

Genossenschaft
Dolen - Rietli - Spätzeren

S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

BEREINIGTE FASSUNG vom 10. April 1978

rev. 7. Juni 1978

rev. 12. Nov. 1984

zum

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN SPAETZEREN

Gemeinde Oberiberg, SZ

Genehmigt mit RRB Nr. 1104 vom 24. Juni 1986

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:

Der Staatschreiber:



[Signature]
[Signature]

Zweck:	Art.1	Der Quartiergestaltungsplan Spätzeren bezweckt eine geordnete Ueberbauung der Zone Spätzeren.
Bestandteile	Art.2	2.1 Er enthält folgende Bestandteile: - Modell Mst. 1:500 - Plan Mst. 1:500 - Sonderbauvorschriften 2.2 Modell und Plan regeln die Lage und Grösse der Bauten, deren Nutzung und Erschliessung, die Abstellflächen und die Umgebungsgestaltung. 2.3 Die Sonderbauvorschriften sind ein integrierender Bestandteil des Quartiergestaltungsplanes. Sie geben ergänzend Auskunft über jene Aspekte, die aus Modell und Plan nicht eindeutig ersichtlich sind.
Geltungsbereich	Art.3	3.1 Örtlich: Der QGP Spätzeren gilt nur für das im Plan erfasste Perimetergebiet. 3.2 sachlich: Er gilt für alle baulichen Anlagen, inkl. deren Umgebungsgestaltung, wie auch für alle späteren Umbauten, eingreifenden Zweckänderung, Aussenrenovationen und Terrainveränderungen.
Gesetzliche Grundlage	Art.4	Gesetzliche Grundlage ist das kantonale Baugesetz (§ 41)
Quartierplanpflicht	Art.5	Die Quartierplanpflicht entspricht einer Auflage des Regierungsrates und bildet die Voraussetzung für die Einzonung ins Baugebiet.
rechtliche Abgrenzung	Art.6	6.1 Die Mindestanforderungen (§1 bis 11) des kantonalen Baugesetzes sind auf jeden Fall einzuhalten.

- 6.2 Das Baureglement der Gemeinde Oberiberg ist ebenfalls einzuhalten, ausser dort, wo die Sonderbauvorschriften ausdrücklich davon abweichen.

Verfahren	Art.7	Der Quartiergestaltungsplan unterliegt dem öffentlichen Auflage- und Einspracheverfahren gemäss § 36 des kantonalen Baugesetzes.
Inkraftsetzung	Art.8	Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und Regierungsrat in Kraft.
Bewilligungspflicht für einzelne Bauten	Art.9	Die einzelnen Bauvorhaben innerhalb des Quartiergestaltungsplan-Gebietes sind jedes für sich bewilligungspflichtig.
Zuständigkeit	Art.10	Die Bewilligungsbehörde ist zuständig für die Einhaltung des Quartiergestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften.
Flurgenossenschaft Tschalun/Heikentobel	Art.11	
	11.1	Die Mitgliedschaft zur Flurgenossenschaft Tschalun / Heikentobel ist obligatorisch.
	11.2	Die Mitglieder sind zur ordentlichen Unterhaltspflicht der Flurstrasse gemäss Kostenverteilplan verpflichtet.
	11.3	Schäden an der Flurstrasse, die offensichtlich auf den Bauverkehr zurückzuführen sind, hat die Genossenschaft Do-Ri-Spä zu beheben. Vor und nach der Bauzeit findet eine jährliche Abnahme (Frühling, Herbst) mit den Organen der Flurgenossenschaft Tschalun-Heikentobel statt.
Genossenschaft Dolen-Rietli-Spätzeren	Art.12	Die Mitgliedschaft zur Genossenschaft Dolen-Rietli-Spätzeren ist obligatorisch. Baueingaben können nur von Genossenschafts-Mitgliedern und Bauherren mit einem gültigen Vorkaufsvertrag eingereicht werden.
Lage und Stellung der Bauten	Art.13	
	13.1	Die Lage und Stellung der Bauten muss den Intentionen von Plan und Modell entsprechen. Die Hauptbaukörper sind parallel zum vorherrschenden Verlauf der Höhenkurven anzuordnen.

Art.13.2 Der Gebäudestandort wird zur Hauptsache durch das entsprechende Rasterfeld im Plan bestimmt. Die Grundfläche eines Hauses muss zum überwiegenden Teil mit dem jeweiligen Rasterfeld übereinstimmen. Der gemeinsame Flächenanteil des Gebäudes darf $\frac{4}{5}$ der Feldgrösse nicht unterschreiten. Im übrigen sind die Umrissformen des Hauses frei variierbar.

13.3 Die Hauptgiebelrichtung soll in der Regel beibehalten werden. Abweichungen in der Grössenordnung von 10° a.T. sind zugelassen.

13.4 Die kantonalen Mindestanforderungen bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände (§ 5 BG) sind auf jeden Fall einzuhalten. Ebenfalls diejenigen Vorschriften der Feuerpolizei.

Dimension
der Bauten

Art.14 Die Dimension der Bauten wird durch folgende planerische Mittel bestimmt:

- Ausnützung
- Geschoszahl (talseitiges Erscheinungsbild)
- Gebäudeabmessungen

Ausnützung

Art.15

15.1 Die Ausnützung darf über das gesamte Quartiergestaltungsplangebiet $AZ = 0.25$ nicht überschreiten.
Die Ausnutzungsziffer wird gemäss Anhang berechnet.

15.2 In der Regel soll diese Ausnützung auch pro Einzelparzelle eingehalten werden.

15.3 In begründeten Fällen kann sie auf Grund gegenseitiger Absprache übertragen werden.

15.4 Die Ausnutzungsübertragung ist im Grundbuch einzutragen.

Geschoszahl

Art.16

16.1 Talseitig dürfen max. 2 Normalgeschosse in Erscheinung treten.

16.2 Als Normalgeschosse gelten alle Vollgeschosse sowie das Untergeschoss.

- 16.3 Untergeschoss und Dachgeschoss dürfen im Rahmen der Nutzungslimite (Ausnützungsziffer = 0.25) ausgeweitet werden. Kniestöcke sind nicht erlaubt!
Für die Ausnützungsberechnung im Dachgeschoss ist die lichte Stehhöhe von 1.80 m massgebend, siehe Anhang. Nachträglicher Ausbau von Unter- und Dachgeschoss dürfen nur nach Erteilung einer diesbezüglichen Baubewilligung durch den Gemeinderat und nur bis zur max. Ausnützung von 0.25 vorgenommen werden.

Gebäudeab-
messungen

Art.17

- 17.1 Die Gebäude- und Firsthöhen ergeben sich aus Art. 16 und den Vorschriften über die Dachgestaltung.
17.2 Die Gebäudelänge beträgt pro Einzelhaus max. 12 Meter.

Sicherheit

Art.18

- 18.1 Den Sicherheitsbestimmungen gemäss geol. Gutachten von Prof.Dr. H.Jäckli vom 3.Juni 75 ist besondere Beachtung zu schenken.
18.2 Insbesondere sind grosse Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, etc.) zu unterlassen. Siehe geolog. Gutachten v. 30.6.75 Seite 19, Zitat im Anhang Seite 13.
Für Schäden gegenüber Dritten, die auf Terrainveränderungen zurückzuführen sind, ist der Bauherr haftbar, bzw. hat sie zu beheben.

Erschliessung

Art.19

- 19.1 Der Begriff "Erschliessung" umfasst folgende Einrichtungen:
- Strasse
- Fusswege
- Werkleitungen
19.2 Die Flurstrasse ist Eigentum der Flurgenossenschaft Tschalun-Heikentobel. Alle übrigen Erschliessungseinrichtungen sind Eigentum der Genossenschaft Do-Ri-Spä.
19.3 Erstellung, Unterhalt, Beitragspflicht, Entschädigungen etc. werden genossenschaftsintern geregelt.
Bei Bauzonenerweiterungen oder Mitbenützungen der Erschliessungsanlagen, welche durch die Genossenschaft Do-Ri-Spä gebaut oder bezahlt wurden, sind von den Mitbenützern die ent-

sprechenden Kostenbeiträge für die Erstellung und den Unterhalt der Anlagen einzufordern (zu Hd. Genossenschaft Do-Ri-Spä).

- 19.4 Schneeräumung und Kehrrichtabfuhr sind durch die Genossenschaft nach den Anweisungen des Gemeinderates zu regeln und müssen selbsttragend sein.
- 19.5 Die Durchleitungsrechte für die Werkleitungen müssen unentgeltlich gewährt werden.
- 19.6 Die im Quartierplan vorgesehenen Fusswegrechte müssen unentgeltlich von den betroffenen Grundeigentümern gewährt werden. Das Wegrecht ist im Grundbuch einzutragen.

Parkierung

Art. 20

- 20.1 Pro Einfamilienhaus sind mindestens zwei Ein- oder Abstellplätze zu erstellen, wobei ein allfälliger Garagevorplatz als Abstellplatz mitgezählt wird, sofern derselbe eine Mindestdtiefe von 6.0 m aufweist. Für jede weitere Wohnung im gleichen Haus ist zusätzlich ein weiterer Ein- oder Abstellplatz zu schaffen.
- 20.2 Im Rahmen des QGP stehen in beschränktem Umfang allgemeine Abstell- und Einstellplätze zur Verfügung. Die Miete resp. der Kauf solcher Plätze ist freiwillig.
- 20.3 Wer nicht auf diese Weise den vorgeschriebenen Bedarf deckt, hat die entsprechende Platzzahl auf seinem privaten Areal zu garantieren.
- 20.4 Die bauliche Gestaltung der Parkierungseinrichtungen unterliegt speziellen Vorschriften (siehe Art. 25 der Sonderbauvorschriften).

Gestaltungsvorschriften allgemein

Art. 21

- 21.1 Die Gestaltungsvorschriften bezwecken eine optimale Einordnung der baulichen Anlagen ins Landschaftsbild.
- 21.2 Die Zone Spätzeren liegt in einem landschaftlich empfindlichen Baugebiet. Die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung hat erhöhten Anforderungen zu genügen.

21.3 Den Gestaltungsvorschriften sind folgende Bereiche unterworfen:

- Baustil (die Häuser sind im Chalet-Stil zu erstellen)
- Fassaden (Materialien, Farben etc.)
- Dächer (Dachform, Neigung, Material etc.)
- Umgebung (Stützmauern, Zäune etc.)
- Parkierung (Garagen, Einfahrten etc.)
- Bepflanzung (Bäume, Sträucher etc.)

Fassaden-
gestaltung

Art.22

- 22.1 Mindestens die Hälfte aller Fassadenflächen ist in Holz auszuführen oder mit Holzwerk zu verkleiden. Die übrigen Fassadenpartien sind zu verputzen. Sichtbeton darf nur für Sockelpartien, Brüstungen und Stürze verwendet werden.
- 22.2 Die Holzpartien sind so zu behandeln, dass die natürlichen Materialeigenschaften und Erscheinungsformen zur Geltung kommen. Sie sind deshalb mit witterungsschützender, brauner Pigmentierung zu versehen.
- 22.3 Die Mauerpartien sind in der ortsüblichen Bauweise zu verputzen. Die Korngrösse soll mindestens 2-3 mm betragen. Der Verputz ist in warm getönten Farben zu halten. Besonders auffällige und im Gesamtbild störende Farben sind zu vermeiden.

Dachgestaltung

Art.23

- 23.1 Es sind nur Bauten mit Satteldächern, ohne Kniestöcke zulässig.
- 23.2 Die Dachneigung darf 25° bis 35° aller Teilung nicht unter- bzw. überschreiten. Die beiden Dachhälften sind beidseitig mit gleicher Neigung auszuführen, ausgenommen sind die zwei Häuser Nr. 81, 83.
- 23.3 Die Dächer sollen allseitig mindestens 70 cm über die Fassade auskragen.
- 23.4 Für die Firstrichtung und Höhenlage der Bauten sind Modell und Plan massgebend, Für Abweichungen gilt Art. 13.3 dieser Verordnung. Siehe Anhang.

- / -
- 23.5 Für die Bedachung sollen die ortüblichen Materialien (Ziegel und Eternitschiefer) verwendet werden. Die Dachflächen sind dunkel zu halten.

Umgebungs-
gestaltung

Art.24

- 24.1 Die Gestaltung der Umgebung ist mindestens so wichtig für das Gesamterscheinungsbild wie die Gestaltung der Bauten selbst. Sie hat deshalb mit derselben Sorgfalt zu erfolgen.
- 24.2 Nicht nur aus geologischen, sondern auch gestalterischen Gründen sollen grosse Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, steile Böschungen, etc.) unterbleiben. Hart und unnatürlich wirkende Geländeformen sind unstatthaft.
- 24.3 Talseitig in Erscheinung tretende Umgebungsstützmauern dürfen die Höhe von 1.00 Meter nicht überschreiten.
- 24.4 Einfriedungen (Hecken, Zäune, Stacheldraht) innerhalb des Quartiers sind nicht gestattet. Dagegen sind Massnahmen zum Schutze der Privatsphäre (z.B. Buschwerk, Pergola, Mauern oder Palisaden) erlaubt, sofern sie nicht störend in Erscheinung treten.
- 24.5 Zur Sicherstellung der Schneeräumung müssen alle oberirdischen Bauteile (Mauern, Palisade etc.) einen Strassenabstand von 1.50 Meter einhalten.
- 24.6 Das Eindolen der Bächlein, soweit im QGP nicht vorgesehen, ist untersagt.

Gestaltung der
Parkierungs-
einrichtungen
und Nebenbauten

Art.25

- 25.1 Garagen und Nebenbauten müssen entweder in das Gebäude oder ins Terrain integriert werden, siehe Anhang. Anbauten, die nicht unter dem Satteldach integriert werden, sind nicht gestattet, (ausgenommen Windfänge). Freistehende Garageboxen oder Nebenbauten sind nicht gestattet.
- 25.2 Garagezufahrten und Vorplätze sind mit Rücksicht auf die Umgebung zu gestalten (gemäss Art. 24.1 bis 6).

- 25.3 Durch Oberflächenwasser von Einfahrten und Vorplätzen darf kein Kies oder Sand auf die Quartier- und Flurstrasse geschwemmt werden.
- 25.4 Die Flur-und Quartierstrasse sind für eine uneingeschränkte Benützung der hierzu Berechtigten freizuhalten. Der Gemeinderat behält sich weitere diesbezügliche Weisungen (Fahrverbot, Parkverbot, etc.) vor.

Bepflanzung

Art.26

- 26.1 Für die Bepflanzung sind Modell und Plan massgebend. Eine starke Durchgrünung mit teilweiser Aufforstung ist erwünscht.
- 26.2 In den Baueingabeplänen ist deshalb die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung anzugeben (nur Bäume und grössere Sträucher). Bei der Bepflanzung ist auf Aussicht und Schattenwurf Rücksicht zu nehmen. Das Pflanzen hochstämmiger Laub-und Nadelbäume ist verboten.
- 26.3 Die Bewilligungsbehörde ist gehalten, ihre Kontrollfunktion wahrzunehmen und wo nötig Verbesserungen zu verlangen.
- 26.4 Die Bepflanzung soll der für diese Region typischen Vegetation angepasst sein.
Die Baum- und Sträucherarten haben sich vorwiegend nach der Liste im Anhang zu richten.
- 26.5 Die Einpflanzung soll frühzeitig erfolgen. Es ist auf ein grösstmögliches, bereits erreichtes Wachstum zu achten.

Besondere Bestimmungen

Art.27

- 27.1 Die Genossenschaft hat eine zentrale Briefkastenanlage an der Heikentobelstrasse (Nähe Ueberbauungsbereich) zu erstellen. Die Häuser sind nach Anweisung der PTT zu numerieren
- 27.2 Aussenantennen sowie Gemeinschaftsantennen jeglicher Art sind nicht gestattet.

- 27.3 Die Genossenschaft Do-Ri-Spä hat in Zusammenarbeit mit dem EW Schwyz Kabel- und Trafoanlagen erstellt, welche für den Betrieb von Elektro-Speicherheizungen ausgelegt und dimensioniert wurden.
Der Einbau solcher Heizungen wird empfohlen.

A N H A N G

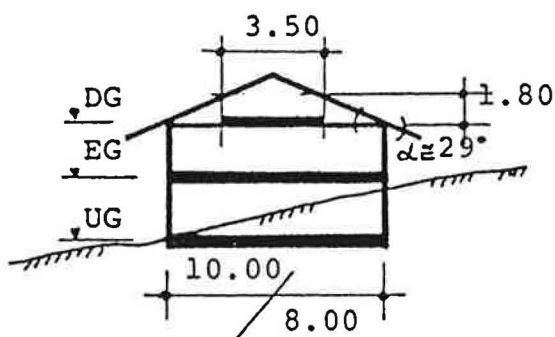
A U S N U E T Z U N G S Z I F F E R

(AZ)

Die Ausnützungsziffer (0.25) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossgrundrissflächen (auch Flächen von ausbaubaren Räumen) zur anrechenbaren Landfläche. Die Grundrissfläche errechnet sich aus den fertigen Gebäudeaussenmassen.

Einzig bei Dach- oder Estrichgeschossen wird nur die Bodenfläche miteingerechnet, welche eine darüberliegende Raumhöhe von 1.80 m oder mehr aufweist.

Berechnungsbeispiel: (Haus 10.00 x 8.00 m)



$$\text{UG } 10.00 \times 8.00 = 80.00$$

$$\text{EG } 10.00 \times 8.00 = 80.00$$

$$\text{DG } 3.50 \times 8.00 = 28.00$$

Anrechenbare Gebäu- m2 188.00
defläche

=====

Dazu erforderliche min. Parzellengrösse bei einer Ausnützungsziffer von 0.25:

$$F_{\text{Parz.}}^{\text{erf.}} = 188.0 \cdot \frac{1}{0.25} = \underline{752 \text{ m}^2}$$

Zur AZ werden gerechnet: alle Wohn- und Schlafzimmer; WC; DU; Bad; Küche; Erschliessungsflächen wie Gang, Treppe; Bastelräume; inkl. Umfassungs- und Innenwände.

Nicht zur AZ werden

gerechnet: Balkon, Keller, Heizung, Sauna, Skiraum

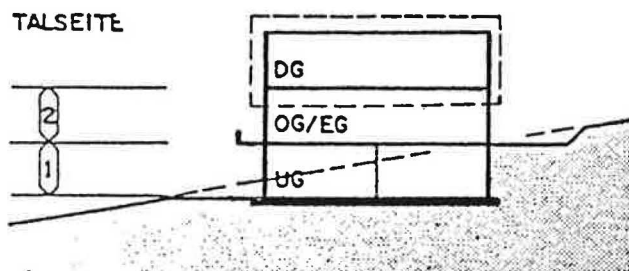
B A U E I N G A B E

Die Meereshöhe ist bei den Eingabeplänen anzugeben:

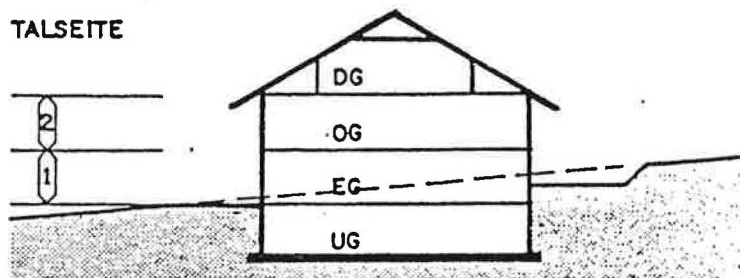
1. OK fertig Erdgeschoss
2. Schnittpunkt Grundstücksgrenze / Randstein
Quartierstrasse oder Grenzeckpunkte
3. Beim Bauvisier (Baugespann) ist mit einer kleinen Querlatte die Höhe von OK EG zu markieren.
4. Fixpunkt-Bezeichnung im Situationsplan.

GESCHOSSZAHL / TALSEITIGE ERSCHENUNG / HÖHENLAGE

(ZU ART. 16.1 UND 23.4)



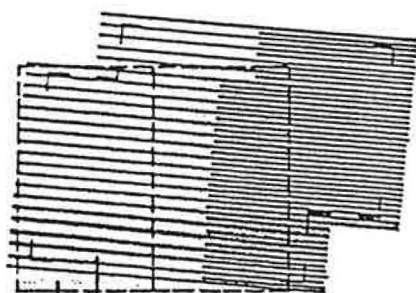
BEISPIEL 1:
STELLUNG MIT GIEBELSEITE GEGEN DAS TAL



BEISPIEL 2:
STELLUNG MIT TRAUFESEITE GEGEN DAS TAL

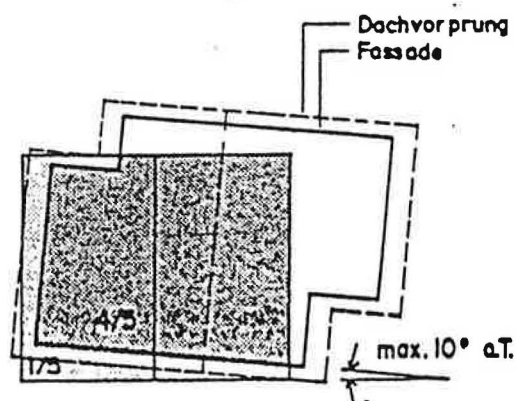
GEBÄUDESTANDORT

(ZU ART. 13.2)



BEISPIEL:

EFFEKTIVE HAUSSTELLUNG
STELLUNG GEMÄSS PLAN



MIN. 4/5

GEMEINSAMER
FLÄCHENANTEIL

Anhang: Liste der empfohlenen Bäume und Sträucher

(zu Art. 26.4)

Empfohlene Bäume:

Pinus montana	Bergföhre
Betula pendula	Hänge- oder Weiss-Birke
Alnus incana	Weiss-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Empfohlene Sträucher:

Corylus avellana	Haselstrauch
Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornel-Kirsche, Tierlibaum
Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch, Hartriegel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Crataegus oxyacantha	Gemeiner Weissdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche, Beinholz

Bezugsquellen:

Kreisforstamt 3, Iberg, Alpthal, Rothenturm
Kreisoberförster Max Fuchs, dipl. Forsting. ETH, Föhrenweg
8840 Einsiedeln Tel. 055 53 13 89

H. und K. Walder, Baumschule, 4125 Riehen Tel. 061 49 19 33

Baumschulen in Olsberg AG und Althäusern bei Muri AG

Bürgi's Forstbaumschulen AG, "Heidhof", 5256 Zeihen AG

Wichtige Angaben für richtige Provenienzen

Höhenlage 1110-1180 m ü.M., nordost exponierter Hang, Boden nass, lehmig (tonig), sog. Flysch, Niederschläge 1968-1975: Jahresmittel 2025 mm.

Zürich, 10. April 1978 KE/sp

Fischer Architekten

Revidiert: 12.Nov.1984

Vorstand Do-Ri-Spä

Anhang : Zitat betr.Art.18,2 Terrainveränderungen

Wiedergabe aus dem geologischen Gutachten vom 30.6.75:

"Solche Terrainveränderungen sollen aber nach Möglichkeit nicht höher als ca 1.00 m über das heutige Terrain reichen; höhere Aufschüttungen müssten sorgfältig geplant und für sie mittels einer Stabilitätsberechnung der Nachweis ihrer Sicherheit gegen Rutschung erbracht werden."

Revidiert : 12.November 1984

Vorstand Do-Ri-Spä