Kanton Schwyz

Gemeinde Rothenthurm

Genehmigungsexemplar

Gestaltungsplan «Rittlisgatter»

Sonderbauvorschriften (SBV)

---

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 23. November 2018 bis 13. Dezember 2018

Vom Gemeinderat erlassen am 16.04.2019

GEMEINDERAT ROTHENTHURM

Der Gemeindepräsident ..... Der Gemeindeschreiber .....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 482 / 2019 genehmigt am 2. Juli 2019

Regierungsrat Kanton Schwyz

Der Landammann ..... Der Staatsschreiber .....

466-15
29. Januar 2019

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Antrag der Grundeigentümer

Folgende Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter Rittlisgatter beantragen dem Gemeinderat den Gestaltungsplan «Rittlisgatten» zu erlassen:

Rothenthurm, den 16.04.2019

Grundstück-Nr.	Eigentümer	Unterschrift
725	Theres Schuler-Blattmann	Theres Schuler
996	Gemeinde Rothenthurm Gemeindepräsident Stefan Beeler	M. B.
	Gemeindeschreiberin Jennifer Ress	J Ress

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
Art. 2	Geltungsbereich	4
Art. 3	Bestandteile	4
Art. 4	Zweck	4
Art. 5	Lage und Stellung der Gebäude	5
Art. 6	Baubereiche und Grundmasse	5
Art. 7	Architektonische Gestaltung	6
Art. 8	Umgebungsgestaltung	7
Art. 9	Erschliessung	8
Art. 10	Parkierung	9
Art. 11	Energie	9
Art. 12	Lärm	9
Art. 13	Etappierung	10
Art. 14	Abweichungen Regelbauweise	10
Art. 15	Inkrafttreten	10

Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Rothenthurm erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sowie Art. 3 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Rothenthurm vom 9. Februar 2014 (BauR), den Gestaltungsplan «Rittlisgatten».

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter

[1] Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan Mst. 1:500 durch den Gestaltungsplanperimeter festgelegt.

Übergeordnetes Recht

[2] Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Rothenthurm vom 9. Februar 2014 sowie des übergeordneten Rechts.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

a) Verbindliche Bestandteile:
- Gestaltungsplan Rittlisgatter, Situationsplan Mst. 1:500;
- Sonderbauvorschriften (SBV);

b) Orientierende Bestandteile:
- Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan;

c) Richtungsweisender Bestandteil, datiert vom 5. November 2018 ist:
- Richtprojekt R+K.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:
- Eine nach einheitlichem, lärmschutzgerechtem Konzept erstellte Bebauung sicherzustellen;
- Für Teilbereiche des Gestaltungsplangebietes, im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, eine höhere Nutzung zu realisieren, ohne die Wohn- und Siedlungsqualität zu schmälern;
- Die grosszügige und zweckmässige Anordnung und Gestaltung der Spiel- und Freiflächen zu sichern;
- Die Fussgängerverbindung Landstrasse-Rössliweidweg, einen Gehweg entlang der Landstrasse sowie den Anschluss an die geplante Bushaltestelle auf der Landstrasse sicherzustellen;
- Eine effiziente Organisation der Erschliessung und der Parkierungsanlagen zu gewährleisten;
- Das Schaffen und Erhalten von Arbeitsplätzen in Rothenthurm zu er-

möglichen;
- Die Anschlussmöglichkeit für eine spätere Feinerschliessung für das Siedlungserweiterungsgebiet nördlich des Perimeters sicherzustellen;
- Einen Wärmeverbund mit der Oberallmeindkorporation OAK anzustreben.

Art. 5 Lage und Stellung der Gebäude

Lage und Stellung

[1] Die Lage der Gebäude wird durch die Baubereiche bestimmt.

Anordnung

[2] Die Hauptfassaden der Gebäude in den Baubereichen 1 bis 3 (Gewerbe und Wohnen) haben sich auf die Landstrasse zu orientieren.

[3] Im Baubereich 4 (Wohnen) müssen 3 Gebäude erstellt werden.

[4] Im Baubereich 5 (Wohnen) ist ein Gebäude zu realisieren.

Art. 6 Baubereiche und Grundmasse

Grundmasse

[1] Innerhalb der Baubereiche 1 bis 5 gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche 1 bis 3, Gewerbe und Wohnen

	Baubereich 1	**Baubereich 2**	**Baubereich 3**
Nutzung	Gewerbe (Anteil min. 50 % der BGF), Wohnen in den Obergeschossen erlaubt		
Vollgeschosse max.	4		
Gebäudehöhe max.	15.00 m		
Firsthöhe max.	15.00 m		
Gebäudelänge max.	50.00 m	30.00 m	

Baubereiche 4 und 5, Wohnen

	Baubereich 4	**Baubereich 5**
Nutzung	Wohnen, Mehrfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbebetriebe (Art. 35 BauR)	
Vollgeschosse max.	4	
Dachgeschosse max.	1	
Gebäudehöhe max.	13.00 m	
Firsthöhe max.	17.00 m	
Gebäudelänge max.	30.00 m	

Verkehrsintensive Einrichtungen

[2] In den Baubereichen 1 bis 3 (Gewerbe und Wohnen) sind keine grossen und mittelgrossen verkehrsintensiven Einrichtungen im Sinne des Richtplanbeschlusses B-7 des Kantons Schwyz zulässig.

Baubereich Tiefgarage

3 Innerhalb des Baubereichs Tiefgarage kann gemäss den Vorgaben des Amtes für Umweltschutz eine Tiefgarage realisiert werden.

Ausnützungsziffer

4 Die Ausnützungsziffer für das Wohnen beträgt 0.75, für das Gewerbe 0.80.

5 Die maximal mögliche anrechenbare Bruttogeschossfläche ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu ermitteln.

Mehrlängenzuschlag

6 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird der Mehrlängenzuschlag aufgehoben.

Abstände

7 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt der Gebäudeabstand, unabhängig von der Gebäudehöhe, mindestens 5.0 m, der Strassenabstand mindestens 2.0 m.

8 Gegenüber den angrenzenden Grundstücken sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.

Technisch notwendige Anlagen

9 Technisch notwendige Anlagen wie Kamine oder Liftüberfahrten dürfen die Firsthöhe überragen.

Baubereich Vordach

10 Vordächer dürfen nur in den bezeichneten Baubereichen und nur auf der Höhe der Erdgeschossdecke erstellt werden.

Nebenbauten

11 Nebenbauten im Sinne von § 61 Abs. 1 PBG sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig, sofern sie die ordentlichen Abstandsvorschriften einhalten.

Schutzräume

12 Im Baubewilligungsverfahren sind Schutzplätze gemäss den Vorgaben des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz nachzuweisen. Bei verschiedenen Eigentümern sind die Dienstbarkeiten entsprechend zu regeln.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

Grundsatz

1 Die Bauten aller Baubereiche sind als bauliche Einheiten zu gestalten und müssen sich gegenüber den Nachbarbauten rücksichtsvoll einordnen. Bauvolumen, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Baubereiche 1 bis 3, Gewerbe und Wohnen

2 Für die Baubereiche 1 bis 3 (Gewerbe und Wohnen) gilt: Die Erdgeschosse haben sich hinsichtlich Materialität und Farbwahl von den Obergeschossen zu unterscheiden. Die Erdgeschosse sind in Massivbauweise auszubilden und mit eher dunklen Farbtönen zu gestalten. Die Obergeschosse sind mit eher hellen Farbtönen und Materialien zu gestalten. Auf bunte oder farbige Materialien ist zu verzichten.

Baubereiche 4 und 5, Wohnen

3 Für die Baubereiche 4 und 5 (Wohnen) gilt: Die Fassaden sind mit eher hellen Farbtönen und Materialien zu gestalten. Auf bunte oder farbige Materialien ist zu verzichten.

Farb- und Materialkonzept

4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Baubehörde ein Farb- und Materialkonzept vorzulegen.

Reklameeinrichtungen

5 Reklameeinrichtungen gemäss Art. 9 BauR sind nur in den Baubereichen 1 bis 3 (Gewerbe und Wohnen) gestattet. Sie müssen in Richtung Land- und Hauptstrasse ausgerichtet sein.

6 Die Reklameeinrichtungen sind auf der Fassade oder der Stirnseite der Vordächer anzubringen und sind nur im Erd- und im 1. Obergeschoss zulässig.

Dachgestaltung

7 In den Baubereichen 1 bis 3 (Gewerbe und Wohnen) sind Flach- oder Pultdächer vorgeschrieben. Sie sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse ausgebildet werden.

8 In den Baubereichen 4 und 5 (Wohnen) sind nur Giebeldächer gemäss Art. 8 BauR zulässig. Kreuzgiebel- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, es sind dabei zurückhaltende, nicht leuchtende Farben zu wählen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Grundsatz

1 Die Flächen ausserhalb der Baubereiche 1 bis 5 und der Verkehrsflächen dienen der Garten-, Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Die Flächen sind weitgehend zu begrünen und mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu bestocken. Die Pflanzung von gebietsfremden und insbesondere invasiven Arten (Neophyten) ist nicht erlaubt.

2 Nebenbauten, Hauszugänge, Fusswege, gemeinschaftliche Erholungsanlagen, Spielplätze und dergleichen sind auf den oben genannten Flächen erlaubt.

Gemeinschafts- und Spielflächen

3 An den bezeichneten Stellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind zwei öffentlich zugängliche Gemeinschafts- und Spielflächen gemäss Art. 12 BauR zu erstellen und dauerhaft zu diesem Zweck zu erhalten. Ihre Fläche muss wenigstens 25 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche entsprechen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Grünstreifen

4 Das Trottoir entlang der Landstrasse und die Verkehrsflächen sind durch einen Grünstreifen mit einer minimalen Breite von 1.00 m abzutrennen. Die Sichtweiten gemäss VSS SN 640 241 sind einzuhalten. Im Bereich der zukünftigen Bushaltestelle darf im Bereich eines Warteunterstands auf den Grünstreifen verzichtet werden.

Umgebungsplan

5 Die Umgebungsgestaltung mit Angaben zur Bepflanzung (Umgebungs- und Pflanzplan) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Naturnahe Umgebungsflächen

6 Die naturnahen Umgebungsflächen sind naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten.

Ufervegetation

[7] Die Ufervegetation entlang des Ziegelhüttenbachs ist zu erhalten.

Entsorgung

[8] An der im Plan gekennzeichneten Stelle sind Containerabstellplätze zu erstellen. Die genaue Lage und Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Entwässerung

[9] Die Entwässerung hat gemäss dem generellen Entwässerungsplan GEP zu erfolgen.

Retention

[10] Anfallendes Meteorwasser ist mittels gedrosselter Abgabe in den nächsten Vorfluter (Ziegelhüttenbach) zu leiten. Die genaue Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 9 Erschliessung

Verkehrsflächen

[1] Innerhalb der Verkehrsflächen sind die Zufahrten zu den Tiefgaragen, den Gewerbebauten sowie der oberirdischen Parkierung anzuordnen. Die Verkehrsfläche ist zudem für Feinerschliessung des Gestaltungsplanareals bestimmt.

Strassen

[2] Im Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr ist ab der Landstrasse bis Anfang der zweiten Bautiefe, Baubereiche 4 und 5 (Wohnen), eine Strasse mit einer minimalen Breite von 6.00 m zu erstellen. Die Sichtweiten gemäss VSS SN 640 241 sind einzuhalten.

[3] Ab der zweiten Bautiefe, Baubereiche 4 und 5 (Wohnen), sind Stichstrassen als Zufahrtsstrassen auszuführen.

Notzufahrt

[4] Die Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehrkoordination Schweiz FKS ist zu berücksichtigen.

Öffentliche Wegverbindungen

[5] Zwischen den Wegpunkten sind öffentliche Wegverbindungen für den Langsamverkehr mit privater Unterhaltspflicht zu erstellen. Der Unterhalt ist auf die schnee- und eisfreie Zeit beschränkt, es hat kein Winterdienst zu erfolgen. Die Wegverbindungen müssen mit einer Breite von mindestens 2.00 m ausgeführt werden.

[6] Vor Erteilung der ersten Baubewilligung muss das Einverständnis der Grundeigentümerschaft von KTN 176 bezüglich der öffentlichen Wegverbindung Rössliweid mit einem Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch vorliegen.

[7] Die öffentliche Wegverbindung auf der Achse Landstrasse-Rössliweid kann durch die Gemeinde unterhalten werden, die Gemeinde kann Winterdienst leisten. Auf der Achse Landstrasse-Rössliweid besteht keine private Unterhaltspflicht.

Art. 10 Parkierung

Anzahl Parkfelder

[1] Die erforderliche Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge wird gemäss Baureglement bestimmt.

Tiefgarage

[2] Mindestens 90 % aller Pflichtparkfelder für Bewohner der Baubereiche 4 und 5 (Wohnen) müssen in der Tiefgarage erstellt werden. Die erforderlichen Besucherparkfelder können oberirdisch angeordnet werden.

Oberirdische Parkierung

[3] Oberirdische Parkfelder sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

[4] Die oberirdischen Parkfelder bei den Baubereichen 4 und 5 (Wohnen) müssen in einheitlicher Gestaltung und mit sickerfähigem Belag ausgeführt werden.

Veloabstellanlagen

[5] Es ist eine angemessene Anzahl Veloabstellplätze zu erstellen. 25 % davon sind als Kurzzeitabstellplätze ebenerdig, überdacht und nahe den Hauszugängen zu erstellen.

Art. 11 Energie

Minergie®-Standard

[1] Die Wohnbauten haben mindestens den Minergie®-Standard nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik einzuhalten.

Heizzentrale/ Wärmeverbund

[2] Nach Möglichkeit ist ein Wärmeverbund mit der Oberallmeindkorporation Schwyz anzustreben.

Art. 12 Lärm

[1] Die Bebauung der Baubereiche 1 bis 3 (Gewerbe und Wohnen) ist so vorzunehmen, dass die Baubereiche 4 und 5 (Wohnen) bestmöglich vor den Immissionen der Gewerbebetriebe geschützt werden.

[2] Rückwärtige Lastwagentore sind in den Baubereichen 1 bis 3 (Gewerbe und Wohnen) nicht erlaubt.

[3] Für die Baubereiche 1 bis 3 (Gewerbe und Wohnen) gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

[4] Für die Baubereiche 4 und 5 (Wohnen) gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 13 Etappierung

Etappierung

Die Überbauung der Baubereiche kann in Etappen realisiert werden. Mit jeder Bauetappe sind die Anlagen der Erschliessung, Parkierung, Retention, Umgebungsgestaltung und dergleichen, soweit sie für die jeweilige Etappe notwendig sind, nachzuweisen und zu realisieren. Die Ausnützungsbilanz (Bruttogeschossflächen-Bilanz) ist mit jedem Baugesuch nachzuführen.

Art. 14 Abweichungen Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan wird wie folgt von der Regelbauweise abgewichen:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05
  (Wohnen von 0.70 auf 0.75, Gewerbe von 0.75 auf 0.80);
- Vergrösserung der Gebäudelänge um 15.0 m im Baubereich 1
  (Von 35.0 m auf 50.0 m);
- Reduktion der internen Gebäudeabstände auf mindestens 5.0 m statt 50 % der Gebäudehöhe und mindestens 3.0 m;
- Reduktion der internen Strassenabstände von 3.0 m auf mindestens 2.0 m;
- Aufhebung des Mehrlängenzuschlags innerhalb des Perimeters;
- In den Baubereichen 1 bis 3 für Gewerbe und Wohnen Erhöhung der Gebäudehöhe von 10.8 m auf 15.0 m und Erhöhung der Firsthöhe von 14.8 m auf 15.0 m;
- In den Baubereichen 4 und 5 für Wohnen Erhöhung der Gebäudehöhe von 10.8 m auf 13.0 m und Erhöhung der Firsthöhe von 14.8 m auf 17.0 m;
- Pflicht zu Flach- oder Pultdächern in den Baubereichen 1 bis 3 für Gewerbe und Wohnen.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung nach unbenutztem Ablauf der Beschwerdefrist in Kraft.