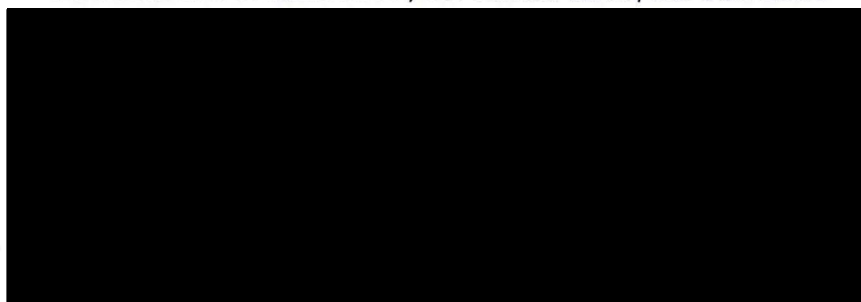




Gestaltungsplan „Obermühle 2 Steinen“

Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am: 17. Okt. 2006,
Revidiert am: 6. März 2007, 30. Januar 2008, 25. Juni 2009



Philipp Peikert, Loretohöhe 46a, 6300 Zug

Ausgearbeitet von:

p-4 AG, Industriestrasse 22, 6302 Zug

vertreten durch: Philipp Peikert und Hans Reichlin

öffentlich aufgelegt von 23. JULI 2009 bis 23. JULI 2009

Gemeinderat Steinen bewilligt am: 31. JULI 2009

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Regierungsrat des Kt. Schwyz bewilligt am:

mit RRB Nr. 1248 vom 24.11.2009

Namens des Regierungsrates

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Inhalt

Vorschriften	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Zweck	4
4. Bestehende und neue Bauten	5
5. Planungsmittel	5
6. Lage, Anordnung und Baumasse	6
7. Baufelder	6
8. Höhenbegrenzungslinien	6
9. Abstände	7
10. Gestaltung und Materialisierung	8
11. Ausnützung / aGF	9
12. Umgebungsgestaltung	10
13. Verkehrserschliessung und Parkierung	11
14. Kinderspiel- und Erholungsflächen	11
15. Abfall, Wiederverwertung, Entsorgung	11
16. Ausnahmen von der Regelbauweise	12
17. Etappierung	13
18. Inkrafttreten	13
– Anhang 1	Richtprojekt Dok. Nr. 03
– Anhang 2	Grundbuchauszug vom 27. Nov. 2003
– Anhang 3	Berechnungen Dok. Nr. 04

Vorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- ¹ Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und auf das Baureglement der Gemeinde Steinen, Art. 40 bis 43, sowie auf Antrag des Grundeigentümers folgende Vorschriften mit den Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan „Obermühle 2, Steinen“, Parzelle Nr. 343 und 366, J. Schulers Söhne AG, Obermühle, 6422 Steinen, nachstehend genannt Vorschriften Gestaltungsplan „Obermühle 2, Steinen“.

2. Geltungsbereich

GP-Perimeter

- ¹ Die Vorschriften Gestaltungsplan „Obermühle 2, Steinen“ gelten für den Gestaltungsplanperimeter auf Parzelle Kat. Nr. 343, 1327, 1328, 1329 und 366, Steinen, schwarz umrandet. (Ohne Mühlegassparzelle Nr. 353)

Teilflächen

- ² Die Parzelle Kat. Nr. 343 und 366 Steinen setzen sich wie folgt zusammen:
- | | |
|---|----------|
| - Parz. Nr. 343, 1327, 1328, 1329 gesamt | 4163 m2 |
| - Abzüglich Waldfläche in Parz. Nr. 343 | - 352 m2 |
| - Parz. Nr. 366 gesamt | 889 m2 |
| - Total Parz. Nr. 343 und 366 anrechenbar | 4700 m2 |

3. Zweck

Der Gestaltungsplan will:

- | | |
|-------------------|--|
| Konzept | ¹ Eine gesamthaft konzipierte Überbauung erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt und in der die Erschliessung gesamthaft geregelt ist. |
| Gebäude | ² Die bestehenden Gewerbeanlagen/Altbauten teils durch Neubauten ersetzen oder umnutzen. |
| Abmessungen | ³ Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, sowie deren generelle Gestaltung definieren, um damit eine qualitätsvolle Besiedlung zu erreichen. |
| Nutzungen | ⁴ Die Wohnnutzungen festlegen, wobei nicht störende oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. |
| Zufahrt | ⁵ Die generelle Anordnung und Gestaltung der Strasseneinfahrten, Wege und Plätze regeln. |
| Autoabstellplätze | ⁶ Die Anordnung der Autoabstellplätze regeln. Die Anzahl der Autoabstellplätze werden gemäss Baureglement festgelegt. |
| Entsorgung | ⁷ Den Containerplatz und den Kompoststandort festlegen. |
| Nachbar | ⁸ Der Nachbarparzelle Nr. 364 Anbauen und Überbauen beim Silo-Gebäude zu ermöglichen |

4. Bestehende und neue Bauten

Wohngebäude mit
Werkstatt

Maismühle /
Weizenmühle /
Neubau MFH

Garage

Alte Mühle /
Neubauten EFH

Silo-Gebäude
Umbau MFH
Anbaumöglichkeit

Neubau Carport

Neubau Garagen

- ¹ Gebäude Nr. 309, Wohngebäude mit Werkstatt: Dieses Gebäude wurde im Jahr 2004, mit Baubewilligung vom 16. Juni 2004, vollständig saniert.
- ² Gebäude Nr. 310 Maismühle/ Weizenmühle: Dieses Gebäude wird abgebrochen. An dessen Stelle wird ein niedrigerer Wohnbau mit 2 Untergeschossen, 4 Vollgeschossen und einem Attika- oder Dachgeschoss gebaut. Dabei werden neu die ordentlichen Grenzabstände zu den Nachbarparzellen eingehalten.
- ³ Gebäude Nr. 308, Garagegebäude: Dieses Gebäude wird ersatzlos abgebrochen.
- ⁴ Gebäude Nr. 307, alte Mühle: Dieses Gebäude befindet sich im kant. Verzeichnis der schützenswerten Bauten. Es ist vorgesehen das alte Mühlengebäude auf Grund seines schlechten baulichen Zustandes abzubrechen. An dessen Stelle sind zwei EFH-Neubauten vorgesehen. Die neuen Wohngebäude besitzen je 2 Vollgeschosse, ein Attika- oder Dachgeschoss und ein Untergeschoss. Der Regierungsrat des Kt. Schwyz muss über das Abbruchgesuch des alten Mühlengebäudes entscheiden. Es wird auf das Gutachten der Gemeinde Steinen verwiesen.
- ⁵ unter Verwendung des Untergeschosses und, soweit Der ca. 40 m hohe Silo wird im oberen Teil abgebrochen und möglich der Umfassungsmauern, zu einem Wohnhaus mit 4 Vollgeschossen, einem Untergeschoss und einem Dach- oder Attikageschoss umgebaut. Der Nachbarparzelle Nr. 364 wird erlaubt im Süden einen Carport anzubauen und östlich ein 2-4 geschossiges Gebäude anzubauen.
- ⁶ Nördlich des Silos wird ein Autounterstand für 5 Fahrzeuge an die Grenze gebaut.
- ⁷ Nördlich des MFH Maismühle werden Garagen für 6 Fahrzeuge gebaut. Das Dach ist begehbar und dient als Spielfläche.

5. Planungsmittel

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

1. Verbindliche Planungsmittel
2. Richtungsweisende Angaben

Verbindliche
Planungsmittel

Richtungsweisende
Angaben

- ¹ - Gestaltungsplan, Dok. Nr. 01 vom 17. Okt. 2006, rev. 6. März 2007, 30. Januar 2008, 25. Juni 2009
- Vorschriften, Dok. Nr. 02 vom 17. Okt. 2006, rev. 6. März 2007, 30. Januar 2008, 25. Juni 2009
- ² - Anhang 1 Richtprojekt, Dok. Nr. 03 vom 17. Okt. 2006
- Anhang 2 Grundbuchauszug vom 27. Nov. 2003
- Anhang 3 Berechnungen Dok. Nr. 04 vom 17. Okt. 2006

6. Lage, Anordnung und Baumasse

Abmessungen

- ¹ Lage, Anordnung und Baumasse der Hochbauten sind mittels Baufeldern und Höhenbegrenzungslinien im Situationsplan und in den Schnitten definiert.

EG-Koten

- ² Die EG-Koten sind für jedes Gebäude separat definiert, gemäss Gestaltungsplan „Obermühle 2, Steinen“ Schnitte A und B.

Die EG-Koten sind mit einer Genauigkeit von ± 0.5 m einzuhalten. Die genaue Höhe wird in der Baueingabe definitiv bestimmt.

Höhenbegrenzungslinien

- ³ Die Höhenbegrenzungslinien beziehen sich auf die EG-Koten.

7. Baufelder

Oberirdische Bauten

- ¹ Die Baufelder 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 maximal 1.50 m. Gegenüber der Steineraa gilt der Mindestabstand gemäss Art. 26 BauR auch für Neben- und Vorbauten (Vordächer und Balkone).

8. Höhenbegrenzungslinien

Gebäudehöhen Firsthöhen

- ¹ Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhengausdehnung der Bauten. Gebäude mit einem Attikageschoss dürfen eine Gebäudehöhe von 12.0 m und eine Firsthöhe von 16.0 m ab EG-Kote aufweisen. Gebäude mit Schrägdach dürfen eine Gebäudehöhe von 14.50 m und eine Firsthöhe von 16.00 m ab EG-Kote aufweisen.

Technische Aufbauten

- ² Technische Aufbauten wie Liftschächte, Kamine etc. dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen.

Geländer

- ³ Geländer bis 1.20 m dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen.

9. Abstände

Grenzabstand

- ¹ Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes müssen sämtliche Bauten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 59 ff. des PBG sowie des BR Art. 25 + 27 einhalten. Ausgenommen sind das bestehende Silogebäude und der Carport auf Parz. Nr. 366. Beim Silogebäude wird der obere Teil abgebrochen. Die bestehenden Aussenwände erhalten eine Aussenisolation. Die neu angebauten Balkone haben einen Unterabstand zu Parz. Nr. 364 und brauchen ein Näherbaurecht. Der Carport wird an die Grenze zu Parz. Nr. 364 gestellt und benötigt ein Grenzbaurecht.

Gebäudeabstand

- ² Innerhalb des Gestaltungsplangebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.

Waldabstand

- ³ Gegenüber dem Wald haben die Gebäude einen Abstand von 15.0 m ab Waldfeststellungslinie einzuhalten.

Gewässerabstand

- ⁴ Gegenüber der Steineraa haben die Gebäude den ordentlichen Gewässerabstand von 4.0 m einzuhalten. Gegenüber der Steineraa gilt der Mindestabstand gemäss Art. 26 BauR auch für Neben- und Vorbauten (Vordächer und Balkone).

10. Gestaltung und Materialisierung

Fassaden

- ¹ Die Fassaden der Wohnhäuser müssen aus verputztem Mauerwerk bestehen oder eine Holzverkleidung, Eternit oder ähnliche Materialien aufweisen. Möglich ist auch eine Kombination dieser Materialien. Vorbauten, Anbauten, Veranden, Balkone dürfen auch eine andere Materialisierung aufweisen, z. B. Metall, Glas, Holz, Eternit, Beton.

Sockel

- ² Sockelbereiche, Garagenwände sowie Umgebungsmauern müssen in Beton oder Natursteinmauerwerk ausgebildet werden.

Dach Silo, Neubau MFH, Carport

- ³ Die Neubauten sind mit einem Flachdach oder einem flachgeneigtem Schräg- oder Pultdach auszubilden. Vordächer dürfen bis 1.50 m überragen.

Dach Garagen

- ⁴ Der Neubau ist mit einem begehbaren Flachdach auszubilden.

Dach Neubau EFH

- ⁵ Die Neubauten EFH können ein Flach- oder Schrägdach aufweisen.

Solarenergie

- ⁶ Auf die Dachflächen dürfen Anlagen für die Sonnenenergiegewinnung montiert werden. Diese dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen.

11. Ausnützung / aGF

AZ, aGF

- ¹ Für das Gestaltungsplangebiet gilt die festgelegte Ausnützungsziffer des geltenden Zonenplanes und des Baureglementes gemäss Art. 22. Für WG 3 gilt eine Ausnützungsziffer von 0,6 mit Ausnützungsbonus von 0,1. Dies ergibt gesamthaft eine AZ von 0,7. Die zulässige aGF beträgt somit für das ganze Gestaltungsplangebiet 3290 m².

Anrechenbare
Landfläche

- ² Die anrechenbare Landfläche der Parzelle Nr. 343 beträgt 3811 m². Für Parz. Nr. 366 beträgt sie 889 m². Davon wird gemäss Art. 22.5 für die öffentliche Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche keine Fläche abgezogen, da es sich nur um eine Hauszufahrt/ Tiefgaragenzufahrt handelt. Die Besucher-Parkplätze sind zentral für alle Häuser zusammengefasst.

Zuordnung aGF

- ³ Für jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die beanspruchte anrechenbare Geschossfläche (aGF) auszuweisen.

AZ-Transfer

- ⁴ Der AZ-Transfer ist möglich unter den verschiedenen geplanten Bauten im Rahmen der maximal möglichen Ausnützung auf Parz. Kat. Nr. 343 und 366.

aGF-Berechnung

- ⁵ Die aGF-Berechnungen des Richtprojektes sind im Anhang 3 vom 17. Okt. 2006, rev. 6. März 2007, 30. Januar 2008 zusammengestellt. (Dok.Nr.04)

12. Umgebungsgestaltung

- | | |
|---|---|
| Gestaltung | ¹ Für die ganze Gestaltungsplanfläche wird ein Umgebungsplan ausgearbeitet, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Spielbereiche, Umgebungsbauten etc. ersichtlich sind. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen. |
| Pflanzen | ² Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden. |
| Terrainveränderungen | ³ Bei Abgrabungen im Bereich des Hanges dürfen Stützmauern und Terrassierungen ausgebildet werden. Bei geeigneter Befestigung dürfen steilere Hangneigungen als der natürliche Neigungswinkel erstellt werden. |
| Oberflächen | ⁴ Im Bereich der privaten Flächen sind die jeweiligen Eigentümer frei in der Wahl der Oberfläche. Möglich sind z. B. Rasen, bekiesete Beläge, Zementplatten, Verbundsteine, etc. |
| Belastete Standorte | ⁵ Im Kataster der belasteten Standorte ist der Benzintank Nr. 05.00158 mit einem Volumen von 8000 Liter erwähnt. Der darüberliegende Asphaltbelag bleibt erhalten. Somit kann gemäss kant. Amt für Umweltschutz der bestehende Tank ohne weitere Massnahmen im Baugrund belassen werden. Die bestehenden Tanks auf Kat. Nr. 366 sind stillgelegt und gemäss AfU aus dem KbS entlassen. |
| Gestaltung
Gewässerabstand
Hochwasserschutz | ⁶ Im Bereich des Gewässerabstandes zur Steineräa dürfen keine Bauten erstellt werden. Es dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis eines hinreichenden Hochwasserschutzes zu erbringen. |
| Private Freiflächen | ⁷ Bei den Erdgeschosswohnungen sind jeweils privat genutzte Freiflächen vorgelagert. Die genauen Abmessungen werden im Umgebungsplan definiert. |

13. Verkehrserschliessung und Parkierung

- | | |
|----------------------|--|
| Erschliessung | ¹ Die Parzellen Nr. 343 und 366 sind direkt auf die Mühlegasse erschlossen. Die Strassenflächen zwischen den Neubauten und der Mühlegasse dienen als Notzufahrten, als Zufahrt zur Tiefgarage, als Fussgängerweg etc. im Sinne einer Wohnstrasse. Über diese Hartfläche werden ebenfalls die Besucherparkplätze erschlossen. Die Zufahrt ist mit Hochstammbäumen verkehrsberuhigt auszugestalten. |
| Fussweg | ² Zwischen Mühlegasse und Hinterer Kreuzgasse existiert eine Fusswegverbindung. Es existiert ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht das unverändert bestehen bleibt. |
| Anzahl Abstellplätze | ³ Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Abstellplätze ist Art. 17 des Baureglementes der Gemeinde Steinen massgebend. 60% der Parkflächen müssen Einstellplätze sein. Die Berechnung ist im Anhang 3 vom 17. Okt. 2006, rev. 6. März 2007, 30. Jan. 2008 zusammengestellt. (Dok.Nr.04) |

14. Kinderspiel- und Erholungsflächen

- | | |
|--------------------|---|
| Begegnungsbereiche | ¹ Für das gesamte Gestaltungsplangebiet sind Begegnungsbereiche und Kinderspielflächen für die gemeinsame Nutzung vorzusehen. |
| Kinderspielfläche | ² Gemäss Baureglement Art. 40.2A beträgt die erforderliche Kinderspielfläche 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche (anrechenbare BGF). Die Berechnung ist im Anhang 3 vom 17. Okt. 2006, rev. 6. März 2007, 30 Januar 2008 zusammengestellt. (Dok. Nr. 04) |

15. Abfall, Wiederverwertung, Entsorgung

- | | |
|---------------|---|
| Container | ¹ Der Container-Standort für die Gesamtüberbauung ist im Gestaltungsplan eingezeichnet. (Cont.) |
| Kompostanlage | ² Die Kompostanlage für Gartenabfälle (Komp.) ist durch die Bewohner in geeigneter Weise zu betreiben. |

16. Ausnahmen von der Regelbauweise

Spezielle Vorschriften

Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Obermühle 2, Steinen“ wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant:

Attikageschosse

¹ Um auf die spezifischen Verhältnisse und der topografisch anspruchsvollen Lage im Gestaltungsplan-Gebiet optimal reagieren zu können (erwünschte kubische Gestaltung der Bauten und genügend Wohnfläche in erhöhter Lage), dürfen in Abweichung von Art. 7 des Baureglements Steinen, Attikageschosse bis an die Fassadenflucht gestellt werden, sofern sie nicht gegen bebaute Nachbarparzellen gerichtet sind. Ihre anrechenbare Geschossfläche darf aber nicht mehr als 75% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Interne Gebäudeabstände

² Die internen Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden, sofern die Wohnhygiene gewährleistet ist. Vorbehalten bleiben die Auflagen der Feuerpolizei.

GP-Bonus

³ Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf die Ausnützung um 0.10 auf 0.70 erhöht werden.

Geschosszahl, Höhen

⁴ Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe und der Geschosszahl um ein Geschoss, gemäss Baureglement Art. 42.

Grenzbaurecht

⁵ Der Carport benötigt ein Grenzbaurecht von Parz. Nr. 364

Näherbaurecht

⁶ Der Balkonanbau beim Silo benötigt ein Näherbaurecht von Parz. Nr. 364

Bestandesrecht

⁷ Das bestehende rund 40 m hohe Silogebäude hat Unterabstände gegenüber den Nachbarparzellen. Auch nach dem Abbruch und dem weniger hohen Wiederaufbau der Obergeschosse, sowie der Anbringung einer Aussen-Isolation, wird das Bestandesrecht benötigt.

An- und Überbaurecht

⁸ Der Parz. Nr. 364 wird ein An- und Überbaurecht für einen Carport und ein 2-4 geschossiges Gebäude beim Silogebäude gewährt.

17. Etappierung

Der Abbruch des Silos, der Mais- und Weizenmühle, der Garage und der alten Mühle wird zusammen vorgenommen. Anschliessend werden die Neubauten erstellt.

18. Inkrafttreten

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