



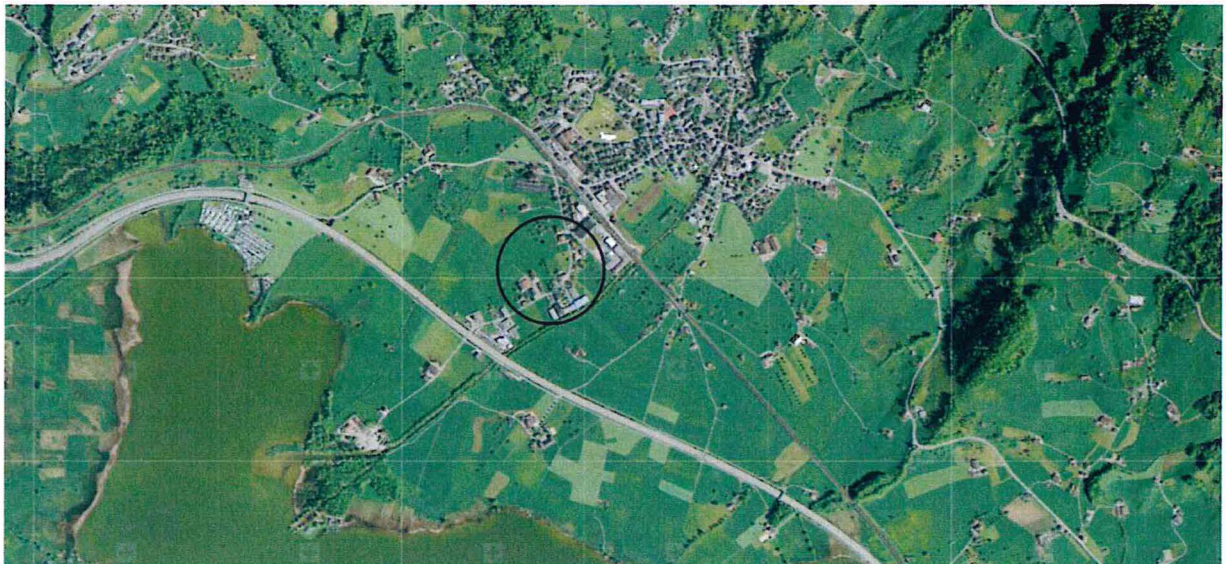
F. Jud Architektur AG

**holz 100**   
schweiz

Gemeinde Steinen

Gestaltungsplan Unterfeld

### Sonderbauvorschriften



Kartenausschnitt im Massstab 1:25'000

Vom Gemeinderat Steinen erlassen

GRB Nr. 111 vom 03. April 2017



Der Gemeindepräsident



Der Gemeindegemeinderat

Öffentliche Auflage vom 24. Feb. 2017

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt

RRB Nr. 443 vom 7. Juni 2017



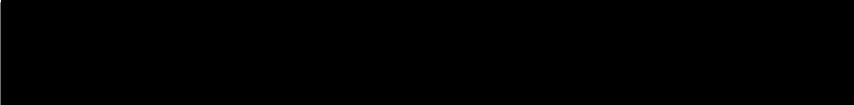
Der Landammann



Der Staatschreiber

bis 16. März 2017



  
Bauherrschaft

Grundeigentümer/in

  
Projektverfasser/in  
F. Jud Architektur AG  
Mühlethalstrasse 79  
4800 Zofingen,  
Holz100 Schweiz AG  
Frauholzstrasse 10  
6422 Steinen

## **Inhalt**

|                 |                                                |                 |
|-----------------|------------------------------------------------|-----------------|
| <b><u>1</u></b> | <b><u>Ausgangslage</u></b>                     | <b><u>3</u></b> |
| 1.1             | Geltungsbereich                                | 3               |
| 1.2             | Zweck                                          | 3               |
| 1.3             | Rechtsgrundlagen                               | 3               |
| 1.4             | Bestandteile                                   | 4               |
| <b><u>2</u></b> | <b><u>Planungs- und Baubestimmungen</u></b>    | <b><u>4</u></b> |
| 2.1             | Art und Mass der Nutzung                       | 4               |
| 2.2             | Lage und Grösse der Bauten                     | 4               |
| 2.3             | Gestaltung                                     | 5               |
| 2.4             | Etap pierungen                                 | 5               |
| <b><u>3</u></b> | <b><u>Verkehr</u></b>                          | <b><u>5</u></b> |
| 3.1             | Verkehr erschliessung, Parkierung              | 5               |
| <b><u>4</u></b> | <b><u>Spiel- / Garten- und Grünflächen</u></b> | <b><u>6</u></b> |
| <b><u>5</u></b> | <b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>              | <b><u>6</u></b> |
| 5.1             | Entwässerung                                   | 6               |
| 5.2             | Abfälle                                        | 6               |
| <b><u>6</u></b> | <b><u>Umwelt</u></b>                           | <b><u>6</u></b> |
| 6.1             | Lärmschutz                                     | 6               |
| 6.2             | Energie                                        | 7               |
| 6.3             | Aussenantennen                                 | 7               |
| <b><u>7</u></b> | <b><u>Ausnahmen</u></b>                        | <b><u>7</u></b> |
| <b><u>8</u></b> | <b><u>Schlussbestimmungen</u></b>              | <b><u>7</u></b> |
| 8.1             | Inkrafttreten                                  | 7               |
| 8.2             | Änderung, Aufhebung                            | 7               |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das auf dem Situationsplan 1:500 vom 15.02.2017 rot umrandete Gebiet.

Das Gestaltungsplangebiet Unterfeld, 6422 Steinen, liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3 (Parzelle 1366) und Wohnzone W3 (Parzelle 1372 und 1403). Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzellen 1366, 1372 und 1403 mit einer gesamten Fläche von 6715 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Zweck

Der Gestaltungsplan Unterfeld, 6422 Steinen bezweckt eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit einer hohen architektonischen und baulichen Qualität zu erlangen, die sich aufbauend zu den bereits erstellten Gebäuden der ersten Etappe auf den Parzellen 1397 bis 1402 aus dem Jahr 2015 einfügt. Die Förderung der Wohngesellschaft untereinander wird weiterhin hoch gewertet und spiegelt sich in der Nutzung der Umgebung mit den Gemeinschaft- und Begegnungsplätzen, sowie den Nutz- und Ziergärten.

Insbesondere sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- a) Eine Überbauung zu schaffen, die das bestehende Siedlungsgebiet aufwertet und optimal ergänzt.
- b) Die Voraussetzungen für eine architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität zu gewährleisten, gefördert durch grosszügige, zweckmässige Aussenanlagen, Frei- und Erholungsflächen mit allg. Begegnungsplätzen, Nutz- und Ziergärten, etc.
- c) Die Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung zu definieren.
- d) Den Anschluss des Gestaltungsplangebietes an das übergeordnete Strassennetz, die Verkehrsführung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes mit einer rationellen, unterirdischen und verkehrssicheren Erschliessung zu regeln, sowie eine zweckmässige Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Es soll Raum für grosse Grünflächen in Form von Blumenwiesen, etc. geben – keine Versiegelung der oberirdischen Flächen!
- e) Das Trottoir entlang der Frauholzstrasse auf GB 1372 und GB 1366 ist zu ermöglichen. Das Fusswegrecht zu Gunsten der Bewohner der Überbauung Unterfeld ist mit Dienstbarkeiten bereits sichergestellt. Die DB's liegen bei. Die detaillierte Fussgängerführung ist aus den beigelegten Plänen der DB's zu entnehmen.
- f) Eine verdichtete und energieeffiziente Bauweise ist anzustreben. Mit Erfüllung der Auflagen von MuKen 2014 (gemäss Schreiben vom 12.12.2016 der Energiefachstelle Kt. SZ) sind die energetisch erhöhten Anforderungen eingehalten.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

Soweit in den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten grundsätzlich die Bestimmungen des:

- Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987
- Baureglements (BauR) der Gemeinde Steinen vom 20. April 1990 mit Nachtrag 1 vom 12. März 2000, Nachtrag 2 vom 31. Dezember 2004 und Nachtrag 3 vom 31. Dezember 2011

## 1.4 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Planungsmitteln:

- Sonderbauvorschriften vom 15.02.2017
- Situationsplan 1:500 vom 15.02.2017 mit verbindlichen, richtungsweisenden und orientierenden Inhalten

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden richtungsweisenden Planungsmitteln:

- Erläuterungsbericht
- Nachweis Abstände, Ausnützungsziffer, Attikageschossfläche, Parkplätze und Spielfläche
- Richtprojekt mit Volumenmodell, Umgebung, Grundrisse, Schnitte und Fassaden

## 2 Planungs- und Baubestimmungen

### 2.1 Art und Mass der Nutzung

- In der Bauzone WG3 sind neben Wohnungen auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Die gewerbliche Ausnützung soll zwei Drittel der Gesamtausnützung nicht übersteigen und den Charakter des Wohnquartiers erhalten. Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.
- Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt Art. 29 Abs. 2 BauR. Die Ausnützungsziffer für die Bauzone WG3 ist für die Gestaltungsplanung mit 0.7 definiert.
- Für die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen sind die zum Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplanes gültigen Formulierungen des Baureglements der Gemeinde Steinen massgebend.

### 2.2 Lage und Grösse der Bauten

- Die Lage, Grösse und Höhe der Bauten werden durch die im Situationsplan festgelegten Baufelder und Höhenbegrenzungslinien bestimmt.
- Hauptbauten für Wohnen und Gewerbe sind nur innerhalb der festgelegten Baufelder und Höhenbegrenzungslinien zulässig. Massgebend ist die Fassadenflucht. Balkone und Erker dürfen die Baufelder nicht überschreiten. Vordächer bis 1.5 m dürfen über die Baufelder ragen.
- 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 Spiel-/ Garten- und Grünflächen sind nur Nebenbauten zulässig, die dem Zweck der Freiflächennutzung dienen.
- Die Erschliessungszonen für Fussgänger und motorisierte Fahrzeuge müssen getrennt werden.
- Die externen Abstände sind einzuhalten. Die entsprechenden Dienstbarkeiten liegen bei.
- Innerhalb des Gestaltungsperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Der Mindestabstand zwischen zwei Hauptbauten beträgt 8 m.
- Für den Strassenabstand von 5 m gegenüber dem Fahrbahnrand der Frauholzstrasse gilt der äusserste Gebäudeteil. Für die über die Fassade vorspringenden Gebäudeteile gilt § 59 Abs. 2 PBG.
- Es sind 3 Vollgeschosse für Wohnbauten und 4 Vollgeschosse für den Wohn- und Gewerbebau zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11 m für Wohnbauten und 13 m für den Wohn- und Gewerbebau.
- Die maximale Firsthöhe beträgt 15 m für Wohnbauten und 16 m für den Wohn- und Gewerbebau.

## 2.3 Gestaltung

- a) Die vier Mehrfamilienhäuser werden zur optimalen Besonnung versetzt Richtung Süden ausgerichtet. In der Mitte entsteht ein grosser Freiraum zur allgemeinen Nutzung der Bewohner. Die Gestaltung der Bauten soll aufbauend zu den bereits erstellten Gebäuden der ersten Etappe auf den Parzellen 1397 bis 1402, hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches und homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.
- b) Der Wohn- und Gewerbebau mit integriertem, angebautem Detailhandel und Dienstleistungsposten wird repräsentativ an die Strasse gestellt.
- c) Aufbauend an die sich im direkten Umfeld des Baubereichs befindenden Gebäude mit Satteldach, werden die Mehrfamilienhäuser ähnlich gestaltet.
- d) Der Wohn- und Gewerbebau mit Zeltdach hebt sich aufgrund der Nutzung von den Wohnhäusern ab.
- e) Die Fassaden der Hauptbauten sind insbesondere mit den bereits erstellten Gebäuden auf den Parzellen 1397 bis 1402 abzustimmen. Die Vorbauten, Anbauten, Nebenbauten, Erker, Balkone und Wintergärten etc. sind filigran auszuführen und haben sich hinsichtlich der Farbgebung den Fassadenfarben anzupassen. Alle Teile sind sorgfältig aufeinander abzustimmen und haben eine gestalterische Einheit zu bilden. Die vorvergraute Holzfassade wird bei den Treppenhäusern mit eingefärbtem Kalkputz ergänzt.
- f) Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Bewilligungsverfahren ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

## 2.4 Etappierungen

Der Gestaltungsplanperimeter kann in 2 Etappen bebaut werden. Etappe 1 besteht aus den vier Mehrfamilienhäusern. Etappe 2 aus dem Wohn- und Gewerbebau mit Detailhandel und Dienstleistung.

## 3 Verkehr

### 3.1 Verkehrserschliessung, Parkierung

- a) Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Frauholzstrasse mit zwei separaten Zufahrten jeweils für den Wohn- und Gewerbebau mit den bewilligten Besucher-Parkplätzen aus der bereits erstellten ersten Etappe (Baubewilligung vom 19.12.2014; Parzellen 1397 bis 1402) und der erweiterten Tiefgarage. Dabei wird die momentan provisorisch bewilligte Tiefgaragen-Einfahrt für die Häuser von Parzellen 1397 bis 1402 auf Parzelle 1372 aufgehoben.
- b) Die interne Erschliessung, die Parkflächen, die Flächen für die Fussgänger und die begeh- sowie befahrbaren Flächen sind gemäss dem Gestaltungsplan auszuführen. Ein öffentliches Fusswegrecht auf dem Trottoir ist im Grundbuch bereits eingetragen (s/Anhang DB).
- c) Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 17 Baureglement.
- d) Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind sämtliche Autoabstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.
- e) Zusätzlich zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind für die Mehrfamilienhäuser im Baubewilligungsverfahren ausreichend gedeckte Abstellplätze für Motorräder und Velos auszuweisen.

## **4 Spiel- / Garten- und Grünflächen**

- a) Die Spiel- / Garten- und Grünflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- b) Die nach Art. 40 Baureglement erforderliche Fläche für Kinderspielfläche beträgt mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen.
- c) Die Gestaltung soll sich primär auf die Bedürfnisse der Bewohner ausrichten.
- d) Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Nutz- und Zierpflanzen und Gehölze vorgesehen. Die Pflanzung, die Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von Info Flora ([www.infoflora.ch](http://www.infoflora.ch)) ausgeführt sind, ist nicht gestattet. Der bestehende Lindenbaum an der angrenzenden Parzelle 1351 wird in die Umgebung und Begegnungsflächen integriert.
- e) Mit der Baueingabe ist jeweils ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Entwässerung**

- a) Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans bezüglich Ableitung von unverschmutztem und verschmutztem Abwasser sind einzuhalten. Insbesondere sind mögliche Versickerungen und Rückhaltemassnahmen für unverschmutztes Abwasser auszuschöpfen. Die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- b) Oberirdische Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fuss- und Radwege sowie befestigte Plätze, Sitzplätze und dergleichen sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerrungsfähigen Belägen zu versehen.
- c) Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schacht auf der Parzelle 1366 angeschlossen, welche durch die Parzelle 1160 in die öffentliche Kanalisation der Frauholzstrasse führt und/oder in die bestehenden Schächte an der Frauholzstrasse angeschlossen wird. Falls das Versickern des Meteorwassers aus geologischen Gründen nicht möglich ist, kann die Baubewilligungsbehörde geeignete zweckmässige Retentionsmassnahmen anordnen. Mit der Baueingabe ist ein Entwässerungsschema gemäss SN 592 000 für verschmutztes und unverschmutztes Abwasser einzureichen. Das geologische Gutachten vom 03.11.2016 mit Versickerungsversuchen liegt bei.

### **5.2 Abfälle**

Für die Abfallentsorgung ist gemäss Gestaltungsplan ein zentraler Standort an der Frauholzstrasse auszuführen.

## **6 Umwelt**

### **6.1 Lärmschutz**

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren mit einem Lärmschutzgutachten nachzuweisen. Dieses liegt zusammen mit dem NIS-Nachweis bei.

Der vorgesehene Kleintierstall ist Bestandteil der Gesamtüberbauung. Es werden Kleintiere wie Hasen, Hühner, Meerschweinchen und dgl. gehalten.

## 6.2 Energie

Die Gebäude sind im Minergie-Standard zu erstellen, wobei die Anforderungen dem jeweiligen Baujahr zu entsprechen haben. Die energetisch erhöhten Anforderungen an Gestaltungspläne gelten ebenfalls als erfüllt, wenn die Überbauung stattdessen die Anforderungen der MuKE 2014 oder eine zum Zeitpunkt der Baueingabe anwendbare, strengere MuKE-Anforderung erfüllt (s/Schreiben vom 12.12.2016 der Energiefachstelle des Kt. SZ)

## 6.3 Aussenantennen

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

## 7 Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen:

- a) Erhöhung der Ausnützung um 0.1 von 0.6 auf 0.7.
- b) Erhöhung der Gebäudehöhe um 1 m von 10 m auf 11 m für Wohnbauten und um <sup>3</sup>4 m von 10 m auf 13 m für den Wohn- und Gewerbebau mit Detailhandel und Dienstleistung.
- c) Erhöhung der Firsthöhe um 1 m von 14 m auf 15 m für Wohnbauten und um <sup>2</sup>3 m von 14 m auf 16 m für den Wohn- und Gewerbebau mit Detailhandel und Dienstleistung.
- d) Erhöhung der Geschosszahl um ein Vollgeschoss von 3 auf 4 Vollgeschosse für den Wohn- und Gewerbebau.
- e) Unterschreitung der Gebäudeabstände zwischen den Mehrfamilienhäusern. Der interne Gebäudeabstand hat im Minimum 8 m zu betragen.
- f) Unterschreitung der externen Grenzabstände zu den Parzellen 1351 und 1157.
- g) Erfüllung des Energie-Standards ohne mechanische Lüftung, siehe Begründung.

## 8 Schlussbestimmungen

### 8.1 Inkrafttreten

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kanton Schwyz in Rechtskraft.

### 8.2 Änderung, Aufhebung

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