



GESTALTUNGSPLAN - "EICHENWEG" - 6417 SATTEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Nr.: 05-104-105

Kanton Schwyz - Gemeinde Sattel
Druck Datum: 06.08.2013

Bauherrschaft:

Grundeigentümer:

Architekt:

F. Suter Planungsbüro AG
Oberes Feldmoos 10
6417 Sattel

Suter Fränk

Gemeinde:

Öffentliche Planauflage:

vom: 16. März 2012 bis: -5. April 2012

Erlass durch den Gemeinderat:

GRB Nr. 2013-0449

Sattel, den

26. Aug. 2013

Der Gemeinderat:



Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Kanton:

Genehmigung durch den Regierungsrat:

RRB Nr. 58/2014

Schwyz, den 21.1.2014

Der Regierungsrat:

Der Landamann

Der Staatsschreiber

	Datum:
Dat.	14.12.2011
Rev.	30.01.2012
Rev.	18.09.2012
Rev.	21.06.2013
Rev.	31.07.2013



§ 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und des Baureglements (BR) der Gemeinde Sattel sowie auf Antrag der Grundeigentümer, folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Eichenweg“ in Sattel.

§ 2 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „Eichenweg“, Plan-Nr. 05-104-101 vom 16.05.2011, gestrichelt umrandete Gebiet.

§ 3 Zweck

Der Gestaltungsplan will:

- 1 Eine gesamthafte konzipierte Bebauung mit einer hochwertigen Bauweise erlangen, die sich durch ihre vorzügliche architektonische Gestaltung in die Umgebung gut einfügt.
- 2 Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, sowie deren Gestaltung definieren, um eine hochwertige und strukturierte Siedlung mit hervorragenden Raumkonzepten zu erhalten. Durch diese Massnahmen ist eine Steigerung der Wohnhygiene gewährleistet.
- 3 Erreichen, dass sich die Bauten ideal an die Topographie anpassen und eine optimale ökonomische Ausnützung des Bodens gewährleisten.
- 4 Die Erhaltung der bestehenden Wohnqualitäten im Gebiet Feldmoos, sowie eine optimale Ergänzung im Gestaltungsplan Eichenweg.
- 5 Eine sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung gewährleisten, um das Gebiet familienfreundlich zu gestalten.
- 6 Erschwingliches Wohneigentum für Familien einheimische Personen zur Verfügung stellen.
- 7 Dass für die Abfallwiederverwertung eine Kompostentsorgung im Gestaltungsgebiet erstellt wird. Für das Abfallkonzept steht in unmittelbarer Nähe eine Sammelstelle.

§ 4 Planungsmittel

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:
 - a. verbindliche und
 - b. richtungsweisende
- 2 Verbindliche Pläne und Angaben:

- Situation mit Beglaubigung Geometer	Plan-Nr. 05-104-100
- Gestaltungsplan mit Nutzungsübersicht, Baubegrenzungslinien und Höhenbegrenzungslinien	Plan-Nr. 05-104-101
- Sonderbauvorschriften	Nr. 05-104-105
- 3 Richtungsweisende Pläne und Angaben:

- Richtprojekt Baufeld 1 - 3	Plan-Nr. 05-104-102
- Richtprojekt Baufeld 4	Plan-Nr. 05-104-103
- Richtprojekt Baufeld 5	Plan-Nr. 05-104-104
- Bericht	Nr. 05-104 106

§ 5 Gestaltungsplangebiete

1

Baufeld 1:

Terrassenhausbebauung

Das im Baufeld 1 befindliche Terrassenhaus weist 2 Vollgeschosse auf und ein bewohntes Untergeschoss, das nicht mehr als 60% seiner Fassadenfläche aus dem gewachsenen Terrain herausragt, sowie ein Tiefgaragengeschoss (im Sinne § 20 Abs. 4 BR).

Baufeld 1 max. Firsthöhe: (höher 801.14 m.ü.M) (tiefer 798.54 m.ü.M) / FH = 10.55 m

Baufeld 1 max. Gebäudehöhe: (höher 799.34 m.ü.M) (tiefer 796.74 m.ü.M) / GH = 8.75 m

Dachneigung: zwischen 15° bis 25° Neigung

Baufeld 2:

Der Erschliessungstrakt; Erschliessung der Baufelder 1 und 3, mit einem Treppenhaus, einem Lift und auf der obersten Ebene einen Abstellraum.

Baufeld 2 max. Gebäudehöhe: (höher 801.14 m.ü.M) / GH = 8.68 m

Dachneigung: zwischen 0° bis 5° Neigung (Flachdach)

Baufeld 3:

Terrassenhausbebauung

Das im Baufeld 3 befindliche Terrassenhaus weist 3 Vollgeschosse auf und ein bewohntes Untergeschoss, das nicht mehr als 60% seiner Fassadenfläche aus dem gewachsenen Terrain herausragt, sowie ein Tiefgaragengeschoss (im Sinne § 20 Abs. 4 BR).

Baufeld 3 max. Firsthöhe: (höher 804.25 m.ü.M)(tiefer 800.24 m.ü.M) / FH = 10.55 m.

Baufeld 3 max. Gebäudehöhe: (höher 802.45 m.ü.M)(tiefer 798.44 m.ü.M) / GH = 8.75 m

Dachneigung: zwischen 15° bis 25° Neigung

2

Baufeld 4:

Mögliche Terrassenhausbebauung

Anzahl Geschosse: zwei Wohngeschosse und ein Untergeschoss, dessen Fassadenfläche max. 60 % aus dem gewachsenen Terrain ragt (vgl. § 20 Abs. 4 BR).

Baufeld 4 max. Firsthöhe: 793.04 m.ü.M. / FH = 10.25 m.

Baufeld 4 max. Gebäudehöhe: 791.54 m.ü.M. / GH = 8.75 m

Dachneigung: zwischen 15° bis 25° Neigung

Baufeld 5:

Mögliche Terrassenhausbebauung

Anzahl Geschosse: zwei Wohngeschosse und ein Untergeschoss, dessen Fassadenfläche max. 60 % aus dem gewachsenen Terrain ragt (vgl. § 20 Abs. 4 BR).

Baufeld 5 max. Firsthöhe: 791.72 m.ü.M. / FH = 9.30 m

Baufeld 5 max. Gebäudehöhe: 790.22 m.ü.M / GH 7.80 m

Dachneigung: zwischen 15° bis 25° Neigung

§ 6 Lage und Anordnung

Lage und Anordnung, sowie die Terrassierung sind mittels Baufelder, Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Ansichten definiert.

(Siehe Gestaltungsplan, Plan-Nr. 05-104-101)

§ 7 Baufeldbegrenzungslinien

1

Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste, zulässige Fassadenflucht für Hauptbauten. Gegenüber Dritten gelten die Abstandsbestimmungen gemäss § 24 Abs. 1 und 2 BR, und gegenüber Strassen § 18 BR, § 65 PBG und § 41 Abs. 1.a Strassenverordnung.

- 2 Vor-, An- und Nebenbauten im Privaten-Grünbereich sind zulässig und müssen die externen Abstände des Baureglements einhalten. (gemäss § 61 Abs. 1 PBG)
- 3 Das Tiefgaragengeschoss wird in den Baubereichen 1 bis 3 von der Anwendung des Mehrlängenzuschlages dispensiert.

§ 8 Höhenbegrenzungslinien

- 1 Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Ausdehnung der Bauten unter Angabe der max. Gebäude- und Firsthöhen in Metern über Meer. (Siehe Gestaltungsplan, Plan-Nr. 05-104-101)
- 2 Bei den Baufeldern 1 - 3 des Gestaltungsplangebietes werden über die Höhenbegrenzungslinien ebenfalls die möglichen Verschiebungen der Terrassierung festgelegt.
- 3 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kaminanlagen, Liftschacht und dgl. dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

§ 9 Abstände

- 1 Die Grenz- und Strassenabstände gegenüber Dritten sind gemäss Baureglement der Gemeinde und gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) eingehalten.
- 2 Innerhalb des Gestaltungsplangebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan, Plan-Nr. 05-104-101, unterschritten werden. Die Baubegrenzungslinien sind verbindlich und die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.

§ 10 Baukörpergestaltung und Baukörpergliederung

- 1 Die Bauten und Anlagen sind durch die Gestaltung möglichst optimal in die Umgebung zu integrieren. Die Richtprojekte (insbesondere Richtprojekt Baufeld 4, Plan-Nr. 05-104-103, und Baufeld 5, Plan-Nr. 05-104-104), zeigen lediglich eine mögliche Gestaltung und eine mögliche Verteilung der Baumasse auf. Sie dienen zur Information über die Orientierung der Grundrisse und eines möglichen Raumkonzeptes.
- 2 Die Überbauung des Gestaltungsgebiets ist als Einheit zu betrachten. Sämtliche Bauten des Gestaltungsplans sollen aufeinander abgestimmt und in die Umgebung eingebettet werden. Wobei insbesondere auf die bestehende Topographie eingegangen wird, um eine möglichst ökonomische Nutzung des Bodens zu gewährleisten.
- 3 Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten haben nach einheitlichem Planungsgrundsatz zu erfolgen, namentlich bezüglich deren Materialisierung und der Farbgebung. Es sind Erdfarbtöne zu verwenden. Die Baufelder 4 und 5 sind im Farbton abzuheben.
- 4
 - a. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Hauptbauten mit Steildächern zu versehen und die Dachgestaltung hat mit einheitlichen Dachmaterialien zu erfolgen. Der Farbton bei den Baufeldern 1 und 3 ist grau.
 - b. Dachaufbauten sind gemäss § 60 Abs. 3.b PBG zulässig.
 - c. Flachdächer sind bei den Erschliessungsbauten Treppenhaus, Lift, Gang etc. gestattet. Diese Flachdächer sind nach Möglichkeiten nach § 7 Abs. 3 BR zu begrünen und somit in die Umgebung einzubinden.
 - d. Um die Abgrenzung der beiden Baukörper Baufeld 1 + 3 zu verstärken, muss das Treppenhaus im Baufeld 2 mit Hänge- oder Kletterpflanzen versehen werden.

§ 11 Ausnützung

- 1 Für das Gestaltungsplangebiet gilt das festgelegte Ausnützungsmass des geltenden Zonenplanes gemäss § 27 Abs. 3 BR. Dazu kommt der AZ-Bonus von 0.05 infolge des Gestaltungsplanes, sowie der kumulative Bonus gemäss § 12a BR, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.
 - a. Für das Gestaltungsplangebiet (W2) beträgt die Ausnützungsziffer (AZ) gemäss Anhang A: $3384.26\text{m}^2 \times \text{AZ } 0.45 = 1522.92\text{m}^2$ (inkl. Gestaltungsplan-Bonus von 0.05)
 - b. + allfälliger Ausnützungszifferbonus für Wärmeverbund von 2%
 - c. + allfälliger Ausnützungszifferbonus für Minergie P 5%
- 2 Ausnützungstransfer innerhalb des Gestaltungsplanes ist zulässig. Im Anhang B der Sonderbauvorschriften Nr. 05-104-105 ist eine mögliche Aufteilung der Flächen aufgelistet.
- 3 Jedes Bauvorhaben muss sich im Rahmen des Bewilligungsverfahrens an die zuvor zugewiesene Bruttogeschossfläche halten.
- 4 Für die Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist das Baureglement anzuwenden, das beim Gestaltungsplanerlass Gültigkeit hat.

§ 12 Energie - Nachweis

Gestützt auf § 24 Abs. 2. PBG muss bei einer Überbauung mit Gestaltungsplan der energetische Nachweis für Minergie-Standard eingehalten werden. Um einen Ausnützungsziffer-Bonus zu erhalten (§ 11 Abs. 1b oder 1c SBV) müssen die entsprechenden Nachweise eingereicht werden.

§ 13 Aussenraumgestaltung und Kinderspielplatz

- 1 Im Gestaltungsplan ist die Umgebung mit den verschiedenen Informationen über die Aussenraumgestaltung ausgewiesen. Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgebundenen Pflanzen zu erfolgen.
- 2 Gestützt auf § 40 Abs. 3 e. BR ist innerhalb des Gestaltungsplangebietes ein grosszügiger Kinderspielplatz für verschiedene Altersgruppen (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Seine Fläche muss mind. 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen, wobei gedeckte Spielflächen, Plätze und Wegflächen in die Berechnung miteinbezogen werden können.

§ 14 Verkehrserschliessung und Parkordnung

- 1 Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Mostelbergstrasse zur Schlagsstrasse H8. Die Feinerschliessungen des neu eingezonten Gestaltungsplangebietes erfolgen über den neuen „Eichenweg“.
- 2 Durch die Massnahme, dass der Fussgängerfluss über die Mostelbergstrasse und die motorisierten Fahrzeuge über den Eichenweg abgewickelt werden, ist eine sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung garantiert.
- 3 Die Stichstrasse und die Einfahrt zur Tiefgarage auf den Baufeldern 1 – 3 sind mit gefestigtem Material (Asphalt) auszubilden, um die Befahrbarkeit das ganze Jahr zu gewährleisten.
- 4 Die Anordnung und Organisation des Fussgänger- und Fahrverkehrs, sowie der Autoabstellplätze sind im Gestaltungsplan, Plan-Nr. 05-104-101, zu entnehmen.

- 5 Die Tiefgarage auf den Baufeldern 1 - 3 wird über eine Stichstrasse vom Eichenweg erschlossen. Massgebend für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze ist § 16 BR. Gemäss § 40 Abs. 3 f. BR, muss mind. die Hälfte der Abstellflächen in geschlossenen Räumen betragen. Zusätzlich zu den Tiefgaragenplätzen befinden sich entlang der Mostelbergstrasse die Besucherparkplätze, diese sind mit versickerungsfähigem Material ausgeführt.
- 6 In den Baufeldern 4 und 5 müssen gemäss dem Baureglement die vorgeschriebenen gedeckten Abstellflächen ausgewiesen werden. (§ 16 Abs. 2 a. BR)

§ 15 Ausnahmen zur Regelbauweise: Vorteile

1. Die Wohnbauten im Gestaltungsplanbereich müssen mindestens die Einhaltung des Minergie-standards einhalten.
2. Vorzügliche architektonische Gestaltung, gemäss § 10 Abs. 1 - 4.
3. Erschwingliche Wohnungen für Familien und einheimische Personen.
4. Für die Baufelder 1 und 3 ist in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Küche / Essen und den Schlafzimmern) die Fensterfläche (FF) 14 % der Bodenfläche (BF) einzuhalten.
5. Dank einer starken Trennung zwischen Fussgänger und Fahrzeugen ist eine sichere und Verkehrsberuhigende Erschliessung im Bereich der Baufelder 1 bis 3 gewährleistet.
6. Der Kinderspielplatz weist eine Fläche von 16.7% der gesamt genutzten Geschossfläche aus.
7. Die benötigten Abstellplätze für die Motorfahrzeuge werden zu mehr als nur Hälftig in Tief- und Garagen gewährleistet. Dadurch entsteht eine grössere Grünfläche, die wiederum mit einheimischen Hölzern und Sträuchern bepflanzt wird.
8. Für die Abfallwiederverwertung ist eine Kompostierungsanlage zu erstellen.
9. Für die Baufelder 1 und 3 ist eine Erdsondenheizung zu realisieren.

§ 16 Ausnahmen zur Regelbauweise: Ausnahmen

1. Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.4 um 0.05 auf 0.45 (BR § 27 Abs.3);
2. Erhöhung der Firsthöhe um maximal 0.55m, und die Gebäudehöhe um maximal 1.75m in den Baufeldern 1 bis 3, und im Baufeld 4 die Firsthöhe 0.25m und die Gebäudehöhe um maximal 1.75m;
3. Erhöhung der Geschosszahl im Baufeld 3 um ein Vollgeschoss;
4. Dispens von der Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Tiefgaragengeschoss;
5. Gestaltungsplan intern, muss nur der Mindestgrenzabstand (4.00m kleiner Grenzabstand, beziehungsweise 8.00m oder 2x 6.00m eingehalten werden;

§ 17 Unterstützendes Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften, Nr. 05-104-105, keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelten das Baureglement (BR) der Gemeinde Sattel und das Planungs- und Baurecht (PBG) des Kantons Schwyz.

§ 18 Inkrafttreten

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

ANHANG A: § 11 Abs. 1 a. Sonderbauvorschriften, Nr. 05-104-105 (Berechnung Ausnützungsmasse)

	m ²	Anrech.	AZ	m ²	FH	GH
Baufeld 1	1948.94	100%	0.45	877.02	Baufeld 1 801.14 m.ü.M	Baufeld 1 798.54 m.ü.M
Baufeld 2 + 3					Baufeld 2 + 3 804.25 m.ü.M	Baufeld 2 + 3 800.24 m.ü.M
Baufeld 4	648.00	100%	0.45	291.60	793.04 m.ü.M	791.54 m.ü.M
Baufeld 5	679.29	100%	0.45	305.68	791.70 m.ü.M	790.20 m.ü.M
Stichstrasse vom Eichenweg	92.97	100%	0.45	41.84		
Landdreieck unter dem Eichenweg	15.06	100%	0.45	6.78		
AZ-Bonus Wärmeverbund 2%	3384.26	---	0.009	---		
AZ-Bonus Minergie P (mit GP) 5%	3384.26	---	0.0225	---		
Z.-Total zulässig				1522.92		

ANHANG B: § 11 Abs. 3 Sonderbauvorschriften, Nr. 05-104-105 (Mögliche Verteilung der AZ)

		Bauland m ²	BGF m ²
Baufeld 1 - 3		1948.94	--
	Baufeld 1	--	400.45
	Baufeld 3	--	602.05
Baufeld 4		648.00	260.21
Baufeld 5		679.29	260.21
Stichstrasse vom Eichenweg		92.97	--
Landdreieck unter dem Eichenweg		15.06	--
Z.-Total		3384.26	1522.92
Differenz			0.00
Zulässig BGF			1522.92

BEILAGEN

- EMF Berechnung SBB, vom 28. April 2009
- Lärmschutznachweis Bericht Nr. 50.137, vom 20. Mai 2010
- Mail zum Lärmschutzgutachten von Herrn Lumpert R., vom 03. Juli 2013