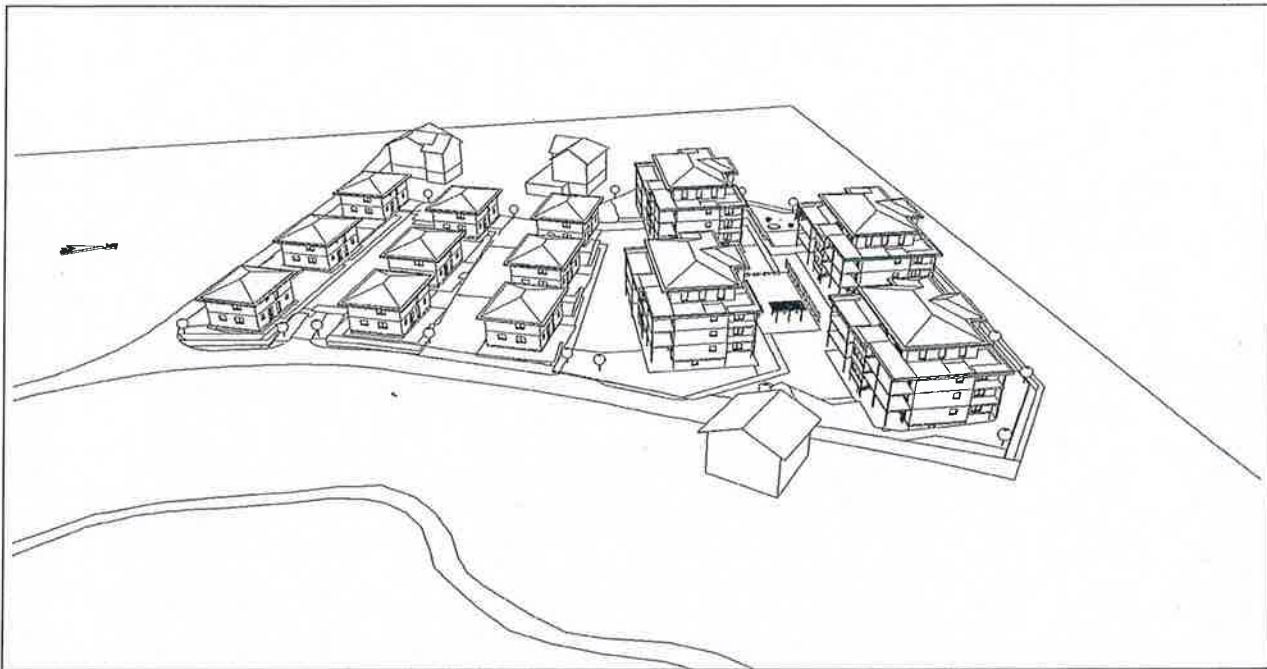


Gestaltungsplan „Herrenegg“

Sonderbauvorschriften vom 06. Juli 2012



Öffentliche Auflage vom: 24. Aug. 2012 — 13. Sep. 2012

Erlassen durch den Gemeinderat Sattel am: ... 24. Sep. 2012

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "F. ...", written over a dotted line.



Der Gemeindeschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "P. ...", written over a dotted line.

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr. 286 am: 26. März 2013

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. ...", written over a dotted line.



Der Staatschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. B.", written over a dotted line.

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf §30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14.05.1987 (SRSZ 400.100; PBG), sowie gestützt auf Art 40 ff des aktuellen kommunalen Baureglements (BR) vom 6. 09. 2011 die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan „Herrenegg“.

Art. 2

Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Nr. 11-07-500 gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet mit den 2 Baubereichen A und B.

Art. 3

Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplanes besteht darin:

1. Eine gesamthaft konzipierte Bebauung von hoher architektonischer Qualität zu schaffen, die sich gut in die umliegende Struktur und Topographie einfügt.
2. Die Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung zu definieren.
3. Eine hohe Wohnqualität zu schaffen.
4. Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume aufzuzeigen
5. Die Verkehrserschliessung und die Parkierung sowie die Erschliessung und die Zugänge innerhalb des Gestaltungsplangebietes festzulegen.

Art. 4

Planungsmittel

1. Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmitteln:
 - a) Verbindliche und
 - b) Richtungsweisende
2. Verbindliche Planungsmittel:
 - Gestaltungsplan Nr. 11-07-500, Msst. 1:500, mit Baubegrenzungslinien und Schnitte mit Datum vom 20.07.2012
 - Situationsplan Nr. 11-07-1000, Msst. 1:1000 mit Datum 06.07.2012
 - Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan mit Datum vom 06.07.2012
3. Richtungsweisende Planungsmittel:
 - Richtprojekte (Grundrisse/Schnitte/Ansichten) Plan-Nr. 11-07-510 bis 515, Msst. 1:500 mit Datum vom 06.07.2012
 - Bericht zum Gestaltungsplan mit Datum vom 06.07.2012

Art. 5

Plangebiete

Es sind 2 Baubereiche innerhalb des Gestaltungsplangebietes mit unterschiedlicher Nutzung festgelegt:

1. Wohnzone W2 (Baubereich A)
2. Wohn- und Wohn-Gewerbezone W3 (Baubereich B)

Art. 6

Art der Bauten

1. Im Baubereich A sollen 9 Einfamilienhäuser realisiert werden, die je 5 1/2 bis 7 Zimmer umfassen und mit grosszügigen Nebenräumen ausgestattet sind.
2. Im Baubereich B sollen 4 Mehrfamilienhäuser realisiert werden, die je 7 Geschosswohnungen mit mittlerem Ausbaustandard und je 1 Attikawohnung mit erhöhtem Ausbaustandard beherbergen.

Art. 7

Hauptbauten

1. Die Lage und Anordnung der Hauptbauten sind mittels den im Gestaltungsplan vom 13. 06. 2012 definierten Baubegrenzungslinien und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.
2. Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für Hauptbauten. Ausgenommen davon sind unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG sowie vorspringende Gebäudeteile wie Erker, offene Hauseingänge, Vordächer etc. bis zu einer Ausladung von max. 1.50 m. Balkone dürfen max. 2.00 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen. Für erdüberdeckte Bauten und Anlagen, die das gestaltete Terrain nicht überragen oder das gewachsene Terrain um höchstens 2.00 m überragen, sollen innerhalb des Gestaltungsplangebietes keine Mehrlängenzuschläge gemessen werden.
3. Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhe der Hauptbauten. Dachaufbauten gemäss § 60 Abs. 3 lit. b PBG sowie technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen.

Art. 8

Nebenbauten

Nebenbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche „Hauptbauten“ zulässig. Lage und Abmessungen sind durch Baubegrenzungslinien definiert. Gegenüber der GP-Perimetergrenze sowie gegenüber Strassen haben Nebenbauten die Abstände gemäss BR einzuhalten.

Art. 9

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig. Gegenüber der GP-Perimetergrenze ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Sie dürfen nach aussen nicht wesentlich in Erscheinung treten und sollen wo immer möglich erdüberdeckt sein.

Art. 10

Abstände

1. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden. (Art 42 Abs. 2 BR)
2. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes dürfen die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände innerhalb der festgelegten Baubegrenzungslinien unterschritten werden.

Art. 11

Gestaltungsgrundsätze

1. Hauptbauten

Die Hauptbauten sind in ihrer Hauptausrichtung südlich zu orientieren grosszügig mit Fenstern zu gestalten. Die Fassaden sind mural auszubilden. Attikageschosse und einzelne Gebäudeteile, namentlich Balkonnischen, können sich in Material und Farbe abheben. (z.B. Holz, Eternit, Metall usw). Die Hauptbaukörper im ganzen Gestaltungsplangebiet sind mit Walmdächern auszuführen. Die Dacheindeckung ist mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen Ziegeln auszuführen. Begehbare Dachterrassenteile können als Sitzplätze und Dachgärten ausgeführt werden. Anstelle von fest eingebauten Grünbereichen sind auch Gefässpflanzungen zulässig. Anbauten, Aufbauten, gedeckte Sitzplätze, Pergolas, Geländer etc. sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen auszuführen und als untergeordnete Bauteile aufeinander abzustimmen. Sie dürfen auch mit anderen Materialien ausgeführt werden. (z.B. Metall, Glas, Holz, usw).

2. Nebenbauten

Nebenbauten sind mit Flachdächern auszuführen und haben sich gestalterisch den Hauptbauten zu unterordnen. Sie können als Terrassen benutzt werden und dürfen auch begrünt werden.

3. Einheitlichkeit der Gestaltung

Die Einheitlichkeit der Gestaltung ist durch die Wahl einheitlicher Grundsätze bezüglich Aesthetik, Gliederung und Massstäblichkeit und der Formen- Material- und Farbensprache zu gewährleisten. Insbesondere dürfen für massgebende Gebäudeteile wie Fassaden, Dächer etc. keine grellen und bunten Farben verwendet werden, die die angestrebte Gesamtwirkung stören. Die Haupt- und Nebenbauten sowie die Umgebungsgestaltung sind aufeinander abzustimmen.

Das Material und Farbkonzept ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und mit dem Baugesuch der Baubehörde einzureichen.

4. Umgebung

4.1 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 2:3 ausgeführt werden. Für Sitzplätze und Gartengestaltungen sind auch einzelne Stützmauern und Rollierungen zulässig. Sie sind zurückhaltend zu gestalten und den Geschosshöhen anzupassen. Sie dürfen nicht höher als 3 m sein

4.2 Bepflanzung

Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden. An geeigneten Orten können auch Hochstammbäume integriert werden. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen.

4.3 Erschliessungsstrasse (Herreneggweg)

Die neue Erschliessungsstrasse soll mit Asphaltbelag ausgeführt werden.

4.4 Vorplätze, Hauszugänge

Plätze und Hauszugänge sollen - sofern technisch möglich - vorzugsweise mit Verbundstein-, Natur- oder Kunststeinbelägen oder Kies ausgeführt werden. Hausvorplätze, Zugänge und offene Parkplätze (i.d.R. Besucherparkplätze) sind mit sickerfähigen Belägen zu bauen.

4.5 Frei- und Spielflächen

Frei- und Spielflächen sollen auf privatem Grund durch eine bedürfnisgerechte Umgebungsgestaltung zweckmässig eingeplant werden. Der Quartierplatz hat auch als Spielplatz zu dienen. Befestigte Vorplätze und Zugangswege sowie Grünflächen im Baugebiet B sollen auch als Spielflächen dienen.

5. Richtprojekte

Die Richtprojekte sind wegweisend. Es sind Abweichungen vom Richtprojekt möglich, sofern die darin vorgegebenen Besonnungs- und Abstandsverhältnisse gewährleistet bleiben.

Art. 12

Ausnützung

1. Für das Gestaltungsplangebiet gelten die in Art. 19 und Art. 12a BR festgelegten Ausnützungsmasse.

Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:

a) Ausführung im Minergiestandard: (Mindestanforderung)

Baubereich A: $4070 \text{ m}^2 \times 0.45 = 1831.50 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Baubereich B: $6500 \text{ m}^2 \times 0.60 = 3900.00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

- b) mit Minergiestandard und Nahwärmebund über das ganze Gebiet gemäss Art. 12a Abs. 1 lit a. BR
 Baubereich A: $4070 \text{ m}^2 \times 0.45 + 2\% = 1868.13 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
 Baubereich B: $6500 \text{ m}^2 \times 0.60 + 2\% = 3978.00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
- c) mit Minergie-P Standard ohne Nahwärmeverbund über das ganze Gebiet gemäss Art. 12a Abs. 2 BR
 Baubereich A: $4070 \text{ m}^2 \times 0.45 + 5\% = 1923.07 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
 Baubereich B: $6500 \text{ m}^2 \times 0.60 + 5\% = 4195.00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
- d) mit Minergie-P Standard und Nahwärmeverbund über das ganze Gebiet gemäss Art. 12a Abs. 2 BR
 Baubereich A: $4070 \text{ m}^2 \times 0.45 + 2\% + 5\% = 1959.70 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
 Baubereich B: $6500 \text{ m}^2 \times 0.60 + 2\% + 5\% = 4173.00 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
- 2. Ausnutzungsüberträge bis gesamthaft 200 m² sind innerhalb der Baubereiche A und B zulässig.
- 3. Nicht konsumierte Ausnutzung im Baugebiet A und B darf bis max. 200 m² auf das restliche, eingezonte Grundstück GB 283 übertragen werden.
- 4. Ausnutzungsübertragungen sind im Grundbuch einzutragen.

Art. 13

Erschliessung
Parkierung

- 1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt ab der Steinerbergstrasse über die neu zu bauende Herreneggstrasse.
 Der Herreneggweg wird ausgebaut und dient als Zufahrt in die Tiefgaragen. Ausser ein Teil der Besucherparkplätze sind alle Fahrzeugabstellplätze unter der Erde angeordnet. Der normale Güterumschlag passiert in den Garagen. Für grössere Arbeiten oder zum Zügeln kann der Herreneggweg benutzt werden.
- 2. Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art 16 BR.
 Die Lage und Anordnung der Parkplätze hat sich am Richtprojekt zu orientieren.
 $37 \text{ Wohneinheiten} \times 1.5 \text{ PP} = 56 \text{ PP plus}$
 $\text{Besucherparkplätze } 15\% = 9 \text{ BPP}$

Art. 14

Erholungs- und Freiflächen

- 1. W2 (Baubereich A)
 Erholungs- und Freiflächen sind nach den Bedürfnissen der Bewohner durch diese selbst auf Ihrem Privatgrund zu gestalten. Sie sind zu diesem Zweck privat zu unterhalten. Die Vorplätze und Zugangswege dienen als befestigte Spielfläche.
- 2. W3 (Baubereich B)
 In diesem Gebiet ist ein Kinderspielplatz zu bauen, der dauernd diesem Zweck zu erhalten ist. Ebenso ist ein Begegnungsplatz im Zentrum der Freifläche zwischen den Mehrfamilienhäusern ausgeschieden, der ebenfalls als Spielplatz dienen kann. Diese allgemein zugänglichen Zonen sind bedürfnisgerecht zu möblieren.

Art. 15

Lärmschutz

- 1. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Lärmschutzverordnung auszuweisen. Es gelten die Planungswerte der LSV Art. 29 und Art. 30. Ein verbindliches Lärmgutachten wird mit dem Bauprojekt erstellt.

Art. 16

Ver- und Entsorgung
Abfall

1. Meteorwasser von Dächern und Vorplätzen muss aus geologischen Gründen in den Sagenbach abgeleitet werden. Es sind Retensionsmassnahmen zu treffen. Mögliche Massnahmen sind sickerfähige Beläge, begrünte Flachdachterrassen. Sicker- und Entwässerungsleitungen sind mit den Löchern nach unten zu verlegen.
2. Für die Kehrrichtentsorgung wird an der jeweiligen Einfahrt in die Tiefgarage ein Entsorgungsraum eingerichtet. Die Kehrrichtcontainer und die offenen Kehrrichtsäcke sind am Abholtag an den Strassenrand des Herreneggweges zu stellen.

Art. 17

Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

- a) Unterschreitungen der Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- b) Ausnützungsübertrag gemäss Art. 12 Abs. 2 SBV
- c) Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Art. 12 Abs. 1 SBV
- d) Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen im Baubereich A und B max. 2m höher sein als die Regelbauweise.
- e) Im ganzen Gestaltungsplangebiet ist die Erhöhung um 1 Geschoss zulässig.

Art. 18

Vorteile zur Regelbauweise

Es sind folgende Vorteile gegenüber der Regelbauweise ausgewiesen:

- a) Vorzügliche Einpassung ins Gelände
- b) Sehr gute Energiewerte und minimaler Energieverbrauch der Gebäude, energiesparendes Heizungskonzept.
(Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Abwärmenutzung von den Tiefgaragen)
- c) Autoverkehr und Parkierung im Freien auf ein Minimum beschränkt.
- d) Minimale Umweltbelastung durch Erdbewegungen und Aushubtransporte.
- e) Preisgünstiger Wohnraum für Familien
- f) Grosszügige und kinderfreundliche Umgebungsgestaltung und naturnahe, einheimische Bepflanzung.
- g) Massnahmen und Einrichtungen für die Abfalltrennung, Abfallverminderung und Abfallwiederverwertung (Entsorgungsraum)
- h) Einheitliche Gestaltung und Materialisierung der Bauten.
- i) Durch die vollständige Ueberdeckung und Begrünung der Unterflurgaragen ist eine optimale Retension von Regenwasser möglich.

Art. 19

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Gemeinde Sattel vom 6. September 2011, das Planungs- und Baugesetz vom 14.05.1987, sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidg. Rechts zur Anwendung.

Art. 20

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Die Grundeigentümer und Antragsteller: KTN 283

Ort: 6417 Sattel, den

10. Juli 2012

.....

Die Projektverfasser

.....

.....