



Kanton Schwyz

Gemeinde Lauerz

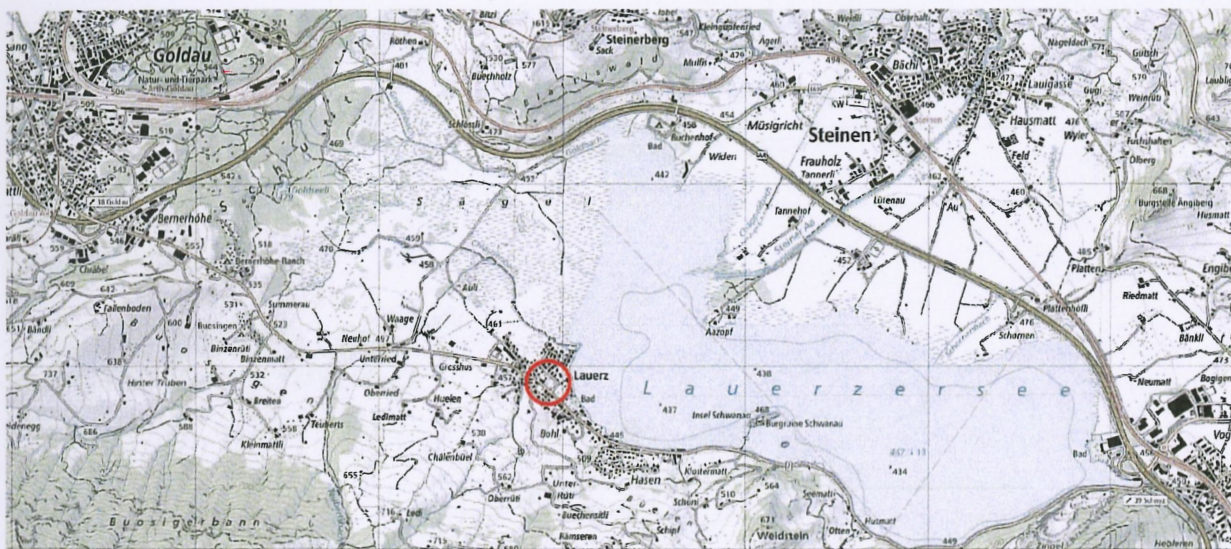


Gestaltungsplan Niedermatt Lauerz

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

09. Juli 2021 / rev. 17.11.2022



Öffentliche Auflage vom 19.11.2021 bis 19.12.2021

Erlassen durch den Gemeinderat Lauerz mit Beschluss Nr. 2022-126 vom 24.8.2022

und

Beschluss Nr. 2022-178 vom 14. Dez. 2022

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber



Genehmigt durch Regierungsrat des Kantons Schwyz

mit Beschluss Nr. 73 vom 31. Januar 2023

Im Namen des Regierungsrates

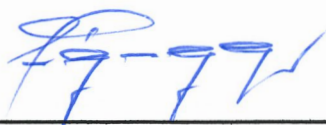
Landammann

Staatsschreiber



Grundeigentümer:

KTN 107
Z'GRAGEN INVEST AG
Hasen 70
6424 Lauerz



Zraggen Anton, VRP

Antragsteller:

Z'GRAGEN INVEST AG
Hasen 70
6424 Lauerz



Zraggen Anton, VRP

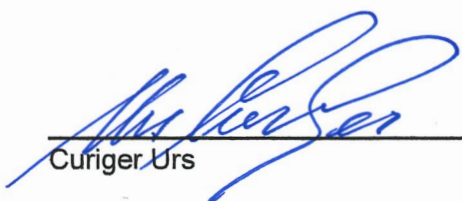
Projektverfasser:

CURIGER AG
ARCHITEKTURBÜRO

Sonneggstrasse 24a
6410 Goldau

Tel. 041 859 09 09
Fax 041 859 09 00
info@curiger-ag.ch

www.curiger-ag.ch



Curiger Urs

LINDAUER PLANUNGSBÜRO AG

Frauholzring 11
6422 Steinen

Fon 041/ 832 19 92

www.planungsbuero-lindauer.ch



Lindauer Mario

A Allgemeine Bestimmungen

Der Gemeinderat Lauerz erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 8 BR und Art. 62-65 BR Baureglement der Gemeinde Lauerz (BauR) GR. vom 13. Juni 2010 / RR. vom 31. August 2010 den Gestaltungsplan "Niedermatt" mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV) gemäss Zonenplan der Gemeinde Lauerz:

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan "Niedermatt" bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlichen konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbauliche und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums;
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Neue Verbindungen für Langsam- und Fussgängerverkehr von der Seestrasse (ÖV) zur Niedermatt via dem GP-Areal
- Ergänzung des bestehenden Trottoirs entlang der Niedermattstrasse
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise inkl. Nutzung erneuerbaren Energien

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Gestaltungsplan 1:200 Plan-Nr. 2002-001 vom 09.07.2021 / rev. 17.11.2022
- Sonderbauvorschriften (SBV) GP Niedermatt Lauerz vom 09.07.2021 / rev. 17.11.2022

² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- Richtprojekt 1:200 Plan-Nr. 2002-011 vom 09.07.2021 / rev. 17.11.2022
- Sichtberme / ÜZ / Gebäudeabstand 1:500 Plan-Nr. 2002-021 vom 09.07.2021 / rev. 17.11.2022
- Visualisierungen Richtprojekt Plan-Nr. 2002-031 vom 09.07.2021 / rev. 17.11.2022
- Verkehrstechnischer Bericht vom 07.07.2021 / rev. 22.01.2022
- Rahmenbedingungen Lärmschutz vom 10.11.2021 / rev. 19.05.2022
- Erläuterungsbericht GP vom 23.08.2021 / rev. 17.11.2022
- Zusammenstellung WHG vom 09.07.2021
- Pflanzen_Bodenbeläge_Spielgeräte vom 24.08.2021
- Aussenbauteile Farb- und Materialkonzept vom 26.10.2021

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan "Niedermatt" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lauerz.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

¹ Der Gestaltungsplan "Niedermatt" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab (gem. Art. 63, Baureglement der Gemeinde Lauerz):

- Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Art. 49

Überbauungsziffer mit GP	25 %
(Zuschlag Minergiebauten)	1 %
Total Überbauungsziffer	26 %

- Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen

Gebäudehöhe BR	10.00 m
Erhöhung Häuser 1, 3, 5, 7, 9	1.00 m
Neue Gebäudehöhe	11.00 m
Firsthöhe BR	13.00 m
Erhöhung Häuser 1, 3, 5, 7, 9	1.00 m
Neue Firsthöhe	14.00 m

- Aufhebung des internen Mehrlängenzuschlages zwischen den Häusern 1 und 9 und den Häusern 3 und 5

- Unterschreitung der Gebäudeabstände durch Disponibelräume der Häuser 1 und 3 gegenüber den Häusern 5, 7 und 9 (rev. 17.11.2022)

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche und Gebäudehöhen

¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen von Hauptgebäuden werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche, die nachstehenden Höhenkoten, Gebäudehöhen und Anzahl Vollgeschosse bestimmt. Die Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Mantelbaulinien. Die Messweise der Gebäudehöhe richtet sich nach den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz.

² Es gelten folgende Vollgeschossezahlen und Höhen:

	Max. VG	Max. GH.	Max. FH.	Höhenkoten (m.ü.M.)	
				GH.	FH.
Haus 1	3	11.00 m	14.00 m	464.55	467.55
Haus 3	3	11.00 m	14.00 m	464.55	467.55
Haus 5	3	11.00 m	14.00 m	461.90	464.90
Haus 7	3	11.00 m	14.00 m	461.90	464.90
Haus 9	3	11.00 m	14.00 m	461.90	464.90

³ Unter Berücksichtigungen der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Baubereiche überschreiten gemäss Art. 33 Abs. 2 VVzPBG.

⁴ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen
- stilles Gewerbe

² Mässig störende Betriebe wie z.B. Kleingewebe, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind nur im Baubereich Haus 1 und Haus 3 EG zulässig.

C Gestaltung und Etappierung

Art. 7 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 soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel haben. Vorwiegend werden helle und neutrale Farbkombinationen gewählt um die erwünschte Leichtigkeit der einzelnen Baukörper und des Gesamtbildes zu gewährleisten. Ebenso ermöglichen helle Farben das Hervortreten der bepflanzten Flächen.

² Die Dachneigung hat min. 16 Grad und max. 40 Grad (alte Teilung) zu betragen.

³ Zusammen mit der ersten Bauetappe werden das Materialisierungs- und Farbkonzept sowie die detaillierte Aussenraumgestaltung inklusiv den Angaben über die Oberflächen bzw. Bepflanzung eingereicht.

⁴ Zur Orientierung über einen passendes und ansprechendes Bepflanzungskonzept, besteht bereits eine begleitende Pflanzliste, welche durch einen Ortskundigen, erfahrenen Flora-Spezialisten in reiflicher Überlegung erstellt wurde. Die Schwerpunkte liegen auf einheimischer und europäischer Herkunft der Pflanzen, einer abwechslungsreichen Durchmischung der Bäume und Sträucher im Wunsch einer über mehrere Monate erfreulicher Blütenpracht und einem grossen Anteil an Magerwiesen zu Gunsten der Biodiversität.

⁵ Die vorgeschlagene Auswahl an Spielgeräten wurden nach Ihrer Attraktivität für Kinder mit verschiedenen körperlichen und spielerischen Bedürfnissen und nach der Qualität gewählt. Zudem wurden für naturnahe Erscheinungsbild vorwiegend Spielgeräte mit Holzelementen ausgesucht. Die überdurchschnittlich vielen Sitzgelegenheiten wurden vorwiegend nach Kriterien wie Langlebigkeit, einfache Reinigung und nach praktischer Nutzung ausgewählt.

⁶ Die weitere Auswahl der Bauteile für die Umgebungsgestaltungen ist vorwiegend aus praktischen und unterhaltungsgeringen Kriterien erstellt. So ist dies der langlebige Sickerbelag, die dezenten Wehrpoller um unerwünschte Fahrzeuge fernzuhalten und versenkbare Poller, welche Vorteile für Zubringer Nutzung Mehrzweckplatz bringen (inkl. Feuerwehrzufahrt) und die sehr ansprechenden Sickersteine mit Kunstrasen auf den Besucherparkplätzen, welche die Qualität des Gesamtprojekts unterstreichen.

⁷ Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt (Plangrundlagen Richtprojekt Plan-Nr. 2002-011 vom 09.07.2021) als begleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

⁸ Der 'Baubereich für Tiefgarageneinfahrt' stellt die überdachte Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage dar, welche über die Niedermattstrasse erschlossen wird (rev. 17.11.2022).

⁹ Im südöstlichen Bereich der GP-Parzelle werden entlang der Niedermattstrasse 11 Aussenparkplätze, wovon 2 behindertengerecht, erstellt (rev. 17.11.2022).

D Verkehrserschliessung / Abstellplätze

Art. 8 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Für die Anlieferung bzw. für den behindertengerechten Zugang zu den Häusern 1 + 3 ist ein direkter Zugang ab der Seestrasse und dem Mehrzweckplatz zulässig.

² Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich gewährleistet die interne Langsam- und Fussgängerverkehrserschliessung der Baubereiche. Die Zufahrten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge usw. werden über die Seestrasse und die Niedermatt gewährleistet (rev. 17.11.2022).

³ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Bäume / Baumallee und der Oberflächengestaltungen und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

⁴ Die im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen zwischen der Seestrasse und der Niedermatt sind zu gewährleisten.

⁵ Alle Fusswegverbindungen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer. Die unentgeltliche Sicherstellung und der Unterhalt werden rechtsverbindlich im Grundbuch geregelt.

Art. 9 Abstellplätze

¹ Wohnbauten: Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Lauerz.

Nutzung	Anzahl PP - Bewohner / Beschäftigte	Anzahl PP - Besucher / Kunden
Wohnen	1.5 Abstellplätze pro Wohnung	Keine Vorgabe

² Wohnbauten: Massive Erhöhung gegenüber der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge geltenden die Bestimmungen des Baureglements Gemeinde Lauerz.

Nutzung	Anzahl PP - Bewohner / Beschäftigte	Anzahl PP - Besucher / Kunden
Wohnen	2.1 Abstellplätze pro Wohnung	+ 10%

³ Zusätzlich zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters genügend Abstellflächen für Velos und Kinderwagen ausgewiesen. Pro Bewohnten Zimmer ist ein Veloabstellplatz unterirdisch zu erstellen. Zusätzlich sind jeweils fünf Besucher Veloabstellplätze vor den jeweiligen Hauszugängen einzuplanen.

⁴ 80% der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Die Parkierung ist nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs zulässig.

E Aussenraum

Art. 10 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Die Spiel- und Erholungsflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen.

³ Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

⁴ Mindestens 30% der Bruttogeschossflächen sind als Spiel- und Erholungsflächen einer gemeinschaftlichen Nutzung zuzuführen.

⁵ Die Bereiche der "Spiel- und Erholungsflächen" sind mit Spielgeräten und Sitzbänken zu möblieren.

Art. 11 Mehrzweckplatz

¹ Die zur Erstellung des Trottoirs inkl. Trottoir-Verbreiterung im Bereich projektierter Bushaltestelle benötigte Landflächen ist frei zu halten.

² Die Erstellung eines Personen-Unterstandes neben der Bushaltestelle ist in diesem Bereich zu ermöglichen.

³ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche ist als Platz mit öffentlichem Charakter und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden und den Bewohnern zur Verfügung zu stellen.

⁴ Der Mehrzweckplatz verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer. Die unentgeltliche Sicherstellung und der Unterhalt werden rechtsverbindlich im Grundbuch geregelt.

Art. 12 Sondernutzung Mehrzweckplatz

¹ Die Nutzung des Mehrzweckplatzes ist für Dritte zu gestatten.
z.B.: Wochenmarkt, Freilufttheater, sonstige Einzelanlässe.

² Bei einer Gewerbe-Nutzung der EG Haus 1+3 soll die dem jeweiligen Gebäude vorgelagerte Platzfläche zu Einzelanlässen genutzt werden können.

³ Die Begegnungszone / Platz ist mit Wasser- und Stromanschlüssen zu versorgen.

⁴ Für den Unterhalt / Betrieb der Anlässe ist der jeweilige Initiant verantwortlich. Dieser hat pro Anlass ein entsprechendes Gesuch an den / die Eigentümer zu stellen und dieses ausdrücklich bewilligen zu lassen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 13 Leitungen / Versorgung

¹ Die Versorgung (Wasser, Strom, Medienanschlüsse, Kanalisationen) sind im GP angegeben.

² Der detaillierten Werkleitungen sind zusammen mit dem Kanalisationsplan im Zuge des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Art. 14 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fusswege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit via Retention versickert werden.

Art. 15 Abfälle / Entsorgung

Für die Abfallentsorgung sind gedeckte Sammelstellen zu realisieren. Die Lage der gemeinsamen Entsorgungssammelstellen ist dem Situationsplan zu entnehmen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

G Umwelt

Art. 16 Lärmschutz

Die Einhaltung der massgebenden [Immissionsgrenzwerte/Planungswerte] gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Art. 17 Energie

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

H Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

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

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