

Gestaltungsplan

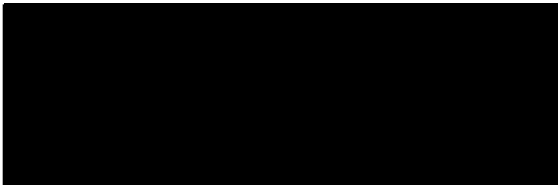
Überbauung Räbenau, 6422 Steinen SZ

Einfache Gesellschaft Räbenau, 6422 Steinen, c/o Remax Brunnen

Gesuchsteller:

Grundeigentümer Parz. 775 und 795

Steinen den, 09. Juni 2006, (Rev. 17.10.2006)



Projektverfasser:

Luzern den, 08. Juni 2006, (Rev. 17.10.2006)

ARGE: CreaGroup Architektur GmbH, enorm32 Architekten GmbH

Hirschengraben 13, 6000 Luzern 7, vertreten durch Kathrin Estermann 041 240 36 02

enorm32 | Architekten HTL GmbH
Vonmattstrasse 32a
CH 6003 Luzern

Öffentlich aufgelegt vom **16. JUNI 2006** bis **17. JULI 2006**

Vom Regierungsrat genehmigt
mit RRB Nr. 1631

am **28. November 2006**

Der Landammann

Der Staatsschreiber

Vom Gemeinderat genehmigt

am **31. JULI 2006 / 23. OKT. 2006**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



ARGE

Crea Group Architektur, enorm32 Architekten, Hirschengraben 13, 6000 Luzern 7
T 041 211 20 11, F 041 211 20 13, creagroup@ch.inter.net

Gestaltungsplan

Überbauung Räbenau, 6422 Steinen SZ

Einfache Gesellschaft Räbenau, 6422 Steinen, c/o Remax Brunnen

08. Juni 2006, (Rev. 17.10.2006)



Luzern, 08. Juni 2006, (Rev. 17.10.2006)

Vorschriften mit den Sonderbestimmungen

Objekt	Überbauung Räbenau, Steinen SZ
Bauträgerin	Einfache Gesellschaft Räbenau, Steinen SZ, c/o Remax, Brunnen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Planung und Bau
3. Nutzung/Dienstbarkeiten
4. Erschliessung und Parkierung
5. Umgebung
6. Ausnahmen von der Regelbauweise
7. Inkrafttreten
8. verbindliche Planungsmittel
9. Anhang
10. Richtungsweisende Angaben (Richtprojekt)

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Rechtsgrundlage Die rechtlichen Grundlagen zur Ausarbeitung des Gestaltungsplanes sind in den § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kanton Schwyz und in den Artikeln 40-43 des Baureglementes der Gemeinde Steinen zu finden.
- 1.2 Geltungsbereich Die Vorschriften gelten für die Parzelle 795 und 775 mit einer Fläche von 3001 m². Diese liegen in der Wohnzone 3.
- 1.3 Zweck Der Gestaltungsplan will
- Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit qualitätvoller Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt und mit der Umgebung in guter Beziehung steht.
 - Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, Stellung und ihrer kubischen Gestaltung fixieren.
 - Die Nutzung als Wohnsiedlung sichern, wobei nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind.
 - Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Bepflanzung, Wege, Plätze und Kinderspielplätze) bestimmen.
 - Generelle Anordnung und Gestaltung der Strasseneinfahrten, Wege und Plätze regeln, wobei der Fussgänger vom Fahrverkehr sicher getrennt ist.
 - Die Anordnung der Autoabstellplätze generell regeln, wobei min. 60% der geforderten Abstellplätze unterirdisch angeordnet sind.
 - Der überdeckte Container/Kompostplatz als Anlage zur Abfallbewirtschaftung gesamthaft gelöst ist.
- 1.4 Bestandteile Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:
- 1) verbindliche Planungsmittel
- Gestaltungsplan mit Baufeldern, Baubegrenzungslinien, Baubereichen, Geschosshöhe, Kinderspielplatz, Erschliessung, Aussenparkplatz, Abfallbewirtschaftung 1:500, Pl. Nr. 03.500.010 (Rev. 17.10.2006)
 - Vorschriften mit Sonderbestimmungen (Nachstehend), (Rev. 17.10.2006)
- 2) Richtungsweisende Angaben
- Richtprojekt:
 - Situation 1:500, Pl. Nr. 03.500.011 vom 23. Mai 2006, (Rev. 17.10.2006)
 - Untergeschoss 1:500, Pl. Nr. 03.500.012 vom 23. Mai 2006, (Rev. 17.10.2006)
 - Erdgeschoss 1:500, Pl. Nr. 03.500.013 vom 23. Mai 2006, (Rev. 17.10.2006)

- 1. + 2. Obergeschoss 1:500, Pl. Nr. 03.500.014 vom 23. Mai 2006, (Rev. 17.10.2006)
- Dachgeschoss 1:500, Pl. Nr. 03.500.015 vom 23. Mai 2006, (Rev. 17.10.2006)
- Fassaden + Schnitte 1:500, Pl. Nr. 03.500.016 vom 23. Mai 2006, (Rev. 17.10.2006)

Anhang Punkt 8:

- Berechnung der Ausnützungsziffer, Parkplätze, Kinderspielplatzfläche
- Vereinbarung zwischen M. und H. Messerli-Beffa, Rübengasse 1, 6422 Steinen und EG Hofmatt, Bahnhofstr. 37, 6440 Brunnen, Unterzeichnet am 01. Juni 2006
- Dienstbarkeitsvertrag Wegrecht Rübengasse, Eintrag Grundbuchamt 31. Mai 2006.

2. Planung und Bau

- 2.1 Baufelder Der Gestaltungsplan sieht drei Baubereiche A, B und C vor.
~~Gestaltungsplan~~
Im Baufelderplan Nr. 03.500.010 sind Grösse und Lage der einzelnen Baufelder eingetragen.
- 2.1.1 Scheune Das Gebäude an der Rübengasse 5, (Scheune auf Parzelle 795) wird bei Baubeginn innerhalb des Perimeters ersatzlos abgerissen.
- 2.2 Art der Bauten Das GP-Gebiet ist eine Wohnsiedlung mit 3 Einzel-Volumen. Der Charakter der Einzeltypologie ist zu gewährleisten. Volumen 1 und 3 sind eher kleinere Volumen (eine Grosswohnung pro Geschoss oder 2 Kleinwohnungen). Im Baufeld B überschneidend auf das Baufeld A darf das Volumen 3 mit max. drei Wohnungen pro Geschoss platziert werden.
- 2.3 Baubegrenzungslinien, Wegrecht
Die Baubegrenzungslinien der oberirdischen Bauten bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht. Für den Grenzabstand „g“ gelten die allgemeinen Bestimmungen BR Art. 25 und 27 min. aber 4m.
Ausgenommen davon sind Nebenbauten § 61 PBG, sowie Balkone, offene Hauseingänge, Vordächer usw. dürfen um 1.5m über die Baulinie hinausragen, innerhalb des Grundstückes bestehen diesbezüglich keine Vorschriften.
- 2.4 Abstände Strassenabstände gegenüber oberirdischen Bauten gelten die allgemeinen Bestimmungen BR Art. 19.
Entlang der Rübengasse wird das Wegrecht für ein Fuss- und Fahrwegrecht von einer Breite von max. 1.50m an die Gemeinde eingeräumt. Der Grenzabstand der Bauten wird weiterhin von der Parzellengrenze aus gemessen.

Die Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters können unterschritten werden.
Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

2.5 Höhenbegrenzung, Geschossigkeit

Die im Situationsplan 03.500.011 festgelegten EG-Koten der Häuser 1, 2 und 3 können tiefer oder um max. 0.50m erhöht werden (sofern die gesetzlichen Vorschriften des PBG und BR nicht verletzt werden).

Die im ~~Baufelderplan~~ ^{Gestaltungsplan} festgelegte Geschossigkeit darf nicht überschritten werden.
Für die Firsthöhen FH und Gebäudehöhen GH gelten die allgemeinen Bestimmungen. BR Art. 24.

Im Baufeld B kann die max. Firsthöhe von FH = 14m und die GH = 10m für W3 dann gemäss BR Art. 42 um eine Geschosshöhe von 3.0m auf FH = 17.0m und die GH = 13m erhöht werden.

2.6 Nebenbauten Für Nebenbauten gelten die Bestimmung Art. 61 BPG.

2.7 Dachgestaltung Haus 1, 2 und 3 sind generell mit Steildächern zu realisieren.
Bei den eingeschossigen Nebenbauten sind auch Flachdächer gestattet, welche extensiv begrünt werden.

2.8 Fassadengestaltung

Die definitive Materialisierung und Farbgebung werden mit der Baueingabe festgelegt.

2.9 Aussenantennen Die Regelung richtet sich nach der jeweils gültigen Baugesetzgebung.

2.10 Energieversorgung

Die Wahl des Heizsystems bleibt frei. Sonnenkollektoren in Dachflächen sind gestattet.

3. Nutzung/Dienstbarkeiten

3.1 Nutzungsart Das Areal liegt in der Wohnzone 3. BR. Art 31.

3.2 Ausnützung Für das Gestaltungsplangebiet gilt die festgelegte Ausnützungsziffer des geltenden Zonenplanes und des Baureglements gemäss Art. 22. Für W 3 gilt AZ=0.6 mit

einem Ausnützungsbonus von + 0.1 infolge Gestaltungsplan ergibt es eine neue AZ von 0.7.

3.3 Gegenseitige Nutzung

Für die Erschliessungsstrasse, die Besucherparkplätze und Fussgängerwege gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes gegenseitige Nutzungsrechte.

Die Kostenbeteiligungen für Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung sowie Benützungs- und Verwaltungsregelung werden in sämtlichen Kaufverträgen für jede Parzelle gleichlautend festgelegt.

3.4 Etappierung

Massgebend für eine mögliche Etappierung der Überbauung ist ein sinnvoller Bauablauf, möglichst geringe Immissionen für die Erstbewohner und kleine Vorinvestitionen für gemeinschaftliche Anlagen.

3.5 Dienstbarkeiten

Alle notwendigen Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Durchleitungsrechte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters begründet.

4. Erschliessung und Parkierung

4.1 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Rübengasse. Ein- und Ausfahrt in die Autoeinstellhalle sind im Plan 03.500.010 eingetragen.

4.2 Abstellplätze

Die für die Bewohner notwendigen Fahrzeugabstellplätze (Autos, Motorräder) werden zu min. 60% unter Flur angelegt.
Die Anordnung der Aussenparkplätze werden mit der Baueingabe ausgewiesen.

5. Umgebung

5.1 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist, geschützt auf den Gestaltungsplan, ein Umgebungsplan mit der detaillierten Bepflanzung zur Genehmigung einzureichen.

Es sollen vorwiegend einheimische Pflanzen und Gehölze verwendet werden.

5.2 Spiel- und Erholungsflächen

Innerhalb des Gestaltungsplan-Areals sind Spielflächen, bzw. Erholungsflächen von

mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche angelegt. Zu den Spielflächen gehören auch Wege und Plätze dazu. Plan 03.500.010.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die detaillierte Ausgestaltung der Kinderspielplätze zusammen mit der Gemeinde festzulegen.

5.3 Entsorgung Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Plätze für Container und Kompostiermöglichkeiten zu bestimmen.

6. Ausnahmen von der Regelbauweise

6.1 Abweichungen Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Räbenau“ wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant oder möglich:

- a) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände, sofern die Wohnhygiene gewährleistet ist.
- b) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.10 von $WG3 = AZ\ 0.60$ auf Total 0.70. gem. BR Art. 22 und Art. 42a.
- c) Erhöhung der max. zul. Gebäudehöhen und der Firsthöhe bei Haus 2 im Baufeld B gem. BR Art. 42b. um ein Geschoss.

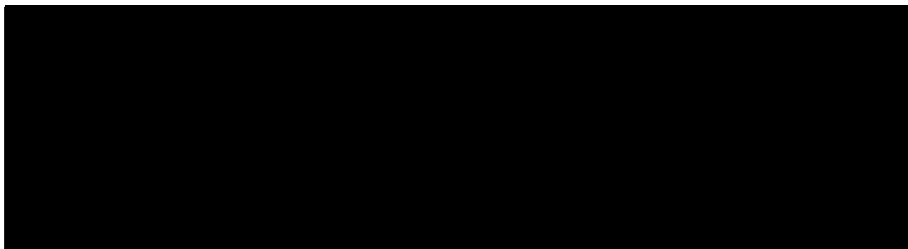
7. Inkrafttreten

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

Die Grundeigentümer:

Parz. Nr. 775 und 795

Steinen, den 09. Juni 2006 (Rev. 17.10.2006)



Der Projektverfasser:

Luzern, den 08. Juni 2006 (Rev. 17.10.2006)

ARGE CreaGroup Architektur GmbH und enorm32 Architekten GmbH

Vertreten durch: Kathrin Estermann 041 240 36 02 (enorm32 Architekten)

8. verbindliche Planungsmittel

8.2 Pl. Nr. 03.500.010 (Rev. 17.10.2006)