

Kanton Schwyz

Gemeinde Wollerau

Gestaltungsplan Fürti

KTN 2329 und KTN 258

Sonderbauvorschriften

Zustimmung Grundeigentümer KTN 2329

Zustimmung Grundeigentümer KTN 258

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

J. Gattola

M. Rademacher

29. Aug. 2016

A. H.

M. H.

Öffentlich aufgelegt vom 22. Juli 2016 bis 11. Aug. 2016

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit RRB Nr. 872/2016

Der Landammann

Der Staatsschreiber



O. Berth

M. B.

Zürich, 15. Mai 2012

rev. 07. Juli 2016

Umfassung des Gestaltungsplanes „Fürti“

Parzelle KTN 2329 im Ausmass von ca. 3'008m²

Parzelle KTN 258 im Ausmass von ca. 222.50m²

Grundeigentümer:
KTN 2329 Realor AG
 Felsenstrasse 99
 8832 Wollerau

Grundeigentümer: Marcel Radamonti
KTN 258 Felsenstrasse 103
 8832 Wollerau

Bauherrschaft: Realor AG
 Felsenstrasse 99
 8832 Wollerau

A. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) den Gestaltungsplan Fürti. Grundlage bildet das Baureglement der Gemeinde Wollerau vom 21.06.2016.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche als integrierende Bestandteile gelten:

A. verbindlich:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| - Gestaltungsplanänderung Mst. 1:500 | dat. Juli 2016 (unverändert) |
| - Sonderbauvorschriften | dat. Juli 2016 (unverändert) |

B. begleitend:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| - Richtprojekt Mst. 1:500/1:200 | dat. Juli 2016 (unverändert) |
| - Erläuterungsbericht | dat. Juli 2016 (unverändert) |

Art. 3 Gestaltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter Gestaltungsgebiet.

Art. 4 Zweck

Die Gestaltungsplanänderung bezweckt:

- eine städtebaulich und funktional überzeugende Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur sowie eine zeitgemässe Überbauung mit guter Gesamtwirkung und hohem Wohn- resp. Nutzwert. Verdichtetes Bauen.
- ressourcenschonenden Umgang mit Bauland
- eine rationale und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- eine verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen und deren Lage.
- Eine verbindliche Definition der Frei-, Abstell- und Spielflächen.

B. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5 Ausnutzungsziffer

Die zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) für den im Gestaltungsplan definierten Gestaltungsplanperimeter beträgt 0.543 (Regelbauweise + Ausnutzungsbonus von 15%).

Art. 6 Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage und die Stellung der Gebäude wird durch die Baubereiche bestimmt.

Innerhalb des Gestaltungsperimeters entfällt der Mehrlängenzuschlag. Die teilweise Unterschreitung der Gebäudeabstände gestaltungsplanintern ist zulässig.

Gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss Planungs- und Baugesetz sowie Baureglement der Gemeinde Wollerau einzuhalten.

Innerhalb des gesamten Perimeters ist 1 Untergeschoss zulässig, ausgenommen technische Bauteile, die partiell tiefer liegen können.

Art. 7 Baubereiche

Baubereich für Wohnbauten	A	B
Vollgeschosse	3	3
Attikageschoss	1 (neu)	1
Bauweise	offen	offen
Gebäudehöhe max. (m)	9 m = 598.65 m.ü.M.	9 m = 598.65 m.ü.M.
Firsthöhe max. (m)	12.5 m = 602.15 m.ü.M.	12.5 m = 602.15 m.ü.M.

Den Baubereichen A und B ist westlich eine Balkonzone vorgelagert, in der Balkone von max. 3m Tiefe und einer Gesamtbreite von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge zulässig sind.

Baubereich für Gewerbepavillon C

Vollgeschosse*	2
Gebäudehöhe max. (m)	6.5 m = 595.85 m.ü.M.

Nutzung durch stilles Gewerbe

*Schrägdächer und Attikaaufbauten sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Art. 8 Lärmschutz

Gegenüber der Hauptstrasse ist die Einhaltung der Lärmschutzes gemäss Baureglement und Zonenvorschriften der Gemeinde Wollerau durch folgende Massnahmen sicherzustellen:

- Lärmschutzwand gemäss Gestaltungsplan
- Stellung der Gebäude gemäss Gestaltungsplan (Ost/West Orientierung)
- Weitgehend geschlossene Fassade der Wohnbebauung zur Strasse

Art. 9 Gestaltung / Qualitätssicherung

Das Richtprojekt ist für die Gestaltung wegleitend. Architektonisch sind erhöhte gestalterische Anforderungen sowohl für die Gebäude, als auch für die Gestaltung des Aussenraums zu erfüllen.

C. UMGEBUNG UND BEPFLANZUNG

Art. 10 Umgebungsflächen

Flachdächer sind, soweit nicht als begehbare Flächen genutzt, extensiv zu begrünen. Fusswege und Parkplatzflächen sind mit sickerfähigen Belägen zu erstellen. Das Meteorwasser ist soweit wie möglich zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Meteorwasser über eine geeignete Retentionsanlage in die öffentliche Abwasserleitung einzuleiten.

Art. 11 Erholungsflächen, Kinderspielplätze

Die Not- und Bedarfszufahrt entlang der Westseite des Planungssperimeters sowie der anschliessende Hof dienen halböffentlichen Nutzungen (Erschliessung, Spiel und Erholung). Ein Kleinkinderspielplatz ist im lärmunempfindlichen Bereich zwischen den Baubereichen A und B angeordnet. Der östliche Bereich neben dem Wasserwerk mit Baumdach dient als halböffentliche Freifläche für die Bewohner. Den Wohnungen im EG sind private Grünflächen zugeordnet.

Art. 12 Bepflanzung

Die Bepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Art. 13 Abstellplätze für Container

Die Abstellflächen für Container sind konzentriert im markierten Bereich im Gestaltungsplan an der Felsenstrasse anzulegen.

D. ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Art. 14 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung richtet sich grundsätzlich nach der im Gestaltungsplan dargestellten Linienführung. Kleinere Abweichungen insbesondere in den Kurvenbereichen der Einlenker sind zulässig.

Die in an der Westseite verlaufenden Zufahrt dient der Fussgänger-Erschliessung, ist aber auch Spiel- und Erholungsfläche. Sie soll entsprechend gestaltet werden. Da sie ausschliesslich als Not- und Bedarfszufahrt dient, reicht eine befahrbare Breite von 3.50 m.

Art. 15 Parkierung

Die privaten Parkplätze der Wohnüberbauung sind unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung erfolgt mit einer Ein-/Ausfahrt von der Felsenstrasse. Besucherparkplätze können oberirdisch im Bereich unter der Hochspannungsleitung angelegt werden.

Art. 16 Freihaltezone Trottoir

Entlang der Felsenstrasse ist ein 1.5 m breiter Streifen zur Erstellung eines zukünftigen Trottoirs freizuhalten.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Weitere Vorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Wollerau.

Art. 18 Inkrafttreten

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