

Gestaltungsplan "Nova Brunnen", Ingenbohl, Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV) vom 22.4.2018

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 3.8.2018 bis 23.8.2018

Vom Gemeinderat erlassen am 26.10.2020

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber





Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 155 / 2021 genehmigt am 9. März 2021

Der Landammann

Der Staatsschreiber







Gesuchsteller und Grundeigentümer

KTN 1421, 1422, 1519 (Teilfläche), 1520 und 2275, alle Ingenbohl:

Nova Brunnen Immobilien AG
Industriestrasse 7
6440 Brunnen

[Handwritten signature]

KTN 387 Ingenbohl (Teilfläche):

Bezirk Schwyz
Postfach 60
6431 Schwyz

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



KTN 1424 Ingenbohl (Teilfläche):

Schweizerische Bundesbahnen SBB
Postfach 1726
4601 Olten

SBB AG
Immobilienrechte Region Mitte
Riggenbachstrasse 8
Postfach 1726
4601 Olten

[Handwritten signature]

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlage.....	4
Art. 2	Geltungsbereich.....	4
Art. 3	Bestandteile.....	4/5
Art. 4	Zweck.....	5
Art. 5	Gestaltungsplanbereiche.....	6
Art. 6	Baufelder A bis F.....	6/7
Art. 7	Baufeld Sockelgeschosse.....	7/8
Art. 8	Bereich Groberschliessungsstrasse.....	8
Art. 9	Bereich Verkehrsflächen und Erschliessung.....	8/9/10
Art. 10	Fuss- und Radwege.....	10
Art. 11	Parkierung.....	10/11
Art. 12	Bereich Umgebungs- und Grünflächen.....	11/12
Art. 13	Abstände.....	12/13/14
Art. 14	Ausnützung.....	14/15
Art. 15	Gestaltung.....	15
Art. 16	Quartierplätze.....	16
Art. 17	Erholungs- und Kinderspielplätze.....	16
Art. 18	Energie.....	16
Art. 19	Lärmschutz.....	17
Art. 19a	Reptilienstandorte.....	17
Art. 20	Entsorgung/Kehricht.....	17
Art. 21	Etappierung.....	18
Art. 22	Subsidiäres Recht.....	18
Art. 23	Ausnahmen von der Normalbauweise.....	18
Art. 24	Inkrafttreten.....	18

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Ingenbohl erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG), auf den kantonalen Nutzungsplan, Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Brunnen Nord, vom 12.5.2016 und auf Art. 77 ff. des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl vom 22. August 2002 (BR) den Gestaltungsplan "Nova Brunnen".

Art. 2 Geltungsbereich

¹Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan M. 1:1'000 durch den Perimeter festgelegt.

²Der Gestaltungsplan erfasst dabei folgende Parzellen mit folgenden Flächen:

KTN 1421:	35'020 m ²
KTN 1422:	1'161 m ²
KTN 1424 (Teilfläche):	1'512 m ²
KTN 1519 (Teilfläche):	2'059 m ²
KTN 1520:	8'977 m ²
KTN 2275:	8'843 m ²
KTN 387 (Teilfläche):	<u>4'520 m²</u>
Total	62'092 m ²
davon Baufeld A (KTN 2275) der Bauzone BNC gemäss kt. Nutzungsplan	8'489 m ²
davon restliche Bauzone BNC gemäss kt. Nutzungsplan	44'986 m ²
davon Freihaltezone gemäss kt. Nutzungsplan	5'261 m ²
davon orientierend die Zone für Verkehrsanlagen 2 gemäss kt. Nutzungsplan	3'356 m ²

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) den verbindlichen Planungsmitteln:
 - verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:1'000 vom 22.4.2018
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 22.4.2018

b) den lediglich richtungsweisenden, d.h. Möglichkeiten und Machbarkeit aufzeigenden Planungsmitteln und den unabhängig des Gestaltungsplanes geltenden und so nur orientierend wiedergebenden Inhalten:

- richtungsweisende und orientierende Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:1'000 vom 22.4.2018
- Erläuterungs-Bericht mit Richtprojekt-Dossier vom 22.4.2018 (richtungsweisend)
- Plan Freiflächen Richtprojekt vom 22.4.2018 (richtungsweisend)
- Katasterplan 1:2'000 vom 20.4.2018 (orientierend)
- Grundbuchauszüge der Parzellen KTN 387, 1421, 1422, 1424, 1519, 1520 und 2275, alle Ingenbohl, vom 23.4.2018 (orientierend)
- Parzellenflächen-Plan gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV vom 22.4.2018 (orientierend)
- Zonenflächen-Plan gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV vom 22.4.2018 (orientierend)
- Verkehrsnachweis vom 22.4.2018 (orientierend)
- Umweltverträglichkeitsbericht, Erweiterte Voruntersuchung, vom 22.4.2018 (richtungsweisend).

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere was folgt:

- die Umstrukturierung des bisherigen Industrieareals in eine neue zweckmässige und zeitgemässe Überbauung mit Arbeitsplätzen und Wohnungen,
- die Aufteilung des Areals in schwerpunktmässig wohnliche resp. gewerbliche Nutzungen,
- das Aufzeigen der arealinternen Erschliessung mit den möglichen Erschliessungen der Nachbarparzellen,
- die Regelung der Parkierung mit grösstenteils gedeckten Parkierungsanlagen,
- die Gewährleistung eines durchgehenden Verkehrsnetzes für den Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer),
- die Gewährleistung eines zusammenhängenden Überbauungskonzepts mit städtebaulicher Qualität und guter Einordnung in die Umgebung,
- das Umsetzen der sonstigen Zielvorgaben des kantonalen Nutzungsplanes vom 12.5.2016.

Art. 5 Gestaltungsplanbereiche

¹Der Gestaltungsplan enthält folgende verbindlichen Gestaltungsplanbereiche:

- a) Baufelder A bis F (Art. 6 SBV).
- b) Baufeld Sockelgeschosse (Art. 7 SBV).
- c) Bereich Verkehrsflächen (Art. 9 SBV).
- d) Bereich Umgebungs- und Grünflächen (Art. 12 SBV).

²Der Gestaltungsplan enthält folgenden orientierenden Gestaltungsplanbereich:

- e) Bereich Groberschliessungsstrasse (Art. 8 SBV).

Art. 6 Baufelder A bis F

¹In den Baufeldern A bis F sind nachstehende Nutzungen gestattet:

- Baufeld A: Nur Wohnen und Dienstleistung
- Baufeld B: Nur Wohnen und Dienstleistung
- Baufeld C: Nur Wohnen und Dienstleistung
- Baufeld D: Überwiegend Gewerbe und Dienstleistung sowie teilweise Wohnen nach Art. 19 Abs. 2 SBV
- Baufeld E: Überwiegend Gewerbe und Dienstleistung sowie teilweise Wohnen nach Abs. 5
- Baufeld F: Nur für gewerbliche Nutzungen

²In allen Baufeldern gelten die maximalen Grundmasse gemäss kantonalem Nutzungsplan vom 12.5.2016, bezüglich der Ausnützung gilt zudem Art. 14 SBV.

³Technisch notwendige Anlagen wie Kamine, Liftüberfahrten, Lüftungsrohre oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dürfen die Firsthöhe überragen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien müssen um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt sein.

⁴Im Baufeld A (Attractor) gilt § 20 Abs. 5 der Verordnung zum kantonalen Nutzungsplan vom 12.5.2016. Projektänderungen oder Ersatzbauten (z.B. anstelle der Bestandesbauten) im Vergleich zur Baubewilligung vom

19.8.2013, welche innerhalb der bewilligten Bauvolumen gemäss Baubewilligung vom 19.8.2013 bleiben und/oder nur Anpassungen und Erweiterungen der unterirdischen Bauten (Tiefgarage mit Nebenräumen) beinhalten sowie welche mögliche Nutzungen (z.B. Wohnen) gemäss dem kantonalen Nutzungsplan vom 12.5.2016 und so nach Art. 6 Abs. 1 SBV beinhalten, so z.B. gemäss Projektänderungsbewilligung vom 7.8.2017, sind ohne Gestaltungsplan-Änderung möglich.

⁵Die bestehenden Bauten und Anlagen insbesondere in den Baufeldern E, inkl. Wohnen und Parkplätze, und F geniessen im Rahmen von § 72 PBG Bestandesgarantie (Fortbestand, Änderung und Wiederaufbau). Die Bestandesbauten sind bei der BGF-Berechnung zu berücksichtigen.

⁶Der Mindestanteil an Gewerbe und preisgünstigem Wohnraum richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Nutzungsplanes vom 12.5.2016. Der Gemeinderat kann die Erteilung von Baubewilligungen, ausgenommen im Baufeld A, mit Auflagen bzgl. der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne von § 6 der kantonalen Verordnung verknüpfen.

⁷In den Baufeldern A bis E sind kleine und maximal mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen gemäss Richtplandtext/Beschluss Nr. B-7 des kantonalen Richtplanes (RRB Nr. 209 vom 8.3.2016, genehmigt vom Bundesrat am 24.5.2017) gestattet.

⁸Im Rahmen der zweiten Etappe (Zeithorizont Z2) gemäss kantonalem Nutzungsplan vom 12.5.2016 ist in Absprache mit der Gemeinde Ingenbohl in einem der Baubereiche A, B, C, D oder E eine Einrichtung für die Kinderbetreuung (Kindergartenlokal/Kindertagesstätte) vorzusehen. Für die Nutzung, inklusive Abgeltung der Nutzungsbeschränkung, hat die Gemeinde einen marktüblichen Mietzins zu entrichten.

⁹Nebenbauten gemäss § 60 Abs. 1 PBG, Erschliessungsanlagen und alle sonstigen zonenkonformen Bauten und Anlagen sind in allen Baufeldern gestattet.

¹⁰Innerhalb den Baufeldern B, C und D sind folgende minimale Freiflächenanteile auszuweisen: Baufeld B 30%, Baufeld C 30% und Baufeld D 20%.

Als Freiflächen gelten die nicht mit Haupt- oder Nebenbauten überbauten Flächen. Das Unterbauen der Freiflächen mit z.B. Sockelgeschossen (Tiefgaragen) ist erlaubt. Mindestens 40% der Pflicht-Freiflächen, dies pro Baufeld gerechnet, müssen begrünt sein. Flächen mit Rasengittersteinen o.ä. gelten nicht als begrünt.

Art. 7 Baufeld Sockelgeschosse

¹Innerhalb des Baufeldes Sockelgeschosse, dabei innerhalb der Mantellinie Sockelgeschosse gemäss Gestaltungsplan 1:1'000, dürfen in allen betroffenen Gestaltungsplanbereichen zusätzlich zu den hier ansonsten gestatteten Bauten und Anlagen eingeschossige Sockelbauten (Sockelgeschosse)

erstellt werden, welche ausschliesslich für Parkplätze (Einstellgaragen), Abstellräume, Keller und technische Räume und Anlagen genutzt werden dürfen. Das Überbauen dieser Sockelgeschosse durch sonstige gestaltungsplankonforme Bauten und Anlagen, so auch durch Erschliessungsanlagen wie Strassen, ist gestattet.

²Nicht überdachte Aussentreppen zu diesen Sockelgeschossen sowie Licht- und Belüftungsschächte dürfen über die Mantellinie hinaus realisiert werden, sofern die gestaltungsplanexternen Abstände gewahrt bleiben.

Art. 8 Bereich Groberschliessungsstrasse

¹Der im Gestaltungsplan 1:1000 orientierend dargestellte Bereich Groberschliessungsstrasse ist identisch mit der Zone für Verkehrsanlagen 2 des kantonalen Nutzungsplanes vom 12.5.2016 auf den Parzellen KTN 1519 und 1520. Die Nutzung dieses Bereichs sowie die Erstellung und Finanzierung der Groberschliessungsstrasse sind nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes Nova Brunnen, sondern sind im kantonalen Nutzungsplan vom 12.5.2016 geregelt.

²Im Bereich Groberschliessungsstrasse sind zudem Lärmschutzwände zum Bahngeleise resp. den SBB-Parzellen KTN 1521 und 134 hin gestattet, dies im Rahmen der massgebenden übergeordneten Bestimmungen.

³Im Bereich Groberschliessungsstrasse und so auch unterhalb der Groberschliessungsstrasse sind Erschliessungskörper wie Unterführungen für den motorisierten Verkehr (z.B. gemäss Art. 9 Abs. 6 SBV) und für den Langsamverkehr gestattet.

Art. 9 Bereich Verkehrsflächen und Erschliessung

¹Der Bereich Verkehrsflächen dient der Erschliessung. Es dürfen mit Ausnahme der Sockelgeschosse nach Art. 7 SBV keine oberirdischen Bauten und Anlagen, welche nicht dem Verkehr respektive der Platzgestaltung dienen, erstellt werden. Unterirdische Bauten nach § 60 Abs. 2 PBG sind gestattet. Parkplätze für Besucher und für Anlieferungen sowie Parkplätze gemäss der Attractor-Baubewilligung vom 19.8.2013 sind gestattet.

²Die Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass das Areal mit dem öffentlichen Verkehr (Bus) erschlossen werden kann. Es ist mindestens eine behindertengerechte Bushaltestelle zu verwirklichen. Die Lage und Ausgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³Auf den Verkehrsflächen innerhalb und zwischen den Quartierplätzen nach Art. 14 SBV ist eine Begegnungszone nach Art. 2a und 22b und Signal "Begegnungszone" Nr. 2.59.5 der Signalisationsverordnung (SSV, SR 741.21), vorbehältlich deren Genehmigung, einzuführen. Das Verfahren für die Einführung der Begegnungszone ist spätestens mit Inbetriebnahme des öffentlichen Verkehrs (Bus) nach Abs. 2 einzuleiten.

⁴Die Zufahrten (Feinerschliessung) mit dem motorisierten Verkehr ab der Groberschliessungsstrasse nach Art. 8 SBV haben in den Bereichen zu erfolgen, welche im Gestaltungsplan 1:1'000 als Zufahrt MIV eigene Feinerschliessung eingezeichnet sind, dies zwischen den Baubereichen C und D und möglich auch über die mittige Feinerschliessung Nord auch der Zonen BNA und BNB über die Parzellen KTN 1423 und 1424 mit Anschluss an die Groberschliessungsstrasse, sowie zusätzlich über die Industriestrasse gemäss Absatz 8. Das Baufeld E kann zusätzlich ab der Muotastrasse feinerschlossen werden. Für das Baufeld F gilt Abs. 6.

⁵Die gestaltungsplaninternen Verkehrsflächen zwischen den Baufeldern D und B/A/C (Rosalia-Allee gemäss Gestaltungsplan 1:1'000) dienen der Erschliessung des motorisierten Verkehrs der Baufelder A bis E und gegebenenfalls darüber des Baufeldes F (Abs. 6) und der angrenzenden Industriezone auf der benachbarten Parzelle KTN 1519, nicht jedoch der betreffenden Erschliessung von anderen benachbarten Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebiets Nova Brunnen, sowie zusätzlich dem öffentlichen Verkehr nach Abs. 2 und den öffentlichen Fuss- und Radwegen nach Art. 10 SBV. Diese Verkehrsbeschränkung ist mit baulichen oder organisatorischen Massnahmen oder entsprechenden Signalisationen sicherzustellen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

⁶Das Baufeld F kann von Norden her über die benachbarten Parzellen wie aber auch gemäss Abs. 5 ab dem Baufeld C mit entsprechender Unterquerung resp. Beanspruchung der Baubereiche Groberschliessungsstrasse und Umgebungs-/Grünflächen, dabei hier auch mit möglichem Wendeplatz, erschlossen werden.

⁷ Im Bereich der Fläche mögliche Mit-Feinerschliessung Zonen BNA und BNB kann neben der hier auch möglichen eigenen Feinerschliessung der Zone BNC auch eine Feinerschliessung der Zonen BNA und BNB erfolgen, bezüglich der Zone BNA dabei jedoch nur für gesamthaft maximal 10% des gesamten Verkehrsaufkommens ab der Zone BNA mit der Überbauung Herti-Plus auf KTN 1402, wobei die Sicherstellung dieser Verkehrsbeschränkung durch bauliche oder organisatorische Massnahmen von resp. in der Zone BNA nachzuweisen ist.

⁸Zufahrten ab und zu den Baufeldern A bis F über die südliche Industriestrasse auf KTN 1402 und 1424 sind auf das Mass des Kontingents der 1. Erschliessungsetappe "Pinsellösung" gemäss kantonalem Nutzungsplan vom 12.5.2016 sowie auf Anlieferungen, den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr beschränkt, solange resp. soweit diese südliche Zufahrt mit der "Pinsellösung" z.B. auch in modifizierter Form, oder generell die südliche Erschliessung im Bereich Wylenstrasse, Bahnhofstrasse und Bahnhofskreisel nicht als Erschliessung auch der 2. Bauetappe des Zeithorizonts Z2 bewilligt wird und genutzt werden kann. Diese Verkehrsbeschränkung

ist mit baulichen oder organisatorischen Massnahmen oder entsprechenden Signalisationen sicherzustellen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

⁹Bezüglich der Gestaltung der Verkehrsflächen wird richtungsweisend auf das gemeinderätliche Gesamtkonzept nach Art. 12 Abs. 11 SBV verwiesen.

Art. 10 Fuss- und Radwege

¹Sowohl auf dem Muotadam in dem Bereich Umgebungs- und Grünflächen gemäss Art. 12 Abs. 4 SBV, wie entlang der Groberschliessungsstrasse im Bereich Groberschliessungsstrasse oder im Bereich Umgebungs- und Grünflächen, wie über den Bereich Verkehrsflächen sowie letztlich mindestens auch als eine Wegverbindung durch das Baufeld A zum Karl-Hürli-mann-Platz sind durchgehende öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen, sei es als kombinierte Fuss- und Radwege mit einer Breite von mindestens 2.5 m, als Fusswege eingebunden in die Begegnungszone nach Art. 9 Abs. 3 SBV oder als reine Fusswege. Mit Ausnahme des Fussweges auf dem Muotadam sind die Fusswege, dabei über das Baufeld A nur ein solcher Fussweg, hindernisfrei und rollstuhlgängig auszugestalten. Die genaue Lage und Linienführung der Fusswege wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

²Ab der südlichen Industriestrasse durch den Bereich Verkehrsflächen bis zur und entlang der neuen Groberschliessungsstrasse ist im Bereich gemäss richtungsweisender Darstellung im Gestaltungsplan 1:1'000 ein durchgehender öffentlicher Radweg zu erstellen, dies mit einer Breite als kombinierter Fuss- und Radweg von mindestens 2.5 m resp. als Radweg eingebunden in die Begegnungsflächen nach Art. 9 Abs. 3 SBV. Zusätzlich ist ein öffentlicher Radweg als Verbindung zur bestehenden SBB-Unterführung, dies gemäss richtungsweisender Darstellung im Gestaltungsplan 1:1'000, zu erstellen, dies über den Bereich Verkehrsflächen, das Baufeld D und den Bereich Umgebungs- und Grünflächen. Die genaue Lage und Linienführung dieser Radwege wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 11 Parkierung

¹Die Anzahl der notwendigen und zulässigen Parkplätze bestimmt sich nach § 22 der Verordnung zum kantonalen Nutzungsplan vom 12.5.2016, wobei gemäss dieser Bestimmung so im Baubewilligungsverfahren die Anzahl der erforderlichen Parkplätze gegenüber der Normalbauweise um 50% reduziert werden darf, ohne dass es dazu einer Ausnahme im Gestaltungsplan bedarf.

²Für die Baufelder A und E gelten Art. 6 Abs. 4 resp. Abs. 5 SBV.

³In den Baufeldern A, B, C und D sind die nach Abs. 1 und 2 erforderlichen Parkplätze zu mindestens 80 Prozent in den Sockelgeschossen oder ansonsten überdeckt anzuordnen.

⁴Parkplätze, welche zusätzlich zum reduzierten Pflichtbedarf an Parkplätzen nach Abs. 1 in einer öffentlichen Sammelanlage erstellt und dabei bewirtschaftet werden, können zusammen mit ihrer eigenen Erschliessungsfläche flächenmässig beim nötigen Gewerbeanteil (gewerblich genutzte Abstellplätze) nach § 20 der Verordnung zum kantonalen Nutzungsplan vom 12.5.2016 und Art. 6 SBV angerechnet werden.

Art. 12 Bereich Umgebungs- und Grünflächen

¹Innerhalb dem Bereich Umgebungs- und Grünflächen sind mit Ausnahme von Abs. 2 und 3 keine Bauten gestattet.

²Gestattet sind Sockelgeschosse nach Art. 7 SBV mit ihren Zugängen. Ebenso gestattet sind Bauten für den Unterhalt und den Personenaufenthalt, zur Muota hin jedoch nur innerhalb der Baulinie gemäss kantonalem Nutzungsplan vom 12.5.2016.

³Fuss- und Radwege, Parkplätze gemäss der Attractor-Baubewilligung vom 19.8.2013, Treppenanlagen, Personenaufenthalts-Plätze, Retentionsanlagen, Werkleitungen, Anlagen für Unterhalt wie auch Licht- und Belüftungsschächte sind gestattet, zur Muota hin mit Ausnahme des Fussweges (Abs. 4), der Werkleitungen, der Zufahrt/Anlieferung nach Abs. 5, des Dammweges nach Abs. 6, der Anlagen zum Unterhalt und der Bestandesanlagen (Abs. 8) jedoch nur innerhalb der Baulinie gemäss kantonalem Nutzungsplan vom 12.5.2016.

⁴Auf dem Muotadamm ist weiterhin ein öffentlicher Fussweg durchzuführen (Art. 10 Abs. 1 SBV).

⁵Ab den Verkehrsflächen nach Art. 9 SBV über die Umgebungs- und Grünflächen zwischen den Baufeldern A und C und nordwestlich vom Baufeld A, dabei auch ausserhalb der Baulinie kantonalen Nutzungsplan, ist die Zufahrt/Anlieferung mit entsprechender Strassenfläche auf den Karl-Hürliemann-Platz im Baufeld A gestattet, dies auch gemäss der Baubewilligung für den Attractor/Baufeld A vom 19.8.2013.

⁶Südlich ab der Muotastrasse einerseits und zwischen den Baufeldern A und C andererseits ist eine Auffahrtsmöglichkeit auf den Muotadamm zu erstellen, dies zwecks Unterhalt von Muota und Damm. Die betreffende Fläche kann als Erholungs- und Kinderspielfläche nach Art. 17 SBV genutzt und ausgewiesen werden. Der Damm selber ist südlich ab der Muotastrasse bis zum Baufeld A und nördlich ab dem Baufeld A bis zur Seewenstrasse/Knoten Stegstuden für den Unterhalt von Muota und Damm befahrbar zu gestalten. Genaue Lage und Ausgestaltungen werden in den Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁷Entlang der neuen Groberschliessungsstrasse nach Art. 8 SBV dürfen die Umgebungs- und Erholungsflächen durch Bauten und Anlagen zwecks Fussgänger- und Radweg-Unterführung oder zwecks Erschliessung des

Baubereichs F sowie der angrenzenden Industriezone auf KTN 1519 gemäss Art. 9 Abs. 5 und 6 SBV unterbaut werden.

⁸Bestehende Bauten und Anlagen geniessen im Rahmen von § 72 PBG Bestandesgarantie (Fortbestand, Änderung und Wiederaufbau).

⁹Mit Ausnahme der gestatteten Bauten und Anlagen nach Abs. 1 bis 8 sind die Umgebungs- und Grünflächen zu begrünen und mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu gestalten, dies auch über den Sockelgeschoss nach Abs. 2.

¹⁰Für den Bereich der Freihaltezone FZ gemäss kantonalem Nutzungsplan gelten zudem die Bestimmungen des kantonalen Nutzungsplanes, dabei § 16 Vo KNP, und gehen diese Bestimmungen im kantonalen Nutzungsplan den Bestimmungen in Abs. 1 bis 9 vor. Im Bereich des Gewässerraums, dies ausserhalb der Baulinie 1 gemäss kantonalem Nutzungsplan, sind zusätzlich die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung einzuhalten.

¹¹Für die erstmalige Erstellung sowie für spätere Änderungen und Anpassungen der Aussenräume ist das vom Gemeinderat erlassene Gestaltungskonzept zu beachten. Es enthält Richtlinien, mit denen gestaltungsplanübergreifend für die Zonen BNA, BNB und BNC des kantonalen Nutzungsplans Brunnen Nord vom 12.5.2016 ein einheitliches Erscheinungsbild von Plätzen, Strassen, Wegen und Grünbereichen sowie von Möblierungen, Beleuchtungen und Beschilderungen sichergestellt wird.

Art. 13 Abstände

¹Bezüglich den Strassen-, Wald-, Gewässer- und Grenzabständen der Bauten und Anlagen innerhalb des Gestaltungsplangebiets gilt vorab die verbindliche Baulinie kantonalen Nutzungsplan gemäss orientierender Darstellung im Gestaltungsplan 1:1'000.

²Innerhalb des Baufeldes A gilt auch bezüglich den Abständen Art. 6 Abs. 4 SBV. Zusätzlich können innerhalb dieser bewilligten Abstände auch Balkone als vorspringende Gebäudeteile mit einer Auskragung von bis zu 1.5 m erstellt werden. Dieser Dispens ist jedoch gegenüber den im kantonalen Nutzungsplan festgelegten Baulinien und so nach aussen nicht anwendbar.

³Ansonsten gelten im ganzen Gestaltungsplangebiet die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 59ff PBG, wobei jedoch die zwischen den jeweiligen Hauptbauten einzuhaltenden Gebäudeabstände auf 10 m reduziert werden können, dies für alle Bauten gemäss den Nutzungen und Grundmassen nach Art. 6 SBV, soweit nicht aufgrund der Abstände zwischen den Baufeldern ein grösserer Gebäudeabstand, welcher ebenfalls § 59ff PBG vorgeht, vorgegeben ist (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach Art. 23 lit. a SBV). Wo reine Gewerbebauten aneinander angrenzen, ist zudem auch das Abstandsprivileg des Art. 60 BR (Minimalgrenzabstand von 3 m) anwendbar. Im Baubewilligungsverfahren ist zudem die Einhaltung der

wohnhygienischen Mindestanforderungen und der feuerpolizeilichen Vorschriften nachzuweisen. Vorbehalten bleiben die speziellen Grenz- und Gebäudeabstände nach Abs. 4 bis 15 nachfolgend.

⁴Südlich zur Muotastrasse als öffentliche Strasse der Gemeinde Ingenbohl und zur Parzelle KTN 1337 ist in den Baufeldern B und E lediglich ein Strassen- und Grenzabstand von 3 m gemäss Mantellinie Sockelgeschosse einzuhalten, dies für alle Bauten gemäss den Nutzungen und Grundmassen nach Art. 6 SBV.

⁵In Baufeld B ist zur östlich angrenzenden Strasse und Parzelle KTN 1424 gemäss der Baulinie Baufeld B im Gestaltungsplan 1:1'000 lediglich ein Strassen- und Grenzabstand von 3 m einzuhalten, dies für alle Bauten gemäss den Nutzungen und Grundmassen nach Art. 6 SBV (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach Art. 23 lit. a SBV).

⁶Die Bauten im Baufeld D haben zur Parzelle KTN 1424 einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten, dies für alle Bauten gemäss den Nutzungen und Grundmassen nach Art. 6 SBV (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach Art. 23 lit. a SBV), wobei jedoch zur Grenze des Gestaltungsplangebiets auf KTN 1424 ein Abstand im Ausmass des sonstigen Grenzabstandes gemäss Normalbauweise einzuhalten ist.

⁷Zu den bestehenden Gebäuden auf KTN 1423 (Silo AG) genügt nach § 63 Abs. 4 PBG für die Bauten in den Baufeldern B und D und im Baufeld Sockelgeschoss anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes, bezüglich dem Baufeld B dabei die Einhaltung des Abstandes nach Abs. 5 und bezüglich dem Baufeld D und dem Baufeld Sockelgeschoss die Einhaltung des Abstandes des jeweiligen Baufeldes, dabei jedoch mindestens einem Abstand von 3 m zu einer neuen Feinerschliessung Nord gemäss Art. 9 Abs. 7 SBV (§ 68 Abs. 3 PBG).

⁸Innerhalb des Baufeldes C darf der Gebäudeabstand von 10 m nach Abs. 3 unter Einhaltung der Voraussetzungen nach Art. 19 Abs. 3 SBV zusätzlich unterschritten werden (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach Art. 23 lit. a SBV). Vorbehalten bleibt der im Baubewilligungsverfahren nach Abs. 3 zu erbringende Nachweis.

⁹Die Sockelgeschosse nach Art. 7 SBV haben innerhalb des Gestaltungsplangebiets zueinander und zu den sonstigen Bauten und Parzellen keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach Art. 23 lit. a SBV). Vorbehalten bleibt der im Baubewilligungsverfahren nach Abs. 3 zu erbringende Nachweis.

¹⁰Zwischen unterirdischen Bauten nach § 61 Abs. 2 PBG und von unterirdischen Bauten zu oberirdischen Bauten sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine Gebäudeabstände einzuhalten.

¹¹Innerhalb des Gestaltungsplangebiets ist, dies vorbehältlich anderweitiger Bestimmungen im Gestaltungsplan, kein Grenzabstand zu den gestaltungsplaninternen Parzellen einzuhalten, sondern genügt die Einhaltung des Ge-

bäudeabstandes gemäss Abs. 1 bis 10, und bedarf es so auch keiner Abstandsübernahmen und keiner Näherbaurechte (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach Art. 23 lit. a SBV).

¹²Im Baufeld F dürfen Lärmschutzwände zum Bahngeleise resp. den SBB-Parzellen KTN 1521 und 134 hin im Rahmen der massgebenden übergeordneten Bestimmungen bis an die Parzellengrenzen gestellt werden.

¹³Zu den Strassenflächen im Bereich der Begegnungszone nach Art. 9 Abs. 3 SBV ist kein Strassenabstand einzuhalten, sondern gelten die Baufeldbegrenzungen auch als Baulinie zur Strasse (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach Art. 23 lit. b SBV). Vorbehalten bleibt der im Baubewilligungsverfahren nach Abs. 3 zu erbringende Nachweis.

¹⁴Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG dürfen bis 1.5 m über die Baufelder in den Strassen- und Grenzabstand, nicht jedoch über die Baulinie gemäss kantonalem Nutzungsplan, hinausragen.

¹⁵Wo gemäss kantonalem Nutzungsplan vom 12.5.2016 nicht mit Baulinien die Abstände gegenüber gestaltungsplanexternen Parzellen verbindlich festgelegt sind, gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz, dies mit der Möglichkeit der ungleichen Verteilung der Grenzabstände nach § 62 PBG.

Art. 14 Ausnützung

¹Die zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) im Baufeld A, KTN 2275, beträgt 15'850 m², dies berechnet nach Art. 31 BR vom 22.8.2002, dabei zuzüglich den AZ-befreiten Dach-/Attikageschossflächen (Art. 31 Abs. 2 lit. e BR), sowie so auch gemäss Projektänderungsbewilligung vom 19.8.2013. Für Projektänderungen, welche eine Erhöhung dieser aBGF zur Folge haben, ist eine entsprechende zusätzliche freie, d.h. noch nicht beanspruchte anrechenbare Landfläche im sonstigen Gestaltungsplangebiet der Bauzone BNC nachzuweisen und ist ein entsprechender Ausnützungstransport in das Baufeld A gestattet. Soweit im Baufeld A weniger als 15'850 m² aBGF realisiert werden, kann die Differenz auf die Baufelder B, C, D oder E transportiert werden resp. in diesen baulich beansprucht werden.

²Bezüglich dem restlichen Gestaltungsplangebiet der Bauzone BNC von 44'986 m² gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV, abzüglich der Fläche von KTN 1424 von 1'512 m² nach Art. 2 Abs. 2 SBV, dies so der verbleibenden anrechenbaren Landfläche von 43'474 m², beträgt die maximal zulässige Ausnützung 1.7, dies inkl. dem Gestaltungsplan-Bonus von 0.2 (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach Art. 23 lit. c SBV), sowie beträgt die insgesamt gestattete anrechenbare Bruttogeschossfläche so 73'905.8 m² nach Art. 31 BR, zuzüglich die AZ-befreiten Dach-/Attikageschossflächen (Art. 31 Abs. 2 lit. e BR).

³Die Ausnützung der Parzelle KTN 1424 (Teilfläche) von $1'512 \text{ m}^2 \times 1.5 = 2'268 \text{ m}^2$ aBGF kann ausserhalb des Gestaltungsplangebiets auf der restlichen nicht gestaltungsplanpflichtigen Parzelle KTN 1424 baulich beansprucht werden. Diese Ausnützung von $2'268 \text{ m}^2$ aBGF kann jedoch auch grunddienstbarkeitlich auf die Baufelder A, B, C, D oder E transportiert werden, dies zur dortigen zusätzlichen Beanspruchung mit so entsprechender Erhöhung der maximal zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche nach Abs. 1 resp. nach Abs. 2.

⁴Die nach Abs. 2 resp. Abs. 3 mögliche totale anrechenbare Bruttogeschossfläche kann zwischen den Baufeldern B, C, D, E und F resp. den jeweiligen Parzellen frei transportiert und so baulich beansprucht werden. Bezüglich dem Ausnützungstransport vom und zum Baufeld A gilt Abs. 1.

Art. 15 Gestaltung

¹Die Gestaltung der Hochbauten hat sich pro Baufeld an qualitativ hochstehenden Kriterien zu orientieren. Diese werden jeweils mit der ersten Baueingabe im jeweiligen Baufeld festgelegt. Abweichungen davon sind zulässig, wenn daraus eine bessere Gesamterscheinung resultiert.

²Die Gestaltung in den jeweiligen Baufeldern hat mit klaren Volumen, mit dem Einbezug des Attikageschosses als Teil der Gesamtgeometrie und ruhigen Erscheinungsformen zu erfolgen, dies zudem bei jedem Baugesuch mit einem aufeinander abgestimmten Farb- und Materialkonzept des jeweiligen Baufeldes. Es sind keine Bauten mit reinen Glasfassaden vorzusehen, weil sie städtebaulich nicht raumbildend sind. Anzustreben sind Lochfassaden mit einem ausgewogenen Verhältnis von offenen und geschlossenen Fassadenteilen, um mit einer horizontalen oder vertikalen Gliederung der Baukörper auch deren Geschossigkeit lesbar zu machen. Im Bereich des Boulevard (Rosalia-Allee) soll im Sockelbereich mit einer wertigen Materialisierung auf die öffentlichen Nutzungen reagiert werden.

³Die Hauptbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen, für technisch notwendige Anlagen oder zur Gewinnung von erneuerbaren Energien benötigt werden.

⁴Die Konzeption der Beleuchtung hat nach der SIA-Norm 586'491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu erfolgen. Im Weiteren sind die Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt zur Vermeidung von Lichtemissionen zu beachten. Reklamebeleuchtungen sind zwischen 23.00 Uhr und 06.00 Uhr abzuschalten.

Art. 16 Quartierplätze

¹Die im Gestaltungsplan 1:1'000 schematisch aufgezeigten drei Quartierplätze sind unter Berücksichtigung der nötigen Erschliessungsanlagen als öffentlich zugängliche Begegnungsorte, verbunden mit den öffentlichen Fuss- und Radwegen nach Art. 10 SBV, zu gestalten, dies zum Teil eingebunden in die Begegnungszone nach Art. 9 Abs. 3 SBV. Die genaue Lage, Ausdehnung und Gestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

²Der im Gestaltungsplan 1:1'000 bezeichnete Karl-Hürlimann-Platz (Baufeld A) ist jedoch für den motorisierten Verkehr gesperrt. Ausgenommen sind Anlieferungs- und Unterhaltsfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Blaulichtorganisationen.

³Bezüglich der Gestaltung der Quartierplätze wird richtungsweisend auf das gemeinderätliche Gesamtkonzept nach Art. 12 Abs. 11 SBV verwiesen.

Art. 17 Erholungs- und Kinderspielflächen

¹Es sind wenigstens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen und der ausnützungsfreien Dach-/Attikageschoss-Flächen der Familienwohnungen als Erholungs- und Kinderspielflächen auszugestalten.

²Die Erholungs- und Kinderspielflächen können an geeigneten Standorten in den Baufeldern selber, in den Quartierplätzen nach Art. 16 SBV und in den Umgebungs- und Grünflächen nach Art. 12 SBV verwirklicht werden. Der Nachweis erfolgt mit jedem Baugesuch in Form einer Gesamtbilanz.

Art. 18 Energie

¹Wohnbauten sind, mit Ausnahme der nicht gestaltungsplanpflichtigen und ohne Gestaltungsplan-Änderung möglichen Bauten im Baufeld A (Attractor) gemäss Baubewilligung vom 19.8.2013 und Projektänderungsbewilligung vom 7.8.2017 (Art. 6 Abs. 4 SBV), im Minergie-Standard (Primäranforderung Gebäudehülle) oder einem gleichwertigen Energiestandard auszuführen. Soweit im Baufeld A (Attractor) jedoch zusätzliche Bauten mit für diese nötigen Ausnahmen von der Normalbauweise erstellt werden, sind sie ebenfalls im Minergie-Standard auszuführen. Anpassungen an den Stand der Technik sind zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben gemäss Energiegesetz erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

²Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens für Hochbauten in den Baufeldern B, C oder D ist für die Überbauung, zusätzlich zum Energienachweis, das zugrundeliegende Energiekonzept einzureichen, in dem die Art der Wärmeproduktion und -versorgung festgelegt wird.

Art. 19 Lärmschutz

¹Im Rahmen der Baubewilligungen ist die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung nachzuweisen. Im Umweltverträglichkeitsbericht, erweiterte Voruntersuchung, zum Gestaltungsplan Nova Brunnen ist die gemäss künftigen Bauprojekten mögliche Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gegenüber der Reismühle nachgewiesen (§ 14 Abs. 1 lit. a der Verordnung zum kantonalen Nutzungsplan vom 12.5.2016).

²Aufgrund dem überwiegenden öffentlichen Interesse am kantonalen Nutzungsplan vom 12.5.2016 und so auch am Gestaltungsplan Nova Brunnen, dies mit Umwandlung des Industriegebiets in eine Mischzone Wohnen/Gewerbe mit gleichzeitiger Erfüllung des übergeordneten raumplanerischen Gebots nach Siedlungsverdichtung und hochwertiger Siedlungsentwicklung nach Innen, können für Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts in den Baufeldern A bis F gegenüber Strasse, Tiefgaragenzufahrten und Bahnlinie Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV im Rahmen der Baubewilligungen erteilt werden, dies auch für teilweises Wohnen im Baubereich D.

³Innerhalb des Baufeldes C darf der Gebäudeabstand von 10 m nach Art. 13 Abs. 3 SBV unterschritten werden, soweit, wie im Richtprojekt bezüglich den zueinander quer versetzten Gebäuden C2 und C3 richtungsweisend aufgezeigt, damit die Lärmbelastung von der SBB-Bahnlinie her auf die hinterliegenden Gebäude zur Muota hin, gemäss Richtprojekt zu den Gebäuden C1 und C3, wirksam reduziert werden kann, dies mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei den Gebäuden zur Muota hin (Ausnahme gegenüber der Normalbauweise nach § 23 lit. a SBV). Einzuhalten ist dabei lediglich der feuerpolizeilich gebotene Mindestabstand.

Art. 19a Reptilienstandorte

Die Reptilienlebensräume in den bisherigen Trocken- und Ruderalflächen in den Baufeldern C und F und im Bereich Groberschliessungsstrasse sind möglichst zu erhalten oder es ist ansonsten in diesen Baufeldern/Baubereichen, im Bereich Umgebungs- und Grünflächen oder auf Parzellen angrenzend an das Gestaltungsplangebiet an geeigneten Stellen angemessener Ersatz zu schaffen.

Art. 20 Entsorgung/Kehricht

¹Für jedes der Baufelder A, B, C und D, allenfalls jedoch auch zusammengelegt, ist eine Entsorgungsstelle im Sinne von Unterflur-Containern oder Halbunterflur-Containern anzulegen. Die möglichen Standorte der Entsorgungsstellen sind im Gestaltungsplan 1:1'000 richtungsweisend aufgezeigt.

²Die genaue Lage und Ausgestaltung der Entsorgungsstellen sind in Absprache mit der Gemeinde pro Baufeld im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 21 Etappierung

Die Überbauung der Baufelder kann im Rahmen der Bestimmungen des kantonalen Nutzungsplanes vom 12.5.2016 etappiert realisiert werden. Als erste Etappe kann der Attractor im Baufeld A gelten. Vor Bezug der 2. Etappe muss die neue Basiserschliessung Gätzli-Kreisel bis Strassenknoten Stegstuden erstellt und benutzbar sein.

Art. 22 Subsidiäres Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des kantonalen Nutzungsplans, Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Brunnen Nord, vom 12.5.2016 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.

Art. 23 Ausnahmen von der Normalbauweise

Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ausnahmen von der Normalbauweise bewilligt:

- a. Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 13 Abs. 3, 5, 6, 8, 9 und 11 SBV und Art. 19 Abs. 3 SBV.
- b. Strassenabstand nach Art. 13 Abs. 13 SBV.
- c. Ausnützungsbonus nach Art. 14 Abs. 2 SBV.

Art. 24 Inkrafttreten

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