

Gestaltungsplan Rösslimatt Gebiet A

Gebiet A2 (Erweiterung Rösslimatt Gebiet A und A1)
Aenderung Gebiet A

Sonderbauvorschriften

Oeffentlich aufgelegt vom 30. Juni 2000 bis zum 30. Juli 2000.

Vom Gemeinderat erlassen am 14. August 2000 (GRB Nr. 00-0472).

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt am: 17. October 2000 mit 223 Nr. 15/16

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:



GESTALTUNGSPLAN RÖSSLIMATT GEBIET A

GEBIETE A 1 und A 2, ERWEITERUNG RÖSSLIMATT GEBIET A

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

Art. 2 GELTUNGSBEREICH

- 1 Der Gestaltungsplan "Rösslimatt A" besteht aus verbindlichen und richtungsweisenden Planungsmitteln.

a) Verbindliche Planungsmittel:

- Katasterplan 1:1000, Plan Nr. 148 / 001 vom 25.05.1998, revidiert am 10.03.2000, *revidiert am 30. 05. 2000*;
- Gestaltungsplan Rösslimatt A, Nr.148 / 003 vom 20.10.97, Situation / Schnitte 1:500;
- Gestaltungsplan Rösslimatt A1 (Erweiterung A), Nr. 148/004 vom 10.03.2000, Situation 1:500;
- Gestaltungsplan Rösslimatt A1 (Erweiterung A), Nr. 148/005 vom 10.03.2000, Terrainschnitte 1:500;
- *Gestaltungsplan Rösslimatt A2 (Erweiterung A & A1), Nr. 148/014 vom 30.05.2000, Situation 1:500*;
- *Gestaltungsplan Rösslimatt A2 (Erweiterung A & A1), Nr. 148/015 vom 30.05.2000, Terrainschnitte 16, 18-23*;
- Sonderbauvorschriften vom 29.05 98, revidiert am 10.03.2000, *revidiert am 30.05.2000*;
- Tabelle Ausnützung und anrechenbare Geschossfläche

b) Richtungsweisende Planungsmittel:

- Bericht zur Gesamtüberbauung Rösslimatt vom 25. 02. 98, rev. 29. 05. 98
- Beilagen 1 und 2 zum Bericht
- Entwurf Erschliessungskonzept, Plan Nr. 148 / 002a vom 25. 02. 1998
- Gestaltung Wohnstrasse

Art. 3 ZWECK

Der Gestaltungsplan bezweckt:

Eine Gesamtüberbauung mit vorzüglicher architektonischer Gestaltung und guter Einfügung in die Umgebung, sowie der Infrastrukturbauten (Heizzentrale, Trafostation,

Schutzräume, *Wasserreservoir*) und den weiteren Zielen gemäss Art. 40 des Baureglementes.

Art. 4 ART DER BAUTEN

- 1 Das Gebiet ist für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt
- 2 Pro Haus ist eine Einliegerwohnung gestattet.
- 3 Das Gebiet A1 ist für die Groberschliessungsstrasse und für die weitgehend unterirdischen (unter dem Strassenkörper) Infrastrukturbauten bestimmt.
- 4 *Das Gebiet A2 ist für Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäuser bestimmt. Im Weiteren ist der Bau eines Wasserreservoirs und einer unterirdischen Parkierungsanlage vorgesehen.*

Art. 5 BAUBEGRENZUNGSLINIEN

- 1 Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht der Hauptbauten.
- 2 Nebenbauten können ausserhalb der Baubegrenzungslinie erstellt werden. Vorbehalten bleibt der minimale Grenzabstand gemäss § 61, PBG.
- 3 Balkone, offene Hauseingänge und Vordächer dürfen die Baubegrenzungslinie um maximal 1.50 m überragen.
- 4 Der minimale Gebäudeabstand hat 6.00 m zu betragen. Der Grenzabstand kann, innerhalb der Baubegrenzungslinien, mit gegenseitigem Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer, ungleich verteilt werden. Es dürfen aber keine Hauptwohnseiten betroffen sein.
- 5 Entlang der Gestaltungsgebietsgrenze gilt der Grenzabstand gem Art. 42. Abs. 2 GBR.
- 6 Bauten und Anlagen, die den Waldabstand gemäss Par. 67 Abs. 1 PBG unterschreiten, müssen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens durch die zuständigen Behörden eine Bewilligung erlangen.
- 7 Die Infrastrukturbauten, wie Heizzentrale, Trafostation und Schutzräume, dürfen unter den Strassenkörper gebaut werden.
- 8 *Die Unterschreitung des Grenzabstandes der Baubegrenzungslinie im Gebiet A2 gegenüber Kat. Nr. 544 bedingt die Ungleichverteilung des Grenzabstandes nach Art. 64 PGB; der Gebäudeabstand ist dabei einzuhalten.*

Art. 6 AUSNUETZUNGSZIFFER

- 1 Die Ausnützungsziffer beträt im ganzen Planungsgebiet 0.4815.
Jede Parzelle hat eine festzugeteilte anrechenbare BGF von max. 196 m².
Der Bonus für Gestaltungsplangebiet und der Energiebonus von 7% ist darin enthalten.
Die Anforderungen gem. Art. 12a Abs. 1 BauR sind durch die zentrale Energieanlage erfüllt.
- 2 *Im Gebiet A2 beträt die Ausnützungsziffer 0.45.*

Art. 7 HÖHENBEGRENZUNGSLINIE

- 1 Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung ab den für jedes Objekt vorbestimmten Basiskoten in Meter über Meer.
- 2 Die Basiskoten (Fertig-Boden-Koten) sind +/- 0.50 m einzuhalten.

Art. 8 FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

- 1 Die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Dächern hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.
- 2 Für Hauptdächer sind nur Steildächer mit einer Neigung zwischen 20° bis 35° zulässig. Bei Nebengebäuden sind Flachdächer erlaubt.

Art. 9 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- 1 Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden, die keine gefährlichen Pflanzenkrankheiten übertragen können.
- 2 Die Terraingestaltung hat sich weitgehend dem natürlichen Terrain anzupassen:
 - Böschungen max. 2:3.
 - Stützmauern max. 2.00 m.
 - Horizontale Treppenstufe von 60 cm Breite bei höheren Böschungen und Mauern
 - Stützmauern sind weitgehend zu begrünen.
 - Böschungshöhe max. 2.50 m, bei Garagezufahrten max. 3.50 m im Gebiet A und A1.
 - Böschungshöhe max. 3.00 m, bei Garagezufahrten max. 4.00 m im Gebiet A2.
 - Die Höhe der Verkleidungsmauern, (Rollierungen) beim Wasserreservoir richtet sich nach den Erfordernissen des Baukörpers (Schutzfunktion)
- 3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- 4 Die Wohnstrasse wird so ausgebaut, dass sie als öffentliche Spielfläche nutzbar ist. Frei- und Spielflächen für Kinder sind auf Privatgrund vorzusehen.

- 5 Die talseitigen Mauern der Erschliessungsstrasse und der Infrastrukturbauten werden durch die Hochbauten des Plangebietes "B" verdeckt.
Sollte das Plangebiet "B" bis Ende des Jahres 2005 nicht überbaut werden können, muss die talseitige Mauer mit geeigneten Mitteln derart verkleidet oder bepflanzt werden, dass sie durch ihre Höhe nicht störend auf die Umgebung wirkt.

Art. 10 VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 1 Die Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 5.00 m ist als Wohnstrasse zu gestalten.
- 2 Mindestens 50 % der Parkplätze sind unterirdisch anzulegen.
- 3 Pro Einliegerwohnung ist ein zusätzlicher Parkplatz vorzusehen.
- 4 Pro 6 Wohneinheiten sind mindestens 2 Besucherparkplätze zu erstellen.
- 5 Garagentore dürfen einen minimalen Strassenabstand von 3.00 m aufweisen, wenn sie mit Fernbedienung geöffnet werden können.
- 6 *Die Verbindungsstrasse im Gebiet A1 besteht aus einer Fahrbahn von 4.50 m und einem Trottoir von 1.50 m Breite.*
- 7 *Die Hauszufahrt im Gebiet A2 ist 3.00 m breit auszubauen.*

Art. 11 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

- 1 Unverschmutzte Abwässer von Dächern und Vorplätzen sollen zur Versickerung gebracht oder mit einer Brauchwasseranlage wiederverwendet werden.
- 2 In jeder Unterflurgarage ist ein Platz für die Kehrrichtlagerung vorzusehen.
Der Kehrricht muss am Sammeltag bei der Garageneinfahrt bereitgestellt werden.

Sattel / Schwyz, 29. Mai 1998 kb/rs,
revidiert 10.03.2000 kb/rs revidiert 30.05.2000 kb/rs

Art 2 Abs 1 vom Gemeinderat am 28.08.2000 (GRB Nr. 00-0512) redaktionell bereinigt.