

Kanton Schwyz

Gemeinde Sattel

Gestaltungsplan Eggelirain

(Aenderung vom 24. Juni 2002
des „Quartiergestaltungsplanes Eggeli“ vom 29. Juli 1988)

Sonderbauvorschriften

Grundeigentümer:

Parzelle 477:

Parzelle 230:

Parzelle 231:

Parzelle 478:

Öffentlich aufgelegt vom 24. Mai 2002 bis zum 24. Juni 2002

Vom Gemeinderat erlassen am 24. Juni 2002 (GRB Nr. 02-0311)

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

[Signature] *[Signature]*



Vom Regierungsrat genehmigt am 5. November 2002 (RRB Nr. 1381/2002)

Der Landammann: Der Staatsschreiber:

[Signature] *[Signature]*



Kanton Schwyz

Gestaltungsplan „Eggelirain“

Gemeinde Sattel

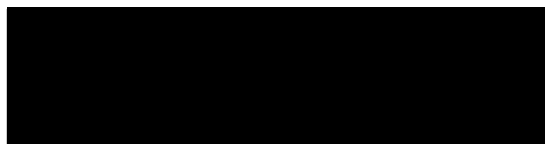
6417 Sattel, 3. März 2002

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan

„Eggelirain“ 6417 Sattel

Grundeigentümer



Die Grundeigentümer:

6417 Sattel, 3. März 2002

Eggelirain 1.1

Eggelirain 1.2

Eggelirain 1.3

Eggelirain 1.4

Eggelirain 2a

Eggelirain 2b

Eggelirain 2c

Eggelirain 2d

Eggelirain 2e

Eggelirain 3.1.

Eggelirain 3.2

Eggelirain 3.3

Eggelirain 3.4

Sonderbauvorschriften

6417 Sattel, 3. März 2002

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und des Baureglement der Gemeinde Sattel folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Eggelirain“.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „Eggelirain“ Situation Nr. 881/7 schwarz umrandete Gebiet.

Art. 3 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplanes mit den besonderen Vorschriften besteht darin:

1. Die Bautypen bezüglich Dimension, Höhenlage und Hauptgestaltungselementen festzulegen.
2. Strassen und Bauten gut ins bestehende Terrain einzupassen.
3. Die Anordnung und Gestaltung der Aussenräume, Strassen, Wege und Plätze mit der direkten Umgebung der Gebäude in Übereinstimmung zu bringen.
4. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes die Verkehrs- und Parkierungsorganisation zu regeln.

Art. 4 Planungsmittel

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

1. Gestaltungsplan „Situation“ Nr. 881/7 vom 29.7.1988
2. Vorprojekt Nr. 881/1 – 6. Wegweisend für die Eingabepläne in Bezug auf die Bauausführung.

Art. 5 Richtlinien für die Hochbauten im Gestaltungsplan

Die im Gestaltungsplan umschriebenen Baukörper sind bezüglich Gruppierung, Höhenkoten, Gliederung, Geländeeinpassung und Verlauf der Firstlinien verbindlich.

Art. 6 Baubegrenzungslinien

1. Die Baubegrenzungslinien bestimmen Standort und Grösse der Hauptbaukörper und Garagen. Massgebend ist die Fassadenflucht.
2. Dachvorsprünge dürfen max. 1.00 Meter über die Baubegrenzungslinie hinausragen.
3. Veranden sowie Wintergärten dürfen, sofern sie nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten, auf der südlichen Gebäudeseite die Baubegrenzungslinie um maximal 2.50 Meter überragen.
4. Balkone und bewohnte Erker dürfen die Baubegrenzungslinie allseitig um höchstens 2.00 Meter überragen. Alle diese Bauteile dürfen maximal einen Drittel der Fassadenlände aufweisen.
5. Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinie im Rahmen des Kantonalen Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich von Standort und Höhenlage her gut einpassen.

Art. 7 Grenz- und Gebäudeabstand, Fassadenabstand, Strassenabstand

Innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes können die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände im Rahmen des Gestaltungsplanes unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind in jedem Fall zu beachten.

Art. 8 Gebäudehöhen, Höhenbegrenzungslinien

Die jeweiligen Basiskoten sind für jedes einzelne Gebäude festgelegt, +/- 0.5 Meter genau. Ihre definitive Fixierung erfolgt aus Genauigkeitsgründen zusammen mit der detaillierten Erschliessungsplanung.

Art. 9 Dachgeschossausbau

Dachgeschossausbauten sind innerhalb der Höhenbegrenzungslinien und der festgelegten Ausnützungsziffer zulässig.

Art. 10 Umgebungsgestaltungsplan

Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

Ausnützungsberechnung

6417 Sattel, 3. März 2002/gem. rev. Regierungsratsbeschluss vom 5.11.2002

Landflächenparzelle	Nr. 477	5'272 m ²
	Nr. 478	565m ²
	Nr. 230	234m ²
	Nr. 231	<u>273m²</u>
Total Parzellen		6'344 m ²
Abzüglich Waldfläche		114 m ²
Total anrechenbare Landfläche		6'230 m ²
Ausnützungsziffer		0.45
Zulässige Bruttogeschossfläche		<u>2'803.5 m²</u>

Bruttogeschossfläche für:

Eggelirain 1 – Terrassenwohnungen	4 x 210 m ²	840 m ²
Eggelirain 2 – Reiheneinfamilienhäuser	5 x 220 m ²	1100 m ²
Eggelirain 3 – Terrassenwohnungen	4 x 210 m ²	840 m ²
Reserve Allgemein		23.5 m ²
Total Bruttogeschossfläche		<u>2'803.5 m²</u>