

Gemeinde Steinen

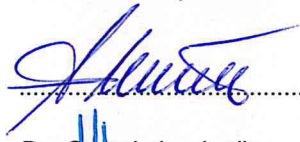
Gestaltungsplan Stauffacher

SONDERBAUVORSCHRIFTEN



Vom Gemeinderat Steinen erlassen

GRB Nr. 124 vom 7.4.2014
Der Gemeindepräsident



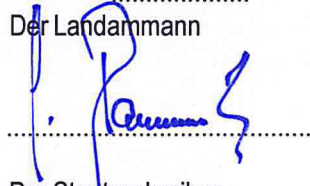
Der Gemeindevorsteher



Öffentliche Auflage:

Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz genehmigt

RRB Nr. 915 vom 2. September 2014
Der Landammann



Der Staatsschreiber



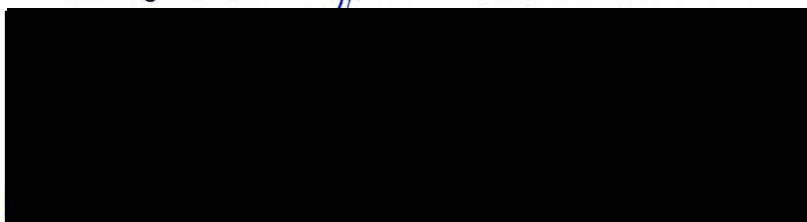


vom 14.3.2014 bis 3.4.2014

Vom Regierungsrat des Kanton

Grundeigentümer

Gesuchsteller



Projektverfasser

axess Architekten AG
Industriestrasse 8
6300 Zug



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
Artikel 1 Rechtsgrundlagen	3
Artikel 2 Zweck	3
Artikel 3 Geltungsbereich	3
Artikel 4 Ergänzendes Recht	3
Artikel 5 Bestandteile	4
2. Planungs-und Baubestimmungen	4
Artikel 6 Lage und Grösse der Bauten	4
Artikel 7 Gestaltung	5
Artikel 8 Art und Mass der Nutzung	5
3. Verkehr	6
Artikel 9 Verkehrserschliessung, Parkierung	6
4. Freiraum	6
Artikel 10 Frei- / Erholungs- / Spiel- / Garten- und Grünflächen	6
5. Ver- und Entsorgung	6
Artikel 11 Entwässerung	6
Artikel 12 Abfälle	7
6. Umwelt	7
Artikel 13 Lärmschutz	7
Artikel 14 Energie	7
Artikel 15 Aussenantennen	7
7. Ausnahmen	7
Artikel 16 Ausnahmen	7
8. Schlussbestimmungen	8
Artikel 17 Inkrafttreten	8
Artikel 18 Änderung, Aufhebung	8

1. Ausgangslage

Artikel 1 Rechtsgrundlagen

- 1 Der Gemeinderat Steinen erlässt gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (PBG) vom 14.05.1987 sowie gestützt auf Art. 40 ff des Baureglements der Gemeinde Steinen (BauRegl) vom 20. April 1990 mit Nachträgen 1 vom 12.03.2000, Nachtrag 2 vom 31.12.2004 und Nachtrag 3 vom 3.12.2011 im Gebiet Schwyzerstrasse / Landhaus Beffa folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV).

Artikel 2 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan Stauffacher, 6422 Steinen bezweckt eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu erlangen, die sich gut in die Struktur und Topographie einfügt.
- 2 Insbesondere sollen folgende Ziele verfolgt werden:
 - 2.1 Eine Überbauung zu schaffen die sich optimal in das bestehende Siedlungsgebiet einfügt.
 - 2.2 Die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohnqualität zu gewährleisten.
 - 2.3 Die Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung zu definieren.
 - 2.4 Die Anordnung und Gestaltung von grosszügigen und zweckmässigen Aussenanlagen, Frei- und Erholungsflächen von hoher Qualität sicherzustellen.
 - 2.5 Den Anschluss des Gestaltungsplangebietes an das übergeordnete Strassennetz, die Verkehrsführung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes mit einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung zu regeln, sowie eine zweckmässige Ver- und Entsorgung sicherzustellen.
 - 2.6 Eine verdichtete und energieeffiziente Bauweise im Minergiestandard zu garantieren.
 - 2.7 Für den Bezirk Schwyz ist das Trottoir entlang der Schwyzerstrasse und entlang der Hausmatt bis zum Einlenker Tiefgarage zu ermöglichen. Das Fusswegrecht z.G. des Bezirks Schwyz ist sicherzustellen.
 - 2.8 Für die Gemeinde ist die Erstellung eines Bushäuschens an der Schwyzerstrasse und den dazugehörigen Warteraum zu ermöglichen und vertraglich sicherzustellen.

Artikel 3 Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan 1:500, Plan 12025 /11000 vom 20.02.2014 rot umrandete Gebiet.

Artikel 4 Ergänzendes Recht

- 1 Das Planungsgebiet befindet sich in der Bauzone: Wohnzone W3. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Steinen.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Artikel 5 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Planungsmitteln:
 - 1.1 Sonderbauvorschriften (SBV) vom 20.02.2014
 - 1.2 Gestaltungsplan 1:500; Plan Nr. 12025 / 11000 vom 20.02.2014
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden richtungsweisenden Planungsmitteln:
 - 2.1 Bericht zu Gestaltungsplan vom 20.02.2014
 - 2.2 Nachweis Ausnützung, Erholungsflächen und Parkplätze im Anhang zum Bericht
 - 2.3 Richtprojekt 1:500; Plan Nr. 12025 / 11001 und 11002 vom 20.02.2014

2. Planungs-und Baubestimmungen

Artikel 6 Lage und Grösse der Bauten

- 1 Die Lage, Grösse und Höhe der Bauten werden durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche und Höhenbegrenzungslinien bestimmt (Mantellinien).
- 2 Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden.
- 3 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände zwischen Haus A und Haus B unterschritten werden. Der Mindestabstand hat 8 m zu betragen.
- 4 Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig. Massgebend ist die Fassadenflucht. Balkone und Erker dürfen die Mantellinie nicht überschreiten. Vordächer bis 1.5 m sind zulässig.
- 5 Für den Strassenabstand gilt der äusserste Gebäudeteil.
- 6 Für die Vollgeschossigkeit und Gebäudehöhen gelten folgende Zulässigkeiten:

Bauzone W3 - 1 Untergeschoss UG
- 4 Vollgeschosse VG
- 1 Dachgeschoss / Attikageschoss kleiner gleich 75% des darunterliegenden VG. Es gilt Art. 7 (Abs. 1 und 2), Art. 22, 23 Baureglement.

Vom Artikel 7, Abs. 3 kann insofern abgewichen werden, dass anstelle der Schmalseiten, die Längsseiten des Attikageschosses innerhalb des Giebeldreiecks von 45° zu liegen kommen.

Im Baubewilligungsverfahren ist zu beachten, dass die maximale Gebäudehöhe von 13 Meter nicht überschritten werden darf.

- 7 Neben- und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 Abs. 1-3 PBG dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern sie sich harmonisch ins Gesamtbild einfügen. Innerhalb der verbindlich ausgeschriebenen Freifläche sind nur Nebenbauten zulässig, die dem Zweck der Freiflächenutzung dienen.

Artikel 7 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches, homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.
- 2 Die Gebäude A und B sollen mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen eine gestalterische Einheit bilden.
- 3 Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt als richtungsweisend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.
- 4 Die Fassaden der Hauptbauten sind klar strukturiert und grundsätzlich in muraler Bauweise verputzt zu gestalten. Im Attikageschoss sind auch andere Materialien zulässig z.B. Blech oder Eternit.
- 5 Das Attikageschoss ist von der Strasse her zurück zu versetzen. Dies ist aus ortsplanerischer und denkmalpflegerischer Sicht erwünscht. Auf der Südseite entsteht eine grosse zusammenhängende Terrasse. Die Gebäudekörper sind nahezu quadratisch.
- 6 Als Dachform auf den Hauptdächern sind nur Flachdächer zulässig. Das Attikadach ist extensiv zu begrünen. Nebendächer, Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung der Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind, sind nicht zwingend zu begrünen und können andere Materialien aufweisen.
- 7 Dächer von Nebenbauten sind als Flachdächer und leicht geneigte Schrägdächer bis max. 10° zulässig. Flachdächer sind begehrbar oder extensiv begrünt auszuführen. Leicht geneigte Schrägdächer sind möglichst filigran und dem Hauptbau untergeordnet zu gestalten.
- 8 Bei der Wahl der Material- und Farbgebung ist auf grelle Farbtöne zu verzichten. Vorbauten, Anbauten, Nebenbauten, Erker, Balkone und Wintergärten etc. dürfen eine andere Materialisierung aufweisen. Sie sind möglichst filigran auszuführen und haben sich hinsichtlich der Farbgebung den Fassadenfarben anzupassen. Alle Teile sind sorgfältig aufeinander abzustimmen und haben eine gestalterische Einheit zu bilden.
- 9 Fenster sind rechteckig und ohne Sprossen zu gestalten.
- 10 Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Bewilligungsverfahren ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Artikel 8 Art und Mass der Nutzung

- 1 Im Baubereich sind folgende Nutzungen zulässig:
Wohnungen.
- 2 Für die Ausnützungsberechnung gilt Art. 29 Abs. 2 des BauRegl. der Gemeinde Steinen. Das Ausnützungsmass der Bauzone W3 ist für die Gestaltungsplanung mit 0.7 definiert.
- 3 Für die Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen sind die zum Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplanes gültigen Formulierungen des Baureglements der Gemeinde Steinen massgebend.

3. Verkehr

Artikel 9 Verkehrserschliessung, Parkierung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Zufahrt zur Hausmatt.
- 2 Die interne Erschliessung, die Parkflächen, die Flächen für die Fussgänger und die begeh- sowie befahrbaren Flächen sind gemäss dem Gestaltungsplan auszuführen.
- 3 Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 17 Baureglement.
- 4 Mindestens 60% der Parkplätze sind gedeckt resp. in Garagen oder in Einstellhallen vorzusehen.
- 5 Zusätzlich zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind für die MFH im Baubewilligungsverfahren ausreichend gedeckte Abstellplätze für Motorräder und Velos auszuweisen.

4. Freiraum

Artikel 10 Frei- / Erholungs- / Spiel- / Garten- und Grünflächen

- 1 Die Frei- / Erholungs- / Spiel- / Garten- und Grünflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- 2 Die nach Art. 14 Baureglement erforderliche Fläche für Kinderspielplätze beträgt min. 20% der maximal zulässigen Geschossfläche GF. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen.
- 3 Die Gestaltung soll sich primär auf die Bedürfnisse der Bewohner ausrichten.
- 4 Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden.
- 5 Mit der Baueingabe ist jeweils ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

5. Ver- und Entsorgung

Artikel 11 Entwässerung

- 1 Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans bezüglich Ableitung von unverschmutztem und verschmutztem Abwasser sind einzuhalten. Insbesondere sind mögliche Versickerungen und Rückhaltmassnahmen für unverschmutzte Abwasser auszuschöpfen. Für die Versickerungsanlagen sind die entsprechenden Flächen zu reservieren. Horizontale Dachflächen, die extensiv begrünt werden, können für die Retention von Meteorwasser genutzt werden. Die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

- 2 Oberirdische Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fuss- und Radwege sowie befestigte Plätze, Sitzplätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- 3 Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation in der Schwyzerstrasse / Zufahrt zur Hausmatt eingeleitet. Das Meteorwasser soll versickert werden. Falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, kann die Baubewilligungsbehörde geeignete zweckmässige Retentionsmassnahmen anordnen.

Artikel 12 Abfälle

- 1 Für die Abfallentsorgung ist gemäss Gestaltungsplan ein zentraler Standort auszuführen.

6. Umwelt

Artikel 13 Lärmschutz

- 1 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 14 Energie

- 1 Die Bebauung hat im Minergiestandard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.
- 2 Im Rahmen vom Baubewilligungsverfahren ist der Minergiestandard nachzuweisen.

Artikel 15 Aussenantennen

- 1 Das Anbringen von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

7. Ausnahmen

Artikel 16 Ausnahmen

- 1 Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:
- 2 Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände zwischen Haus A und Haus B innerhalb des Gestaltungsplans. Der interne Gebäudeabstand hat im Minimum 8 Meter zu betragen.
- 3 Erhöhung um ein Vollgeschoss im Baufeld A und B.
- 4 Erhöhung der Gebäudehöhe um 3.0 Meter von 10 Meter auf 13 Meter.
- 5 Erhöhung der Firsthöhe um 2.0 Meter von 14 Meter auf 16 Meter.
- 6 Erhöhung der Ausnutzung um 0.1 von 0.6 auf 0.7.
- 7 Rücksprung der Attikageschosse auf der Nord- und Südseite und nicht auf den Schmalseiten.

8. Schlussbestimmungen

Artikel 17 Inkrafttreten

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

Artikel 18 Änderung, Aufhebung

- 1 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Zug, 20. Februar 2014