

Kanton Schwyz, Gemeinde Vorderthal

Gestaltungsplan „Steinweid“ 8857 Vorderthal SZ

Sonderbauvorschriften

Gesuchstellerin

Zitextil AG, Steinweid, 8857 Vorderthal
30.04.2019

Grundeigentümer KTN 143

Zimmermann-Kundert Ulrich
Kapellstrasse 5, 8854 Siebnen
30.04.2019

Zimmermann Margarete
Rotachstrasse 39, 8003 Zürich
30.04.2019

Grundeigentümer KTN 145

achilles-vetclinic.ag
Braunauerstrasse 828, 9512 Rossrüti
30.04.2019

Grundeigentümer KTN 562

Zitextil AG, Steinweid, 8857 Vorderthal
30.04.2019

Planverfasserin

STÄHLI AG ARCHITEKTEN SIA
8853 Lachen SZ
30.04.2019

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident, Ort, Datum

Der Gemeindeschreiber, Ort, Datum

Öffentlich aufgelegt

3. Februar 2021

L. V. Vorderthal 18.8.22

M. V. Vorderthal, 18.8.22

vom 10. Mai 2019

bis 31. Mai 2019

Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz genehmigt

Der Landammann, Ort, Datum

Der Staatsschreiber, Ort, Datum

Lachen 30.04.2019



mit RRB Nr. 794/2021

R. R. R.

Gestaltungsplan „Steinweid“ Vorderthal

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplanperimeter: Parzelle KTN 143 im Ausmass von 2'158 m²
Parzelle KTN 145 im Ausmass von 424 m²
Parzelle KTN 562 im Ausmass von 6'839 m²

Grundeigentümer: KTN 143 Zimmermann-Kundert Ulrich, Kapellstrasse 5, 8854 Siebnen
Zimmermann Margarete, Rotachstrasse 39, 8003 Zürich
KTN 145 achilles-vetclinic.ag, Braunauerstrasse 828, 9512 Rossrüti
KTN 562 Zitextil AG, Steinweid, 8857 Vorderthal

Gesuchstellerin: Zitextil AG, Steinweid, 8857 Vorderthal

Planverfasserin: STÄHLI AG ARCHITEKTEN SIA, Zeughausstrasse 12, 8853 Lachen SZ

1 Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Vorderthal erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) sowie auf Kapitel 5. des Baureglementes der Gemeinde Vorderthal (BauR) vom 01. Juli 2014, die folgenden Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Steinweid“ 8857 Vorderthal SZ.

Art. 2 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Zonenplan umgrenzte Gestaltungsplangebiet „Steinweid“. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Vorderthal (BauR).

Als verbindliche Bestandteile gelten:

- Gestaltungsplan „Steinweid“ 8857 Vorderthal, Situation Mst. 1:500, Dat. 30.04.2019
- Sonderbauvorschriften, Dat. 30.04.2019

Als richtungsweisender Planinhalt gilt:

- Richtprojekt, Mst. 1:200 / 1:250 / 1:300, Dat. 30.04.2019

Als orientierender Bestandteil gilt:

- Erläuterungsbericht, Dat. 30.04.2019

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Die Realisierung einer ortsbaulich überzeugenden, architektonisch qualitativ hochstehenden und auf die bestehende Situation optimal reagierende Wohnüberbauung mit grosszügigen Umgebungs- und Freiräumen.
- Die haushälterische Nutzung des Bodens durch eine koordinierte Planung und verdichtete Bebauung der Parzelle als architektonische Gesamtanlage.
- Die zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung des gesamten Gestaltungsplangebiets.

2 Bauvorschriften

Art. 4 Hauptbauten

.1 Hauptbauten dürfen nur in den im Plan bezeichneten verbindlichen Baubereichen erstellt werden. Ihre maximale Ausdehnung (inkl. Vorbauten und Anbauten) ist durch die Begrenzung der Baubereiche sowie die Grundmasse bestimmt. Für die Baubereiche gelten nachstehende Bestimmungen:

Ausnahmen von der Regelbauweise:

- Maximale Ausnützungsziffer in der WG3: 0.65
 - Maximale Ausnützungsziffer in der W2: 0.4
 - Ausnützungsübertrag von 134.5 m² Bruttogeschossfläche von der W2 in die WG3
 - Reduktion der internen Gebäudeabstände innerhalb des Baubereichs W2.4
 - Erhöhung der maximalen Gebäudelänge innerhalb des Baubereichs W2.3 von 25 m um 3.5 m auf 28.5 m
- .2 Vordächer und Balkone dürfen die Begrenzung der Baubereiche überragen, soweit ihre Ausladung 1.5 m nicht übersteigt.
- .3 Die Ausgestaltung der Balkongeländer hat unter Berücksichtigung der optischen Durchlässigkeit so zu erfolgen, dass die abgesetzte Gliederung der Gebäudekörper gewahrt bleibt.
- .4 Technisch bedingte Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge und dergleichen dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das technisch bedingte Mass, maximal jedoch um 2.0 m, überschreiten. Sie sind möglichst zusammenzufassen und klein zu halten sowie bezüglich Form, Struktur und Farbgebung mit der Dach- bzw. Fassadengestaltung abzustimmen.
- .5 Antennen- und Satellitenschüsseln ausserhalb der Fassadenhüllen und auf Dächern sind nicht zulässig;
- .6 Windschutzverglasungen bei Balkonen, Sitzplätzen und Vordächern sind nur im Bereich der Überdeckung möglich.

Art. 5 Nebenbauten

Die Überdachung der Tiefgaragenrampe darf nur in dem im Gestaltungsplan definierten Baubereich erstellt werden. Die Überdachung der Tiefgaragenrampe gilt als Nebenbaute und es gelten dafür die baurechtlichen Vorschriften für Nebenbauten.

Nebenbauten wie z.B. Veloabstellanlagen, überdachte Kinderspielflächen etc. dürfen innerhalb der Baubereiche sowie innerhalb der Freiflächen / Grünflächen erstellt werden. Die ordentlichen Abstände zu benachbarten Drittgrundstücken sind einzuhalten. Die Nebenbauten sind im Waldabstandsbereich nicht zulässig.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Das Richtprojekt ist wegleitend. Davon darf nur bei einer ausgewiesenen besseren Lösung abgewichen werden

Art. 7 Etappierung

Bei allfälligen Bauetappen ist die Anzahl der Parkplätze sowie die Erholungs- und Freiflächen jeweils etappengerecht zu erstellen.

3 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Art. 8 Gelände / Topografie

Bei der Umgebungs- und Terraingestaltung ist sicherzustellen, dass ein sanfter und fließender Übergang an die umgrenzende Umgebung gewährleistet ist.

Art. 9 Freiflächen / Grünflächen / Bepflanzung

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher eine sorgfältige Organisation der privaten, halbprivaten und allgemeinen Aussenräume aufzeigt, Angaben zur Begrünung und Bepflanzung, zur Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen sowie zu Lage und Gestaltung der Spielflächen und der Entsorgungseinrichtungen enthält. Im Aussenraum sollen verschiedene Möglichkeiten und Ausstattungen für die Nutzungsansprüche aller Altersgruppen angeboten werden. Dabei ist das Richtprojekt massgebend.

Die Besucherparkplätze, die Wege allgemein, der öffentliche Fuss- und Fahrweg und die Plätze sowie die Kinderspielflächen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen und mit dem Material- und Farbkonzept der Überbauung abzustimmen. Wo dies möglich und zweckmässig ist, sind sickerfähige Materialien zu verwenden. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten einheimischen Pflanzen zu erfolgen.

Die Kinderspielflächen für Kleinkinder sind in Sicht- und Rufweite des Mehrfamilienhauses, wie auch möglichst zentrale zu den Häusern in der W2 Zone zu situieren und zu gestalten.

Mit der Umgebungsplanung in den Frei- und Grünflächen sind zusammenhängende Heckenpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Diese Hecken sind naturnah zu belassen.

Für die Umgebungsgestaltung sind nach Möglichkeit standortgerechte Pflanzenarten zu wählen. Das Ausbringen oder Säen der von InfoFlora aufgelisteten Pflanzenarten sind in gesamten Gestaltungsplanperimeter zu unterlassen.

Art. 10 Erholungsflächen, Kinderspielplätze, Gemeinschaftsräume

Innerhalb der Frei- und Grünflächen sind Kinderspielplätze mit Spielgeräten für verschiedene Altersgruppen sowie Sitzgelegenheiten sicherzustellen. Insgesamt haben die Spielflächen mindestens 20% der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu entsprechen. Die Anforderung gilt für das gesamte Gestaltungsplangebiet „Steinweid“.

4 Erschliessung, Parkierung

Art. 11 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung hat ausschliesslich über den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die konkrete Anordnung und Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen richtet sich nach den VSS-Normen SN 640 273a „Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene“ und 640 050 „Grundstückzufahrten“.

Bei der Tiefgarageneinfahrt und den Besucherparkplätzen ist auf eine gute Gestaltung und Integration in die Wohnüberbauung und in den öffentlichen Strassenraum zu achten. Mit Ausnahme von 10 oberirdischen Besucherparkplätzen sind sämtliche Bewohner- und Besucherparkplätze in einer unterirdischen Tiefgarage anzuordnen. Die drei unabhängigen EFH 12-14 im Baubereich W2.4 verfügen über oberirdische Garagen mit eigener Zufahrt. Gesamthaft sind mindestens 1 Parkplatz in der Tiefgarage und 1 Parkplatz bei den Besucherparkplätzen jeweils als Behindertenparkplatz auszuweisen.

Art. 12 Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge

Velo-Abstellplätze sind gut zugänglich und in genügender Anzahl in Hauseingangsnähe oder in der Tiefgarage anzuordnen. Pro Zimmer ist mindestens 1 Abstellplatz erforderlich. Dabei sind halbe Zimmer nicht anzurechnen.

Art. 13 Notzufahrt

Die Notzufahrt ist mit einer Breite von min. 3.50 m bzw. 4.50 m sicherzustellen und für eine Traglast von 18 t und eine Radlast von 6 t zu dimensionieren. Für das MFH in der WG3 Zone ist die Stellfläche für Hubretter zu realisieren. Diese ist auf eine Traglast von 18 t und eine Punktlast von 16 t zu dimensionieren und im Baugesuch-Verfahren nachzuweisen.

5 Ver- und Entsorgung, Entwässerung, Umwelt

Art. 14 Abstellplätze für Container

Im Baugesuchverfahren ist der Gemeinde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Dabei ist auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Strassenraums Rücksicht zu nehmen. Für den Hauskehricht sollen handelsübliche Kehricht-Container eingesetzt und an der Sägenstrasse an zentraler Stelle angeordnet werden. Für die Grünabfälle wird eine genügende Anzahl Grüncontainer an zentraler Stelle bereitgestellt.

Art. 15 Energie

Die Bebauung hat im Minergie®-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

6 Besonderes

Art. 16 Ausnützung

Für eine Überbauung, welche diesem Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften, dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sowie dem rechtsgültigen Baureglement der Gemeinde Vorderthal entspricht und die sich am Richtprojekt mit den entsprechenden Beilageplänen orientiert, wird eine maximale Ausnützungsziffer für die WG3 von 0.65 und für die W2 von 0.4 gewährt.

Die Erklärung der Übertragung innerhalb des Gestaltungsplangebiets:

- ausgewiesene Ausnützungsziffer in WG3: 0.712
- ausgewiesene Ausnützungsziffer in W2: 0.305
- Übertragung von der W2 in die WG3: 134.5m²

7 Schlussbestimmungen

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Steinweid“ 8857 Vorderthal SZ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.