

KANTON SCHWYZ

GEMEINDE SATTEL

GESTALTUNGSPLAN
"OBERES FELDMOOS"
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Der Grundeigentümer:



Öffentlich aufgelegt vom 6. März 1998 bis

Vom Gemeinderat erlassen am 20. April 1998

Der Gemeindepräsident:

[Signature]



Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Vom Regierungsrat genehmigt am 16. Apr. 1998 / RRB 1049

Der Landammann:

[Signature]



Der Staatsschreiber:

[Signature]

ADELBERT ITEN + CO., TECHNISCHES BÜRO, 6417 SATTEL

FELDMOOSSTRASSE 2

TEL. 041 835 12 14

FAX. 041 835 12 80

Grundeigentümer:



DATUM: 25.02.1998

GESTALTUNGSPLAN "OBERES FELDMOOS" SATTEL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglementes der Gemeinde Sattel.

1. Geltungsbereich, Verbindlichkeit

Gestaltungsplan "Oberes Feldmoos" 1 : 500 vom 15.9.97, revidiert 1.12.97 mit den Sonderbauvorschriften und folgenden Beilagen:

- Bebauungsrichtplan 1 : 500 vom 15.9.97, rev. 1.12.97
- Erschliessungsplan 1 : 500 vom ~~25.2.98~~ **27.2.98**
- Schnitte A - A, B - B, C - C, 1 : 500 vom 15.9.97, rev. 1.12.97
- Tabelle Ausnützung und anrechenbare Geschossflächen

Die Sonderbauvorschriften und alle in der Legende des Gestaltungsplanes bezeichneten Festlegungen sind verbindlich.

Alle übrigen Planelemente und die Beilagen sind wegleitend.

2. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Eine Gesamtüberbauung mit vorzüglicher architektonischer Gestaltung und guter Einfügung in die Umgebung, sowie den weiteren Zielen gemäss Art. 40 des Baureglementes.
- Zur Erreichung dieses Zweckes kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, gestützt auf fachliche Beratung, Gestaltungsvorschriften und Projektänderungen verlangen.

3. Baubereiche

Der Gestaltungsplan sieht folgende Baubereiche vor:

Baubereich A

Das bestehende Bauernhaus kann umgebaut, ausgebaut oder ersetzt werden

Baubereich B

Dieses Gebiet ist für Reihen - Einfamilienhäuser vorgesehen.

Baubereich C

Diese Gebiet ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Pro Haus ist eine Einliegerwohnung gestattet.

Baubereich D

Dieses Gebiet ist für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Pro Haus ist eine Einliegerwohnung gestattet.
Terrassierte Bauten sind zulässig.

4. Baubegrenzungslinien

Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht der Hauptbauten. Nebenbauten können ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden.

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Quartiergestaltungsplangebietes sind stets die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten (Art. 42.2 Baureglement).

5. Gebäude- und Firsthöhen

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.00 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 11.00 m.

6. Dach- und Fassadengestaltung

Für die Hauptbauten sind nur Steildächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 45 Grad zulässig.

Bei Nebenbauten sind Flachdächer erlaubt.

Die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Dächern hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.
Welleternit und Blech als Dachmaterial sind nicht gestattet.

7. Erschliessung

Die 4.00 m breite Erschliessungsstrasse ist als Wohnstrasse zu gestalten.

Zwischen den Erschliessungspunkten ist ein Fussweg von 1.50 m Breite vorzusehen.

Mauern, Zäune und Hecken haben einen Mindestabstand von 0.30 m ab dem Strassenrand einzuhalten.

8. **Umgebung, Spielplatz**

Im Baubereich B ist ein Kinderspielplatz mit BFU gerechten Spielplatzgeräten vorzusehen. Die Realisierung des Kinderspielplatzes erfolgt mit der Erstellung der Reihen - Einfamilienhäuser.

Die Wohnstrasse kann als Spielfläche einbezogen werden.

Mauern und Aufschüttungen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Für die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden. Pflanzen die gefährliche Pflanzenkrankheiten weiterverbreiten dürfen nicht verwendet werden.

9. **Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

Von den vorgeschriebenen Abstellplätzen (Art. 16.2 Baureglement) sind mindestens 50% in geschlossenen Räumen vorzusehen.

Vor- und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Oeko - Pflastersteine) auszuführen.

10. **Energicanlagen**

Für den Baubereich B ist eine gemeinsame Heizanlage vorzusehen.

BEILAGEN:**Tabelle****Parzellenflächen, Ausnutzungsziffer, anrechenbare Geschossfläche**

Parzellen	Parzellenfläche m2	Ausnutzungsziffer	Anrechenbare Geschoss- fläche m2
Wohnstrasse	735	----	-----
1	704	0.5	352.0
2	681	0.45	306.5
3	721	0.45	324.5
4	646	0.45	290.7
5	706	0.45	317.7
6	755	0.45	339.8
7	815	0.45	366.8
8	717	0.45	322.7
9	652	0.45	293.4
10	582	0.45	261.9
11	562	0.45	252.9
12	562	0.45	252.9
13	731	0.5	365.5
14	2'195	0.5	1'097.5
15	682	0.45	306.9
Total	12'446	0.438	5'451.7

Vorbehalt:

Vermessung und Mutation durch Grundbuchgeometer.