



Gestaltungsplan "Säntisblick"

Grundstück Kataster Nr. 2380, Rebbergstrasse, 8832 Wollerau

Sonderbauvorschriften (SBV)

(Verbindlicher Bestandteil)

Öffentliche Auflage vom :

- 6. Dez. 2019

bis

27. Dez. 2019

Durch den Gemeinderat erlassen am :

11. Okt. 2021

Der Gemeindepräsident: *Str.*

Der Gemeindeschreiber :

Durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am :

11. Januar 2022
mit Beschlussnummer
25/2022

Der Landammann :

Der Staatsschreiber :



FORMENSPRACHE S GmbH

Architektur & Design

Inhalt

1. Einleitende Bestimmungen	2
<i>Art. 01: Geltende Rechtsgrundlage</i>	2
<i>Art. 02: Zweckbestimmung</i>	2
<i>Art. 03: Abweichungen gegenüber der Grundordnung Art. 82/2 BauR</i>	2
<i>Art. 04: Bestandteile des Gestaltungsplans</i>	3
<i>Art. 05: Geltungsbereich</i>	3
<i>Art. 06: Verbindlichkeit</i>	3
2. Vorschriften zu den Baubereichen	3
<i>Art. 07: Gestaltung / Gliederung</i>	3
<i>Art. 08: Abstände</i>	4
<i>Art. 09: Bauweise</i>	4
<i>Art. 10: Nutzweise</i>	4
<i>Art. 11: Baubereiche / Hauptbauten</i>	4
<i>Art. 12: Nebenbauten / unterirdische Bauten</i>	4
<i>Art. 13: Dachgestaltung / Attika</i>	5
<i>Art. 14: Ausnützung</i>	5
<i>Art. 15: Minergie</i>	5
3. Erschliessung/Parkierung/Infrastruktur	5
<i>Art. 16: Erschliessung</i>	5
<i>Art. 17: Parkierung</i>	5
<i>Art. 18: Einfahrten zu den Tiefgaragen</i>	5
<i>Art. 19: Entsorgung</i>	5
4. Umgebungsgestaltung und Begrünung	6
<i>Art. 20: Erholungsflächen</i>	6
<i>Art. 21: Interne Fusswege</i>	6
<i>Art. 22: Bepflanzungsgrundsätze</i>	6
5. Schlussbestimmungen	6
<i>Art. 23: Wegfall der Rebbergstrasse West</i>	6
<i>Art. 24: Abweichungen gegenüber der Regelbauweise</i>	6
<i>Art. 25 Vorteile gegenüber</i>	6
<i>Art. 26: Inkrafttreten</i>	6
6. Antrag des Grundeigentümers	7

Gestützt auf das Baureglement der Gemeinde Wollerau und auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz sowie auf Antrag der Grundeigentümerschaft beschliesst der Gemeinderat Wollerau, den nachfolgenden

Gestaltungsplan „Säntisblick“

mit den folgenden Sonderbauvorschriften (nachfolgend SBV genannt) zu erlassen.

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 01: Geltende Rechtsgrundlage

Der Gestaltungsplan „Säntisblick“ stützt sich auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG) und auf das Baureglement der Gemeinde Wollerau vom 21. Juni 2016 (BauR.)

Art. 02: Zweckbestimmung

Der Gestaltungsplan „Säntisblick“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gestaltungsplangebietes nach einem gesamtheitlichen Konzept und einer zeitgemässen Architektur.

Er sichert eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität, die Erschliessung und Parkierung, sowie eine sinnvolle und zweckmässige Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

Art. 03: Abweichungen gegenüber der Grundordnung Art. 82/2 BauR

Im Gestaltungsplan kann von Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden, sofern der Gestaltungsplan Mehrleistungen im Sinne der Vorteile gemäss § 24 PBG beinhaltet. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone gewahrt bleiben.

Art. 04: Bestandteile des Gestaltungsplans

- Gestaltungsplan Situation 1:500.
- Gestaltungsplan Schnitte 1:500.
- Sonderbauvorschriften (SBV).
- Erläuterungsbericht (EB) mit Richtprojekt.

Art. 05: Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für das Gestaltungsplangebiet.
- ² Der Gestaltungsplanperimeter ist im Situationsplan schwarz umrandet. Erfasst vom Gestaltungsplan ist das Grundstück L Nr. 2380 mit einer Fläche von 3'492m².
- ³ Der Gestaltungsplan geht - soweit zulässig - anderen Vorschriften, namentlich den Bestimmungen des PBG und des BauR, vor.

Art. 06: Verbindlichkeit

- ¹ Der Gestaltungsplan enthält verbindliche, richtungsweisende und hinweisende Inhalte.
- ² Verbindlich sind die Anordnungen des Situationsplans, sofern sie in der Legende zum Situationsplan als verbindlich bezeichnet werden. Andernfalls handelt es sich um richtungsweisende oder hinweisende Informationen.
- ³ Die SBV sind verbindlich.
- ⁴ Weitere Bestandteile sind hinweisend.

2. Vorschriften zu den Baubereichen

Art. 07: Gestaltung / Gliederung

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche 1 und 2 definieren die horizontalen Baubereiche der Mehrfamilienhäuser.
- ² Durch die Parzellenform sind die Längsfassaden der Gebäudekuben Ost-West orientiert.
- ³ Es sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gestaltung soll einheitlich sein.

Art. 08: Abstände

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten, einzuhalten (Art. 36 BauR).
² Der grosse Grenzabstand wird durch den Strassenabstand konsumiert.
³ Die gesetzlichen Gebäudeabstände sind einzuhalten.

Art. 09: Bauweise

- ¹ Die offene Bauweise ist zulässig.

Art. 10: Nutzweise

- ¹ Es gelten die Art. 63 Abs. 1 sowie Art. 63 Abs. 2 lit. c BauR.

Art. 11: Baubereiche / Hauptbauten

- ¹ Hauptbauten sind Bauten, die weder unterirdische Bauten noch Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind.
² Die Baubereiche 1+2 definieren die horizontale Ausdehnung der Hauptbauten.
³ Über die Fassade vorspringende, auch abgestützte Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, als ihre Ausladung 1.50 Meter nicht übersteigt.
⁴ § 62 PBG betreffend Grenzabstandsverlagerung bleibt vorbehalten.
⁵ Für Hauptbauten gelten nach Art. 71 BauR. die folgenden Masse:

Baubereich	Max. Gebäudelänge	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Anzahl Vollgeschosse	Grenzabstand Nord, Süd, West	Grenzabstand Ost = Strassenabstand
1	40m	10m	13m	3	klein	4m
2	40m	10m	13m	3	klein	4m

Art. 12: Nebenbauten / unterirdische Bauten

- ¹ Nebenbauten und Anlagen dürfen im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans erstellt werden.
² Nebenbauten und Anlagen im Korridor Rebbergstrasse West (Westgrenze des Trottoirs bis Ostgrenze der KTN 2380 sind zulässig, müssen aber entfernt werden, falls sie den Bau der Rebbergstrasse West beeinträchtigen (Beseitigungsrevers). Der Revers entfällt, falls die Strasse nicht erstellt wird.
³ Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG dürfen im gesamten Perimeter bis zum Baubereich für unterirdische Bauten erstellt werden.

Art. 13: Dachgestaltung / Attika

¹ In den Baubereichen 1 und 2 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdachformen zulässig.

² Auf Flachdächern sind neben üblicher Möblierungen horizontale Sonnen- und Wetterschutzanlagen, Absturzsicherungen und technische Aufbauten gestattet.

Art. 14: Ausnützung

¹ Die Ausnützungsziffer wird um 15 % erhöht (von 0.55 auf 0.6325).

² Es gelten die Art. 27-30 BauR.

³ Das Gestaltungsplanareal L Nr. 2380 umfasst eine anrechenbare Landfläche von insgesamt 3'005 m².

Art. 15: Minergie

¹ Alle Neubauten müssen den Minergie-Standard erfüllen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

3. Erschliessung/Parkierung/Infrastruktur

Art. 16: Erschliessung

¹ Das Grundstück wird für den motorisierten Verkehr über die Rebbergstrasse erschlossen.

² Die interne Erschliessung mit Verkehrs- und Gehwegen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Fussgänger und motorisierter Verkehr sind zu trennen.

⁴ Den für die Verlängerung der Rebbergstrasse West benötigte Korridor im Situationsplan ist freizuhalten. Art. 12 SBV bleibt vorbehalten.

Art. 17: Parkierung

¹ Autoabstellplätze müssen mindestens zu 70% unter Terrain in Sammelgaragen erstellt werden. Die Bewilligungsbehörde legt die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze im Baubewilligungsverfahren fest.

Art. 18: Einfahrten zu den Tiefgaragen

¹ Die Positionen der Einfahrten zu den Tiefgaragen sind im Situationsplan definiert.

Art. 19: Entsorgung

¹ Der Standort der gemeinsamen Entsorgungseinrichtung ist im Situationsplan festgelegt.

4. Umgebungsgestaltung und Begrünung

Art. 20: Erholungsflächen

¹ Im Gestaltungsplanperimeter sind gut besonnte Erholungsflächen gemäss Art. 14 BauR vorzusehen.

² Die Erholungsflächen müssen wenigstens 20 % der Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen betragen. Das exakte Flächenmass wird der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren festlegen.

Art. 21: Interne Fusswege

¹ Die arealinternen Fusswege sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Art. 22: Bepflanzungsgrundsätze

¹ Die arealinternen Bepflanzungen sind nach den Grundsätzen des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK Höfe) auszuführen.

5. Schlussbestimmungen

Art. 23: Wegfall der Rebbergstrasse West

¹ Wird die im Erschliessungsplan vorgesehene Rebbergstrasse West nicht gebaut, ist dieser Gestaltungsplan zu revidieren.

² Die wegen der Rebbergstrasse West geschaffenen Beschränkungen der Baufreiheit sind diesfalls zu beseitigen.

Art. 24: Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

¹ Erhöhung der Ausnützung um 15 %.

Art. 25 Vorteile gegenüber Regelbauweise

¹ Erholungsflächen von mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Familienwohnungen.

² Trennung von motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr.

³ Parkierung von mindestens 70 % in unterirdischer Sammelgarage.

⁴ Minergiestandard.

⁵ Einheitliche Architektur.

⁶ Zentrale Entsorgungsstelle.

⁷ Freihaltung Korridor für Verlängerung der Rebbergstrasse.

⁸ Verzicht auf Ausschöpfung der Gebäudelänge von 40 m in Baubereich 2.

Art. 26: Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

6. Antrag des Grundeigentümers

Der Grundeigentümer des Grundstücks L Nr. 2380, Grundbuch Wollerau, beantragt dem Gemeinderat Wollerau, den Gestaltungsplan Sântisblick zu erlassen.

Wollerau, den

13.9.2021

Der Grundeigentümer:

Richard Marty

[Signature]