

Kanton Schwyz
Gemeinde Reichenburg

Gestaltungsplan „4 | VIERTEL“

Zur Käserei 2, 4, 6 und 8, 8864 Reichenburg

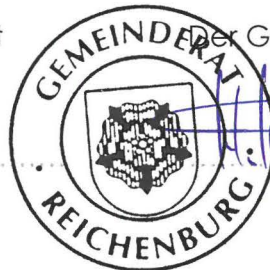
Sonderbauvorschriften

12.03.19 / revidiert 14.09.2020

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 06.03.2020 bis am 26.03.2020

Vom Gemeinderat erlassen am 04. Juni 2020

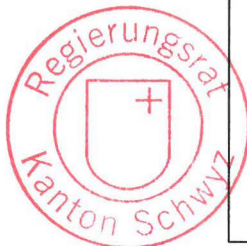
Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 647 / 2020

genehmigt am 1.9.2020



Der Landammann

Der Staatsschreiber



MÜLLER ARCHITEKTUR

ZÜRCHERSTRASSE 94 | 8730 UZNACH
INFO@MUELLER-ARCHITEKTUR.COM
DIPL. ARCHITEKTEN ETH FH SIA

Antrag der Grundeigentümer

Der Grundeigentümer, beantragt beim Gemeinderat Reichenburg den Gestaltungsplan „4 | VIERTEL“ zu erlassen.

Der Grundeigentümer:

KTN 1160, 346 und 347:

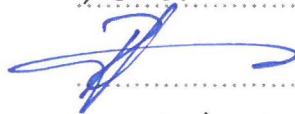
H + D Immobilien AG
St.Gallerstrasse 44
8856 Tuggen

Tuggen, den

Bruno Dörig

Andreas Hüppi

16.9.2020



Inhaltsverzeichnis

Bestimmungen	4
Art. 1. Rechtsgrundlage	4
Art. 2. Geltungsbereich.....	4
Art. 3. Bestandteile	4
Art.4. Zweck	5
Art.5. Bauvorschriften.....	5
Art. 6. Nebenbauten.....	6
Art. 7. Gebäudeabstand.....	6
Art. 8. Interner Mehrlängenzuschlag	6
Art. 9. Baubereich 8.1, Überlagernde-Flächen-Darstellung.....	6
Art. 10. Gestaltung der Bauten	7
Art. 11. Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielfläche.....	7
Art. 12. Retention / Dachbegrünung.....	7
Art. 13. Erschliessung, Parkierung	8
Art. 14. Pflichtschutzplätze.....	8
Art. 15. Energie	8
Art. 16. Abweichung von der Normalbauweise	9
Art. 17. Vorteile	10
Art. 18. Inkrafttreten.....	11

Bestimmungen

Art. 1. Rechtsgrundlage

Erlass Der Gemeinderat Reichenburg erlässt, gestützt auf den § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 50 ff des Baureglements der Gemeinde Reichenburg (BauR) den Gestaltungsplan 4 | VIERTEL

Art. 2. Geltungsbereich

Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Übriges Recht ² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Reichenburg (genehmigt vom Regierungsrat am 20. September 2016) sowie des übergeordneten Rechts.

Art. 3. Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Verbindlich a) Verbindliche Bestandteile: 12.03.2020 / revidiert 14.09.2020

- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Situationsplan 1:500

b) Richtungsweisende Bestandteile: 12.03.2020

- Erläuterungsbericht, mit Richtprojekt

Das Richtprojekt umfasst folgende Bestandteile:

- Situation
- Grundriss 3. Untergeschoss
- Grundriss 2. Untergeschoss
- Grundriss 1. Untergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss 2. Obergeschoss
- Grundriss 3. Obergeschoss
- Grundriss Attikageschoss
- Dachaufsicht
- Fassaden und Schnitt

Berechnung zu Wohnzwecken genutzte GF

Erholungs- und Spielflächen

Art.4.

Zweck

Zielsetzung

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck

- Eine verdichtete Überbauung mit hoher Wohnqualität zu schaffen
- Eine hochwertige Gestaltung der Bauten und Umgebung zu sichern
- Grosszügige Freiräume innerhalb des GP-Perimeters zu schaffen
- Eine öffentliche Fussgängerverbindung durch die Siedlung zu sichern
- Den Strassenraum der Kantonsstrasse für den Fussgänger aufzuwerten, mit der Anlage eines Platzes und mit einer Wegverbindung zur ruhigen dahinterliegende Hofsituation, bis zur Strasse Zur Käserei
- Die Ansiedlung von kleinerem Gewerbe zu fördern

Art.5.

Bauvorschriften

¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Stellung und Dimensionierung der Bauten richtungsweisend.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Maximalmasse:

Vollgeschosszahl

5*

Gebäudehöhe

Baubereich

②

12.01 m

Baubereich

⑥

11.87 m

Baubereich

④

11.90 m

Baubereich

⑧

12.36 m

Firsthöhe

Baubereich

②

15.16 m

Baubereich

⑥

15.02 m

Baubereich

④

15.05 m

Baubereich

⑧

14.23 m

* Das oberste Vollgeschoss ist als Attikageschoss auszubilden

(vgl. BauR Art. 38 Abs. 6)

³ Der nördliche und östliche Grenzabstand der Parzellen KTN 346 und KTN 347 wird auf 1.00 m festgelegt

⁴ Nutzungsweise der Baubereiche:
Baubereiche ②④⑥⑧: Wohnen und Gewerbe*
*Nichtstörendes Gewerbe zulässig

⁵Ansiedlung von Kleingewerbe an der Kantonsstrasse. Die Gewerbenutzung im Sockelgeschoss des Gebäudes Zur Käserei 8 beträgt 194 m².

Art. 6. Nebenbauten

¹ Nebenbauten dürfen in den, im Situationsplan dafür bezeichneten Bereichen erstellt werden.

Art. 7. Gebäudeabstand

BauR Art.51

¹ Die internen Gebäudeabstände werden reduziert (vgl. Art. 16 Abs. 3 SBV)

² Die brandschutztechnischen Anforderungen müssen erfüllt sein.

Art. 8. Interner Mehrlängenzuschlag

BauR Art.44

¹ In der Kernzone gibt es keinen Mehrlängenzuschlag.

Art. 9. Baubereich 8.1, Überlagernde-Flächen-Darstellung: Gestaltungsplan / Ausnahmegewilligung auf Baubewilligungsebene

¹ Mit Hilfe der Überlagernden-Flächen-Darstellung wird der Bebauungsbereich (8.1, im Gestaltungsplan rot schraffiert) gekennzeichnet, der erst auf Baubewilligungsstufe als Ausnahmegewilligung ergänzt werden kann (vgl. Erläuterungsbericht Art. 8).

Art. 10.

Gestaltung der Bauten

¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie für sich und als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen. Sie sind in einer einheitlichen Architektur und Materialwahl auszugestalten. Es sind begrünte Flachdächer auszubilden, sofern die Flächen nicht für Terrassen benötigt werden. Für Nebenbauten sind auch Pultdächer gestattet. Für die Fassaden sind zurückhaltende Farben zu wählen. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.

² Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt richtungsweisend.

³ Eine über die Materialisierung definierte Gliederung der Fassade in Sockel, Vollgeschosse und Dachgeschoss wird vorgegeben.

Art. 11.

Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielfläche

Erholungsflächen
Spielflächen

¹ Die Erholungsflächen und Spielflächen haben mindestens 25% der für Wohnzwecke verwendeten anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu entsprechen. Sie sind als vielseitige attraktive Aussenräume auszugestalten, welche eine hohe Qualität zum Spielen und Verweilen aufweisen.

² Der witterungsgeschützte Aussenraum im Erdgeschoss des Baubereich ⑥ und auf dem Dach des Baubereich ⑧,

³ sowie der Gemeinschaftsraum für alle Plangenossen ebenfalls im Attikageschoss des Baubereich ⑧ sind Bestandteile dieses erweiterten Aussenraumangebots.

Bepflanzung

⁴ In Ergänzung zur geschützten Hecke aus gemischten einheimischen Gehölzen sind standortgerechte, einheimische Bäume, Hecken und Sträucher zu verwenden.

Umgebungsplan

⁵ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Wege und Plätze ist im Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Richtprojekt

⁶ Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Umgebung richtungsweisend.

Art. 12.

Retention / Dachbegrünung

Das anfallende Meteorwasser muss zurückgehalten werden. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen.

Art. 13. Erschliessung, Parkierung

- Erschliessung** ¹ Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Das Richtprojekt ist richtungsweisend.
- Zwischen den Richtungspunkten, öffentliche Fusswegverbindung, ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen. Ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auf Baubewilligungsebene stellt die öffentliche Nutzung sicher.
- Der minimale Ausbaustandard wird mit einer Breite von 2m und einer befestigten, rollstuhltauglichen Belagsart festgelegt. Die detaillierte Umgebungsgestaltung wird in einem Umgebungsplan (Umgebungskonzept) bei Baueingabe dargestellt.
- Die Unterhaltspflicht liegt bei den Grundeigentümern.
- Parkplätze** ² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Bei der Berechnung der Anzahl Abstellplätze ist das Baureglement Reichenburg massgebend.
- Veloabstellplätze** ³ Es sind oberirdische Veloabstellplätze, bei den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Bereichen in der Nähe der Hauszugänge, vorzusehen. Weitere Veloabstellplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.
- ⁴ Insgesamt werden rund 116 Velolabstellplätze angeboten.
- Fluchtweg Tiefgarage** ⁵ Nördlich der Tiefgarage wird eine Fluchtwegtreppe aus der Tiefgarage direkt ins Freie angelegt.
- Notzufahrt** ⁶ Die Notzufahrt erfolgt über Teile des internen Fusswegnetzes. Im Bau- projekt sind die Wegbreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend zu dimensionieren.

Art. 14. Pflichtschutzplätze

- Sammelschutz-
raum** ¹ Für das Gestaltungsplangebiet ist ein Sammelschutzraum gemäss den Vorgaben des Amtes für Militär, Feuer- und Zivilschutz nachzuweisen. Der Schutzraum ist erdberührt im 3. UG angeordnet, mit Fluchtröhre Richtung Osten und Notausstieg Richtung Süden (Kantonsstrasse).
- ² Die entsprechenden Dienstbarkeiten mit den verschiedenen Eigentümern werden geregelt.

Art. 15. Energie

- Minergie-
standard** ¹ Die Gebäude müssen im Minergiestandard erstellt werden, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

Art. 16. Abweichung von der Normalbauweise

Strassenabstand	¹ Reduktion des Strassenabstands zur Kantonsstrasse. Der Abstand des Baubereich (8) zur Kantonsstrasse beträgt 4.08 m, Mass der Abweichung zu regulärem Strassenabstand beträgt 1.92 m. (vgl. Art. 9 Abs. 1 SBV)
Grenzabstand	² Der nördliche und östliche Grenzabstand der Parzellen KTN 346 und KTN 347 wird auf 1.00 m festgelegt.
Gebäudeabstand	³ Reduktion des internen Gebäudeabstandes zwischen Baubereich (2) und (6) auf 2.82 m. ⁴ Reduktion des internen Gebäudeabstandes zwischen Baubereich (2) und (4) auf 5.385 m. ⁵ Reduktion des internen Gebäudeabstandes zwischen Baubereich (4) und (6) auf 10.52 m. ⁶ Reduktion des internen Gebäudeabstandes zwischen Baubereich (4) und (8) auf 3.00 m.
Gebäudehöhe	⁷ Im Baubereich (2) Erhöhung der Gebäudehöhe von 10 m auf 12.01 m, Mass der Abweichung von Regelbauweise: 2.01 m ⁸ Im Baubereich (6) Erhöhung der Gebäudehöhe von 10 m auf 11.87 m, Mass der Abweichung von Regelbauweise: 1.87 m ⁹ Im Baubereich (4) Erhöhung der Gebäudehöhe von 10 m auf 11.90 m, Mass der Abweichung von Regelbauweise: 1.90 m ¹⁰ Im Baubereich (8) Erhöhung der Gebäudehöhe von 10 m auf 12.36 m, Mass der Abweichung von Regelbauweise: 2.36 m
Firsthöhe	¹¹ Im Baubereich (2) Erhöhung der Firsthöhe von 14 m auf 15.16 m, Mass der Abweichung von Regelbauweise: 1.16 m ¹² Im Baubereich (6) Erhöhung der Firsthöhe von 14 m auf 15.02 m, Mass der Abweichung von Regelbauweise: 1.02 m ¹³ Im Baubereich (4) Erhöhung der Firsthöhe von 14 m auf 15.05 m, Mass der Abweichung von Regelbauweise: 1.05 m ¹⁴ Im Baubereich (8) Erhöhung der Firsthöhe von 14 m auf 14.23 m, Mass der Abweichung von Regelbauweise: 0.23 m
Geschosszahl	¹⁵ Erhöhung der Vollgeschosszahl von 4 auf 5, da das oberste Vollgeschoss (Attikageschoss) zonengemäss bereits in der Dachschräge liegen muss.
Attikageschoss	¹⁶ Das oberste Vollgeschoss wird als Attikageschoss und nicht als Dachgeschoss ausgebildet (Art. 23 Abs. 3 BauR)

Art. 17.

Vorteile

Der Gestaltungsplan sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile:

Architektur	¹ Gesamtkonzeption ermöglicht eine optimierte situative und ortsbauliche Setzung der Siedlungs-Baukörper (Körnigkeit des Ortes). ² Es entsteht ein geschützter lärmabgewandter Hofraum als Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raumes. ³ Vorgegebene Gliederung / Materialisierung der Baukörper in: Sockel, Vollgeschosse und Dachgeschoss
Landschaftsarchitektur	⁴ Miteinbeziehen der geschützten Heckenlandschaft in das Aussenraumkonzept (Weidenhecken, Weidenpfad, Wasser-Spiel-Landschaft).
Erholungs- und Spielflächen	⁵ Ausscheidung grosszügiger zusammenhängender Erholungs- und Spielflächen, in Form von Grün- und Hartbelagsflächen. Die Erholungs- und Spielflächen entsprechen 25% der für Wohnzwecke verwendeten anrechenbaren Bruttogeschossfläche (Berechnung und Anlage gemäss Anhang)
Wegverbindung	⁶ Schaffung eines öffentlichen Fussgänger-Weges durch die Siedlung (Verbindung Kantonsstrasse – Zur Käserei) Ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auf Baubewilligungsebene stellt die öffentliche Nutzung sicher.
Tiefgarage	⁷ Verkehrsfreie Siedlung durch peripher erschlossene Tiefgarage.
Veloabstellplätze	⁸ Ein Teil der Veloabstellplätze wird in der Nähe der Hauseingänge, an den im Situationsplan markierten Stellen (dezentrale Kurzzeit-Parkierung), vorgesehen.
Retention von Regenwasser	⁹ Begrünte Dachflächen als Retentionsmassnahme
Ortsbild	¹⁰ Die Lesbarkeit des Hauptstrassenzuges der Kernzone (Kantonsstrasse) bleibt durch die Kontinuität der Bebauung entlang der Kantonsstrasse erhalten und der Strassenraum bleibt definiert.
Zentrum	¹¹ Ortsbaulich differenzierte Anbindung an den Strassenraum der Kantonsstrasse: Platzausbildung, Hof verkehrsabgewandt (holt den Fussgänger ab, Förderung eines attraktiven Dorfkerns)

Art. 18.**Inkrafttreten**

Genehmigung
Regierungs-
rat

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.