 8832 Wollerau, umfasst eine Fläche von ca. 5620 m² der Parzellen KTN 209, 211, 656 und 203 (Anteil Bächerstrasse) in der Gemeinde Wollerau.

2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen (Eingabedatum Abänderung 6. April 2007) :

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Mantel- und Höhenbegrenzungslinien	1:200 / 1:500	0634-1
▪ Katasterplan	1:500	0634-2
▪ Umgebungsgestaltung	1:200	0634-3

Richtprojekt (nicht verbindlich)
 ▪ Plandossier A3 1:500 / 1:200
 mit allen Grundrissen und z. T. Schnitten, Ansichten und Perspektiven (23 Seiten)

Erläuterungsbericht (nicht verbindlich)
 ▪ Bericht A4 (9 Seiten)

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 0634-1) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) gehören, 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, nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte, dies zum Teil gemäss Legende des Gestaltungsplanes Nr. 0634-1 sowie sämtliche Richtprojektpläne sind richtungweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Art. 2
Ziel

Der GP bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes (Art. 108, Abs. 2), dies insbesondere mit folgenden Zielen und Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

- Eine Überbauung soll in einer angemessenen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen, indem sich Terrassenhausbauten als Gesamtes harmonisch in die Umgebung einfügen.
- Es soll eine grosszügige und zweckmässige Anlage mit Frei- und Abstellflächen vorgesehen werden. Die Erholungsflächen sollen mind. 50 % der zu Wohnzwecken genutzten BGF betragen.
- Der Fussgänger- und Fahrverkehr soll getrennt werden.
- Alle Parkplätze sind am Rande der Siedlung unter Terrain oder überdeckt anzuordnen. Das ganze Areal soll bis auf die Hauptzufahrt und einen Anteil am Bächergässli völlig verkehrsfrei gestaltet werden.
- Durch eine verdichtete Bauweise soll eine haushalterische Nutzung des Plangebietes erreicht werden.
- Es sollen Massnahmen zur Energieeinsparung durch umweltfreundliche und dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Heizsysteme (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung) und eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle getroffen werden. Der Projektwert des Heizwärmebedarfes hat 5 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 zu liegen. Der Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung soll geprüft werden.
- Die ganze Wohnanlage soll behindertengerecht gestaltet werden.
- Für die Öffentlichkeit soll bei Bedarf und Interesse auf dem Grundstück KTN 209 eine Aussichts- und Erholungsfläche (ca. 350 m²) geschaffen werden.
- Gegen die Nachbarparzellen sind die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Art. 3

Erschliessung

1. Die Haupterschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt über die Bächerstrasse.
2. Die interne Erschliessung erfolgt im Bereich der Erschliessungsfläche gem. GP Plan 0436-1. In diesem Bereich sind auch Stützmauern, Rabatten und Bepflanzungen gestattet.
3. Durch die Siedlung ist ein Verbindungsweg für Fussgänger (Hausbewohner der Überbauung) von der Bächerstrasse zum Bächergässli geplant.
4. Im Norden der Parzelle KTN 692 liegt ein dreieckförmiger Grundstücksteil der zur Gestaltung einer Hauszufahrt der Parzelle 692 verwendet werden kann. Andernfalls wird dieser Bereich als Grünfläche gestaltet.

Art. 4

Motorfahrzeug- und Veloabstellplätze

1. Sämtliche Pflichtparkplätze müssen in Garagen oder gedeckten Abstellplätzen in den Baubereichen D1 und D2 erstellt werden.
2. Bei einer Überbauung der Parzellen KTN 211 und 656 sollen die Garagenplätze einzig im Baubereich D1 erstellt werden. Falls zu einem späteren Zeitpunkt auch Parzelle KTN 709 (ausserhalb des GP-Perimeters) überbaut wird, so kann die Erschliessung über die Parzellen KTN 211 und 656 erfolgen und im Baubereich D2 können zusätzliche Garagenplätze und Erschliessungsanlagen erstellt werden.
3. Im Baubereich D1 werden gedeckte Veloabstellplätze im Untergeschoss angeordnet. Im Bereich der Erschliessungsflächen können oberirdische Veloabstellplätze angeordnet werden.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5

Ausnutzung

1. Das Gestaltungsplanareal liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5`620 m². Zulässig ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche

nach Art. 97 BR. von 2`257 m², dies inklusive AZ-Bonus (siehe auch AZ-Berechnung Erläuterungsbericht Seite 2).

2. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Nutzungsbeschränkungen und -Transfers im Grundbuch einzutragen.

Art. 6 Baubereiche

1. In den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 können Terrassenhäuser realisiert werden. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach Art. 90 des Baureglementes.
2. In den Baubereichen C und E können Erschliessungsanlagen, Treppen, Lifts und Nebenräume erstellt werden.
3. In den Baubereichen D1 und D2 können Keller- und Haustechnikräume, Archive, Lager, Tiefgaragen, Rampen, Zugangswege, Treppenanlagen u. dgl. erstellt werden.
4. In den Baubereichen C, D1, D2 und E können neben den unter Abs. 2 und 3 genannten Nutzungen oberirdisch auch Zugangswege, Stützmauern, Sitzplätze, Grünratten u. dgl. realisiert werden.

Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 0634-1 definierten Baubereichen.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG.
3. Innerhalb des ganzen GP-Areals entfällt die Anwendung eines internen Mehrlängenzuschlages. Gegenüber Nachbarparzellen ist ein allfälliger Mehrlängenzuschlag einzuhalten, d.h. die nach aussen einzuhaltenden Abstände inklusive Mehrlängenzuschlag gehen hier den möglichen Gebäudelängen gemäss GP-Baubereichen vor.

Art. 8 Strassenabstand

Gegen die Bächerstrasse können Bauten, welche das Niveau der Strasse nicht überragen, bis an die Grenze gestellt werden. Höhere Bauten haben einen Strassenabstand von 4.0 m einzuhalten. Lärmschutzwände können mit einem Abstand von 50 cm an die Strassengrenze

gestellt werden, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Art. 9
Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 0634-1 definierten Baubereiche frei. Im Baubereich D1 kann ein Garagengebäude demzufolge die baureglementarische Gebäudelänge überschreiten.

Art. 10
Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 0634-1 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten - und zwar der entsprechenden Fassadenflucht - bestimmen, und die nur durch Bauten und Anlagen nach Art. 12 SBV überragt werden dürfen. Bezüglich der so möglichen Gebäudelängen und Mehrlängenzuschläge sowie dem Abstand gegenüber Nachbarparzellen siehe Art. 7 SBV.

Art. 11
Gebäude- und
Firsthöhen,
Geschosszahl

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geschosszahl
A1	gemäss Höhenbegrenzungslinie Baubereich A1		6 terrassierte Geschosse
A2	gemäss Höhenbegrenzungslinie Baubereich A2		6 terrassierte Geschosse
B1	gemäss Höhenbegrenzungslinie Baubereich B1		7 terrassierte Geschosse
B2	gemäss Höhenbegrenzungslinie Baubereich B2		7 terrassierte Geschosse
C	Gemäss Höhenbegrenzungslinie Baubereich C und E		4 Vollgeschosse
D1	Max. 10.00 m = 450.00 M.Ü.M.	----	3 Vollgeschosse
D2	Max. 6.00 m = 450.00 M.Ü.M.	----	2 Vollgeschosse
E	Gemäss Höhenbegrenzungslinie Baubereich C und E		2 Vollgeschosse

2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile wie Kamine, Lüftungsrohre, Antennen, Liftaufbauten etc. werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt.
3. Gegenüber den Nachbarparzellen dürfen in den Baubereichen die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen

gem. Art. 7 Abs. 2 SBV eingehalten sind. Diese einzuhalten- den Abstände nach aussen gehen den maximal zulässigen Gebäudehöhen vor.

4. Innerhalb des GP-Perimeters, d.h. nach innen, dürfen inner- halb der Baubereiche die Gebäudehöhen gemäss Abs. 1 voll ausgeschöpft werden (siehe auch Art. 7 SBV).
5. Die Geschosshöhen dürfen innerhalb der Höhenbegren- zungslinien im Mittel aller Geschosse mehr als 3.0 m betra- gen.

Art. 12
Nebenbauten und
unterirdische Bauten

1. Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten ergeben sich aus Art. 62 BR.
2. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten und unter- irdische Bauten gemäss Art. 62 BR auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Dies gilt auch für Anlagen wie Schwimmbäder udgl.
3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können Neben- bauten an die Grenze gestellt werden, dies auch ausserhalb der Baubereiche.

Art. 13
Weitere Bauten
und Anlagen

1. Ausserhalb der Baubereiche sind Wege, Stützmauern, Con- tainer- oder Gartensitzplätze, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren, Böschungen u. dgl. gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen gem. Art. 59 Abs. 4 BR Wollerau allseitig um 1.50 m über die Bau- bereiche vorspringen.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 14
Umgebungsgestaltung

1. Der Plan Umgebungsgestaltung 0634-3 bildet die verbind- liche Grundlage für die Ausarbeitung einer detaillierten Grünraumplanung. Dieses Detailprojekt ist den Behörden mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.

2. Talseitig liegende und gegen den See hin sichtbare Stützmauern sowie die mittlere Erschliessungszone (Baubereiche C und E) sind auf geeignete Weise zu begrünen. Die Begrünung der Terrassen kann auch mittels Pflanztrögen erfolgen.

Art. 15
Erholungsflächen

Innerhalb des GP-Perimeters sind Erholungsflächen zu realisieren, welche mind. 50 % der zu Wohnzwecken genutzten BGF betragen. Innerhalb des Waldabstandsbereiches auf KTN 209 ist nach Absprache mit dem Kantonalen Amt für Wald, Jagd und Fischerei die Gestaltung einer parkähnlichen und anrechenbaren Erholungsfläche möglich.

Bei Bedarf und Interesse wird zu Gunsten der Öffentlichkeit in diesem Bereich eine Fläche von ca. 350 m² zur Gestaltung eines Aussichts- und Erholungsplatzes zur Verfügung gestellt.

ENERGIEEINSPARUNG

Art. 16
Energieeinsparung

Für die Wärmeerzeugung sind umweltfreundliche Heizsysteme (z.B. Wärmepumpe mit Erdsonden oder Gasheizung) zu installieren. Die Gebäudehülle ist derart zu dämmen, dass der Heizwärmebedarf 5 % unter dem Grenzwert nach SIA 380/1 liegt.

ALLGEMEINES

Art. 17
Subsidiäres Recht

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das Baureglement der Gemeinde Wollerau und das kantonale Planungs- und Baugesetz.

Art. 18
Verbindlichkeit des
Richtprojektes

Das Richtprojekt ist grundsätzlich nicht verbindlich sondern hat nur richtungsweisenden Charakter.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 19

Ausnahmen

Der Gestaltungsplan Fair Field Bäch, 8832 Wollerau, weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 0.5 gemäss Art. 97 BR. Die Ausnutzung des nicht überbaubaren Grundstücks KTN 209 kann mit einer AZ von 0.325 auf die Grundstücke KTN 211 und 656 übertragen werden.
- b) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände auf dem GP-Areal gemäss Art. 7 Abs. 1 SBV.
- c) Befreiung von der Einhaltung des internen Mehrlängenzuschlages gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV.
- d) Überschreitung der zonengemässen Geschoszahl in den Baubereichen C und D1 gemäss Art. 11 Abs. 1 SBV.
- e) Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhen in allen Baubereichen gemäss Art. 11 Abs. 1 SBV und gemäss Höhenbegrenzungslinien im Plan 0634-1.
- f) Überschreitung der Gebäudelänge für die talseitige Fassade im Baubereich D1 gemäss Art. 9 SBV.
- g) Überschreitung der Geschosshöhen (3.0 m) gemäss Art. 11 Abs. 5 SBV.