



Kanton Schwyz
Gemeinde Morschach

Öffentliche Auflage

Gestaltungsplan „Axenstein“ Sonderbauvorschriften

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 2. März 2018 bis 22. März 2018

Vom Gemeinderat erlassen am 2. April 2019

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber ^{SU}

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 526/2019 genehmigt
am 20. August 2019

Der Landammann

Der Staatsschreiber



P2416-03
9. Februar 2018*

15. 10. 19

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

Die Grundeigentümer beantragen beim Gemeinderat Morschach den Gestaltungsplan „Axenstein“ zu erlassen.

KTN 736 (Teilfläche):

Axenstein Park AG
c/o Dr. Urs Wickihalder
Binzmühlestrasse 18
8173 Neerach

KTN 395 (Teilfläche):

Axenstein Immobilien AG
c/o Dr. Urs Wickihalder
Binzmühlestrasse 18
8173 Neerach

Neugier
Bäch, den *15.10.* 2019

Wickihalder

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlage	4
Art. 2	Geltungsbereich	4
Art. 3	Bestandteile.....	4
Art. 4	Zweck	4
Art. 5	Baufeld Axenstein	5
Art. 6	Bereich Aussichtsterrasse	6
Art. 7	Parkierung.....	6
Art. 8	Verkehrsfläche	6
Art. 9	Freifläche	6
Art. 10	Areal Zu-/Wegfahrt und Ein-/Ausfahrt Tiefgarage.....	7
Art. 11	Öffentlicher Grillplatz.....	7
Art. 12	Öffentlicher Aussichtspunkt	7
Art. 13	Schutzobjekte.....	7
Art. 14	Etappierung.....	8
Art. 15	Inkrafttreten	8

Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Morschach erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sowie Art. 86 ff. des Baureglements der Gemeinde Morschach vom 26. September 1997 (BauR), den Gestaltungsplan „Axenstein“.

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter	¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan M. 1:500 durch den Perimeter festgelegt.
Übergeordnetes Recht	² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Morschach vom 26. September 1997 sowie des übergeordneten Rechts.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile, alle datiert 9. Februar 2018:

- a) Verbindliche Bestandteile:
- Sonderbauvorschriften (SBV)
 - Gestaltungsplan „Axenstein“, Situation 1:500
- b) Orientierende Bestandteile:
- Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan
 - Richtprojekt

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck:

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb eines Hotels mit Restaurant, Aussichtsterrasse sowie mehreren Unterkunftsbauten zu schaffen, die sich sehr gut in die Landschaft einfügen;
- die bestehenden Freiflächen zu aktivieren sowie attraktiv und naturnah zu gestalten;
- einen Aussichtsstandort und Aufenthaltsorte für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und rechtlich zu sichern;
- das Fusswegnetz aufzuwerten und zu ergänzen;
- eine effiziente Organisation der Erschliessung mit zentralen Parkieranlagen zu gewährleisten;
- Grundsätze für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung festzulegen.

Art. 5 Baufeld Axenstein

Nutzung ¹ Innerhalb der Baubegrenzungslinie Baufeld Axenstein sind sämtliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb bzw. einem strukturierten Beherbergungsbetrieb zulässig.

² Im Baufeld Axenstein sind die Hotel-Rezeption, ein öffentliches Restaurant und die Tiefgarage zu realisieren. Ferner dient das Baufeld für die Beherbergungsräumlichkeiten der Gäste sowie für die Wohnmöglichkeiten des Betriebsleiters und des Personals.

Grundmasse ³ Innerhalb der Baubegrenzungslinie Baufeld Axenstein gelten folgende Grundmasse:

	Baufeld Axenstein
Vollgeschosse	2
sichtbare Geschosse talseits	3
Gebäudehöhe	10.00 m
Firsthöhe	11.00 m
Gebäuelänge	50.00 m

Tabelle der Grundmasse

Im Hinblick auf eine zukünftige bauliche Weiterentwicklung wird die Bauhöhe höher als im Richtprojekt angesetzt, um die Planungsfreiheit langfristig sicherzustellen.

Technisch notwendige Anlagen ⁴ Technisch notwendige Anlagen wie Kamine oder Liftüberfahrten dürfen die Höhenbegrenzungslinie Firsthöhe überragen.

Gliederung ⁵ Das Baufeld Axenstein ist entlang der Höhenlinien, durch einen begrüntem Freihaltebereich mit Hecke, in eine berg- und eine talseitige Teilfläche zu gliedern.

Abstände ⁶ Gestaltungsplanintern dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände bis auf 1.50 m und die Strassenabstände bis auf 3.00 m unterschritten werden.

Nebenbauten ⁷ Nebenbauten sind bei der Ermittlung der Gebäuelänge zu berücksichtigen.

Dachgestaltung ⁸ Flachdächer sind zulässig. Sie haben sich gut in die Umgebung einzuordnen und sind zumindest extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse ausgebildet werden.

Fassadengestaltung ⁹ Die Fassaden sind weitgehend in Holz auszuführen. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen. Grelle Farbtöne sind untersagt.

Richtprojekt ¹⁰ Das Richtprojekt ist richtungsweisend.

Minergie-Standard ¹¹ Die Hotelbauten sind im Minergie-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, auszuführen.

Art. 6 Bereich Aussichtsterrasse

Der Bereich Aussichtsterrasse ist für eine Terrasse für die Hotel- und Restaurantnutzung sowie für den öffentlichen Aussichtspunkt bestimmt. Im Bereich Aussichtsterrasse sind Bauten untersagt. Die genaue Lage und Ausdehnung der Anlage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 7 Parkierung

- Tiefgarage ¹ Mindestens 60 % aller Pflichtparkfelder müssen in der Tiefgarage innerhalb des Baufelds Axenstein ausgeführt werden.
- Offene Parkierung ² Im Bereich „offene Parkierungsanlage“ können weitere Abstellplätze realisiert werden. Sie sind nach Möglichkeit mit nicht versiegelnden Belägen auszuführen oder über die Schulter zu entwässern.
- Anzahl Parkfelder ³ Im Gestaltungsplanareal sind inklusive Besucherparkplätze maximal 45 Parkfelder gestattet.

Art. 8 Verkehrsfläche

- Ausbaustandard ¹ Die Verkehrsfläche ist für die Grob- und Feinerschliessung des Gestaltungsplanareals bestimmt.
- ² Soweit die Verkehrsfläche eine Groberschliessungsfunktion umfasst, ist sie mit einer Breite von 5.00 m und mit Belag auszuführen. Für die Feinerschliessungsstrassen sind geringere Fahrbahnbreiten und unbefestigte Fahrbahflächen zulässig.
- Begegnungszone ³ Auf den Verkehrsflächen ist die Begegnungszone gemäss Signalisationsverordnung (SSV, SR 741.21) einzuführen. Das Verfahren für die Einführung der Begegnungszone ist spätestens mit Baubeginn der ersten Hochbaute im Baufeld Axenstein einzuleiten.

Art. 9 Freifläche

- Bauten ¹ Im Bereich der Freifläche sind neue Bauten untersagt.
- Anlagen ² Anlagen, die dem Betrieb der Hotelanlage sowie Erholungszwecken dienen sind in der Freifläche zulässig. Es sind dies insbesondere eine Hotelvorfahrt, Fuss- und Bewirtschaftungswege, Aussensitzplätze, Wellnesselemente, fest montierte Sitzgelegenheiten, Aussenbeleuchtungen, versenkbare Poller als Zugangsbeschränkung, Robidogs, Wegweiser und dergleichen. Anlagen im Waldabstand erfordern eine Ausnahmegewilligung.

Stützkonstruktionen und Einfriedungen	³ Stützkonstruktionen sind auf eine sichtbare Höhe von 2.50 m Höhe beschränkt und in Trockenbauweise auszuführen. Die Maximallänge neuer Stützmauern beträgt 1/3 der Baufeldbreite. Einfriedungen dürfen maximal eine Höhe von 1.2 m aufweisen.
Flora	⁴ Die Freifläche ist naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten und zu bewirtschaften sowie mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Das Richtprojekt ist wegleitend. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben der Bepflanzung (Pflanzplan) einzureichen.
Fauna	⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Förderungsplan Fauna, insbesondere bezüglich Reptilien, Amphibien und Fledermäuse, einzureichen.
Lichtemissionen	⁶ Die Empfehlungen der SIA Norm 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“ sind zu berücksichtigen.

Art. 10 Areal Zu-/Wegfahrt und Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

Die Areal Zu-/Wegfahrten wie auch die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgen an den im Plan bezeichneten Stellen.

Art. 11 Öffentlicher Grillplatz

Im Bereich des bezeichneten Standortes ist ein öffentlicher Grillplatz mit Feuerstelle und Sitzgelegenheiten zur Verfügung zu stellen. Der Bestand und die öffentliche Nutzung des Grillplatzes bzw. der Zugang sind grundbuchlich zu sichern. Der Nachweis erfolgt mit dem ersten Baugesuch im Baufeld Axenstein.

Art. 12 Öffentlicher Aussichtspunkt

Im Bereich des bezeichneten Standortes sind ein öffentlicher Aussichtspunkt und Sitzgelegenheiten zur Verfügung zu stellen. Der Bestand und die öffentliche Nutzung bzw. der Zugang sind grundbuchlich zu sichern. Der Nachweis erfolgt mit dem ersten Baugesuch im Baufeld Axenstein.

Art. 13 Schutzobjekte

¹ Die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bestehenden Natur- und Kulturobjekte behalten unverändert ihren gesetzlichen Schutz.

² Vorgängig aller Tiefbauarbeiten im Bereich der Mammutbäume sind durch einen Baumspezialisten die erforderlichen Massnahmen zum Schutze der Bäume in einem Gutachten festzulegen.

Art. 14 Etappierung

- Etappen ¹ Die Überbauung des Baufelds kann etappiert werden. Die erste Etappe muss das Restaurant mit Terrasse im Baufeld Axenstein, den Aussichtspunkt und den Grillplatz umfassen.
- Baubewilligungsverfahren ² In jeder Bauetappe sind die Anlagen der Feinerschliessung, Parkierung, Retention, Umgebungsgestaltung, etc., soweit sie für das jeweilige Bauvorhaben notwendig sind, nachzuweisen und zu realisieren. Die Liegenschaftsentwässerung ist nach den Vorgaben des generellen Entwässerungsplans (GEP) auszuführen.

Art. 15 Inkrafttreten

- Beschluss Gemeinderat Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans.