

Kanton Schwyz

Gemeinde Steinen



Gestaltungsplan

„NAGEL“

Steinen

**Änderungen 1997
aufgrund des geänderten Baureglementes
vom 15. Mai 1990**

Sonderbauvorschriften

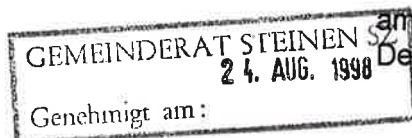
Öffentlich aufgelegt von

15. Mai 1998

bis

15. Juni 1998

vom Gemeinderat erlassen
Die Gemeindepräsidentin:



am 10. Aug. 1998
Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt
Der Landammann:

mit RRB Nr. 1799

am 20. Oktober 1998
Der Staatsschreiber



Sonderbauvorschriften

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und das kommunale Baureglement (Baureglement) Art. 40, 41, 42 und 43 sowie auf Antrag der Grundeigentümer, folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Nagel“, Steinen

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „Nagel“ Steinen, Titel Situationsplan 1:500, Plan Nr. 407-1 vom 15. Oktober 1997, mit Höhenkurven bezeichnete Gebiet der GB Nr. 955, 967, 968, 969 und 970.

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan will:

- 1 Eine geordnete Bebauung mit klarer Konzeption
- 2 Bauten bezüglich Nutzung, approximativer Dimension und grundsätzlicher Gestaltung festlegen.
- 3 Die generelle Anordnung und Gestaltung der Strassen, Plätze und Wege festlegen.
- 4 Verkehrssituation für fließenden und ruhenden Verkehr regeln.

Art. 4

Planungsmittel

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel

1 verbindliche Planungsmittel:

- Sonderbauvorschriften vom 20. Juli 1998
- Situationsplan 1:500 im Massstab 1:500, mit Baulinien, Plan Nr. 407-3 vom 5. Mai 1998, geändert 21. Juli 1998
- First- und Gebäudehöhen in Plan Nr. 407-1 vom 20. Juli 1998 und 407-2 vom 21. Juli 1998

2 orientierende Planungsmittel

- Erläuterungsbericht vom 20. Juli 1998
Situationsplan 1:500 im Massstab 1:500 vom 15.10.97 / 22.12.97 / 28.4.98 / 20. 5 1998 / 7.7.1998 / 20 Juli 1998, Plan Nr. 407-1
- Profile im Massstab 1:500 vom 15.10.97 / 28.4.98 / 20. Juli 1998, Plan Nr. 407-2
- genereller Erschliessungsplan im Massstab 1:500 vom 5. Mai 1998, geändert 21. Juli 1998, Plan Nr. 407-4

Art. 5

Baubegrenzungslinie

- 1 Die Baubegrenzungslinie (im Plan gestrichelt) bestimmen die äusseren zulässigen Gebäudeteile für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahmen bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Balkone, dies jedoch nur innerhalb des Quartiers „Nagel“.
- 2 Treppenhäuser, Vordächer, Wintergärten, Balkone, Kamine, Erker und Veranden dürfen die Baubegrenzungslinie bei Wohnbauten um 1.50 m überragen, wobei diese höchstens ein Drittel der Fassadenlänge über die Baubegrenzungslinie hinausragen dürfen, analog Ziffer 5.1
- 3 Für Wohnbauten gilt eine minimaler horizontal gemessener Abstand vom 5 Metern vom äussersten Leiter der Hochspannungsleitung der SBB
- 4 Übrige Bauten sind gemäss den Vorgaben der Elektrizitätsgesetzgebung im Bereich der Hochspannungsleitung gestattet.
- 5 Vorbehalten bleiben die externen Mindestabstände nach kantonalem und kommunalem Recht.

Art. 6

**Gebäudehöhe
Firsthöhe
Geschosszahl**

- 1 Die Gebäude- und Firsthöhen gem. Baureglement werden überschritten und maximal in Plan Nr. 407-2 vom 15. Oktober 1997 fixiert.
- 2 Die maximale Geschosszahl gem. Art. 23 und Art. 29 Baureglement darf um ein Geschoss überschritten werden.

Art. 7

**Grenzabstand
Gebäudeabstand**

- 1 Die internen Abstände dürfen bis zu den im Baureglement festgelegten Mindestabständen unterschritten werden. An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen gelten hiefür namentlich folgende Mindestmasse:
 - s: Abstand gegenüber der Erschliessungsstrasse: min. 4.00 m
 - h: Gebäudeabstand: min. 8.00 m
- 2 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die ordentlichen Abstände gemäss Baureglement einzuhalten.

Art. 8

Gestaltung

Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und in die Umgebung einzupassen. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich Materialwahl, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung.

Art. 9

Dachgestaltung

¹ Für Wohnbauten sind im ganzen Quartier geneigte Sattel-, Walm- oder Kreuzgibeldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45° vorgesehen. Ausgenommen sind Terrasse, An- und Nebengebäude.

² Tiefgaragen und Autounterstände werden überdeckt und in die Umgebungsgestaltung einbezogen.

³ Angebaute Garagebauten können mit Flachdächern versehen werden.

Art. 10

Ausnützung

Entspricht die Überbauung dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften, gilt eine Ausnutzungsziffer von 0,5.

Art. 11

**Aussenraumgestaltung
Umgebungsgestaltung**

Die Gartengestaltung wird mit dem Bauprojekt bestimmt. Vor Beginn der Umgebungsarbeiten ist dem Gemeinderat ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Art. 12

Verkehrerschliessung

Die Erschliessungsstrasse, internen Erschliessungen, Wege etc. werden in befestigtem Belag ausgeführt (Erschliessungsstrasse bitumierter Belag). Die Parkplätze werden in Rasengittersteinen erstellt.

Art. 13

Kindespielpätze

Die Spielflächen für Kinder sind auf drei voneinander getrennte Flächen angeordnet. Sie sind für Kleinkinderspielpätze und dgl. zu nutzen. Die drei Spielpätze machen insgesamt eine Fläche von 1240 m² aus, d.h. 24% der nutzbaren Bruttogeschossfläche.

Art. 14

Abfallbewirtschaftung

Für die Entsorgung steht die zentrale Entsorgungsanlage (Sammelkontainer, Kompost-Anlage) angrenzend an GB 272 zur Verfügung.

Art. 15

Antennenanlagen

Für die Gesamtanlage ist der Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage Steinen vorgesehen. Einzelantennen und Parabolspiegel sind nur mit einer separaten Bewilligung durch die Gemeindebehörden bei spezieller Begründung erlaubt.

Art 16

Wegrecht

Das Wegrecht zu Gunsten des Grundstückes „Nagel“ (GB 262 und 955) über das Grundstück Styger (GB 276) ist als Fussgänger Verbindung zum Dorf vorgesehen.

Art. 17

Zufahrt

Der Werkverkehr (für Fahrzeuge für die Erstellung der Bauten) hat über die Zufahrt via Rütistrasse / Breitenstrasse zu erfolgen.

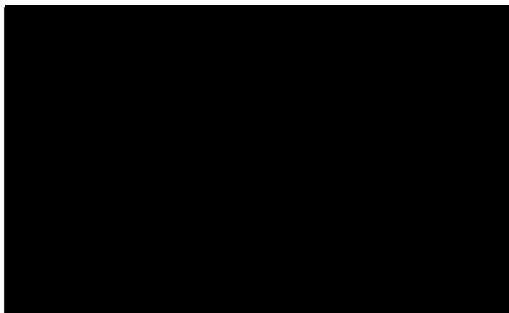
Art. 18

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch Regierungsrat in Rechtskraft.

Steinen, 20. Juli 1998 / fm

Die Bauherrschaft:



Der Projektverfasser:

Änderungen gegenüber den genehmigten Sonderbauvorschriften vom 7. Juni 1989

Vorstehende Sonderbauvorschriften haben gegenüber den Sonderbauvorschriften vom 7. Juni 1989 folgende Änderungen erfahren:

Art. 2

Geltungsbereich

Situationsplan Plan Nr. 194.17 vom 7.6.1989, schrägschraffiert umrandetes Gebiet Kat. Nr. 262 wird ersetzt durch:

Situationsplan 1:500, Plan Nr. 407-1 vom 15. Oktober 1997, mit Höhenkurven bezeichnete Gebiet der GB Nr. 955, 967, 968, 969 und 970.

Art. 3

Zweck

4. Verkehrs- und Parkierungssituation regeln. Wird ersetzt durch:

4. *Verkehrssituation für fließenden und ruhenden Verkehr regeln.*

5.

Art. 4

Planungsmittel

Der ganze Art. 4 wird ersetzt durch:

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel

1 verbindliche Planungsmittel:

- *Sonderbauvorschriften vom 15. Oktober 1997*
- *Situationsplan 1:500 im Massstab 1:500 vom 25. April 1998, mit Baulinien, Plan Nr. 407-3*
- *First- und Gebäudehöhen in Plan Nr. 407-1 und 407-2*

2 orientierende Planungsmittel

- *Erläuterungsbericht*
- *Situationsplan 1:500 im Massstab 1:500 vom 15. Oktober 1997 Plan Nr. 407-1*
- *Schnitte im Massstab 1:500 vom 1. Oktober 1997, Plan Nr. 407-2*
- *genereller Erschliessungsplan im Massstab 1:500 vom 15. Oktober 1997*

Art. 5

Baubegrenzungslinie

In Absatz 3-5. neu

3 Für Wohnbauten gilt eine minimaler horizontal gemessener Abstand vom 5 Metern vom äussersten Leiter der Hochspannungsleitung der SBB

4 Übrige Bauten sind gemäss den Vorgaben der Elektrizitätsge-

setzung im Bereich der Hochspannungsleitung gestattet.

⁵ Vorbehalten bleiben die externen Mindestabstände nach kantona-
nalem und kommunalem Recht.

Art. 6 neu

**Gebäudehöhe
Firsthöhe**

¹ Die Gebäude- und Firsthöhen gem. Baureglement werden über-
schritten und maximal in Plan Nr. 407-2 vom 15. Oktober 1997
fixiert.

² Die maximale Geschoszahl gem. Art. 23 und Art. 29 Bauregle-
ment darf um ein Geschoss überschritten werden.

Art. 7 neu

**Grenzabstand
Gebäudeabstand**

¹ Die internen Abstände dürfen bis zu den im Baureglement fest-
gelegten Mindestabständen unterschritten werden. An den im
Gestaltungsplan bezeichneten Stellen gelten hierfür namentlich
folgende Mindestmasse:

- s: Abstand gegenüber der Erschliessungsstrasse: min. 4.00 m
- h: Gebäudeabstand: min. 8.00 m

² Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperi-
meters sind die ordentlichen Abstände gemäss Baureglement
einzuhalten.

Art. 8

Wintergärten

entfällt

Art 9

Gestaltung

neu Art. 8

Art 10

Fassadengestaltung

wird weggelassen

Art. 11, neu Art. 9

Dachgestaltung

In Abs. 1. Wird 25 bis 35° Dachneigung ersetzt durch:

Dachneigung von 25 bis 45°

Abs. 3 wird geändert in:

3. Angebaute Garagen können mit Flachdach versehen werden

4.

Art. 12 neu Art. 10

Ausnützung

Neue Formulierung:

Entspricht die Überbauung dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften, gilt eine Ausnützungsziffer von 0,5.

Art. 13 neu Art 11

**Aussenraumgestaltung
Umgebungsgestaltung**

Das Wort Detailprojekt wird durch *Bauprojekt* ersetzt.

Art. 14 neu Art. 12

Verkehrerschliessung

neu Fassung:

Die Erschliessungsstrasse, internen Erschliessungen, Wege etc. werden in befestigtem Belag ausgeführt (Erschliessungsstrasse bitumiöser Belag). Die Parkplätze werden in Rasengittersteinen erstellt.

Art. 15 neu Art. 13

Kindespielpätze

neue Fassung:

Die Spielflächen für Kinder sind auf drei voneinander getrennte Flächen angeordnet. Sie sind für Kleinkinderspielpätze und dgl. zu nutzen. Die drei Spielplätze machen insgesamt eine Fläche von 1240 m² aus, d.h. 24% der nutzbaren Bruttogeschossfläche.

Art. 16 neu Art. 14

Abfallbewirtschaftung

neue Fassung:

Für die Entsorgung steht die zentrale Entsorgungsanlage (Sammelkontainer, Kompost-Anlage) angrenzend an GB 272 zur Verfügung.

Art. 17 neu Art. 15

Antennenanlagen

neue Fassung:

Für die Gesamtanlage ist der Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage Steinen vorgesehen. Einzelantennen und Parabolspiegel sind nur mit einer separaten Bewilligung durch die Gemeindebeörden bei spezielle Begründung erlaubt.

Art 18 neu Art. 16

Wegrecht

neue Fassung

Das Wegrecht zu Gunsten des Grundstückes „Nagel“ (GB 262 und 955) über das Grundstück Styger (GB 276) ist als Fussgänger Verbindung zum Dorf vorgesehen.

Art. 19 neu Art. 17

Zufahrt

Art. 20 neu Art 18

Inkrafttreten

Der Begriff *Gemeinderat* wird weggelassen.

Steinen, 20. Juli 1998 1998



Der Projektverfasser:

F. Meyer