

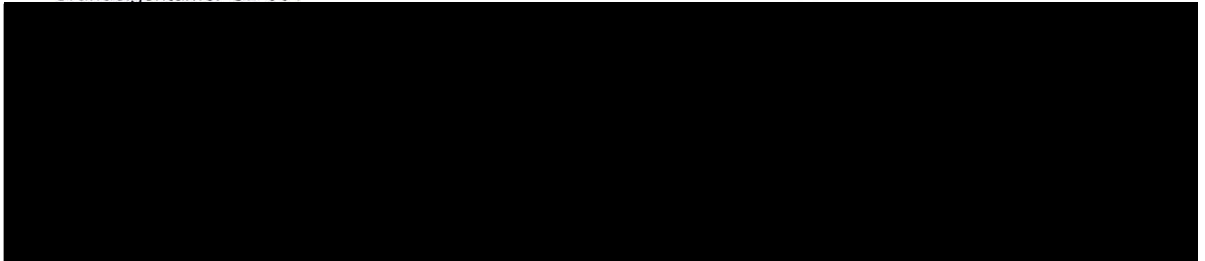


SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN KIENER MÜHLEGASSE

GESUCHSTELLER

Schwyz, 05.03.2007
rev. 11.02.2008, ergänzt am 30.11.2009

Grundeigentümer GB 364



PROJEKTVERFASSER

Architekturbüro
Bruno von Euw
Arzthausstrasse 3
6418 Rothenthurm

Gestaltungsplan - Aenderung

- Tiefgarage 23 Plätze
- Keller Haus 12 b
- Ergänzung Spielflächen

OEFFENTLICHE AUFLAGE

18. DEZ. 2009 - 7. JAN. 2010

ERLASS DURCH GEMEINDERAT STEINEN

18. JAN. 2010

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

GENEHMIGUNG DURCH REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

am 21.9.2010 mit
RRB Nr. 978

Der Landammann

Der Staatsschreiber



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1 Rechtsgrundlagen

- 1 Der Gemeinderat Steinen erlässt auf Antrag des Grundeigentümers und gestützt auf die §§ 24, 30 und 31 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14.05.1987 (PBG) und Art. 3 und Art. 40 bis 43 des Baureglements der Gemeinde Steinen vom 20.04.1990 geändert 15.05.2003 (BauR) die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Kiener Mühlegasse in Steinen.

Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan 1:500 vom 05.03.2007, rev. 30.11.2009 und ergänzt am 30.11.2009, rot umrandete Gebiet.

Art. 3 Zweck

- 1 Der Zweck des Gestaltungsplanes mit den Sonderbauvorschriften besteht darin:
 - 1.1 Die einzelnen Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festzuhalten.
 - 1.2 Zufahrten und Bauten mit möglichst wenigen Terrainveränderungen ins bestehende Gelände einzupassen.
 - 1.3 Optimale Voraussetzungen zu schaffen, um bezüglich Belichtung, Besonnung und Aussicht qualitativ hochwertige Wohnbauten zu ermöglichen.
 - 1.4 Einen Zusammenbau mit dem Silo-Gebäude auf der Parzelle GB 366 zu ermöglichen.
 - 1.5 Innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes die Anordnung der Autoabstellplätze und Abfallentsorgungs-Anlagen zu regeln.
 - 1.6 Die generelle Gestaltung der Bauten und Aussenanlagen vorzugeben, um eine harmonische Integration der Überbauung ins Ortsbild zu sichern.

Art. 4 Planungsmittel

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel mit **verbindlichen** Inhalten:
 - 1.1 Gestaltungsplan 1:500 vom 05.03.2007, rev. 11.02.2008 und ergänzt am 30.11.2009.
 - 1.2 Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan vom 05.03.2007, rev. 30.11.2009 und ergänzt am 30.11.2009.
- 2 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel mit richtungsweisenden Inhalten:
 - 2.1 Bericht zum Gestaltungsplan vom 05.03.2007, rev. 30.11.2009
 - 2.2 Ausnützungsberechnung im Anhang zum Bericht
 - 2.3 Nachweis Parkplätze im Anhang zum Bericht
 - 2.4 Nachweis Kinderspielflächen im Anhang zum Bericht
- 3 Weitere Angaben, welche in den unter Art. 4 Abs. 1 SBV aufgezählten Unterlagen nicht als verbindlich erklärt sind, haben richtungsweisenden Charakter.

Art. 5 Baufelder

- 1 Die Baufelder bestimmen den Standort mit maximaler horizontaler Ausdehnung der Baukörper. Massgebend ist die Fassadenflucht.
- 2 Dachvorsprünge, Vordächer und Balkone dürfen höchstens 1.50 m über die Baufelder 12a, 12b, 12c und 14 hinausragen.
Für Eingangsüberdachungen gilt ein Mass von max. 2.00 m.
Gegenüber der Steinerstrasse gilt der Mindestabstand vom 4.0 m gemäss Art. 26 BauR auch für Vorbauten (Vordächer und Balkone).
- 3 In den 3.00 m tiefen Balkonbereichen südwestlich der Baufelder 12a, 12b und 12c gelten für Balkone keine Beschränkungen.
- 4 Zusammenbau mit Silo (Baubereich 14)
 - 4.1 Das Garagengebäude darf im westlichen Bereich teils viergeschossig, teils zweigeschossig mit dem Silogebäude zusammengebaut werden.
 - 4.2 Der Carport darf im nördlichen Bereich an das Silogebäude angebaut werden.
- 5 Solange die Baufelder 12a und 12b nicht bebaut werden, gilt für das Gebäude Nr. 330 (Mühlegasse 12) eine Bestandesgarantie mit Wiederaufbaurecht.
- 6 Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne vom Art. 61 Abs. 1 bis 3 PBG dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern sie sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen. Gegenüber externen Grundstücken, Gewässern und Bauten und Anlagen sind die ordentlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Art. 6 Höhenbegrenzungslinien

- 1 Die Höhenbegrenzungslinien bestimmen für jedes Baufeld die maximale Gebäude- und Firsthöhe.

Art. 7 Gestaltung, Gliederung und Materialien

- 1 Die Hauptbaukörper sollen kubisch und klar in Erscheinung treten, und mehrheitlich mit verputzten Oberflächen versehen werden. Die grundsätzlich grosszügigen Fenster sollen markant und lochartig aus der Fassade ausgestanzt sein.
- 2 An- und Nebenbauten sind volumetrisch den Hauptbauten zu unterordnen und in der Materialisierung differenziert zu gestalten (z.B. Holzverschalung oder Glas/Metall Konstruktion).
- 3 Dachflächen sind mit einer Mindestneigung von 18° auszuführen. Sie sollen eher zurückhaltend in Erscheinung treten. Vereinzelte Flachdachbereiche sind zulässig, sofern sie begehbar sind oder der besseren Belichtung von Dachgeschossen dienen.

Art. 8 Ausnützung

- 1 Den Baufeldern 12a, 12b und 12c sind je 561 m² anrechenbare Geschossfläche zugewiesen, dem Baufeld 14 sind 613 m² anrechenbare Geschossfläche zugewiesen.

300

450

Art. 9 Aussenraumgestaltung, Parkierung

- 1 Die generelle Gestaltung der Aussenräume, namentlich die Anordnung von Erholungsflächen und Parkplätzen ist gemäss dem Gestaltungsplan auszuführen.
- 2 Drei offene Parkplatzfelder decken einen Teil des Parkplatzbedarfs ab. Die übrigen benötigten Parkplätze werden im gedeckten Carport (6 Plätze) und in der Tiefgarage (23 Plätze) erstellt.

Art. 10 Ausnahmen

- 1 Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt.
 - 1.1 Die Ausnützungsziffer wird um 0.1 auf 0.7 erhöht.
 - 1.2 In den Baufeldern 12a, 12b, 12c und 14 sind vier statt drei Vollgeschosse zulässig. Entsprechend erhöhen sich die Gebäude und Firsthöhen.
 - 1.3 Die Bauten, welche in den viergeschossigen Baufeldern möglich sind, unterschreiten untereinander über Eck den Gebäudeabstand.
 - 1.4 Die zusammengebauten Silo- und Garagengebäude überschreiten die maximal zulässige Gebäudelänge.
 - 1.5 Der Carport ist im Westen bis an die Stützmauer auf der Grundstücksgrenze gebaut.
- 2 Die für den Zusammenbau mit dem Silo-Gebäude und den Bau der Carports erforderlichen Näherbau-, Zusammenbau- und Überbaurechte sind in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Eigentümern der Parzellen GB 364 und GB 366 zu regeln.

Art. 11 Inkrafttreten

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