



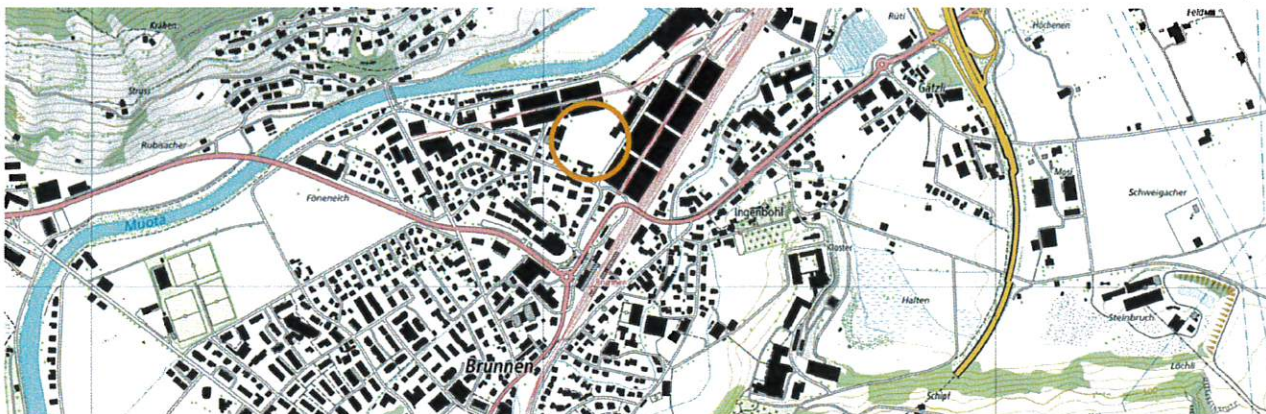
Kanton Schwyz
Gemeinde
Ingenbohl

Gestaltungsplan Herti, Brunnen Nord B (BNB) 6440 Brunnen

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

16. Januar 2020 (rev. 19.05.2020)



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 24.1.2020 bis 13.2.2020

Erlassen durch den Gemeinderat Ingenbohl mit Beschluss Nr. 458 vom 11.5.2020

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

[Signature]

Der Gemeindeschreiber

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 610 vom 18. August 2020

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

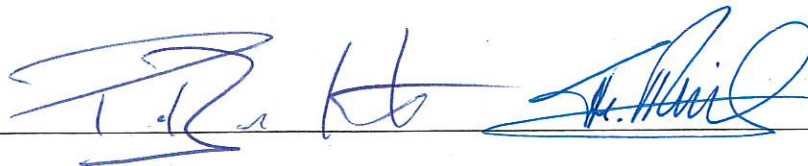
[Signature]

Der Staatsschreiber

[Signature]



Grundeigentümer:



KTN 1397

Genossame Ingenbohl
Postfach 407
6440 Brunnen

Brunnen, den 19. Mai 2020

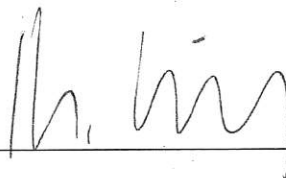
Antragsteller:



Genossame Ingenbohl
c/o Franz Bissig
Postfach 407
6440 Brunnen

Brunnen, den 19. Mai 2020

Projektverfasser:



ARDE Architektur AG
Eisengasse 3
6440 Brunnen

Brunnen, den 19. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
C	Gestaltung und Etappierung.....	7
D	Verkehrerschliessung / Parkierung.....	9
E	Aussenraum	11
F	Ver- und Entsorgung.....	12
G	Umwelt	13
H	Schlussbestimmungen.....	14

A

Allgemeine Bestimmungen

Der Gemeinderat Ingenbohl-Brunnen erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie gestützt auf den Kantonalen Nutzungsplan, Entwicklungsachse Urmi-berg, Teil Brunnen Nord BNB (in Kraft 03.06.2016) den Gestaltungsplan BNB Herti mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan BNB Herti bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauzonen;
- Sicherstellung einer rationellen, optimierten und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Entflechtung von Arbeits- und Wohnbereichen mit Gewährleistung von An- und Ablieferung und Vermeidung von Immissionen aus den verschiedenen Nutzungen;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situation Gestaltungsplan 1:500 Pl.Nr. 17-05_01 dat. 16.01.2020
- Sonderbauvorschriften (SBV) dat. 16.01.2020 (rev. 19.05.2020)

² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- Planungsbericht dat. 16.01.2020
- Richtprojekt 1:500 Pl.Nr. 17-05_01 ff. dat. 16.01.2020

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan BNB Herti gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Für den Gestaltungsplan gelten die Bau- und Zonenvorschriften gemäss Verordnung Kantonaler Nutzungsplan, Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Brunnen Nord BNB (in Kraft 03.06.2016).

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

¹ Der Gestaltungsplan Herti weicht nicht von der oben erwähnten Verordnung ab. Der Gestaltungsplan beansprucht gemäss §11.3 eine Mehrausnutzung von 0.2 auf AZ 1.7.

² Der Gestaltungsplan weicht bezüglich interner Grenz- und Gebäudeabstände von der Regelbauweise ab, wobei diese Vorschrift betreffend Unterschreitung des internen Grenzabstandes lediglich im Falle einer Unterteilung des Grundstücks KTN 1397 zur Anwendung kommen kann.

B

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche, Höhen und Mantelbaulinien

¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen von Hauptgebäuden werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche, den nachstehenden Höhenkoten, Gebäudehöhen und Anzahl Vollgeschosse bestimmt. Die Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Mantelbaulinien.

² Es dürfen sowohl die Gebäudehöhe als auch die maximalen Höhenkoten nicht überschritten werden.

³ Es gelten folgende Vollgeschosszahlen und Höhen:

	max. Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe [m]	max. Höhen Mantellinien [m ü. M.]
Baufelder A	6	18.50	456.63
Baufelder B	6	18.50	456.51
Baufelder C/D	6	18.50	456.84
Baufeld E	3	10.00	449.00
Baufeld F	6	18.50	456.28
Baufeld G	6	18.50	456.78

⁴ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Mantellinien überschreiten.

⁵ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, technische Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantellinien überschreiten.

⁶ Nebenbauten und unterirdische Bauten sind im Sinne von § 61 PBG zulässig.

⁷ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss der Festsetzung der Baubereiche unterschritten werden. Durch Grundstücksunterteilung resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Zwischen den Hochbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens 8.00 m einzuhalten (Ausnahme zusammengebaute Gebäude).

Kantonale oder kommunale Abstände, die sich über die Perimetergrenze hinaus auswirken (externe Abstände) bleiben vorbehalten und sind einzuhalten.

⁸ Die Vorgaben (Verkehr, Aussenraum, Beleuchtung) aus dem Gesamtkonzept Brunnen-Nord sind wo möglich zu berücksichtigen.

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- Büro- und Dienstleistungen;
- Gewerbebetriebe

² Gewerbebetriebe wie z.B. Kleingewerbe, Werkstätten und Gastronomie sind nur im Erd- und 1. Obergeschoss zulässig. Dienstleistung ist in den Gebäuden C-G in den Obergeschossen zulässig.

³ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Wohnanteil von mindestens 20 % (davon 15 % preisgünstiger Wohnraum) der zulässigen Bruttogeschossfläche gemäss §20 der Nutzungsplanung einzuhalten.

⁴ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Gewerbeanteil von mindestens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche gemäss §20 der Nutzungsplanung einzuhalten.

⁵ An den im Situationsplan gekennzeichneten Platzbereich sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig (Baufeld F).

⁶ Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von 14'778 m² bezieht sich auf den gesamten Bereich des Gestaltungsplan-Perimeters.

C**Gestaltung und Etappierung**

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.

² Massstäblichkeit und Gliederung sind mit den Mantellinien im Gestaltungsplan definiert.

³ Die Hochbauten können sich vom Gebäudesockel architektonisch abheben und sind in ihrer Erscheinung mit ähnlichem architektonischem Ausdruck zu erstellen.

⁴ Die Gebäude sind mit einem Flachdach zu versehen.

⁵ Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt als begleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

Art. 8 Dachbegrünung

Die horizontalen Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Solar- oder PV-Elementen belegt sind. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, technische Aufbauten sowie Vordächer und Dachflächen von Kleinbauten.

Art. 9 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner muss die gestaltungskonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals gewährleistet bleiben.

² Die Parkierung muss für jede Etappierung auch während den Bauphasen ausgewiesen werden. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu führen.

³ Die Anteile an Wohn- und Gewerbeflächen gemäss kantonalem Nutzungsplan sind für die Bauetappen einzuhalten. Im Zeithorizont Z1 (Pinsellösung) sind die in § 22 und 23 im kantonalen Nutzungsplan festgehaltenen Kontingente und Flächen einzuhalten.

Art. 10 Vertrag

¹ Das Näherbaurecht zu Gunsten Parz. 1401 ist zu beachten.

² Die gemeinsame Erschliessung mit Reismühle Parz. 1395 ist im Grundbuch gegenseitig einzutragen.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 11 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Die interne Erschliessung dient auch als Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge).

³ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächengestaltungen und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

Art. 12 Fusswege

¹ Die Fusswegverbindungen sind vom motorisierten Verkehr zu trennen. Sie sind in jeder Bauetappe sicher und gut zu gestalten sowie als durchgehende Verbindung frei zu halten.

Art. 13 Parkierung

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Werte für Wohnen gemäss Baureglement der Gemeinde Ingenbohl, für Dienstleistung und Gewerbe die VSS-Norm SN 640 281 sowie die Reduktion von 50% zur Mindestanzahl gemäss kantonomer Nutzungsplanung:

Nutzung	Anzahl PP Bewohner / Beschäftigte	Anzahl PP Besucher / Kunden
Wohnen	1 Abstellplatz pro 80m ² BGF	+ 10 %
Verkauf	10 Abstellplätze pro 100m ² Verkaufsfläche	2 Personal 8 Kunden
Dienstleistungen kundenintensiv	3 Abstellplätze pro 100 m ² BGF	2 Personal 1 Kunden
Dienstleistungen übrige	2.5 Abstellplätze pro 100 m ² BGF	2 Personal 0.5 Kunden
Kleingewerbe, Werkstätten	1.2 Abstellplätze pro 100 m ² BGF	1 Personal 0.2 Besucher
Gem. kantonalem Nutzungsplan	davon 50%	davon 50%

² Zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Abstellplätze des effektiven Bedarfs für Motorräder vorzusehen.

Der Bedarf an Veloabstellplätze ist gemäss VSS-Norm SN 640 065 zu ermitteln und innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nachzuweisen. Für die Anzahl der Veloabstellplätze ist keine Reduktion zulässig.

³ Ein Grossteil der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind Motorfahrzeug-Abstellplätze für Gewerbe, Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze) vorzusehen. Behinderten-Parkplätze und Car-Sharing-Parkplätze sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs zulässig.

⁴ Es sind ausreichend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in Gebäuden oder in Eingangsnähe zu den Gebäuden anzuordnen.

E Aussenraum

Art. 14 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Die Spiel- und Erholungsflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Spiel- und Erholungsflächen sind vorwiegend im Bereich der Gebäude A und B zu erstellen.

² Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen.

³ Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanparimeter nicht gestattet.

⁴ Mindestens 15 % der zum Wohnen anrechenbaren Bruttogeschossfläche sind als Spiel- und Erholungsflächen einer gemeinschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Art. 15 Platzbereiche

¹ Die im Situationsplan als Platz bezeichnete Fläche ist mit öffentlichem Charakter und mit hoher Gestaltungsqualität auszubilden sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

² Die Benutzung für die Öffentlichkeit und der Unterhalt der Platzbereiche wird mittels Vertrag zwischen den Grundeigentümern geregelt.

Art. 16 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen sind weitgehend zu vermeiden und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verkehrsanlagen sind an das Terrain anzupassen und wo möglich mit natürlicher Geländemodellierung in die Umgebung einzubinden. Terrainanpassungen sind zulässig, sofern sie dem Gesamtkonzept der Spiel- und Erholungsflächen dienen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 17 Leitungen

¹ Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Planungsbericht (*Planungsbericht*, 6.1, dat. 23.08.2018).

Art. 18 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Verkehrswege für Fahrzeuge sollen wenn möglich „über die Schulter“ natürlich entwässert werden. Alle übrigen befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen und Fusswege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert oder einer Retention zugeführt werden.

Art. 19 Abfälle

Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen gemäss Eintrag im Situationsplan vorzusehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen und in die Gesamtarchitektur integriert sind.

G

Umwelt

Art. 20 Lärmschutz

¹ Die Einhaltung der massgebenden Planungsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Der Immissionsgrenzwert ist auf die einzelnen Nutzungen anzuwenden.

² Gegenüber der Reismühle ist die Einhaltung der Anforderungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

³ Lärmempfindliche Räume bei welchen die Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, sind mit einer kontrollierten Lüftung auszustatten und die betroffenen Fenster fest zu verglasen. Fassaden haben die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181 zu erfüllen.

Art. 21 Energie

¹ Der Energieverbrauch der Bebauung hat im Betrieb nach dem Stand der Technik und weitgehend CO₂-neutral zu sein. Der Energiestandard für die Häuser C bis G hat dem Minergie-Standard zu entsprechen (ohne Zertifizierung). Für die Häuser A und B ist der Minergie-Standard (inklusive Zertifizierung) zwingend erforderlich.

² In der Bebauung sind für E-Mobilität Ladeplätze vorzusehen.

Art. 22 Naturgefahren

¹ Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss Naturgefahrenkarte im Bereich der Restgefährdung Hochwasser. Für Erdgeschoss und allfällige Untergeschosse sind soweit möglich bauliche Massnahmen zu treffen.

H Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

