



Kanton Schwyz
Gemeinde Ingenbohl

Gestaltungsplan «Reismühle/Nutrex»

Sonderbauvorschriften (SBV)

26. April 2019, revidiert am 10. Oktober 2019 / 28. April 2020

Öffentliche Auflage vom: 17. Mai 2019
Erlass/Gemeinderatsbeschluss vom: Nr. 1571 vom 16.12.19
Die Präsidentin: J. Müller
Der Gemeindeschreiber: ad. Müller

Vom Regierungsrat genehmigt am: 24. März 2020
Beschluss-Nr.: 212/2020

Publiziert am:
In Kraft getreten am:
Der Landamman: M. Müller
Der Staatsschreiber: K. B.



Aufgestellt von den Eigentümern Coop Genossenschaft mit Sitz in Basel,
Firmennummer CHE-302.816.540,
Thiersteinallee 12, 4053 Basel, mit
Vollmacht vertreten durch Roger Müller

Dietikon, 28. APR. 2020
Dietikon, den

R. Müller K. Müller
Gemeinde Ingenbohl vertreten durch
die Präsidentin und
den Gemeindeschreiber
Parkstrasse 1
6440 Brunnen

Ingenbohl, den 28. April 2020 J. Müller ad. Müller

I. Grundlagen

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Ingenbohl erlässt gestützt auf die § 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf Art. 77 ff. des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl (BR) sowie gestützt auf die kantonale Nutzungsplanung Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Brunnen Nord, vom 12.5.2016 (im Weiteren als KNP bezeichnet) mit der zugehörigen Verordnung (VOKNP) den Gestaltungsplan „Reismühle/Nutrex“ mit Sonderbauvorschriften für die Parzellen KTN 1395 und 1396.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan «Reismühle/Nutrex» besteht aus folgenden Teilen:

1. den verbindlichen Planungsmitteln
 - Situationsplans im Massstab 1:500 vom 26. April 2019, rev. 10. Oktober 2019 / 28. April 2020
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 26. April 2019, rev. 10. Oktober 2019 / 28. April 2020
2. den richtungsweisenden Planungsmitteln
 - Erläuterungsbericht mit Richtkonzept vom 26. April 2019, rev. 10. Oktober 2019

Art. 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan M 1:500 dargestellten Perimeter mit den Grundstücken KTN 1395 und 1396 und einem Teilgrundstück KTN 1337.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan «Reismühle/Nutrex» bezweckt

- die Sicherstellung von Bestand, Erneuerung und Erweiterung der Bauten sowie deren Nutzung auf dem Areal der Coop Genossenschaft.
- die Festlegung der Lage zugelassener Baumassen.
- die Gewährleistung einer zusammenhängend konzipierten Bebauung, die sich vorteilhaft in die Umgebung und den örtlichen Kontext einfügt und sich durch eine gute Architektur auszeichnet.
- die Umsetzung der Zielvorgaben der KNP.

Art. 5 Subsidiäres Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der Kantonalen Nutzungsplanung vom 3. Juni 2016 und des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl vom 22. August 2002, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14.5.1987 sowie sämtliche sonstigen Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

II. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 Baubereich Hochbauten

¹ Der Baubereich Hochbauten bestimmt den Bereich, in welchem Hochbauten zulässig sind. Die Baubegrenzungslinie bestimmt die äusserste zulässige Fassadenflucht von Hochbauten. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, technische Anlagen z.B. Lüftungen etc. dürfen den Baubereich Hochbauten um maximal 1.50 m überragen.

² Die maximale Gebäude- und Firsthöhe gemäss §20 KNP darf nur durch technisch notwendige Anlagen wie Kamine, Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen etc. überschritten werden.

³ Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die gesetzlichen Grenzabstände gemäss PBG. Gegenüber der Muotastrasse gelten die gesetzlichen Strassenabstände.

Art. 7 Nutzweise

Im Baubereich Hochbauten richtet sich die Nutzweise nach Vorschriften der KNP für die Bauzone Brunnen Nord B §13 Abs. 1 a) mit folgenden Detailierungen: Im Baubereich Hochbauten sind höchstens mässig störende Industrie- bzw. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Als mässig störende Betriebe gelten dabei Betriebe, welche die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III einhalten.

Art. 8 Grundmasse

¹ Im Baubereich Hochbauten gelten die maximalen Grundmasse gemäss KNP.

² Für den Zeithorizont Z1 (1. Etappe «Pinselösung») gilt die maximale Ausnützungsziffer von 1.5 gemäss §20 KNP unter Einhaltung der Bestimmungen §23 KNP.

Ab Inbetriebnahme der definitiven Erschliessungslösung Z2 (2. Etappe

«Spange Brunnen Nord») kann die Ausnützungsziffer um maximal 0.2 erhöht werden, sofern §11 Abs. 3 ff. KNP eingehalten wird.

³ Für den Zeithorizont Z1 (1. Etappe «Pinsellösung») gilt zusätzlich zum Bestand die maximale BGF von 3'944 m² gemäss §23 KNP.

Ab Inbetriebnahme der definitiven Erschliessungslösung Z2 (2. Etappe «Spange Brunnen Nord») kann die Bruttogeschossfläche erhöht werden, sofern die Ausnützungsziffer gemäss §20 Abs. 1 KNP eingehalten wird.

Art. 9 Gliederung und Gestaltung der Bauten

Neubauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine einwandfreie, nicht störende Einordnung und Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist dem Charakter des Areals als Industrie- und Gewerbegebiet angemessen Rechnung zu tragen.

Art. 10 Freiflächen

Die konkrete Ausgestaltung der Freiräume erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

III. Erschliessung und Parkierung

Art. 11 Erschliessung

¹ Die Groberschliessung ist in §7 KNP festgelegt.

² Die Zu- und Wegfahrten des Areals für den motorisierten Verkehr haben in den Bereichen zu erfolgen, welche im Situationsplan M 1:500 als Bereich für Zu- und Wegfahrten gekennzeichnet sind.

³ Das Areal ist über einen Bahnanschluss erschlossen.

⁴ Die sichere Zugänglichkeit für den Fuss- und Radverkehr ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

⁵ Der innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegene Teil der Muotastrasse (KTN 1337) kann mit Dienstbarkeitsvertrag auf KTN 1395 und/oder KTN 1396 übertragen werden.

Art. 12 Parkierung

¹ Im Zeithorizont Z1 (1. Etappe «Pinsellösung») dürfen nach Parkplatzkontingentsregelung gemäss § 22 Abs. 2 KNP maximal 23 Parkplätze oberirdisch auf dem Areal realisiert werden.

Zur Ermittlung der maximalen Anzahl Parkplätze ab Inbetriebnahme der definitiven Erschliessungslösung Z2 (2. Etappe «Spange Nord») gelten die Bestimmungen § 22 Abs. 1 KNP.

² Die minimal erforderliche Anzahl Veloabstellplätze und deren Standort werden im Baubewilligungsverfahren gemäss VSS-Norm SN 640 065 festgelegt.

Art. 13 Technische Erschliessung

¹ Die technische Erschliessung mit sämtlichen Werkleitungen erfolgt ab den entsprechenden Groberschliessungs- und privaten Werkleitungen des Baugebiets.

² Die konkrete Entwässerung von Grundstück und Gebäuden wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

IV. Lärmschutz

Art. 14 Schallschutz / Lärmschutz

¹ Für die bestehenden Anlagen sind die Immissionsgrenzwerte der im KNP festgelegten Empfindlichkeitsstufe (ES) III einzuhalten.

² Für Neuanlagen sind die Planungswerte der im KNP festgelegten Empfindlichkeitsstufe (ES) III einzuhalten.

³ Im Rahmen der Baubewilligung ist die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

V. Gerüche /Dünste

Art. 15 Gerüche / Dünste

Es werden die gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Bauten und Anlagen sind so auszuführen und zu unterhalten, dass sie so wenig Gerüche und Dünste erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Reismühle/Nutrex“ inkl. den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.