

Gemeinde Steinen

Gestaltungsplan Werkhof Breitenstrasse

SONDERBAUVORSCHRIFTEN



Vom Gemeinderat Steinen erlassen

GRB Nr. 9 vom 21.1.2013

Der Gemeindepräsident

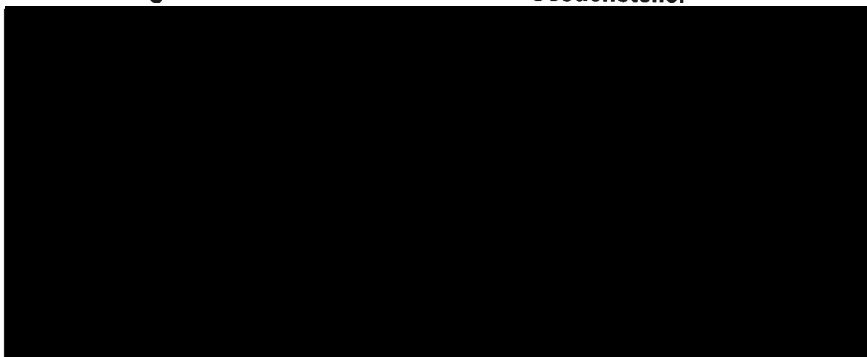
Der Gemeindeschreiber



Öffentliche Auflage:

Grundeigentümer

Gesuchsteller



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt

RRB Nr. 374 vom 23. April 2013

Der Landammann

Der Staatschreiber



vom 7.9.2012 bis 27.9.2012

Projektverfasser

Architekturbüro
J. Pfyl's Söhne GmbH
Dammstrasse 2, 6438 Ibach

	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	
Artikel 1. Rechtsgrundlagen	03
Artikel 2. Zweck	03
Artikel 3. Geltungsbereich	03
Artikel 4. Ergänzendes Recht	03
Artikel 5. Bestandteile	04
II. Planungs- und Baubestimmungen	
Artikel 6. Lage und Grösse der Bauten	04
Artikel 7. Gestaltung	05
Artikel 8. Art und Mass der Nutzung	05
III. Verkehr	
Artikel 9. Verkehrserschliessung, Parkierung	06
IV. Freiraum	
Artikel 10. Frei- / Erholungs- / Spiel- / Garten- und Grünflächen	06
V. Ver- und Entsorgung	
Artikel 11. Entwässerung	07
Artikel 12. Abfälle	07
VI. Umwelt	
Artikel 13. Lärmschutz	07
Artikel 14. Energie	07
Artikel 15. Aussenantennen	07
VII. Ausnahmen	
Artikel 16. Ausnahmen	08
VIII. Schlussbestimmungen	
Artikel 17. Inkrafttreten	08
Artikel 18. Änderung, Aufhebung	08

I. 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 31.12.2011 im Gebiet Werkhof Breitenstrasse folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV).

Artikel 2. Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan Werkhof Breitenstrasse, 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 auf die Umgebung abgestimmte Überbauung zu schaffen.
 - 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 sicher zustellen.
 - 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 zweckmässigen Ver- und Entsorgung sicherzustellen.
 - 2.6 eine verdichtete und energieeffiziente Bauweise im Minergiestandard zu garantieren.

Artikel 3. Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 1-21013 / 01 vom 27.08.2012 rot umrandete Gebiet.

Artikel 4. Ergänzendes Recht

- 1 Das Planungsgebiet befindet sich in der Bauzone: Wohn- und Gewerbezone WG3. 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 27.08.2012
 - 1.2 Gestaltungsplan 1:500; Plan Nr. 1-21013 / 01 vom 27.08.2012
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden richtungsweisenden Planungsmitteln:
 - 2.1 Bericht zu Gestaltungsplan vom 27.08.2012
 - 2.2 Nachweis Ausnützung, Erholungsflächen und Parkplätze im Anhang zum Bericht
 - 2.3 Richtprojekt 1:500; Plan Nr. 1-21013 / 02, 1-21013 / 03 vom 27.08.2012

II. 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 B und Haus C unterschritten werden.
- 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 WG3: -1 Untergeschoss UG
-4 Vollgeschosse VG
-1 Dachgeschoss / Attikageschoss kleiner gleich 75% des darunterliegenden VG. Es gilt Art. 7, 22, 23 Baureglement.

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 Freiflächennutzung 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 / B / C 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 oder mit Eternit verkleidet zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind moderne Holzschalungen, diese dürfen aber keinen rustikalen Charakter (Rundholzbauten etc. aufweisen). Vordächer sind möglichst filigran auszuführen. Erker sind in einfacher, kubischer Form auszuführen, wobei die Seitenwände rechtwinklig zur betreffenden Fassade und zur Erkerfront verlaufen müssen.
- 5 Als Dachform auf den Hauptdächern sind nur Flachdächer zulässig, sie sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.
- 6 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.
- 7 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.
- 8 Fenster sind rechteckig und ohne Sprossen zu gestalten.
- 9 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 und mässig störende Gewerbebetriebe gemäss Art. 32 Abs. 1 des Baureglement der Gemeinde Steinen.

- 2 Für die Ausnützungsberechnung gilt Art. 29 Abs. 2 des BauRegl der Gemeinde Steinen. Das Ausnützungsmass der Bauzone WG3 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.

III. Verkehr

Artikel 9. Verkehrserschliessung, Parkierung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Breitenstrasse.
- 2 Die interne Erschliessung, die Parkflächen, die Flächen für die Fussgänger und die begehbare 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.

IV. 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 ist nur ausserhalb des Bereichs der Hochspannungsleitung SBB zulässig. Die Kinderspielflächen betragen mind. 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.

V. 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 Rückhaltemassnahmen für unverschmutzte Abwasser auszuschöpfen. Für 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 Breitenstrasse 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.

VI. 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.

VII. 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 B und Haus C innerhalb des Gestaltungsplans.
- 3 Erhöhung um ein Vollgeschoss im Baufeld B und C.
- 4 Erhöhung der Gebäudehöhe um 3.0 Meter von 10 Meter auf 13 Meter. im Baufeld B und C. *
- 5 Erhöhung der Ausnutzung um 0.1 von 0.6 auf 0.7.

VIII. 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.

Ibach, 27.08.2012

** Nachträgliche Ergänzung gemäss
RRB Nr. 374 vom 23. April 2013, Beschluss Ziffer 2*