

GESTALTUNGSPLAN

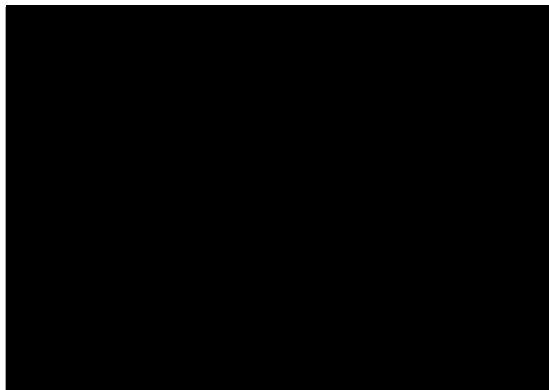
„KRONENMATT / **ERWEITERUNG**“

6417 SATTEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Schwyz, 7. Februar 1997, rev. 18. April 1997
rev. 30. September 1997
rev. 17. April 2009
rev. 19. September 2012

Bauherrschaft:



vormals:

Schwyz, 7. Februar 1997, rev. 18. April 1997, rev. 30. September 1997, rev. 17. April 2009
rev. 19. September 2012

Bauherrschaft :



Architekt: Birrer Bautreuhand
Postfach 261, 6415 Arth
041/855 33 66

Öffentliche Planauflage:

vom: 16. März 2012 bis: 5. April 2012

Erlass durch den Gemeinderat:

GRB Nr. 12-0526

Sattel, den

24. Sep. 2012

Der Gemeinderat:



Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 73/2013

Schwyz, den

22. Januar 2013

Der Regierungsrat:



Der Landammann

Der Staatsschreiber

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und das Baureglement der Gemeinde Sattel sowie auf Antrag der Grundeigentümer, folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Kronenmatt in Sattel.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „Kronenmatt“, Plan Nr. 343/15-1, 1071-1 vom 17.04.2009, 17.09.2012, strich-punktiert umrandete Gebiet. (~~Perimeter bleibt bestehen~~) (Perimeter erweitert).

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan will:

1. Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit qualitativ guter Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in Ortsbild und Landschaft einfügt.
2. Die Bauten bezüglich Lage und Grösse sowie der Gestaltung zu definieren, um damit eine qualitätsvolle und strukturierte Siedlung zu erreichen.
3. Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Platzanlagen, Kinderspielplätze usw.) bestimmen.
4. Richtungsweisende Angaben im Gestaltungsplan (mit Richtprojekt) legen die Flächen bezüglich Nutzung und Ausdehnung im Sinne von Zielsetzungen ungefähr fest. Erhebliche Änderungen der richtungsweisenden Angaben sind frühzeitig bei der Bewilligungsbehörde (Gemeinderat) zu beantragen und entsprechend zu begründen. Können sich Planer (Gesuchsteller) und der Gemeinderat (Bewilligungsbehörde) über Änderungen (mit dem Ziel einer besseren Lösung) einigen, bewilligt der Gemeinderat solche Änderungen.

Art. 4 Planungsmittel

1. Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:
 - a) verbindliche und
 - b) richtungsweisende
2. Verbindliche Pläne:
Gestaltungsplan mit Situation, Baubegrenzung- und Höhenbegrenzungslinien
Sonderbauvorschriften
PI.Nr. 343/15-1, 1071-1 Mst. 1:500, vom 17.04.2009 17.09.2012
3. Richtungsweisende Pläne und Angaben:
Richtprojekte (Haus 4 und Rest. Krone)
PI.Nr. 343/15-1, 1071-2 Mst. 1:500, vom 17.04.2009 20.01.2012
vom 30.10.2008, Mst. 1:200 u. 1:500
vom 20.01.2012, Mst. 1:200

Art. 5 Gestaltungsgebiete

Der Gestaltungsplan sieht 2 3 Gebiete vor:

- a) Gebiet A (~~W3~~, Kernzone Z, ohne Gewerbeanteil, Baureglement Gemeinde Sattel Art. 27 ~~3-4~~) a)
Bereits überbaut: 2'144 m² AZ jetzt konsumiert in 2 MFH, inkl. Energiebonus
Haus 1: 3 Geschosse
Haus 2: wahrgenommene 3 Geschosse, max. Gebäudehöhe Südwestfassade 12.00 m
- b) Gebiet B (~~WG-3~~, Kernzone Z, mind. ¼ Gewerbeanteil, Baureglement Gemeinde Sattel Art. 27 ~~3-4~~) a)
Haus 3 : 4 Vollgeschosse + Attikageschoss
Haus 4 : 4 Vollgeschosse (ohne Attika) oder 3 Vollgeschosse mit Attika

- c) Gebiet C (Kernzone Z)
3 Vollgeschosse + Attika-/Dachgeschoss

Art. 6 Lage, Anordnung

Lage und Anordnung der Hochbauten sind mittels Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt definiert.

Art. 7 Baubegrenzungslinien

1. Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für Hochbauten; vorbehalten bleiben die Abstandsbestimmungen gegenüber Dritten.
2. Nebenbauten im Sinne des § 61 Abs. 1 PBG; unterirdische Bauten; sowie Balkone, Vordächer und dgl. mit einer Ausladung von 2.00 m dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden.
3. Bei Parkieranlagen dürfen die Baubegrenzungslinien überschritten werden; gegenüber Nachbargrundstücken sind die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Art. 8 Höhenbegrenzungslinien

1. Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Ausdehnung der Bauten, unter Angabe der max. Gebäude- und Firsthöhen in Metern über Meer.
2. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kaminanlagen und dgl. dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild der Überbauung eingliedern.

Art. 9 Abstände

1.
 - Gegenüber H8 : Strassenabstand 6 m ; Ausnahme besth. Restaurant Krone und Haus 3 (Fahrbahnverbreiterung der Kantonsstrasse)
 - Gegenüber Durchfahrt H8 zu Dorfstrasse : nur Baulinie massgebend und Gebäudeabstand zu GB 568 (kein Strassenabstand nötig)
 - Gegenüber Dorfstrasse : ist die Baulinie verbindlich; Ausnahme besth. Restaurant Krone und dessen Anbau (Baubereich: „Erschliessung Rest. Krone“)
2. Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan Nr. 343/15-4 1071-1 unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 10 Baukörpergestaltung und -gliederung

1. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen haben sich möglichst gut zu integrieren. Die Richtprojekte zeigen lediglich eine mögliche Gestaltung und ein mögliches Ausmass auf.
2. Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich deren Materialisierung.
3. Konstruktionen, die der Energienutzung dienen oder eine beispielhafte energiesparende und nachhaltige Bauweise erlauben, können auch eine abweichende Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.
4.
 - a) Die Dachgestaltung hat einheitlich als doppeltes Pult-, Sattel- oder Walmdach zu erfolgen und ist mit gleichwertigen Dachmaterialien zu versehen.
 - b) Dachaufbauten, Dachterrassen und Dacheinschnitte sind zulässig.

- c) Bei ein- oder zweigeschossigen Bauten; **sowie auf Treppenhaus-/Erschliessungsbauten** sind Flachdächer möglich.
- d) Die Tiefgarage und vorgelagerte offene Einstellhalle sind zu begrünen.

Art. 11 Ausnützung

1. ~~Für die Gebiete A und B gelten das festgelegte Ausnützungsmass des geltenden Zonenplanes gemäss Art. 27.2 des kommunalen Baureglementes. Dazu kommt ein AZ-Bonus von 0.05 infolge des Gestaltungsplanes sowie der kumulative Bonus gemäss Art. 12a des Baureglementes, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.~~
 - a) ~~Für das Gebiet A (W3) beträgt sie:~~
 $3'340 \text{ m}^2 \times \text{AZ } 0.6 = 2'004 \text{ m}^2 \text{ inkl. Bonus} + \text{Energiebonus } 7\% = 2'144 \text{ m}^2$
 - b) ~~Für das Gebiet B (WG3) beträgt sie:~~
 $1'668 \text{ m}^2 \times \text{AZ } 0.75 = 1'251 \text{ m}^2 \text{ inkl. Bonus} + \text{Energiebonus } 7\% = 1'338 \text{ m}^2, + \text{AZ-Transfer } 500 \text{ m}^2 = \text{Total für Gebiet B: } 1'838 \text{ m}^2$
wobei die Summe der Dienstleistungs- und Gewerbeanteile in diesem Gebiet insgesamt mindestens $\frac{1}{4}$ der Bruttogeschossfläche ausmachen muss.

~~Sind die Voraussetzungen von Art. 12a Energiebonus + 7 % des kommunalen Baureglementes erfüllt, erhöht sich das Ausnützungsmass sowohl für das Gebiet A wie das Gebiet B um den zusätzlichen AZ-Bonus von Art. 12a.~~

 - c) **Die Ausnützungsziffer beträgt über das gesamte Gestaltungsplanungsgebiet (Gebiet A / B / C) $0.85 + 2\% \text{ Wärmeverbund-Bonus} = \text{AZ } 0.867$**
 - d) **Die Ausnützungsziffer (0.867) muss über das gesamte Gestaltungsplangebiet eingehalten werden und kann innerhalb des Planungsgebietes frei aufgeteilt werden.**
Es wird auf die Tabelle gem. Art. 19 dieser Sonderbauvorschriften verwiesen.
2. Für jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen.
 3. ~~Ausnützungstransporte von maximal 10 % über die beiden Gebiete sind im Rahmen der Bau- und Höhenbegrenzungslinien möglich.~~
AZ- Transfer von angrenzender Liegenschaft (**GB-568**) ist möglich
(auch von ausserhalb GP-Gebiet)
 4. Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche ist das beim Gestaltungsplanerlass gültige Baureglement anzuwenden.

Art. 12 Aussenraumgestaltung, Kinderspielplätze, Zentrumsplatz

1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Spielbereiche, Umgebungsbauten und Pflanzgärten ersichtlich sind. Vorbehalten bleibt die detaillierte Planung des Zentrumsplatzes, welche auch nachträglich eingereicht werden kann.
2. Die Freiräume sind wie im GP angedeutet auszugestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.
Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.
3. Innerhalb des GP-Gebietes sind grosszügige Kinderspielplätze für verschiedene Altersgruppen (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Ihre Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen, wobei gedeckte Spielflächen, Plätze und Wegflächen in die Berechnung miteinbezogen werden können.

Art. 13 Verkehrserschliessung, Parkierungsordnung

1. Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Dorfstrasse und/oder neue Durchfahrt H8 zu Dorfstrasse.
2. Der Anschluss an die Tiefgarage **unter den Häusern 3 + 4, und unter dem Zentrumsplatz, sowie eine allfällige Tiefgaragenerweiterung** erfolgt über die Dorfstrasse. Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Sattel. Mindestens die Hälfte der Abstellflächen für Motorfahrzeuge hat in geschlossenen Räumen zu erfolgen.
3. Die Anordnung und Organisation des Fussgänger- und Fahrverkehrs sowie der Autoabstellplätze haben sich am GP Plan Nr. 343/15-4 **1071-1** zu orientieren.
4. Für Personal und Kunden von publikumsoffenen Betrieben wie Verwaltung, Bank, Einkaufsgeschäfte, etc. sind Parkplätze gem. Art. 21 zu schaffen.
5. Besucherparkplätze :
Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind für die Wohnungen gesamthaft **40-% 15 %** der Wohnungs-Pflichtparkplätze als Besucherparkplätze auszuweisen. Davon dürfen die Hälfte einer Mehrfachnutzung dienen.
6. Zwischen den Richtungspunkten „Fussgängerverbindung“ kann zwischen der Dorfstrasse und der Schlagstrasse ein Fussgängerverbindung erstellt werden. Diese kann ganz oder teilweise als gedeckte Passarelle erstellt werden.
Diese Passarelle darf auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden.

Falls das Haus 4 als Gemeindehaus realisiert wird, ist die Fussgängerverbindung zwischen der H8 und der Dorfstrasse in der direkten Linie (südwest-seitig von Haus 3 und nordost-seitig von Haus 4) zu erstellen.
Diese Fussgängerverbindung ist in diesem Falle als öffentlicher Fussweg einzutragen.

Art. 14 Abfall und Wiederverwertung

1. In den Baueingabeplänen sind geeignete Orte für Container und Komponentensammlern vorzusehen.

Art. 15 Aussenantennen

Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist möglichst im Erscheinungsbild zu integrieren, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Art. 16 Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant:

- a) Mehrausnützung um maximal AZ 0.05 (Bonus Gestaltungsplan) zuzüglich Bonus gemäss Art. 12a Baureglement **+ 2% (Wärmeverbund)**.
- b) Erhöhung der Gebäudehöhe um 2.00 m: Haus 2
- c) Erhöhung der Geschoszahl um 1 Vollgeschoss: Haus 3 + 4
- d) Unterschreitung der Abstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes mit entsprechenden Gebäude- und Firsthöhen
- e) Grenzabstände sind den Baulinien untergeordnet
- f) **Unterschreitungen Strassenabstände :**
 - Von der H8 zum Restaurant Krone und zum Haus 3 gilt der heute rechtmässig bestehende Abstand.
 - zu der Durchfahrt (H8 zu Dorfstrasse) sind keine Strassenabstände erforderlich.
 - ~~Restaurant Krone und dessen Anbau (Erschliessungstrakt) zu Dorfstrasse~~

- g) Besucherparkplätze Wohnungen : Die Hälfte dürfen einer Mehrfachnutzung dienen.
- h) In den Baubereichen „Erschliessung Rest. Krone“ und „Einstellhalle Rest. Krone“ kann der Gemeinderat, unter Einhaltung von § 73 PBG, Ausnahmen zur Unterschreitung des Strassenabstands bewilligen.

Art. 17 Subsidiäres Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das kommunale Baureglement und das kantonale Planungs- und Baugesetz zur Anwendung.

Art. 18 Inkrafttreten

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

Art. 19 / 20 / 21 Siehe Blatt 7 **8 und 9** .

Beilagen: a) Lärmgutachten Nr. 1842.1.35/SPA vom 8. März 1995

Schwyz, 7. Februar 1997, rev. 18. April 1997, rev. 30. September 1997, rev. 17. April 2009

rev. 19. September 2012

Bauherr**Projekt**

Gestaltungsplan, Kronenmatt, 6417 Sattel

Art. 19 Ausnützungsziffer

Flächenverzeichnis und BGF-Berechnung der Parzellen GB Nr. 493/ 1281/ 1282

Bezeichnung	Länge m1	Breite m1	Fläche m2
GB 493 Haus 1 + 2			3'340.00
GB 1281 Haus 3 + 4			1'667.00
GB 1282			1.00
GB 568 Rest. Krone			1'642.00
Total			6'650.00
Ausnützungsziffer	NEU 0.85	Kernzone mit GP(kein Energiebonus mehr in GP) 2% Wärmeverbund	
	NEU 0.867		
Bruttogeschossfläche verbraucht	6650*0.867		5'765.55 -3'808.00
Zur Verfügung stehende Fläche für Haus 4 und Ausbau Restaurant Krone			1'957.55

Informativ	AZ-verbraucht m2
GB 493	2'144.00
GB 1281	1'213.00
GB 1282	1.00
GB 568 Rest. Krone	450.00
Total	3'808.00

Haus 4 Studie Dezember 2011

16.20*14.80

EG/1.+2.OG+DG

840.00

Bauherr**Projekt**

Gestaltungsplan, Kronenmatt, 6417 Sattel

Art. 20**Gebiete**

Die Aufteilung erfolgt in verschiedene Gebiete gemäss Plan-Nr. 1071-4 (Kernzone Z)

Art. 21**Parkplätze**

	Einheiten	Faktor	PW Plätze
Wohnen (Einheiten)			
Haus 1+2	14.00		
Haus 3	7.00		
Haus 4	3.00		
Restaurant Krone	3.00		
	<u>27.00</u>	1.50	41.00
Zusätzlich Besucher		15%	7.00
Gewerbe (m2)			
Haus 3	280.00		
Haus 4	400.00		
Restaurant Krone	240.00		
	<u>920.00</u>		
*** $920 \times 3 : 100 = 27.6 \times 0.85 = 23.46 \times 0.8$			19.00
Total			<u><u>67.00</u></u>
*** pro 100 m2	3 Arbeitsplätze		
pro Arbeitsplatz	Faktor 0.6 PW- Platz		
pro Arbeitsplatz	Faktor 0.25 Besucher		
Reduktionsfaktor	0.80		

Schwyz, 07. Februar 1997

Schwyz, 18. April 1997 rev.

Schwyz, 17. April 2009 rev.

Schwyz, 20. Januar 2012 rev.