



Kanton Schwyz
Gemeinde Tuggen

by Vogelsang + Piccolotto

720°
ARCHITEKTEN

Gestaltungsplan Chlifeld Tuggen SZ

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

30.11.2021



Öffentliche Auflage vom 21.01.2022 bis 10.02.2022

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 157 vom 28.09.2022

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

[Signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 37 vom 17. Januar 2023

Im Namen des Regierungsrates

~~Die Frau~~ Landammann:

[Signature]

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

Grundstück KTN 1317 und 391

CAMPO Architektur AG
Höh-Rohnenweg 19
8832 Wilen b. Wollerau
Vertreten durch Kisseleff, Rolf

30.11.21



Datum / Unterschrift

Grundstück KTN 1314 und 391

Paul Andreas Ruoss
Buchbergstrasse 19
8856 Tuggen

30.11.21



Datum / Unterschrift

Projektverfasser/in:

720° Architekten AG
Bahnhofstrasse 11
8808 Pfäffikon SZ

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Ingress	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich und Ergänzendes Recht	5
Art. 4	Ausnahmen	5
B	BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Abstände	6
Art. 7	Art der Nutzung	6
Art. 8	Nutzungsmass	6
Art. 9	Etap pierung	6
C	GESTALTUNG	7
Art. 10	Gestaltung	7
Art. 11	Dachbegrünung	7
Art. 12	Gestaltung der Erschliessungsbereiche	7
D	VERKEHRSERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG	7
Art. 13	Verkehrerschiessung	7
Art. 14	Fusswege	8
Art. 15	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8
Art. 16	Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen	8
E	AUSSENRAUM	8
Art. 17	Spiel- und Erholungsflächen	8
Art. 18	Naturgefahren und Gewässerräume	9
Art. 19	Terraingestaltung und Bepflanzung	9
F	VER- UND ENTSORGUNG	10
Art. 20	Leitungen	10
Art. 21	Entwässerung	10
Art. 22	Abfälle	10
G	UMWELT	10
Art. 23	Lärmschutz	10
Art. 24	Energie	10
H	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
Art. 25	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	11

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 46 und Art. 47 ff. Baureglement (BauR) der Gemeinde Tuggen vom 27. September 1995, den Gestaltungsplan Chlifeld mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan Chlifeld bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
 - Aufwertung des Entwässerungsgebietes Schlüssel und Reduktion der Hochwassergefährdung durch Neuerstellung des Gewässers Süd und Ausscheidung des Freiraums Gewässer Mitte (Sandbach/Sampelbach);
 - Naturnahe Flächengestaltung der Gewässerräume zur Förderung der Biodiversität;
 - Reduktion des Strassenanteils (KTN 391) zugunsten von Grünfläche und Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung mit verkehrsberuhigendem Charakter zugunsten des Langsamverkehrs, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
 - Freihaltung der Umgebungsflächen dank mehrheitlicher Anordnung der Parkplätze in der Einstellhalle für die Mehrfamilienhäuser und in den Hauptbauten für die Doppelfamilienhäuser;
 - Sicherstellung einer hochwertigen Umgebungsgestaltung mit grosszügigen, zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität;
 - Verwendung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern;
 - Begrünungspflicht der Flachdächer;
 - Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan Chlifeld besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 30.11.2021;
 - Situationsplan Pl. Nr. 0103, Massstab 1:500, vom 30.11.2021;
 - Schemaschnitte Pl. Nr. 0104, Massstab 1:500, vom 30.11.2021.
- 2 Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
 - Erläuterungsbericht vom 30.11.2021;
 - Richtprojekt Überbauung Buechberg Tuggen, Massstab 1:500 und 1:200, vom 30.11.2021.

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan Chlifeld gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Der Gestaltungsplan Chlifeld weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:
 - Erhöhung der Überbauungsziffer um bis zu 10% des Basiswertes von 0.23 auf 0.253;
 - Anrechenbare Landfläche (inkl. Abzug Gewässer): 6'885.0 m²;
 - Fläche Basiswert (UZ=0.23): 1'583.6 m²;
 - Fläche mit erhöhter Überbauungsziffer (UZ=0.253): 1'741.9 m².
- 2 Interne Grenzabstände dürfen unterschritten werden.

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**Art. 5 Baubereiche**

- 1 Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten:

Baubereich	Höhenkoten
A	max. 434.80 m. ü. M.
B	max. 434.40 m. ü. M.
C	max. 436.30 m. ü. M.
D	max. 437.00 m. ü. M.
E	max. 441.70 m. ü. M.
F	max. 441.70 m. ü. M.

- 2 Es sind sowohl die Gebäudehöhen als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten. Die Firsthöhen dürfen die tatsächlichen Gebäudehöhen um maximal 3.0 m überschreiten.
- 3 Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.
- 4 Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen horizontal über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. die Baubereiche um maximal 3.0 m überschreiten.
- 5 Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sowie Anlagen (Pools) sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden können und sich die Bauten und Anlagen gut in die Umgebung einfügen. Externe Abstände sind einzuhalten.

- 6 Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind in den Baubereichen D, E und F nur im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

Art. 6 Abstände

- 1 Zwischen den Hauptbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens 8.0 m einzuhalten.
- 2 Gemäss § 62 PBG dürfen unter Einhaltung der Gebäudeabstände die externen Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden.

Art. 7 Art der Nutzung

- 1 In den Baubereichen sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 8 Nutzungsmass

- 3 In den einzelnen Baubereichen sind die folgenden Bruttogebäudegrundrissflächen (BGGF) zulässig:

Baubereich	Bruttogebäudegrundrissfläche in der Wohnzone W2
A	max. 253.50 m ²
B	max. 253.50 m ²
C	max. 253.50 m ²
D	max. 322.00 m ²
E	max. 314.00 m ²
F	max. 314.00 m ²

- 1 Der Transfer von Bruttogebäudegrundrissfläche (BGGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt. Die im jeweiligen Baubereich zulässige BGGF darf durch den internen Transfer um maximal einen Zehntel erhöht werden.
- 2 Der Transfer von Bruttogebäudegrundrissfläche (BGGF) zwischen den einzelnen Baubereichen und Nachbargrundstücken der gleichen Zone ist erlaubt. Die zulässige BGGF jedes einzelnen Baubereichs darf durch den externen Transfer um maximal 5% erhöht oder vermindert werden. Für importierte BGGF besteht kein Anspruch auf eine Mehrnutzung.

Art. 9 Etappierung

- 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 bleiben.

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.
- 3 Die aussen sichtbare Fassaden- und Dachgestaltung hat nach einem einheitlichen Gestaltungsgrundsatz zu erfolgen. Das Richtprojekt bildet die gestalterische Vorgabe für das Bauprojekt.
- 4 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 5 Das Material- und Farbkonzept ist mit Baufreigabe der Gemeinde anzugeben.

Art. 11 Dachbegrünung

- 1 Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.

Art. 12 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

- 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 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 13 Verkehrserschliessung

- 1 Die Quartierstrasse soll einen verkehrsberuhigenden Charakter zugunsten des Langsamverkehrs aufweisen und ist als Begegnungszone zu definieren.
- 2 Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur im definierten Erschliessungsbereich zulässig.
- 3 Die im Situationsplan bezeichnete Notzufahrt gewährleistet die interne Erschliessung der Baubereiche D, E, F im Ausnahmefall. Diese ist mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m vorzusehen.

Art. 14 Fusswege

- 1 Von der Quartierstrasse aus sind Fusswegverbindungen zu den Parzellengrenzen zu ermöglichen.

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements.
- 2 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner sind für die Baubereiche A, B und C auf den privaten Garagenvorplätzen sowie in den Hauptbauten integriert. Für die Baubereiche D, E und F sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen.
- 3 Oberirdisch dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs die Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Besucher angeordnet werden.

Art. 16 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen des Baureglements.
- 2 Die Abstellplätze für Velos und Kinderwagen sind für die Baubereiche D, E und F unterirdisch in der Einstellhalle / Keller in geschlossenen Räumen nahe den Hauszugängen bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen fahrend erreichbar sein.

E AUSSENRAUM

Art. 17 Spiel- und Erholungsflächen

- 1 Die Spiel- und Erholungsflächen haben mindestens 15% der in den Baubereichen D, E und F (Mehrfamilienhäuser) für die Wohnnutzung zulässigen Bruttogeschossfläche zu umfassen. Spiel- und Erholungsflächen sind grundsätzlich als Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und entsprechender Bepflanzung auszugestalten und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Sie dienen dem gemeinschaftlichen Aufenthalt und der Erholung und sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität ausulegen. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.
- 2 Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter Chlifeld zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.
- 3 Im Gestaltungsplan als private Aussenbereiche bezeichnete Flächen dürfen durch die Bewohner der jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen exklusiv genutzt werden.

Art. 18 Naturgefahren und Gewässerräume

- 1 Zur Aufwertung des Entwässerungsgebietes Schlüssel ist im Bereich Süd ein neues Gewässer zu erstellen, als Bestandteil des geplanten übergeordneten Gewässerprojekts des Bezirks March. Dieser neue Bach ist in der Lage das Wasser des Sand- und Sempelbachs sowie des Blindenhofbachs aufzunehmen und weiterzuführen. Dieses neue Gewässer stellt damit auch eine Verlegung der eingedolten Gewässer Mitte (Sandbach/Sempelbach) und Nord (Blindenhofbach) dar. Der neue Bach hat entlang der südlichen Parzellengrenze zu verlaufen und ist offen zu führen. Ein Gewässerraum von 11 m ist vollständig innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sicherzustellen und im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Detailplänen planerisch verbindlich auszuscheiden. Der Gewässerraum Süd dient dem Hochwasserschutz, den natürlichen Funktionen des Gewässers und als Grün- und Erholungszone für die Überbauung. Er ist naturnah zu begrünen und mit Wildhecken zu versehen sowie rein extensiv zu bewirtschaften. Der Uferbereich ist so zu gestalten, dass die Gefährdung von Hochwasser vermindert wird. Schmale und unversiegelte Fusswege über und entlang einer Seite des Bachs nehmen Rücksicht auf die gewässerökologischen Erfordernisse.
- 2 Auf der Achse des bestehenden eingedolten Gewässers Mitte ist ein zusätzlicher Gewässerraum von 11 m im Gestaltungsplan verbindlich auszuscheiden. Der Gewässerraum sichert einen möglichen Eventualkorridor bzw. eine alternative Linienführung für das übergeordnete Gewässerprojekt. Auch wenn das eingedolte Gewässer Mitte mit der Verlegung in das Gewässer Süd aufgehoben wird (vgl. Abs. 1 vorstehend), ist dieser Korridor von 11 m weiterhin als Freiraum naturnah mit Ruderalflächen und Gebüschvegetation zu gestalten und für diesen Zweck dauernd zu erhalten. Gestützt auf eine vertiefte Prüfung sind darin nach Möglichkeit temporäre, durch Meteorwasser gespiesene Tümpel zu erstellen und zu unterhalten.
- 3 Das bestehende eingedolte Gewässer Nord wird durch das neue offen gelegte Gewässer Süd aufgehoben bzw. entsprechend verlegt. Bis zur Fertigstellung des übergeordneten Gewässerprojektes ist das eingedolte Gewässer an Baufeld A vorbeizuführen und für allfällige Unterhaltsarbeiten an der Leitung zugänglich zu machen.

Art. 19 Terraingestaltung und Bepflanzung

- 1 Die Terraingestaltung hat die Gewässerräume Süd und Mitte zu respektieren. Das Terrain ist ausserhalb der Gewässerräume mittels Trockenmauern zu terrassieren und mit begrünten Böschungen zu gestalten.
- 2 Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.
- 3 Die Grünflächen sind als Rasen- und/oder Wiesenflächen anzulegen.
- 4 Es ist eine hohe Biodiversität zur Förderung der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt sicherzustellen.

- 5 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.
- 6 In den Gewässerräumen ist die Verwendung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.

F VER- UND ENTSORGUNG

Art. 20 Leitungen

- 1 Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Richtprojekt Überbauung Buechberg Tuggen.

Art. 21 Entwässerung

- 1 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, mit Ausnahme von Sitzplätzen, sind, soweit technisch und aufgrund der geologischen Verhältnisse möglich, im Untergrund zweckmässig, mitickerfähigen Belägen zu versehen. Die Versickerungsmöglichkeit ist durch den Geologen nachzuweisen.
- 2 Das Meteorwasser des Gestaltungsplangebietes Chlifeld ist möglichst zu versickern. Das verbleibende Meteorwasser wird über die nötigen Retentionsbecken in den bereits bestehenden Einlaufschacht und die bestehende Meteorwasserleitung Süd/Ost auf dem Grundstück KTN 16 eingeführt und Richtung Zürcherstrasse geführt.
- 3 Die Schmutzwasserentsorgung des Gestaltungsplangebietes Chlifeld erfolgt über die bereits neu erstellte Schmutzwasserleitung an der Südgrenze des Grundstücks KTN 15 bis in die bestehende Kanalisationsleitung in der Zürcherstrasse.
- 4 Der Betrieb und der Unterhalt der privaten Schmutzwasserleitung geht zu Lasten der berechtigten Grundstücke KTN 391, 963, 1314 und 1317.

Art. 22 Abfälle

- 1 Für die Abfallentsorgung ist eine gemeinsame Entsorgungssammelstelle an der im Situationsplan bezeichneten Lage eingangs der Überbauung zu erstellen. Die Sammelstelle ist so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden kann und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

G UMWELT

Art. 23 Lärmschutz

- 1 Die Einhaltung der massgebenden Empfindlichkeitsstufen II gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Art. 24 Energie

- 1 Die Bebauung im Gestaltungsplan Chlifeld ist im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen.

H SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25 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 Gestaltungsplans.