

Gemeinde Steinen

Gestaltungsplan „HUSMATT“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

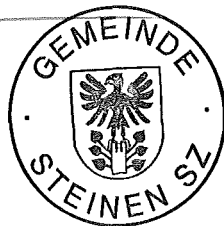


Vom Gemeinderat Steinen erlassen

GRB Nr. 315 vom 20.8.2012

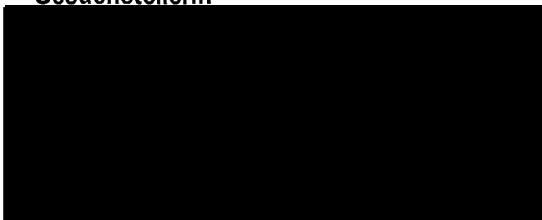
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



Öffentliche Auflage:

Gesuchstellerin



Ibach, 05.03.2012 / rev. 14.06.2012

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt

RRB Nr. 1157 vom 4.12.2012

Der Landammann

Der Staatschreiber



vom 20.7.12 bis 9.8.12

Projektverfasser

Architekturbüro J. Pfyl's Söhne GmbH,
Dammstrasse 2, 6438 Ibach

	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	
Artikel 1. Rechtsgrundlagen	03
Artikel 2. Zweck	03
Artikel 3. Geltungsbereich	03
Artikel 4. Ergänzendes Recht	03
Artikel 5. Bestandteile	04
II. Planungs- und Baubestimmungen	
Artikel 6. Lage und Grösse der Bauten	04
Artikel 6.1 Allgemein	04
Artikel 6.2 Bauzone W3 / WG3 / Kernzone	05
Artikel 6.3 Bauzone W2	05
Artikel 7. Gestaltung	05
Artikel 7.1 Allgemein	05
Artikel 7.2 Bauzone W3 / WG3 / Kernzone	06
Artikel 7.3 Bauzone W2	06
Artikel 8. Art und Mass der Nutzung	06
III. Verkehr	
Artikel 9. Verkehrserschliessung, Parkierung	07
Artikel 9.1 Allgemein	07
Artikel 9.2 Bauzone W3 / WG3 / Kernzone	07
Artikel 9.3 Bauzone W2	08
IV. Freiraum	
Artikel 10. Frei- / Erholungs-, Spiel-, Garten- und Grünflächen	08
Artikel 10.1 Allgemein	08
Artikel 10.2 Bauzone W3 / WG3 / Kernzone	08
Artikel 10.3 Bauzone W2	08
V. Ver- und Entsorgung	
Artikel 11. Entwässerung	08
Artikel 12. Abfälle	09
VI. Umwelt	
Artikel 13. Lärmschutz	09
Artikel 14. Energie	09
Artikel 15. Aussenantennen	09
VII. Ausnahmen	
Artikel 16. Ausnahmen	09
VIII. Schlussbestimmungen	
Artikel 17. Inkrafttreten	10
Artikel 18. Änderung, Aufhebung	10

I. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1. Rechtsgrundlagen

- 1 Der Gemeinderat Steinen erlässt gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (PBG) vom 14.05.1987 sowie gestützt auf Art. 40 ff des Baureglements der Gemeinde Steinen (BauR) vom 20. April 1990 mit Nachträgen 1 vom 12. März 2000, Nachtrag 2 vom 31.12.2004 und Nachtrag 3 vom 31.12.2011 im Gebiet „HUSMATT“ folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV).

Artikel 2. Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan „HUSMATT“ bezweckt eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu erlangen, die sich gut in die Struktur und Topographie einfügt.
- 2 Insbesondere sollen folgende Ziele verfolgt werden:
 - 2.1 eine auf die Umgebung abgestimmte Überbauung zu schaffen.
 - 2.2 die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohnqualität zu gewährleisten.
 - 2.3 die Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung zu definieren.
 - 2.4 die Anordnung und Gestaltung von grosszügigen und zweckmässigen Aussenanlagen, Frei- und Erholungsflächen von hoher Qualität sicher zustellen.
 - 2.5 den Anschluss des Gestaltungsplangebietes an das übergeordnete Strassennetz, die Verkehrsführung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes mit einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung zu regeln, sowie eine zweckmässigen Ver- und Entsorgung sicherzustellen.
 - 2.6 eine verdichtete und energieeffiziente Bauweise im Minergiestandard zu garantieren.

Artikel 3. Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 1-21002/01 vom 05.03.2012, rev. 14.06.2012 rot umrandete Gebiet.

Artikel 4. Ergänzendes Recht

- 1 Das Planungsgebiet befindet sich in den Bauzonen: Kernzone, WG3, W3 und W2. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Steinen.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Artikel 5. Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Planungsmitteln:
 - 1.1 Sonderbauvorschriften (SBV) vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012
 - 1.2 Gestaltungsplan, Massstab 1:500; Plan Nr. 1-21002/01 vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden richtungsweisenden Planungsmitteln:
 - 2.1 Bericht zu Gestaltungsplan vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012
 - 2.2 Nachweis Flächen im Anhang zum Bericht vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012
 - 2.3 Nachweis Geschossflächenberechnung im Anhang zum Bericht vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012
 - 2.4 Nachweis Ausnützung im Anhang zum Bericht vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012
 - 2.5 Nachweis Parkplätze / Freiflächen im Anhang zum Bericht vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012
 - 2.6 Richtprojekt, Massstab 1:500; Pläne Nr. 1-21002/02, 1-21002/03 vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012
 - 2.7 Nachweis Abstände, Massstab 1:500; Pläne Nr. 1-21002/04, 1-21002/05 vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012

II. Planungs- und Baubestimmungen

Artikel 6. Lage und Grösse der Bauten

Artikel 6.1 Allgemein

- 1 Die Lage, Grösse und Höhe der Bauten werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder mittels Mantellinien und Höhenbegrenzungslinien bestimmt.
- 2 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsperimeters müssen die Abstände gemäss BauR und PBG eingehalten werden.
- 3 Innerhalb des Gestaltungsperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.
- 4 Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig. Massgebend ist die Fassadenflucht.
- 5 Balkone und Erker dürfen innerhalb des GP die Mantellinie nicht überschreiten. Vordächer bis zu einer Ausladung von max. 70cm sind zulässig. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten diesbezüglich die Abstände gemäss BauR und PBG.
- 6 Neben- und unterirdische Bauten im Sinne vom § 61 Abs. 1-3 PBG dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern sie sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen. Gegenüber externen Grundstücken, Bauten und Anlagen sind die ordentlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Artikel 6.2

Bauzone W3 / WG3 / Kernzone

- 1 Für die Vollgeschossigkeit und Gebäudehöhen gelten folgende Zulässigkeiten:
 - 1 Untergeschoss UG
 - 3 Vollgeschosse VG
 - 1 zusätzliches Geschoss anrechenbare BGF kleiner gleich 75% vom darunterliegenden Vollgeschoss.

Im Baubewilligungsverfahren ist zu beachten, dass die maximale Gebäudehöhe von 13 Meter nicht überschritten werden darf.
- 2 Über dem zusätzlichen Geschoss darf kein Attikageschoss erstellt werden.
- 3 Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten sind zulässig und dürfen die Mantellinien in der Höhe überschreiten.
- 4 Innerhalb der verbindlich ausgeschiedenen Frei-, Erholungs-, Spiel-, Garten- und Grünflächen sind nur Nebenbauten zulässig, die dem Zweck der Freiflächen Nutzung dienen. (z.B gedeckter Sitzplatz, Pergola, Schopf bzw. Unterstand für Kleintierhaltung, etc.).

Artikel 6.3

Bauzone W2

- 1 Für die Vollgeschossigkeit und Gebäudehöhen gelten folgende Zulässigkeiten:
 - 1 Untergeschoss
 - 2 Vollgeschosse
 - 1 Dachgeschoss anrechenbare BGF kleiner gleich 75% vom darunterliegenden Vollgeschoss
 - die Gebäudehöhe kann um 0.5 Meter auf 7.5 Meter erhöht werden

Im Baubewilligungsverfahren ist zu beachten, dass die maximale Gebäudehöhe von 7.5 Meter nicht überschritten werden darf.
- 2 Brennbare Fassadenteile müssen einen minimalen Grenzabstand von 3.5 Meter einhalten.

Artikel 7.

Gestaltung

Artikel 7.1

Allgemein

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches, homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.
- 2 Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt ; Plan Nr. 1-21002/02 bis 1-21002/05 vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012 als richtungsweisend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.
- 3 Die Fassaden der Hauptbauten sind klar strukturiert und grundsätzlich in muraler Bauweise verputzt oder mit Eternit verkleidet zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind moderne Holzschalungen, diese dürfen aber keinen rustikalen Charakter (Rundholzbauten etc. aufweisen). Vordächer sind möglichst filigran auszuführen. Erker sind in einfacher, kubischer Form auszuführen, wobei die Seitenwände rechtwinklig zur betreffenden Fassade und zur Erkerfront verlaufen müssen.

- 4 Bei der Wahl der Material- und Farbgebung ist auf grelle Farbtöne zu verzichten. Vorbauten, Anbauten, Nebenbauten, Erker, Balkone und Wintergärten etc. dürfen eine andere Materialisierung aufweisen. Sie sind möglichst filigran auszuführen und haben sich hinsichtlich der Farbgebung den Fassadenfarben anzupassen. Alle Teile sind sorgfältig aufeinander abzustimmen und haben eine gestalterische Einheit zu bilden.
- 5 Dächer von Nebenbauten sind als Flachdächer und leicht geneigte Schrägdächer bis max. 10° zulässig. Flachdächer sind begehbar oder extensiv begrünt auszuführen. Leicht geneigte Schrägdächer sind möglichst filigran und dem Hauptbau untergeordnet zu gestalten.
- 6 Fenster sind rechteckig und ohne Sprossen zu gestalten.
- 7 Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Bewilligungsverfahren ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Artikel 7.2

Bauzone W3 / WG3 / Kernzone

- 1 Die Gebäude A / B / C / D sollen mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen eine gestalterische Einheit bilden.
- 2 Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt ; Plan Nr. 1-21002/02 bis 1-21002/05 vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012 als richtungsweisend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.
- 3 Als Dachform auf den Hauptdächern sind nur Flachdächer zulässig, sie sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

Artikel 7.3

Bauzone W2

- 1 Die Gebäude können unter Beachtung der einheitlichen Gestaltungsgrundsätze individuell gestaltet werden. Das Richtprojekt; Plan Nr. 1-21002/02 bis 1-21002/05 rev. 14.06.2012 ist orientierenden Inhalts.
- 2 Als Dachform auf den Hauptdächern sind nur Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 20° erlaubt. Dach- und Attikageschosse gemäss Art. 7 Baureglement sind zulässig. Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt Art. 7 Baureglement. Es sind nur gerade Schleppgauben oder Flachdachgauben zulässig. Für die Dacheindeckung der Hauptbauten sind dunkel braune oder dunkel graue Materialien und Farben zu verwenden.
- 3 Technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind unauffällig zu gestalten. Form und Farbe sind dem Dach entsprechend zu wählen und in die Dachfläche flächenbündig zu integrieren. Davon ausgenommen sind Kamin- und Entlüftungsanlagen.

Artikel 8.

Art und Mass der Nutzung

- 1 Im Baubereich WG3 / W3 / Kernzone sind unabhängig der Zonengrenze folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen (auf der Grundlage der Statuten der Katharina und Karl von Rickenbach Stiftung).
 - Dienstleistungen sowie gewerbliche Nutzungen von Räumen und zugehörige Lager, welche der Stiftung zur Erfüllung ihrer Aufgabe dienen.
 - In der Bauzone W2 hat sich die Nutzung nach den Vorschriften des BauR zu richten.

- 2 Für die Ausnützungsberechnung gilt Art 29 Abs. 2 des BauR der Gemeinde Steinen. Das Ausnützungsmass der Kernzone wird mit 1.0 festgelegt. Das Ausnützungsmass der Bauzone WG3/ W3 ist mit 0.7 und die Ausnützung der Bauzone W2 ist mit 0.5 definiert.
- 3 Für die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen sind die zum Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplans gültigen Formulierungen des BauR der Gemeinde Steinen massgebend.

III. Verkehr

Artikel 9. Verkehrserschliessung, Parkierung

Artikel 9.1 Allgemein

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Schwyzerstrasse. Im Ein- und Ausfahrtbereich in die Bezirkstrasse (Hauptstrasse) ist auf einer Tiefe von mind. 15 Metern (ab Fahrbahnrand Bezirkstrasse) eine Fahrbahnbreite von 5.50 vorzusehen.
- 2 Der Bereich Erschliessungsanlagen hat folgende Bestandteile zu enthalten:
 - Die Erschliessungstrasse mit einer Breite von min. 4.0 Metern.
 - Die Zufahrt zur Einstellhalle in der Bauzone W3 / WG3
 - Im Bereich der Bauzone W3 / WG3 / Kernzone sind 37 Aussenparkplätze zu erstellen.
 - Ab Schwyzerstrasse im Bereich Bauzone W3 / WG3 / Kernzone bis zur Zonengrenze W2 ist ein überfahrbares Trottoir von 1.5 Meter Breite zu erstellen, welches sich in seiner Textur vom Fahrbahnbereich zu unterscheiden hat.

Das Richtprojekt, Massstab 1:500 Pl.Nr. 1-21002/02 vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012 ist richtungsweisend.
- 3 Die sicherheitsbedingten Sichtweiten sind im ganzen Gestaltungsplangebiet einzuhalten.
- 4 Der bestehende Bitziweg wird gemäss Gestaltungsplan auf die neue Erschliessungsstrasse verlegt.
- 5 Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 17 BauR. Die Baubewilligungsbehörde kann für die Alterswohnungen einen Reduktionsfaktor bestimmen.
- 6 Es sind 60% der Parkplätze gedeckt resp. in Garagen oder in Einstellhallen auszuführen.

Artikel 9.2 Bauzone W3 / WG3 / Kernzone

- 1 Die begeh- und befahrbaren Flächen dienen auch dem Güterumschlag, für das Wenden und für das Befahren von Ambulanz und Schadenwehr.
- 2 Innerhalb der Bauzone W3 / WG3 / Kernzone wird ein dichtes Wegnetz zwischen den Bauten bis zur Schwyzerstrasse erstellt, dass ausschliesslich dem Fussgänger zur Verfügung steht. Das Richtprojekt, Massstab 1:500 Pl.Nr. 1-21002/02 vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012 ist richtungsweisend. Die Lage ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- 3 Zusätzlich zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind für die MFH im Baubewilligungsverfahren ausreichend gedeckte Abstellplätze für Motorräder und Velos auszuweisen.

Artikel 9.3

Bauzone W2

- 1 Die EFH sind über die im GP definierte Fläche Parkieren / Zufahren zu erschliessen. Die Garagenvorplätze dienen auch als Ausweichstellen. Die Sicherstellung erfolgt mit Grundbucheintrag. Das Richtprojekt, Massstab 1:500 Pl.Nr. 1-21002/02 vom 05.03.2012 rev. 14.06.2012 ist orientierend.

IV. Freiraum

Artikel 10. Frei- / Erholungs- / Spiel- / Garten- und Grünflächen

Artikel 10.1 Allgemein

- 1 Die generelle Gestaltung der Aussenräume, namentliche die Anordnung der Erholungs- / Spiel- Garten- und Grünflächen ist gemäss Gestaltungsplan auszuführen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- 2 Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden.
- 3 Terrainveränderungen sind zulässig. Böschungen sollen nicht steiler als Zwei- zu Drei sein. Für Stützmauern und Rollierungen sollen primär Betonmauern oder Trockenmauern verwandte Kunstbauten verwendet werden. Für Einfriedungen und Absturzsicherungen sind Grünhecken und Geländer in Metall vorzusehen.
- 4 Mit den Baueingaben sind detaillierte Umgebungspläne einzureichen.

Artikel 10.2 Bauzone W3 / WG3 / Kernzone

- 1 In der Bauzone W3 / WG3 / Kernzone soll sich die Gestaltung primär auf die Bedürfnisse der Bewohner der Alterswohnungen ausrichten und ein dichtes Wegnetz zwischen den Bauten bis zur Schwyzerstrasse beinhalten das ausschliesslich dem Fussgänger zur Verfügung steht. Im Baubewilligungsverfahren sind min. 20% der maximal möglichen GF = 910 m² als Freifläche auszuweisen.

Artikel 10.3 Bauzone W2

- 1 In der Bauzone W2 sind die Erholungs- und Freiflächen Bestandteile der einzelnen Parzellen. Die Flächen sind so weit als möglich zu begrünen und zu bepflanzen. Die befestigten Flächen sind zu minimieren und mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

V. Ver- und Entsorgung

Artikel 11. Entwässerung

- 1 Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans bezüglich Ableitung von unverschmutztem und verschmutztem Abwasser sind einzuhalten. Insbesondere sind mögliche Versickerungen und Rückhaltmassnahmen für unverschmutztes Abwasser auszuschöpfen. Für Versickerungsanlagen sind die entsprechenden Flächen zu reservieren. Horizontale Dachflächen, die extensiv begrünt werden, können für die Retention von Meteorwasser genutzt werden. Die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

- 2 Oberirdische Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fuss- und Radwege sowie befestigte Plätze Sitzplätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- 3 Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation in der Schwyzerstrasse eingeleitet. Das Meteorwasser soll versickert werden. Falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, kann die Baubewilligungsbehörde geeignete zweckmässige Retentionsmassnahmen anordnen.

Artikel 12. Abfälle

- 1 Für die Abfallentsorgung ist gemäss Gestaltungsplan ein zentraler Standort auszuführen.

VI. Umwelt

Artikel 13. Lärmschutz

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist nebst der Einhaltung der Immisionsgrenzwerte in der Bauzone WG3 darzulegen, dass die durch die Feinerschliessung verursachten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. (Art. 7 Abs. 1 und Art 30, Lärmschutz-Verordnung LSV)

Artikel 14. Energie

- 1 Die Bebauung hat im Minergiestandard zu erfolgen wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Minergiestandard nachzuweisen.

Artikel 15. Aussenantennen

- 1 Das Anbringen von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

VII. Ausnahmen

Artikel 16. Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

- 1 Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP.
- 2 Erhöhung um ein zusätzliches Geschoss in der Bauzone W3 / WG3 anrechenbare BGF kleiner gleich 75% vom darunterliegenden Vollgeschoss.
- 3 Erhöhung der Gebäudehöhe in der Bauzone W3 / WG3 um 3.0 Meter auf 13 Meter.
- 4 Erhöhung der Gebäudehöhe in der Bauzone W2 um 0.5 Meter auf 7.5 Meter.
- 5 Erhöhung der Ausnützung um 0.1 von 0.6 auf 0.7 in der Bauzone W3 / WG3 und um 0.1 von 0.4 auf 0.5 in der Bauzone W2.

VIII. Schlussbestimmungen

Artikel 17. Inkrafttreten

- 1 Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Rechtskraft.

Artikel 18. Änderung, Aufhebung

- 1 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.