

Kanton Schwyz

GP "OMS"

Gemeinde
Steinen

OMS, Überbauung "Obermühle" Steinen, Rossbergstrasse 7, 6422 Steinen
J. Schulers Söhne AG, Obermühle, 6422 Steinen

GESTALTUNGSPLAN PARZ. NR. 321 VORSCHRIFTEN MIT DEN SONDERBESTIMMUNGEN

Gesuchsteller: Steinen, 30. Juli 1999

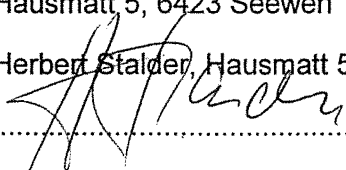
Grundeigentümer Parz. 321
und Bauherr:

vertreten durch:

Projektverfasser:

TU "OMS", CES Bauingenieur AG
Stalder + Wey, dipl. Bauing. ETH/SIA
Hausmatt 5, 6423 Seewen

vertreten durch:

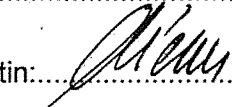
Herbert Stalder, Hausmatt 5, 6423 Seewen


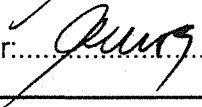
Öffentlich aufgelegt:

von 20. Aug. 1999 bis 20. Sep. 1999

Bewilligt durch
Gemeinderat Steinen

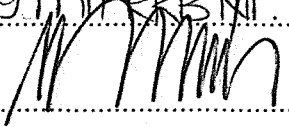
27. Sep. 1999
Steinen,

Die Gemeindepräsidentin: 

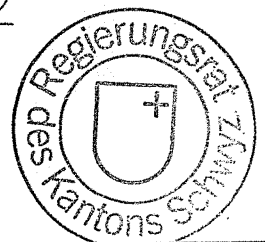
Der Gemeindeschreiber: 

Genehmigt durch
den Regierungsrat
des Kt. Schwyz

Schwyz, 19. Okt. 99 mit PRB Nr. 1612

Der Landammann: 

Der Staatsschreiber: 



CES 9926-00
30.07.1999

TU OMS, Überbauung "Obermühle"
c/o CES Bauingenieur AG, Stalder + Wey, Hausmatt 5, 6423 Seewen

1. VORSCHRIFTEN MIT DEN SONDERBESTIMMUNGEN (Sonderbauvorschriften GP "OMS")

Art. 1: RECHTSGRUNDLAGEN

- 1 Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBP) des Kantons Schwyz und auf das Baureglement der Gemeinde Steinen, Art. 40-43, sowie auf Antrag des Grundeigentümers folgende Vorschriften mit den Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan "OMS" Parz Nr 321, J. Schulers Söhne AG, Obermühle, 6422 Steinen, nachstehend genannt Sonderbauvorschriften GP "OMS".

Art. 2: GELTUNGSBEREICH

- 1 Die Sonderbauvorschriften GP "OMS" gelten für das im Gestaltungsplan, Situation Nr. 9926-01 vom 30.7.99, rot umrandete Gebiet, Parz Nr 321 mit einer Fläche von 3559 m².

Art. 3: ZWECK

Der Gestaltungsplan will:

- 1 Eine gesamthaft konzipierte Überbauung erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt und in der die Erschliessung gesamthaft geregelt ist.
- 2 Die bestehenden Gewerbeanlagen grösstenteils durch Neubauten ersetzen, wobei einzelne Bauteile wie: Bodenplatten für TG, sowie Aussenwände als Baugrubensicherungen, Stützmauern und Lärmschutzwände in die Überbauung integriert werden.
- 3 Dass die privatrechtlichen, im Grundbuch eingetragenen Lasten und Rechte berücksichtigt werden.
Last: Baubeschränkung im Bereich DEFH
Recht: Näherbaurecht (Grenzbaurecht für einstöckige Bauten) entlang Grenze zu GB 320 (Schulhaus Steinen)
- 4 Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, sowie deren generellen Gestaltung definieren, um damit eine qualitätsvolle Besiedlung zu erreichen.
- 5 Die Nutzung als vorwiegend Wohnsiedlung sichern, wobei nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind.
- 6 Generelle Anordnung und Gestaltung der Strasseneinfahrten Wege und Plätze regeln, wobei der Fussgänger vom Fahrverkehr sicher getrennt ist.
- 7 Die Anordnung der Autoabstellplätze generell regeln, wobei 36 PP der total 44 PP unterirdisch angeordnet sind.
- 8 Der überdeckte Containerplatz als Anlage zur Abfallbewirtschaftung gesamthaft gelöst ist.

Art. 4: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- 1) verbindliche Planungsmittel
- 2) richtungsweisende Angaben

1 Verbindliche Planungsmittel:

- Gestaltungsplan Situation: Koten, Höhenkurven, Grenzabstände, Baubegrenzungslinien
1:200 Plan, Nr. 9926-01 vom 30.7.99
- Gestaltungsplan Situation: UG, TG, Container 1:200 Plan, Nr. 9926-02 vom 30.7.99
- Gestaltungsplan Situation Umgebung 1:200 Plan, Nr. 9926-03 vom 30.7.99
- Gestaltungsplan Längsschnitt + Höhenbegrenzungslinien 1, 2, 3, 4
1:200 Plan, Nr. 9926-04 vom 30.7.99
- Vorschriften mit Sonderbestimmungen
(Sonderbauvorschriften) Nr. 9926-00 vom 30.7.99

2 Richtungsweisende Angaben:

- Richtprojekte: Baueingabe Pläne Arch. Reichlin → A4 - Kopien in Kap. 4.
 - Fassaden Haus MFH 1:200 vom 30.7.99
 - Fassaden Haus 3 DEFH 1:200 vom 30.7.99
 - Grundrisse Haus 1+2 MFH 1:200 vom 30.7.99
 - Grundrisse Haus 3 DEFH 1:200 vom 30.7.99

Art. 5: ART DER BAUTE

- 1 Das GP-Gebiet ist vorab eine Wohnsiedlung mit 2 gleichen MFH mit je 7 x 4 ½ bzw. 5 ½ - Zimmerwohnungen und 1 DEFH mit 2 Wohneinheiten, d.h. mit total 16 Wohneinheiten.
- 2 In diese Wohnsiedlung sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Sie dürfen aber 40 % der Gesamtausnutzung nicht übersteigen.

Art. 6: LAGE, ANORDNUNG UND BAUMASSE**1 Bauten**

Lage, Anordnung und Baumasse der Hochbauten sind mittels Bau- und Höhenbegrenzungslinien im Situationsplan und in den Schnittplänen definiert. Die Basiskoten (Fertig-Boden-Kote) sind +/- 0.5 m einzuhalten. (s. Schnitte / Anhang 1). Die Gebäudehöhenkoten (Schnittpunkt Fassade mit Dachkante bzw. Oberkante des Flachdachabschlusses) sind +0/-0.5 m einzuhalten.

Art. 7: BAUBEGRENZUNGSLINIEN

- 1 Die Baubegrenzungslinien der oberirdischen Bauten bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht.
Ausgenommen davon sind Nebenbauten gemäss § 61 PBG, sowie Balkone, offene Hauseingänge, Vordächer bis zu einer Ausladung von max 1.5 m.
- 2 Lärmschutzwände entlang der Rossbergstrasse sind erlaubt.

Art. 8: HÖHENBEGRENZUNGSLINIEN

- 1 Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. Gebäudehöhe GH und Firsthöhe FH. (Siehe Anhang 3.4 bzw. GP Plan 9926-04).
- 2 Die max. Firsthöhe von FH = 14 m für WG 3 (BR Art. 24) kann gemäss BR Art. 42 um eine Geschosshöhe von 3.0 m auf FH = 17.0 m erhöht werden. Analog kann die max. Gebäudehöhe von GH = 10 m auf GH = 13 m erhöht werden. (Siehe Nachweise im Anhang 3.4)
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig und dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild der Überbauung eingliedern.
- 4 Dachlukarnen dürfen die Höhenbegrenzungslinie überschreiten, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

Art. 9: ABSTÄNDE**1 Grenzabstände**

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes exkl. Parz. GB 320 müssen sämtliche Bauten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 59ff des PBG sowie des BR Art. 25 + 27 einhalten. Gegenüber Parz. 320 gilt das im Grundbuch eingetragene Grenzbaurecht für einstöckige Bauten. Dahinterliegende Bauten haben demnach aber die öffentlichen Grenzabstandbestimmungen einzuhalten. (Anhang 2.5)

2 Gebäudeabstände

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

3 Strassenabstände

Gegenüber der Rossbergstrasse ist für oberirdische Bauten ein Strassenabstand von 5 m einzuhalten. Lärmschutzwände können gemäss Plan 9926-03 näher an die Strasse gestellt werden.

Art. 10: GESTALTUNG UND MATERIALISIERUNG

- 1 Die Fassaden der Wohnhäuser sind mural verputzt . Vorbauten, Anbauten, Erker, Veranden und Wintergärten dürfen eine andere Materialisierung aufweisen (z.B. auch Metall / Glas / Holz).
Garagenwände und Brüstungen können in Sichtbeton oder Kalksandsteinen ausgebildet werden.
- 2 Bei MFH 1 + 2 sowie DEFH sind Satteldächer vorzusehen, mit geneigter Dachfläche von 25° bis 35°. Es sind Flachdachbereiche bis 30 % des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig, sofern sie als begehbbare Dachterrassen dienen. Die Höhenbegrenzungslinien gemäss Schnittplan Nr. 9926-04 sind einzuhalten.
Dachaufbauten und Lukarnen sind zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen.
Balkondächer und Eingangsvordächer können als Flachdächer ausgebildet werden.
Kleinbauten wie z.B. Wintergärten / Pergolas dürfen auch andere Dachformen aufweisen.
Die Steildächer sind mit Ziegeln einzudecken.
- 3 Die Dächer der Garagen sind in Flachdachausführung, müssen jedoch begrünt oder als Gartensitzplätze, Gehwege oder Spielplätze ausgebildet sein.
- 4 Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.
- 5 Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (z.B. Sonnenenergie) sind möglich und können auch eine abweichende Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich aussehensmässig ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

Art. 11: AUSNÜTZUNG / BGF

- 1 Für das Gestaltungsplangebiet gilt die festgelegte Ausnutzungsziffer des geltenden Zonenplanes und des Baureglementes gemäss Art 22. Für WG3 gilt $AZ = 0.60$ mit Ausnutzungsbonus von $\Delta AZ = 0.10$ infolge Gestaltungsplan = $>AZ \text{ total} = 0.70$. Die Landfläche der Parzelle Nr. 321 beträgt $F = 3559 \text{ m}^2$. Davon wird gemäss Art 22.5 für die öffentliche Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche keine Fläche abgezogen, da es sich nur um eine Hauszufahrt/Tiefgaragenzufahrt handelt. Der Weg zu MFH 2 + DEFH dient lediglich als Notzufahrt für PW. Die zulässige BGF beträgt somit für das ganze GP Gebiet:
 $BGF \text{ total} = 0.7 \times 3559 = 2491 \text{ m}^2$.
- 2 Für jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die beanspruchte anrechenbare Bruttogeschossfläche auszuweisen.

~~3 Zur Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen sind die jeweils geltenden Formulierungen des Baureglementes der Gemeinde Steinen anzuwenden.~~

4 Die BGF-Berechnungen sind im Anhang 3.1 zusammengestellt

Art. 12: UMGEBUNGSGESTALTUNG

- 1 Für die ganze Parzelle gilt der Umgebungsplan, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Spielbereiche und Umgebungsbauten, ersichtlich sind, wobei die Bepflanzung und Spielgeräte richtungsweisend angegeben sind.
- 2 Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden.
- 3 Die Böschungen können als Rollierung ausgebildet werden, wobei eine Neigung bis 4:1 erlaubt ist.
- 4 Stützmauern dürfen 3.0 m nicht überragen, ansonsten müssen sie abgetreppt oder bepflanzt werden.
Bei abgetreppten Stützmauern und Böschungen muss die horizontale Treppenstufe mind. 0.5 m breit sein.
- 5 Anstelle von Grünflächen = Rasenflächen dürfen auch Hausgärten und Blumenbeete erstellt werden.

Art. 13: VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 1 Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Rossbergstrasse. Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt in die Tiefgaragen TG 1 + TG 2, sowie die unteren 3 Besucherparkplätze erfolgt über ein sehr kleines Strassenstück an der Südecke der Parzelle. Der Notausgang der TG 1 dient zugleich als Ein-/Ausgang für Personen und Fahrräder. Die oberen Aussen-Parkplätze werden durch die Haltistrasse erschlossen. Ansonsten ist das ganze Gestaltungsplangebiet überirdisch verkehrsfrei.
- 2 Der Fussweg, welcher nur als Notzufahrt dienen darf, gilt als Hauszugang zum MFH 2 und den DEFH. Ein interner Weg verbindet über den Spielplatz das MFH 2 + die DEFH mit dem MFH 1. Das MFH 1 hat einen Treppenwegzugang ab der Haltistrasse.
- 3 Pro Wohnung bzw. pro Doppelfamilienhausteil (für Bewohner und Besucher) sind mindestens zwei Abstellplätze zu erstellen, wobei total mindestens 36 überdeckte Parkplätze in den beiden Garagen und 2 x 3 Aussen-Parkplätze für die Besucher vorhanden sind. 2 PP-Aussen-Parkplätze können vermietet werden.

Art. 14: KINDERSPIEL- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN

- 1 Für die ganze Parzelle ist ein gemeinsamer eigentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, Plan 9926-03.
- 2 Für die Erdgeschosswohnungen und DEFH mit einem eigenen Gartenanteil wird ein anteilmässiger Spielplatzanteil von 20 % im eigenen Garten angerechnet.
- 3 Ebenso können verkehrsfreie Wege und Vorplätze als Kinderspielplätze genutzt werden, werden aber nicht angerechnet.
- 4 Gemäss BR Art. 40.2.a beträgt die erforderliche Kinderspielfläche 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche (anrechenbare BGF). Berechnung im Anhang 3.3.

Art. 15: AUSSENANTENNEN

Im ganzen Quartier ist die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln untersagt, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden können.

Art. 16: ABFALL: WIEDERVERWERTUNG, ENTSORGUNG

Die überdeckten Container mit Komponentensammlern für die Gesamtüberbauung ist im Gestaltungsplan 9926-02 eingezeichnet. Der Containerplatz befindet sich vor dem Garagentor und wird als überdeckte Baute erstellt.

Die Kompostplätze für Gartenabfälle der Eigentums-Erdgeschosswohnungen und der DEFH mit je eigenen Gartenanteilen sind individuell in den jeweiligen Gärten vorzusehen und zu betreiben.

Art. 17: AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE:

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

- a) Unterschreitung des Gebäudeabstandes von MFH 2 zu DEFH innerhalb des Gestaltungsplangebietes gemäss Situationsplan 9926-01 vom 30.7.99 (BR Art.42.c)
- b) Erhöhung der Ausnützungsziffer WG3 AZ = 0.60 um $\Delta AZ = 0.10$ auf AZ total = 0.70 gemäss BR Art. 22 und Art. 42.a.
- c) Erhöhung der max. zul. Gebäudehöhen GH bei MFH 1 + 2 und der Firsthöhe bei MFH 1 + 2 gemäss BR Art. 42.b.
- d) Unterschreitung des Grenzabstandes der Garage 2 zur Parz. 320 geregelt im GB mit Recht: Grenzbaurecht für eingeschossige Bauten.

Art.18: INKRAFTTRETEN

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

Seewen-Schwyz, 30. Juli 1999

TU "OMS" CES BAUINGENIEUR AG
H. Stalder

2. BEGRÜNDUNG FÜR AUSNAHMEN GEMÄSS BR. ART. 40 + 42

Art. 17: AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE:

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

- a) Unterschreitung des Gebäudeabstandes von MFH 2 zu DEFH innerhalb des Gestaltungsplangebietes gemäss Situationsplan 9926-01 vom 30.7.99 (BR Art. 42.c)
- b) Erhöhung der Ausnützungsziffer WG3 $AZ = 0.60$ um $\Delta AZ = 0.10$ auf $AZ \text{ total} = 0.70$ gemäss BR Art. 22 und Art. 42.a.
- c) Erhöhung der max. zul. Gebäudehöhen GH bei MFH 1 + 2 und der Firsthöhe bei MFH 1 + 2 gemäss BR Art. 42.b.
- d) Unterschreitung des Grenzabstandes der Garage 2 zur Parz. 320 geregelt im GB mit Recht: Grenzbaurecht für eingeschossige Bauten.

Begründung gem. BR. Art 40

Folgende Kriterien gem. Art. 40.2 sehen wir als erfüllt:

- a) Es sind Kinderspielflächen von 20 % der zu Wohnzwecken genützten Geschossfläche vorgesehen.
- b) Der Fussgänger und Fahrverkehr ist getrennt. Das ganze innere Gestaltungsplangebiet ist verkehrsfrei (ausgenommen Notzufahrt zu DEFH + MFH 2 für PW)
- c) 36 PP von total 44 PP sind überdachte Einstellplätze in TG1 + TG2.
- d) Die Wohnbauten entsprechen erhöhten Anforderungen der Wohnhygiene. Die hellen, grosszügigen Wohnungen besitzen alle grosse Zimmer. Der Gebäudeabstand zwischen DEFH und MFH2 mit $a = 8.00$ m wird gegenüber den verlangten Gebäudeabständen mit den auf das gewachsene Terrain bezogenen Gebäudehöhen GH MFH2 = 9.62 m und GH DEFH = 4.70 m bezüglich PBG mit $a = 50 \% \times (9.62 + 4.70) = 7.16$ m eingehalten bzw. dem BR mit $a = 60 \% \times (9.62 + 4.7) = 8.60$ m unterschritten.
Mit den Gebäudehöhen des gestalteten Terrains GH MFH = 9.25 m und GH DEFH = 4.00 m aber, sind die Gebäudeabstände bezüglich PGB mit $a = 50 \% \times (9.25 \times 4.00) = 6.62$ m bzw. BR mit $a = 60 \% \times (9.25 \times 4.00) = 7.95$ m eingehalten, was ja für die Wohnhygiene massgebend ist.
Ebenso ist die Umgebung grosszügig begrünt und zweckmässig gestaltet.
- e) Mit dieser Überbauung nach diesem GP "OMS" wird eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und eine gute Einordnung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild erreicht, weil:
 - Die Grösse, Lage, Richtung, Staffelung sowie Massstäblichkeit der Bauten auf die Umgebung Rücksicht nimmt.
 - Die Materialisierung den ortsüblichen Gepflogenheiten entspricht.
 - Die Umgebung der Bauten grosszügig und grün gehalten ist.
- f) Mit dem gemeinsamen Container-Raum werden Massnahmen zur Abfallbewirtschaftung getroffen.