

Gestaltungsplan „Rösslimatt“, D

Sonderbauvorschriften



Öffentliche Auflage vom: 20. Juli 2007 bis 20. August 2007

Erlassen durch den Gemeinderat Sattel am: 27. August 2007 / korrigiert am 14. Januar 2008 und am 23. Juni 2008.

Änderungen vom 10. Juni 2009 öffentlich aufgelegt vom 26. Juni bis zum 16. Juli 2009 und durch den Gemeinderat erlassen am 14. September 2009 mit GRB Nr. 09-0463

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr. 1209 am 10.11.2009

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:



Der Staatschreiber:

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 kommunalen Baureglements (BR) vom 13.05.1990, mit Änderungen vom 21.02.1997 und 27.08.2004 die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan „Rösslimatt“ D.

Art. 2

Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 3-2502/00 gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet. Eine Teilfläche im Gebiet D (Ecke Süd- Südwest, ca. 57m²) wird vom Gestaltungsplangebiet A (RRB NR 1645 vom 15.09.1998) integriert.

Art. 3

Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplanes besteht darin:

1. Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu erlangen, 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 Zugänge innerhalb des Gestaltungsplangebietes zu regeln.

Art. 4

Planungsmittel

1. Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Planungsmittel:
 - a) verbindliche und
 - b) richtungsweisende
2. Verbindliche Planungsmittel:
 - Situation Mst. 1:500 / **überarbeitet am 10. Juni 2009**
 - Baubegrenzungslinien/Situation/Schnitte Nr. 3-2502/01, Mst. 1:200 (18.03.2005) **überarbeitet am 10. Juni 2009**
 - Sonderbauvorschriften vom 18.03.2005, letzte Revision vom 26.08.2008, **Änderungen vom 10. Juni 2009 (Art. 4)**
3. Richtungsweisende Planungsmittel:
 - Richtprojekte (Grundrisse/Ansichten/Situation) Nr. 3-2502/14, Mst. 1:200 (20.12.2006, letzte Revision 26.06.2007), **überarbeitet am 10. Juni 2009**
 - Bericht zum Gestaltungsplan vom 18.03.2005, letztmals revidiert am 02.07.2007.

Art. 5

Art der Bauten

1. Im Gestaltungsplangebiet sollen Wohnhäuser realisiert werden. In Haus 1 und 2 sind je maximal zwei, in Haus 3 und 4 je maximal drei Wohnungen möglich.

Art. 6

Hauptbauten

1. Die Lage und Anordnung der Hauptbauten und Nebengebäude sind mittels Baubegrenzungslinien und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

2. Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für Hauptbauten und Nebenbauten. Ausgenommen davon sind unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG sowie vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, offene Hauseingänge, Vordächer etc. bis zu einer Ausladung von max. 1.5m.
3. Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Ausdehnungen der Hauptbauten. Dachaufbauten gemäss §60 Abs. 3 lit. b PBG sowie technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

Art. 7

Nebenbauten

Nebenbauten sind innerhalb den Baubereichen „Hauptbauten“ und „Nebenbauten“ zulässig.
Gegenüber der GP-Perimetergrenze sowie gegenüber Strassen haben Nebenbauten die Abstände gemäss BR einzuhalten.

Art. 8

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.

Art. 9

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 können die Grenz-, Gebäude- und die Strassenabstände unterschritten werden.
3. Gegenüber der Parzelle 1241 besteht ein gegenseitiges Grenzbaurecht für Nebenbauten und Garagen. Dieses ist in jedem Fall gültig.

Art. 10

Gestaltungsgrundsätze

1. Hauptbauten

Die Hauptbauten sind in ihrer Hauptausrichtung talseitig zu orientieren und talseitig grosszügig zu befenstern. Die Fassaden sind mural auszubilden. Obergeschosse der einzelne Gebäudeteile davon können sich in Material und Farbgebung abheben. (z.B. Holz, Eternit, Metall). Die Hauptbaukörper sind mit Flachdächern oder mit schwach geneigten Dächern auszuführen. Begehbare Dachterrassenteile sind mit Verbundsteinen, Kies, Holzrosten oder mit Platten aus Naturstein oder Kunststein zu belegen. Sitzplätze mit Dachgarten sind sorgfältig zu gestalten. Anstelle von fest eingebauten Grünbereichen sind auch Gefässpflanzungen zulässig. Bei Hauptbauten sind nicht begehbare Flachdächer als Gründächer mindestens extensiv auszuführen. Anbauten, Aufbauten, gedeckte Sitzplätze, Pergolas, Geländer etc. sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und als Untergeordnete Bauteile aufeinander abzustimmen. Sie dürfen auch anders materialisiert werden (z.B. Metall, Glas, Holz).

2. Nebenbauten

Nebenbauten sind mit Flachdächern oder schwach geneigten Pultdächern auszuführen und haben sich gestalterisch den Hauptbauten zu unterordnen.

3. Einheitlichkeit der Gestaltung

Die Einheitlichkeit der Gestaltung ist durch die Wahl einheitlicher Grundsätze bezüglich Aesthetik, Gliederung und Massstäblichkeit und der Formen- Material- und Farben- sprache 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 der Baueingabe 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 3.5 m sein, ansonsten sind sie horizontal um 60 cm zu versetzen und vorwiegend zu begrünen.

Entlang des neuen Zufahrtsweges sind Stützmauern und Rollierungen zulässig.

Sie dürfen nicht höher als 7m sein, ansonsten sind sie horizontal um 60 cm zu versetzen und zu begrünen.

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 Zufahrtsweg

Der neue Zufahrtsweg 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 vorzugsweise mit einem sickerfähigen Belag auszubauen.

4.5 Frei- und Spielflächen

Frei- und Spielflächen sollen auf Privatgrund durch eine bedürfnisgerechte Umgebungsgestaltung zweckmässig eingeplant werden.

Befestigte Vorplätze sollen auch als Spielflächen dienen.

5. Richtprojekte

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

Art. 11

Ausnützung

1. Für das Gestaltungsplangebiet gelten die in Art. 19, Art. 27 BR festgelegten Ausnützungsmasse.
Die zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:

- a) ohne Energiesparmassnahmen: $3266\text{m}^2 \times 0.45 = 1469.70\text{m}^2$ BGF
b) mit Nahwärmebund über das ganze Gebiet D gemäss
Art. 12a Abs. 1 lit a. BR: $3266\text{m}^2 \times 0.478 = 1561\text{m}^2$ BGF

Die den einzelnen Bauten zugewiesene BGF ist richtungsweisend im Anhang 1 festgelegt.

2. Ausnützungsüberträge innerhalb des Gebietes D sind zulässig. Zwischen den einzelnen Häusern dürfen maximal je 100m^2 BGF übertragen werden.

Art. 12
Erschliessung

1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt ab der Lustnaustrasse mittels eines neuen 4m breiten internen Zufahrtswegs. Er dient als eigentliche Hauszufahrt zur neuen Bebauung. Bei verkehrstechnisch bedingten Radien und Schleppkurven kann der Zufahrtsweg breiter als 4m ausgebaut werden.
2. Die interne Erschliessung, die Parkierung sowie der Güterumschlag für Motorfahrzeuge sind nur auf der im Umgebungsplan gekennzeichneten Fläche zulässig.
3. Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art 16 BR. Die Lage und Anordnung der Parkplätze hat sich am Richtprojekt zu orientieren. Mindestens 50% der Parkplätze sind gedeckt zu erstellen.

Art. 13
Erholungs-
durch
und Freiflächen

1. Erholungs- und Freiflächen sind nach den Bedürfnissen der Bewohner diese selbst auf Ihrem Privatgrund zu gestalten. Sie sind zu diesem Zweck privat zu unterhalten.
2. Die Vorplätze dienen als befestigte Spielfläche.

Art. 14
Lärmschutz

1. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Lärmschutzverordnung auszuweisen. Die Immissionsgrenzwerte ES II sind massgebend.

Art. 15
Ver- und Entsorgung
Abfall

1. Meteorwasser von Dächern und Vorplätzen muss aus geologischen Gegebenheiten abgeleitet werden. Es sind Retentionsmassnahmen zu treffen. Solche mögliche Massnahmen sind gemäss Bericht zum Gestaltungsplan Art. 6.2 auszuführen.
2. Für die Kehrrichtentsorgung wird an der Lustnaustrasse ein Sammelplatz eingerichtet.

Art. 16
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. 11 SBV

- c) Erhöhung der Ausnützungsziffer
- d) Flachdächer und terrassierte Bauweise sind zulässig.
- f) Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss beim Haus 4

Art. 17

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Gemeinde Sattel vom 13.05.1990, mit Änderungen vom 21.02.1997 und 27.08.2004, das Planungs- und Baugesetz vom 14.05.1987, sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidg. Recht zur Anwendung.

Art. 18

Inkrafttreten

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

Die Grundeigentümer und Antragsteller: KTN 986/1243/1244/987

Ort: 6417 Sattel

Datum: 18.03.2005, revidiert 16.07.2007,
revidiert 14.01.2008 (GRB Nr. 08-0010) und am 23. Juni 2008 (GRB Nr. 08-0338)

Der Grundeigentümer: KTN 550 (Lustnaustrasse)

Ort: 6417 Sattel

Datum: 23. Juni 2008.

Unterschrift



Gestaltungsplan "Rösslimatt", D

Anhang 1 zu den Sonderbauvorschriften

Orientierende Ausnützungsberechnung gemäss Art. 11 der Sonderbauvorschriften

Zulässige Bruttogeschossfläche im Gebiet D: (Anhang 1 gemäss Art 11 SBV)

BGF aZ 0.45
(ohne Bonus gem. BR)

3266 m²
x 0.45
1469.70 m² BGF

BGF aZ 0.4815
(inkl. Bonus Art 12a, Abs 1, lit. a BR)

3266 m²
x 0.478
1561 m² BGF

Zuteilung auf die Grundstücke

Grundstück: **Parzellenfläche:**

EFH Haus 1153	75	0	34	m ²
Haus Parzelle 1243	629	1	354	m ²
Haus Parzelle 1273	421	2	263	m ²
Haus Parzelle 1274	825	3	442	m ²
Haus Parzelle 1275	679	4	377	m ²
Total		1470		m ²

EFH Haus 1153	0	36	m ²
Haus Parzelle 1243	1	376	m ²
Haus Parzelle 1273	2	279	m ²
Haus Parzelle 1274	3	470	m ²
Haus Parzelle 1275	4	400	m ²
Total		1561	m ²

Orientierende Angaben zur Kehrrichtentsorgung gemäss Art. 15 / 2 der SBV

Die Kehrachtsammelstelle wird bei der Lustnaustrasse eingerichtet.
Falls sich während der Bauzeit zweckmässigere Stellen ergeben oder sich ein Kompostierungsplatz auf privatem Grund ergibt, ist dies in jedem Falle zulässig.

Sattel, 26. Juni 2008