

Gemeinde Steinen

Gestaltungsplan "Bitzi"

Sonderbauvorschriften

Publikation:

Öffentliche Auflage vom: 11.7.14

bis: 31.7.14

Erlass:

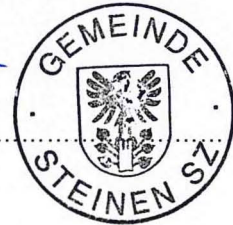
Gemeinde Steinen am: 8.6.15

mit Beschluss Nr.: GRB.Nr. 173

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: [Signature]

Der Gemeindeschreiber: [Signature]



Genehmigung:



Regierungsrat Kanton Schwyz am: 19.2015

mit Beschluss Nr.: 825/2015

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann: [Signature]

Der Staatsschreiber: [Signature]

Grundeigentümer :

Vertreten durch:

Gesuchsteller:

Vertreten durch:

Projektverfasser:

HWP Architekten AG
Bahnhofstrasse 3, 6403 Küssnacht

Heinz Hüsler: [Signature]

Küssnacht, 20. Juni 2014 rev. 30. März 2015

Inhalt

Art. 1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Zweck	3
Art. 3	Gestaltungsbereich	3
Art. 4	Ergänzendes Recht	4
Art. 5	Bestandteile	4
Art. 6	Lage und Grösse der Bauten	4
Art. 7	Gestaltung	8
Art. 8	Art und Mass der Nutzung	9
Art. 9	Verkehrerschliessung und Parkierung	9
Art. 10	Spiel- / Garten- / Grün- und Freiflächen	10
Art. 11	Entwässerung	11
Art. 12	Abfälle	12
Art. 13	Waldabstand / Gewässerraum	12
Art. 14	Energie	12
Art. 15	Ausnahmen	12
Art. 16	Inkrafttreten	13
Art. 17	Änderung, Aufhebung	13

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlagen

- a) 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 Baureglementes der Gemeinde Steinen (BauR) vom 20. April 1990 mit Nachträgen 1 vom 12. März 2000, Nachtrag 2 vom 08.02.2004 und Nachtrag 3 vom 15.05.2011 im Gebiet „Bitzi“ folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV).

Art. 2 Zweck

- a) Der Gestaltungsplan „Bitzi“ bezweckt eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu erlangen, die sich gut in die Landschaft und Topographie einfügt.
- b) Insbesondere werden folgende Ziele umgesetzt:
- Die Überbauung wird in die Umgebung modelliert und mit dieser im Dialog stehen.
 - Die Voraussetzungen für eine landschaftlich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohnqualität werden geschaffen.
 - Die Bauten werden bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung definiert.
 - Durch die Festlegung der grosszügigen und zweckmässigen Aussenanlagen sowie deren Anordnung und Gestaltung, wird die hohe Qualität der Frei- und Erholungsflächen sicher gestellt.
 - Der Anschluss des Gestaltungsplangebietes an das übergeordnete Strassennetz sowie die Verkehrsführung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes wird mit einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung in einer äusserst schwierigen topografischen Situation geregelt.
 - Eine zweckmässige Ver- und Entsorgung wird auf Grundlage des geologischen Gutachtens sichergestellt.
 - Eine energieeffiziente Bauweise im zertifizierten Minergie-standard wird garantiert.
 - Eine gute Besonnung wie auch die Aussicht aller Baufelder wird durch eine klare Definition der Geschossigkeit erreicht.

Art. 3 Gestaltungsbereich

- a) Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Situationsplan 1:500, Plan Nr. 2124-500-gp-sit / 2124-500-gp-sc vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015 gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet.

Art. 4 Ergänzendes Recht

- a) Das Planungsgebiet befindet sich in der Bauzone W2. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Steinen.
- b) Definition Wald und Gewässerraum:
 - Plan Waldfeststellung 1:1000, Mut. Nr. 1346 vom 16.09.2009 (Nachführungsgeometer Ueli Klausener)
 - Plan Gewässerraum 1:200, Plan Nr. 2013.29-01 vom 25.06.2013 (bsp Ingenieure + Planer AG)

Art. 5 Bestandteile

- a) Verbindliche Planungsmittel:
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015
 - Gestaltungsplan: Situation und Schnitte 1:500, Plan Nr. 2124-500-gp-sit / 2124-500-gp-sc vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015.
- b) Richtungsweisende Planungsmittel:
 - Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015
 - Richtprojekte: Situation 1:500, Plan Nr. 2124-500-rp-sit vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015
 - Richtprojekte: Typen 1-7 1:200 vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015
 - Nachweis Bruttogeschossfläche, Plan Nr. 2124-1000-gp-bgf vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015
 - Zuteilung Bruttogeschossfläche, Plan Nr. 2124-500-gp-bgf vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015
 - Nachweis Spiel- und Freiflächen vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015
 - Nachweis Parkplätze vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015
 - Erschliessungsstrasse: Situation 1:200, Plan Nr. 465-01 vom 10.03.2014 rev. 30.03.2015 (bsp Ingenieure + Planer AG)
 - Erschliessungsstrasse: Werkleitungen 1:200, Plan Nr. 465-02 vom 10.04.2014 rev. 30.03.2015 (bsp Ingenieure + Planer AG)

Planungs- und Baubestimmungen

Art. 6 Lage und Grösse der Bauten

Art. 6.1 Allgemein

- a) Die Lage, Grösse und Höhe der Bauten werden durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder und Mantellinien bestimmt.

Dabei sind folgende Masse kumulativ einzuhalten:

- Gebäudehöhe max. 10.00 m
 - Firsthöhe: max. 14.00 m
 - Koten der einzelnen Mantellinien
- b) Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsperimeters sind die Grenzabstände gemäss BauR und PBG einzuhalten.
- c) Innerhalb des Gestaltungsperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten und die Gebäude- und Firsthöhen überschritten werden.
- d) Im Bereich der 4 Ausweichstellen kann der Strassenabstand unterschritten werden.
- e) Hauptbauten sind nur innerhalb der Mantellinien zulässig.
- f) Technische Aufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen sowie Liftaufbauten dürfen die Mantellinien in der Höhe um max. 1.00 m überschreiten.
- g) Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie sind zulässig. Bei Flachdächern dürfen diese max. 12° Neigung aufweisen, bei Schrägdächern sind sie als Indachlösung zu gestalten. Die Mantellinien dürfen nicht überschritten werden.
- h) Dachaufbauten zur reinen Belichtung des Dachraumes wie Dachfenster oder Lichtkuppeln dürfen die Mantellinien in der Höhe um 0.50 m überschreiten.
- i) Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gemäss Art. 7 BauR zu gestalten.
- j) Balkone und Vordächer dürfen die Baufelder bzw. Mantellinien um maximal 1.50 m überragen.
- k) Neben- und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 Abs. 1-3 PBG dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden. Es sind die ordentlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.
- l) Die maximale Gebäudelänge von 30.00 m darf für anrechenbare Vollgeschosse nicht überschritten werden.

Art.6.2 Das Gestaltungsplan-Konzept sieht drei Baubereiche für Hauptbauten vor:

- der Baubereich A (orange)
- der Baubereich B (blau)
- der Baubereich C (gelb)

sowie Baubereiche für die Parkierung und Entsorgung:

- der Baubereich P (rot)
- der Baubereich Container (rot schraffiert)

Art. 6.3 **Baubereich A, Baufelder A1, A2, A3**
Baubereich für Mehrfamilienhäuser

- a) Für die Geschossigkeit gelten folgende Bestimmungen:
- Untergeschosse gemäss Art. 23 BauR
 - 2 Vollgeschosse
 - 1 Dachgeschoss gemäss Art. 23 BauR
- b) Die Höhenlage der Hauptbauten definiert sich aus festgelegten Koten für das jeweilige Zugangsgeschoss infolge Erschliessung

ab dem Strassenniveau. Die Kote der Mantellinie ist gemäss nachfolgender Tabelle definiert:

Baufeld	Kote Zugangsgeschoss	Kote Mantellinie	Kote Mantellinie Tal
A1	497.00 m ü.M. (UG)	509.50 m ü.M.	506.50 m ü.M.
A2	497.00 m ü.M. (UG)	509.50 m ü.M.	506.50 m ü.M.
A3	496.60 m ü.M. (UG)	509.10 m ü.M.	506.10 m ü.M.

- c) Von den jeweiligen Koten Zugangsgeschoss darf um max. 1.00 m abgewichen werden, wobei die vorstehend definierten Koten der Mantellinien gem. Tabelle einzuhalten sind.
- d) Das Dachgeschoss ist gemäss Art. 23 BauR zu gestalten. Die Lage ist frei wählbar, jedoch muss das gesamte Dachgeschoss innerhalb der talseitig um 45° von der ‚Kote Mantellinie‘ zur ‚Kote Mantellinie Tal‘ gekröpften Mantellinie liegen; siehe Tabelle Art. 6.3 b).

Art. 6.4 Baubereich B, Baufelder B1 bis B9

Baubereich für Einfamilienhäuser, wahlweise mit Einliegerwohnungen

- a) Für die Geschossigkeit gelten folgende Zulässigkeiten:
 - Untergeschosse gemäss Art. 23 BauR
 - 2 Vollgeschosse
 - kein zusätzliches Dach- und/oder Attikageschoss
- b) Die Höhenlage der Hauptbauten definiert sich aus festgelegten Koten für das jeweilige Zugangsgeschoss infolge Erschliessung ab dem Strassenniveau. Die Kote der Mantellinie ist gemäss nachfolgender Tabelle definiert:

Baufeld	Kote Zugangsgeschoss	Kote Mantellinie
B1	505.00 m ü.M. (EG)	511.50 m ü.M.
B2	505.95 m ü.M. (EG)	512.45 m ü.M.
B3	508.60 m ü.M. (OG)	512.10 m ü.M.
B4	503.80 m ü.M. (UG)	516.30 m ü.M.
B5	504.80 m ü.M. (UG)	517.30 m ü.M.
B6	507.45 m ü.M. (UG)	516.95 m ü.M.
B7	515.20 m ü.M. (EG)	521.70 m ü.M.
B8	515.70 m ü.M. (EG)	522.20 m ü.M.
B9	512.35 m ü.M. (UG)	521.85 m ü.M.

- c) Von den jeweiligen Koten Zugangsgeschoss darf um max. 1.00 m abgewichen werden, wobei die vorstehend definierten Koten der Mantellinien gem. Tabelle einzuhalten sind.

Art. 6.5

Baubereich C, Baufelder C1 bis C6

Baubereich für Einfamilienhäuser, Doppel- und Dreifamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen

- a) Für die Geschossigkeit gelten folgende Zulässigkeiten:
- Untergeschosse gemäss Art. 23 BauR
 - 2 Vollgeschosse
 - 1 Dachgeschoss gemäss Art. 23 BauR
- b) Die Höhenlage der Hauptbauten definiert sich aus festgelegten Koten für das jeweilige Zugangsgeschoss infolge Erschliessung ab dem Strassenniveau. Die Höhe der Mantellinie ist gemäss nachfolgender Tabelle definiert:

Baufeld	Kote Zugangs- geschoss	Kote Mantellinie	Kote Mantellinie Tal
C1	515.25 m ü.M. (UG)	527.75 m ü.M.	524.75 m ü.M.
C2	516.00 m ü.M. (UG)	528.50 m ü.M.	525.50 m ü.M.
C3	515.25 m ü.M. (UG)	527.75 m ü.M.	524.75 m ü.M.
C4	512.70 m ü.M. (UG)	525.20 m ü.M.	522.20 m ü.M.
C5	511.50 m ü.M. (OG)	518.00 m ü.M.	515.00 m ü.M.
C6	509.10 m ü.M. (OG)	515.60 m ü.M.	512.60 m ü.M.

- c) Von den jeweiligen Koten Zugangsgeschoss darf um max. 1.00 m abgewichen werden, wobei die vorstehend definierten Koten der Mantellinien gem. Tabelle bestehen bleiben.
- d) Das Dachgeschoss ist gemäss Art. 23 BauR zu gestalten. Die Lage ist frei wählbar, jedoch muss das gesamte Dachgeschoss innerhalb der talseitig um 45° von der ‚Kote Mantellinie‘ zur ‚Kote Mantellinie Tal‘ gekröpften Mantellinie liegen; siehe Tabelle Art. 6.3 b).

Art. 6.6

Baubereich P

Baubereich für Parkierung

Eingeschossige An- und Nebenbauten für die Parkierung

- a) Unterniveaubauten: Für den Baubereich P wird ein gegenseitiges Grenzbaurecht für Unterniveaubauten definiert, sodass die Nutzung als Carport gewährleistet bleibt.
- b) Über Terrain: Für den Baubereich P wird ein gegenseitiges Grenzbaurecht für eingeschossige Bauten definiert. Wird der Baubereich P als Parkierung genutzt, so muss auf die Grenze gebaut werden.
- c) Die Gebäudehöhe ist auf 3.00 m beschränkt.

- d) Das Dach ist als Flachdach oder als leicht geneigtes Schrägdach auszuführen. Eine Neigung von maximal 12° ist zulässig.

Art. 7 Gestaltung

Art. 7.1 Allgemein

- a) Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung ein harmonisches, homogenes Erscheinungsbild zum Ziel. Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung ist der Richtprojektplan 1:500, Plan Nr. 2124-500-rp-sit vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015 resp. die Richtprojektpläne Typen 1-7 1:200 vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015 richtungsweisend. Abweichungen vom Richtprojekt sind nur zulässig, sofern eine qualitativ mindestens gleichwertige Lösung realisiert werden kann.
- b) Die Fassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Folgende Materialien sind zulässig (Aufzählung abschliessend):
- Holz
 - Verputz
 - Naturstein
 - Eternit
 - Beton, jedoch nur im Sockelgeschoss
- Folgende Farbtöne für Holz, Verputz und Eternit sind zulässig (Aufzählung abschliessend):
- Erdtöne
- c) Vorbauten, Anbauten, Nebenbauten, etc. haben sich hinsichtlich der Farbgebung den Fassadenfarben anzupassen. Alle Teile sind aufeinander abzustimmen und haben eine gestalterische Einheit zu bilden.
- d) Für Balkone und Wintergärten gelten zusätzlich zu vorstehender Materialgebung folgende Materialien zur Verfügung:
- Metall
 - Glas
- Die Farbgebung dieser Elemente hat mit der Farbgebung der Fassade eine gestalterische Einheit zu bilden.
- e) Die Dächer sind gem. Art. 7.2, 7.3 und 7.4 auszuführen. Vordächer sind filigran zu gestalten.
- f) Fenster sind ohne Sprossen zu gestalten. Spiegelgläser sind nicht erlaubt.
- g) Für die einzelnen Bauvorhaben ist mit dem Baugesuch ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
- h) Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie auf Dächern können wie folgt realisiert werden:
Bei Satteldächern sind die PV-Anlagen und Kollektoren als Indachlösungen zu realisieren.
Bei Flachdächern dürfen diese eine maximale Neigung von 12° aufweisen.
- i) Technische Dachaufbauten sind unauffällig zu gestalten. Form und Farbe sind dem Dach entsprechend zu wählen. Davon ausgenommen sind Kamin- und Entlüftungsanlagen.

Art. 7.2 Baubereich A, Baufelder A1 bis A3

- a) Die Bauten sind unter Beachtung von Art. 7.1 zu gestalten.
- b) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 7.3 Baubereiche B, Baufelder B1 bis B9

- a) Die Bauten sind unter Beachtung von Art. 7.1 zu gestalten.
- b) Als Dachformen sind Flachdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 12° zulässig.
Die Dächer sind giebelständig zum Hang auszurichten.
- c) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind dunkle Materialien und Farben zu verwenden. Glasierte Ziegel sind nicht erlaubt.

Art. 7.3 Baubereiche C, Baufelder C1 bis C6

- a) Die Bauten sind unter Beachtung von Art. 7.1 zu gestalten.
- b) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 8 Art und Mass der Nutzung

- a) Die Nutzung hat sich nach den Vorschriften des BauR in der Bauzone W2 zu richten.
- b) Die maximal mögliche Bruttogeschossfläche wird den einzelnen Parzellen fest zugewiesen gemäss Plan, Nachweis Bruttogeschossfläche, Plan Nr. 2124-1000-gp-bgf vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015.
- c) Ein Transfer von Bruttogeschossfläche ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nur zwischen Nachbargrundstücken im Maximalmass von 10% der zugewiesenen Bruttogeschossfläche möglich.
- d) Für die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen sind die zum Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplans gültigen Formulierungen des BauR der Gemeinde Steinen massgebend.

Verkehr

Art. 9 Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 9.1 Allgemein

- a) Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Spiegelbergweg.
- b) Die Erschliessung hat folgende Kriterien zu gewährleisten:
 - Die Erschliessungsstrasse hat eine Breite von mindestens 3.50 m aufzuweisen, der Kurvenbereich ist nach VSS Norm auszuführen.
 - Es sind 4 Ausweichstellen und 2 Wendeplätze zu realisieren. 1 Wendeplatz Ende Erschliessungsstrasse bei Baufeld A3, 1 Wendehammer Ende Erschliessungsstrasse bei den Baufeldern B7 und C1.

- Sicherstellen der Zufahrt zu den Einstellhallen des Baubereiches A, der Baufelder A1 bis A3.
- Sicherstellen der Zufahrt zu den Grundstücken der Baubereiche B und C, der Baufelder B1 bis B9 und C1 bis C6.
Die Richtprojekte, gemäss Plan Richtprojekte Sit. 1:500, Nr. 2124-500-rp-sit vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015 sowie gemäss der Richtprojektpläne 1:200 vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015, sind richtungsweisend.
- c) Die neue Erschliessungsstrasse ist als Begegnungszone/Spielstrasse zu gestalten. Ausweichstellen sind im Gestaltungsplan definiert und sind freizuhalten. Die Sicherstellung erfolgt mittels Grundbucheintrag.
- d) Der bestehende Spiegelberg-Wanderweg (Wegrodel Spiegelbergweg-Spielgelbergstrasse) wird gemäss Gestaltungsplan verbreitert. Bei der Parzellierung ist der Fussweg als öffentliches Fusswegrecht auf die jeweils belasteten Parzellen zu übertragen. Weiter wird eine zusätzliche Wegverbindung von der neuen Erschliessungsstrasse zur Spiegelbergstrasse geschaffen. Auch dieser Fussweg ist im Grundbuch den Stammgrundstücken anzumerken und ist als öffentliches Fusswegrecht auf die jeweils belasteten Parzellen zu übertragen.
- e) Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach BauR. Dabei sind 60% der Parkplätze gedeckt resp. in Garagen oder Einstellhallen auszuführen.
- f) Die befahrbaren Flächen dienen auch dem Güterumschlag, für das Wenden und für das Befahren durch Ambulanz, Schadenwehr und Schneeräumung.
- g) Der Erschliessungsbereich der Baufelder für den Fahrverkehr ist im Gestaltungsplan mit Pfeil bezeichnet.

Freiraum

Art. 10 Spiel- / Garten- / Grün- und Freiflächen

Art. 10.1 Allgemein

- a) Die Aussenräume, namentlich die Spiel- / Garten- / Grün- und Freiflächen sind gemäss Gestaltungsplan auszuführen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung.
- b) Für die Bepflanzung sind ausschliesslich einheimische Gehölze zu verwenden.
- c) Es dürfen auf den privat genutzten Parzellen keine Hochstammbäume gepflanzt werden. Weiter gelten für Bäume, Hecken und Sträucher die Abstandsvorschriften gem. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) des Kantons Schwyz.
- d) Terrainveränderungen sind zulässig.
- e) Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 2.00 m aufweisen und sind wie folgt zu materialisieren (Aufzählung abschliessend):
 - Beton
 - Natursteinquader
 - Steinkörbe

Es gelten die Abstandsvorschriften gem. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) des Kantons Schwyz.

- f) Für Einfriedungen und Absturzsicherungen sind Grünhecken oder Geländer in Holz oder Metall vorzusehen. Metallgeländer sind metallfarben oder anthrazit zu realisieren.
- g) Mit den jeweiligen Baueingaben sind Umgebungspläne mit einzureichen.

Art. 10.2 Baubereich A, Baufelder A1, A2 und A3

- a) Die gemeinschaftliche Freifläche und der Kinderspielplatz/Spielfläche, im Gestaltungsplan als solche gekennzeichnet, sind naturnah zu gestalten. Diese dienen der Erholung und können von allen Bewohnern des Gestaltungsplanperimeters genutzt werden. Die Spielstrasse dient als Begegnungszone. Diese ist als solche auszubilden. Fussgänger sind gegenüber den Fahrzeugführenden vortrittsberechtigt und dürfen die gesamte Verkehrsfläche benützen. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h. Gesamthaft stehen damit 2'270 m² Spiel- und Freifläche der Gemeinschaft zur Verfügung.
- b) Für den Baubereich A sind explizit 719 m² Spielfläche ausgeschieden. Somit ist für diesen Baubereich die Vorgabe von 20% der Bruttogeschossfläche erfüllt.
Die Spielfläche setzt sich aus dem Kinderspielplatz/Spielfläche als naturnaher Spielplatz von 436 m² sowie dem Kinderspielplatz von 283 m² vor dem Baufeld A3 zusammen.
Die Spielfläche ist so zu möblieren, dass sie von unterschiedlichen Altersgruppen benützt werden kann.

Art. 10.3 Baubereiche B und C, Baufelder B1 bis B9 und C1 bis C6

- a) Für die Baubereiche B und C müssen keine zusätzlichen Spiel- und Freiflächen nachgewiesen werden, da es sich um eine Bebauung mit Einfamilienhäuser oder Doppel Einfamilienhäuser handelt und dadurch die Freiflächen auf den eigenen Parzellen vorhanden sind. Die Eigentümer der Baubereiche B und C dürfen die unter Art. 10.2 erwähnten Spiel- und Erholungsflächen aber mit nutzen.
- b) Die befestigten Flächen sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Ver- und Entsorgung

Art. 11 Entwässerung

- a) Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans bezüglich Ableitung von unverschmutztem und verschmutztem Abwasser sind einzuhalten. Horizontale Dachflächen, die extensiv begrünt werden, sollen als Retention genutzt werden, so dass das Meteorwasser dosiert in den Stiglibach abgegeben werden kann. Die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

- b) Oberirdische Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind mit sickungsfähigen Belägen zu versehen.
- c) Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation im Spiegelbergweg eingeleitet.
- d) Gemäss dem geologischen Gutachten vom 26.05.2014 der Dr. Heinrich Jäckli AG darf zu keiner Zeit Meteorwasser zur Versickerung gebracht werden. Das Meteorwasser muss konsequent gefasst und in den Stiglibach eingeleitet werden.
- e) Die Retention muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Art. 12 Abfälle

- a) Für die Abfallentsorgung ist gemäss Gestaltungsplan ein zentraler Standort vorgesehen.
- b) Dieser ist als „Baufeld Container“ im Gestaltungsplan Situation und Schnitte 1:500, Plan Nr. 2124-500-gp-sit / 2124-500-gp-sc vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015 bezeichnet.

Umwelt

Art. 13 Waldabstand / Gewässerraum

- a) Der Waldabstand von 15 Meter ist im Gestaltungsplan Situation und Schnitte 1:500, Plan Nr. 2124-500-gp-sit / 2124-500-gp-sc vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015 bezeichnet.
- b) Der Gewässerraum bzw. Gewässerabstand von 5.60 Meter ist im Gestaltungsplan Situation und Schnitte 1:500, Plan Nr. 2124-500-gp-sit / 2124-500-gp-sc vom 20.06.2014 rev. 30.03.2015 bezeichnet.

Art. 14 Energie

- a) Die Bauten sind im Minergiestandard zertifiziert auszuführen.
- b) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Minergiestandard des jeweiligen Erstellungsjahres nachzuweisen. Vor Baubeginn ist das Zertifikat vorzuweisen.
- c) Nebst dem Nutzungs-Verbot von Öl als fossilen Brennstoff - gemäss Minergie - dürfen auch keine Holzheizungen zur Wärmeerzeugung erstellt werden.

Ausnahmen

Art. 15 Ausnahmen

- a) Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von der Regelbauweise abgewichen werden.
Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:
 - Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände um bis zu 3.00 m.
 - Unterschreitung des Strassenabstandes im Bereich der 4 Ausweichstellen um bis zu 2.00 m

- Die Gebäudehöhe wird um max. 3.00 m, von 7.00 m auf 10.00 m, erhöht. Die Firsthöhe wird um max. 3.00 m, von 11.00 auf 14.00 m, erhöht.
- Überschreitung der Gebäudelänge für nicht anrechenbare Vollgeschosse (sichtbares Untergeschoss).
- Erhöhung der Ausnützung um 0.10 von 0.40 auf 0.50 in der Bauzone W2.
- Im Baubereich B darf in Abänderung zur Bauordnung kein zusätzliches Dach- und/oder Attikageschoss realisiert werden.

Schlussbestimmungen

Art. 16 Inkrafttreten

- a) Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Rechtskraft.

Art. 17 Änderung, Aufhebung

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