

Gemeinde Reichenburg SZ

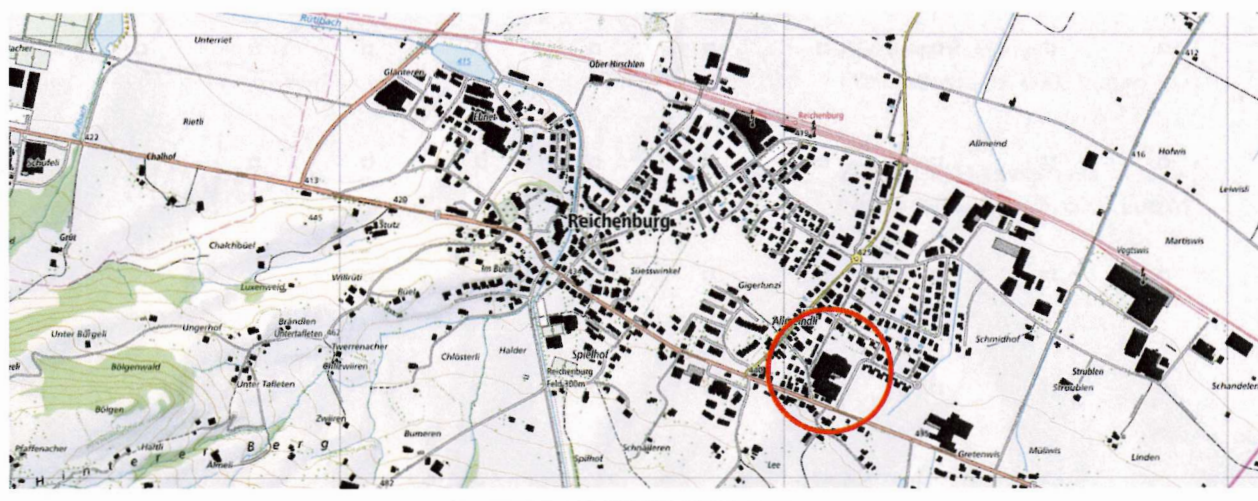
25. Juni 2021, rev.12. Nov. 2021, bereinigt 20. Oktober 2022

GESTALTUNGSPLAN

«WILHELM & DOUSSE AREAL»

Gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)



Öffentliche Auflage vom 09. Juli bis 29. Juli 2021

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 31

Im Namen des Gemeinderats

Gemeindepräsident/in

Gemeindeschreiber/in

vom



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 712

vom

20.9.2022

Im Namen des Regierungsrats

Landammann/in

Staatsschreiber/in



ZEITRAUM PLANUNGEN AG

RÜSSLI
ARCHITEKTEN
AG



GRUNDEIGENTÜMER /ANTRAGSTELLER

Grundeigentümer (Parzelle Nr. 653)

[Handwritten signature]

Datum / Unterschrift

Grundeigentümer (Parzelle Nr. 654)

[Handwritten signature]

Datum / Unterschrift

Planverfasserschaft

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Wilhelm & Dousse AG
Kantonsstrasse 81
8864 Reichenburg

Kistler Pius
Niederwies 29
8857 Vorderthal

Rüssli Architekten AG
Pilatusstrasse 3a, 6003 Luzern

ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern



INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Bestimmungen.....	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung.....	4
Art. 2	Bestandteile.....	4
Art. 3	Perimeter und Ergänzendes Recht.....	5
Art. 4	Ausnahmen	5
B.	Bau- und Zonenvorschriften.....	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Abstände	6
Art. 7	Art der Nutzung	6
Art. 8	Nutzungsmass.....	7
Art. 9	Öffentlich-rechtliche Verträge	7
C.	Gestaltung	8
Art. 10	Gestaltung	8
Art. 11	Dachgestaltung.....	8
Art. 12	Gestaltung der Erschliessungs-bereiche	8
D.	Erschliessung /Parkierung	9
Art. 13	Verkehrs- erschliessung.....	9
Art. 14	Öffentliche Fuss- und Radverbindung	9
Art. 15	Private Fuss- und Radverbindung	9
Art. 16	Öffentliche Fussverbindung.....	9
Art. 17	Abstellplätze Motorfahrzeuge	9
Art. 18	Abstellplätze Motorräder, Velos, Kinderwagen	10
E.	Aussenraum.....	10
Art. 19	Spiel- und Erholungsflächen.....	10
Art. 20	Grünflächen	10
Art. 21	Private Aussenbereiche.....	11
Art. 22	Terraingestaltung	11
F.	Ver- und Entsorgung.....	11
Art. 23	Entsorgung	11
Art. 24	Entwässerung.....	11
G.	Umwelt	11
Art. 25	Lärmschutz.....	11
Art. 26	Energie	12
H.	Schlussbestimmungen.....	12
Art. 27	Etappierung	12
Art. 28	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	12



¹ Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 3 Abs 4 und Art. 50ff. Baureglement der Gemeinde Reichenburg (BauR) vom 20.09.2016 den Gestaltungsplan «Wilhelm & Dousse» mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

Der Gestaltungsplan 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 besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität;
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fuss- und Radwege;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan «Wilhelm & Dousse Areal» besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan, Massstab 1:500 vom 12. November 2021
- Sonderbauvorschriften, SBV vom 12. November 2021

² Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV, vom 12. Nov. 2021
- Richtprojekt, Msst. 1:200, vom 12. Nov. 2021
- Richtprojekt Freiraum mit Umgebungsplan Msst. 1:500 und Freiraumkonzept, vom 12. Nov. 2021
- Nachweise, Gestaltungsplan «Areal Wilhelm & Dousse», vom 12. Nov. 2021
- Lärmschutznachweis: Lärmgutachten zum Richtprojekt, vom 15. Juli 2020
- Energiekonzept, vom 30. Oktober 2020
- Mobilitätskonzept Stufe Gestaltungsplan, vom 25.06.2021
- Baugrunduntersuchung, vom 06. September 2019
- Modell 1:500



Art. 3 Perimeter und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Wilhelm & Dousse Areal» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde sowie des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

¹ Der Gestaltungsplan «Wilhelm & Dousse Areal» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer von
 - Zone WG3: AZ von 0.80 auf 0.90
 - Zone WG4: AZ von 1.00 auf 1.10
- Reduktion der internen Gebäudeabstände gemäss Art. 6 SBV
- Erhöhung der Max. Gebäudehöhe in
 - Zone WG4: Baubereiche C,D,E,F,G von 13 m auf 16 m
- Erhöhung Überschreitung von Balkonen (Vorbauten max. 1/3 Fassadenlänge) von 1.50 m auf 2.50 m über Grenzabstand

B. BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 5 Baubereiche

¹ Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse, Gebäudehöhen, aufweisen und sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten.

Baubereich	Vollgeschosse	Gebäudehöhen	Höhenkoten (m ü. M.)
A	max. 4 VG	Max 13.00 m	max. 448.70 m ü. M.
B	max. 4 VG	Max 13.00 m	max. 448.70 m ü. M.
C	max. 4 VG	Max 16.00 m	max. 451.30 m ü. M.
D	max. 4 VG	Max 16.00 m	max. 451.30 m ü. M.
E	max. 4 VG	Max 16.00 m	max. 453.00 m ü. M.
F	max. 4 VG	Max 16.00 m	max. 452.50 m ü. M.
G	max. 4 VG	Max 16.00 m	max. 456.70 m ü. M.
N	-	-	max. 439.30 m ü. M.

² Es sind sowohl die Gebäudehöhen als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten.



³ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die effektiven Höhenkoten um maximal 0.60 m überschreiten. Subsidiär ist mit genannten Dachaufbauten eine Überschreitung der zulässigen Gebäude- und Höhenkoten nach Art. 5 Abs. 1 möglich.

⁴ Im Baubereich für Einstellhalle ist die Erstellung der Sammelgarage zulässig. Die Einstellhalle ist mit der Umgebungsgestaltung gemäss Richtkote Umgebung zu überdecken.

⁵ Die technisch notwendige Entlüftungen der Einstellhalle sowie Fluchtröhren aus Sammelschutzräumen dürfen ausserhalb der Baubereiche realisiert werden.

⁶ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind innerhalb des Baubereichs N für Nebenbauten zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.

⁷ Innerhalb der Baubereiche «Balkonen/Private Aussenräume» sind Einzelbalkone im Ausmass von maximale einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Weitere Balkonflächen sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Auskragung der Balkone beträgt max. 2.50 m gegenüber zur effektiven Fassadenflucht und darf die Baubereiche «Balkone /Private Aussenbereiche» nicht überschreiten.

Art. 6
Abstände

¹ Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.

² Unter Berücksichtigung der zulässigen Grenz- und Gebäudeabstände, dürfen horizontal über die Fassade vorspringende Balkone als Gebäudeteile im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG die Baubereiche der Hauptbauten um maximal 2.5 m überschreiten.

³ Die zulässigen minimalen Gebäudeabstände sind wie folgt festgelegt:

- Zwischen den Gebäuden der Baufelder A und C: min. 13.50 m
- Zwischen den Gebäuden der Baufelder B und C: min. 13.50 m
- Zwischen den Gebäuden der Baufelder C und E: min. 13.50 m
- Zwischen den Gebäuden der Baufelder D und F: min. 13.50 m
- Zwischen den Gebäuden der Baufelder E und G: min. 13.50 m
- Zwischen den Gebäuden der Baufelder N und C: min. 6.70 m
- Zwischen den Gebäuden der Baufelder N und D: min. 6.70 m

Art. 7
Art der Nutzung

¹ In den Baubereichen A bis F ist folgende Nutzung zulässig:

- Wohnen;
- Büro und Dienstleistungen.

² In dem Baubereich G sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- Büro und Dienstleistungen;
- Gewerbe.



Art. 8
Nutzungsmass

¹ Das zulässige Nutzungsmass für das gesamte Gestaltungsplangebiet beträgt maximal 12'105 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF).

² In den einzelnen Baubereichen sind die folgenden anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF)* zulässig:

Baubereich	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)
A	max. 1'234 m ²
B	max. 1'115 m ²
C	max. 1'413 m ²
D	max. 1'649 m ²
E	max. 1'651 m ²
F	max. 1'412 m ²
G	max. 3'631 m ²

* Definition anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) gemäss Art. 20, Baureglement Gemeinde Reichenburg vom 20.09.2016.

³ Der Transfer von anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt. Die im jeweiligen Baubereich zulässige aBGF darf durch den Transfer um maximal einen Zehntel erhöht werden.

⁴ Mit jeder Bauetappe ist im Baugesuch aufzuzeigen, wie mit den weiteren Etappen das geforderte Nutzungsmass, resp. die zonenkonforme Nutzungsverteilung, erreicht werden kann.

Art. 9
Öffentlich-rechtliche
Verträge

¹ Bestandteile, welche die Funktion des Gestaltungsplans in Ergänzung zu den Gestaltungsplanvorschriften gewährleisten, sind rechtlich zu sichern. Insbesondere folgende Bestandteile sind mit Dienstbarkeiten zu sichern:

- Ungleichverteilung von Grenzabständen im Sinne von § 62 PBG
- Öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte
- Erstellung und Unterhalt von öffentlichen Wegverbindungen
- Vereinbarungen von Parkierungsanforderungen

² Die öffentlich-rechtlichen Verträge müssen der Gemeinde spätestens bei der Eingabe des ersten Baugesuchs vorgelegt und im Grundbuch eingetragen werden.



C. GESTALTUNG

Art. 10 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 Das Richtprojekt ist begleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG; hier sind auch andere Dachformen zulässig.

² Flachdächer sind extensiv zu bewirtschaften und dürfen nicht begehbar oder als Aufenthaltsflächen genutzt werden. Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind zulässig. Das Flächenmass für PV-Anlagen ist frei.

³ Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie sind allseitig unter einem Winkel von 45°Grad vom Dachrand, resp. von der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen.

Art. 12 Gestaltung der Erschliessungs- bereiche

¹ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.



D. ERSCHLIESSUNG /PARKIERUNG

Art. 13 Verkehrs- erschliessung

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

² Die Erschliessung der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Zweiräder ist über die Anschlusspunkte «Einfahrt Sammelgarage» gemäss Situationsplan sichergestellt.

³ Am Anschlusspunkte «Einfahrt Velos» gemäss Situationsplan ist die Erschliessung der Abstellplätze für Motorräder und Velos sichergestellt.

Art. 14 Öffentliche Fuss- und Radverbindung

¹ Es ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Oberallmeindstrasse und Obere Allmeind gemäss Situationsplan zu erstellen. Die öffentliche Fuss- und Radverbindung ist mit festem Belag in einer minimalen Breite von 3 m zu erstellen. Die Verbindungen sind regelmässig zu unterhalten und dauerhaft frei zu halten. Die dazu notwendigen Dienstbarkeiten sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

Art. 15 Private Fuss- und Radverbindung

¹ Siedlungsinternen Fuss- und Radverbindungen sind gemäss Situationsplan zu erstellen. Die Wege sind mit einer minimalen Breite von 2.00 m mit festem Belag zu erstellen und müssen stufenlos, d.h. mit kinderwagen- und rollstuhltauglichen Rampen ausgestattet sein, welche ein möglichst flaches und kontinuierliches Gefälle aufweisen.

Art. 16 Öffentliche Fussverbindung

¹ Die öffentliche Fussverbindung gemäss Situationsplan sind als min. 1.5m breite Trottoir mit festem Belag zu erstellen. Das öffentliche Fusswegerecht ist grundbuchamtlich zu sichern. Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fussverbindungen sind gut und sicher zu gestalten und in die Umgebung einzupassen.

² Die öffentlichen Fussverbindung verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer. Die Verbindungen sind regelmässig zu unterhalten und dauerhaft frei zu halten. Die dazu notwendigen Dienstbarkeiten sind öffentlich-rechtlich zu sichern. Vorbehältlich bleiben öffentlich-rechtliche Verträge gemäss Art. 10 SBV.

Art. 17 Abstellplätze Motorfahrzeuge

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements.

² Oberirdisch dürfen nur Besucherparkplätze innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Standorten Offene, oberirdische Parking angeordnet werden. Die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze richtet sich nach dem Situationsplan.



³ Für den Gestaltungsplanperimeter ist im Rahmen eines Baugesuchs ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Darin sollen Massnahmen aufgezeigt werden, die zu einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung beitragen und Anreiz zur Benützung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs leisten. Eine Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze kann bewilligt werden. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem ersten Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen.

Art. 18
Abstellplätze
Motorräder, Velos,
Kinderwagen

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Reichenburg.

² Es sind hinreichend Abstellplätze für Kinderwagen innenliegend in Nähe der Hauseingänge bereitzustellen und müssen stufenlos erreichbar sein.

³ Für die notwendigen Abstellflächen für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen gelten die Bestimmungen gemäss Baureglement der Gemeinde Reichenburg. Die Flächen und deren Standorte sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

E. AUSSENRAUM

Art. 19
Spiel- und
Erholungsflächen

¹ Die Umgebung hat eine grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei- und Spielflächen auszuweisen. Die Spiel- und Erholungsflächen haben eine Fläche von min. 2'100 m² aufzuweisen und richten sich nach dem begleitenden Richtprojekt Freiraum.

² 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 Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

³ Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Bewohnern im Gestaltungsplanperimeter sowie deren Besuchern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Es sind Pflanzgärten zu erstellen, welche den Anwohnern zur Verfügung gestellt und an die Erholungsflächen angerechnet werden können.

Art. 20
Grünflächen

¹ Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesen (Magerwiesen, Blumenwiesen) anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.



Art. 21
Private
Aussenbereiche

¹ Die Flächen «Private Aussenbereich» gemäss Situationsplan dienen den privaten Aussengeschosflächen der Parterrewohnungen. Diese Aussenbereiche dürfen durch die Bewohner der jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen exklusiv genutzt werden. Bauten sind darin nicht gestattet. Für die Gestaltung ist das Richtprojekt Freiraum mit Freiraumkonzept wegleitend. Garteneinfassungen mit einheitlichen Heckenausbildung von maximal 1.5 m Höhe sind zulässig. Abweichend zu Abs. 1 kann der Aussenbereich eine andere Beschaffenheit (Belag) aufweisen.

Art. 22
Terraingestaltung

¹ Das Terrain richtet sich nach den *Richtkote* Umgebung gemäss Situationsplan. Die Terrainhöhen dürfen bis 50 cm von diesen abweichen

F. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 23
Entsorgung

¹ Für die Kommunalabfuhr (Entsorgung Kehricht und Grüngut) ist am «Standort für Entsorgungssammelstelle» (E) gemäss Situationsplan 1:500 die Errichtung einer Unterflur-Entsorgungsanlage zu erstellen.

Art. 24
Entwässerung

¹ Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

² Das im Gestaltungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist zu retendieren. Das Meteorwasser ist, wenn möglich zu versickern, ansonsten in Rückhalteanlagen zurückzuhalten. Die Umsetzung der Retention ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

G. UMWELT

Art. 25
Lärmschutz

¹ Im Perimeter ist die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung LSV einzuhalten. Es sind die Lärmgrenzwerte nach Art. 24 USG und Art. 30 LSV (Einhaltung Planungswerte, Ausnahmen möglich) einzuhalten.

² Der Lärmschutz-Nachweis der SINUS AG Sempach Station vom 15. Juli 2020 ist wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans. Wird im Baugesuch von den Grundrissnachweisen gemäss Richtprojekt abgewichen, muss die Einhaltung der Planungswerte erneut nachgewiesen werden.



Art. 26
Energie

¹ Die Gebäude sind im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zu zertifizieren.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27
Etappiierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet sein.

² Bei einer etappierten Ausführung der Überbauung ist im Rahmen des ersten Baugesuchs ein Provisorium für die freigehaltenen Arealflächen aufzuzeigen und durch die Baubehörde als Auflage zum Baugesuch der ersten Etappe zu bewilligen. Der Umgang mit Rückbauten, provisorische Umgebungsgestaltung und Werkleitungen ist sicherzustellen.

Art. 28
Inkrafttreten,
Änderung, Aufhebung

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

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