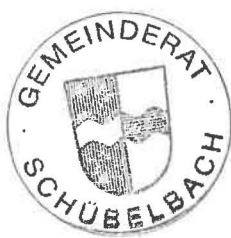




Kanton Schwyz
Gemeinde Schübelbach

Öffentliche Auflage

Gestaltungsplan „Parco Verde“ Sonderbauvorschriften



20 Tage öffentlich aufgelegt vom 3.7.20 bis 23.7.20
Vom Gemeinderat erlassen am 01. SEP. 2020

Der Gemeindepräsident

[Signature]

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 267 / 2021 genehmigt
am 20.04.2021

Der Landammann

[Signature]

Der Staatsschreiber

[Signature]



P2473-13
10. Juni 2020



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

Folgende Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter beantragen dem Gemeinderat den Gestaltungsplan „Parco Verde“ zu erlassen:

Schübelbach, den

Grundstück-Nr.	Eigentümer	Unterschrift
----------------	------------	--------------

2296	Willi Grüninger AG Büntenriet 8890 Flums	
------	--	--

Bevollmächtigt:
Hugo Mächler
St. Gallerstrasse 58
8853 Lachen

360, 393, 631	Züger-Güntensperger Robert Kantonsstrasse 45 8862 Schübelbach	
---------------	---	--

Bevollmächtigt:
Imfeld Schreinerei
Hansjörg Ziegler
Alpenblickstrasse 12
8853 Lachen

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
Art. 2	Geltungsbereich	4
Art. 3	Bestandteile.....	4
Art. 4	Zweck	4
Art. 5	Bauvorschriften Baubereiche	5
Art. 6	Architektonische Gestaltung.....	5
Art. 7	Freiraumgestaltung	6
Art. 8	Erschliessung	6
Art. 9	Parkierung.....	7
Art. 10	Energie, Entsorgung und Etappierung	7
Art. 11	Inkrafttreten	7

Sonderbauvorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Schübelbach erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sowie Art. 2 Abs. 4 des Baureglements der Gemeinde Schübelbach vom 1. Januar 2017, den Gestaltungsplan „Parco Verde“.

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan Mst. 1:500 durch den Perimeter festgelegt.

Übergeordnetes Recht ² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Schübelbach vom 1. Januar 2017 sowie die Bestimmungen des Übergeordneten Rechts.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile (alle datiert vom 10. Juni 2020):

a) Verbindliche Bestandteile:

- Gestaltungsplan „Parco Verde“, Situationsplan Mst. 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Richtprojekt Freiraumgestaltung
- Richtprojekt Überbauung

c) Orientierender Bestandteil:

- Erläuterungsbericht

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan „Parco Verde“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens mit einer gut in die Umgebung eingefügten Bebauung sowie einer attraktiven, begrünten Umgebungsgestaltung.

Art. 5 Bauvorschriften Baubereiche

Lage und Stellung ¹ Die Lage und Ausdehnung der Hauptbauten wird durch die im Plan festgelegten Baubereiche bestimmt.

Grundmasse ² Im Gestaltungsplanareal gelten folgende Grundmasse:

	Baubereich A (Haus 2)	Baubereich B (Häuser 1/3/4/8/10/12)	Baubereich C (Haus 6)
Ausnützung Wohnen	0.95		
Vollgeschosse max.	5	4	3
Attikageschoss max.	1	1	1
Gebäudehöhe max.	15 m	13 m	11 m
Firsthöhe max.	18 m	17 m	15 m

Abstände ³ Innerhalb des Gestaltungsplanareals können die Grenz- und Gebäudeabstände unter Einhaltung der Baubereiche unterschritten werden. Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenzabstände im Sinne von § 62 PBG ungleich verteilt werden. Im Übrigen sind die externen Abstände einzuhalten.

Vorspringende Gebäudeteile ⁴ Dachvorsprünge, Vordächer und lärmschutzbedingte Erker dürfen bis 1.5 m über die Hauptfassaden vorspringen.

Nebenbauten ⁵ Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind eine Nebenbaute zum Park mit einer Grundfläche von maximal 45 m², überdachte Abstellflächen für Fahrräder und Notausgänge der Tiefgaragen sowie ein Personenunterstand für die Bushaltestelle.

Unterirdische Bauten ⁶ Unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig. Ausgenommen ist der zentrale Parkbereich mit den Solitär Grossbäumen.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

Hauptbauten ¹ Die Hauptbauten sind in einer einheitlichen Architektursprache zu gestalten. Das Richtprojekt ist wegleitend. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht werden kann.

Fassadengestaltung ² Es sind murale Fassaden auszubilden. Die Farbgestaltung hat sich mit Naturtönen harmonisch in die Umgebung zu integrieren.

Dachgestaltung ³ Alle Hauptbauten müssen Flachdächer aufweisen.

Art. 7 Freiraumgestaltung

Umgebungsbereich	¹ Die Umgebung ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten. Das Richtprojekt Freiraumgestaltung ist wegweisend, insbesondere bezüglich der privaten Aussenräume sowie nachfolgender Kriterien. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht werden kann.
Pflanzen und Saatgut	² Es sind ausschliesslich standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Pflanzen und Saatgut der Schwarzen Liste sowie der Watchliste von InfoFlora sind nicht gestattet.
Erholungs- und Spielflächen	³ Mindestens 25% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen müssen als gemeinschaftliche Erholungs- und Spielflächen ausgeführt und ausgestattet werden. Interne Wegeverbindungen können angerechnet werden, soweit sie sich hierzu eignen.
Wege und Plätze	⁴ Die internen Wegverbindungen, Hauszugänge und Plätze sind mit rollstuhlgängigen Belägen auszuführen.
Solitär Grossbaum	⁵ Die im Gestaltungsplan festgelegten Solitär Grossbäume müssen im freien Gelände oder in einer Baumgrube mit einer Grundfläche von mind. 9 m ² und einer Tiefe von mind. 2 m gepflanzt werden. Die Lage ist richtungsweisend. Der Stammumfang im Pflanzstadium hat mind. 30 cm zu umfassen.
Quartierbaum	⁶ Die im Gestaltungsplan festgelegten Quartierbäume müssen in einem Humus/Baumgrubensubstrat-Volumen mit einer Grundfläche von mind. 6 m ² und einer Schichtstärke von mind. 80 cm gepflanzt werden. Die Lage ist richtungsweisend. Der Stammumfang im Pflanzstadium hat mind. 25 cm zu umfassen.
Pflanzflächen	⁷ Die im Gestaltungsplan festgelegten Pflanzflächen sind weitgehend mit Stauden und Ziergräsern zu bepflanzen, die einmal pro Jahr geschnitten werden. Die Lage und Ausdehnung ist richtungsweisend. Diese Flächen sind keine privaten, den Erdgeschosswohnungen zugewiesenen Aussenflächen.

Art. 8 Erschliessung

Erschliessung	¹ Die Erschliessung des Gestaltungsplanareals mit dem motorisierten Verkehr erfolgt primär innerhalb der festgelegten Bereiche über die Bahnhofstrasse direkt in die Tiefgaragen.
Verkehrsflächen	² Die Verkehrsflächen dienen den Verkehrsanlagen des motorisierten Verkehrs.

Notzufahrt	³ Die Notzufahrten sind über die festgelegten Korridore sicherzustellen. Sie sind nach der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehrkoordination Schweiz FKS auszuführen und zu diesem Zweck dauernd freizuhalten.
Öffentliche Wegverbindungen	⁴ Zwischen den Richtungspunkten öffentliche Wegverbindung ist eine rollstuhlgängige Wegverbindung auszuführen, die mehrheitlich 3 m breit ist. Der Unterhalt obliegt den Grundeigentümern. Die öffentliche Wegverbindung mit privater Unterhaltungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.
Bereich Bushaltestelle	⁵ Im Bereich Bushaltestelle kann der Kanton und/oder die Gemeinde eine Bushaltestelle verwirklichen.

Art. 9 Parkierung

Abstellflächen für Motorfahrzeuge	¹ Alle erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge, inklusive Besucherparkplätze, sind unterirdisch zu verwirklichen. ² Bei Wohnbauten sind, Abweichend zu Art. 11 Abs. 1 Bst. a BauR, pro 100 m ² gesamte Bruttogeschossfläche (BGF) 1.32 Abstellplätze erforderlich. Die Besucherparkplätze sind vom reduzierten Pflichtparkplatzbedarf gemäss BauR zu ermitteln. Die Besucherparkplätze müssen jederzeit zugänglich sein.
Fahrräder	³ Die erforderlichen Abstellflächen für Fahrräder sind im Tiefgaragengeschoss und in Hauseingangsnähe zu realisieren.

Art. 10 Energie, Entsorgung und Etappierung

Minergie-Standard	¹ Die Bebauung ist im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zu zertifizieren.
Entsorgung	² Im Bereich der bezeichneten Stellen sind Containerabstellplätze für Grün- und Unterflurcontainer für Hauskehricht zu erstellen.
Etappierung	³ Die Überbauung kann etappiert werden. Mit jeder Bauetappe sind die Anlagen der Erschliessung, Parkierung, Umgebungsgestaltung und dergleichen, soweit sie für die jeweilige Etappe notwendig sind, nachzuweisen und zu realisieren. ⁴ Die Bushaltestelle kann der Wohnüberbauung vorgezogen werden. Der öffentliche Fussweg mit privater Unterhaltungspflicht muss spätestens mit der Überbauung der Häuser 1 bis 3 ausgeführt werden.

Art. 11 Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans.