



Kanton Schwyz

Gestaltungsplan Rorwis 1

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Im Auftrag der Grundeigentümer

Rorwis Immobilien AG
Kat.-Nrn. 659, 661, 662

Auto Stüssi AG
Kat.-Nr. 663

Öffentlich aufgelegt vom 7. Februar 2020 bis 27. Februar 2020

Vom Gemeinderat erlassen mit GRB Nr. 12 vom 26. Januar 2023

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 358/2023 vom 16. Mai 2023

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skvw.ch

32717 - 10.5.2022

1 ZWECK

Ziele

Der Gestaltungsplan Rorwis 1 bezweckt im Sinne von §§ 24 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und von Art. 50 ff des Baureglementes (BauR) der Gemeinde Reichenburg:

- eine Wohn- und Gewerbeüberbauung in verdichteter Bauweise, die sich mit einer besonders guten Gestaltung adäquat in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext einfügt
- eine ansprechende und qualitativ hochwertige Konzeption des Freiraums
- eine effiziente Erschliessung und Parkierung
- eine fortschrittliche Energieversorgung

2 ALLGEMEINES

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften vom 10. Mai 2022. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10. Mai 2022 dient der Information und ist nicht rechtsverbindlich.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Verhältnis zum übrigen Baurecht

³ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Reichenburg vom 20. September 2016 sowie des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts massgebend.

Abweichungen von der Grundordnung

⁴ Im Gestaltungsplan werden folgende Abweichungen von der Grundordnung beansprucht:

- Erhöhung der zulässigen Ausnutzungsziffer gemäss Art. 44 BauR und Art. 51 Abs. 3 BauR
- Erhöhung der zulässigen Gebäudemasse gemäss Art. 44 BauR
- Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände

Vorteile gegenüber der Grundordnung

⁵ Im Gestaltungsplan werden folgende Vorteile gegenüber der Grundordnung erzielt:

- Besonders gute Einfügung der Bauten in die Umgebung
- Haushälterische Nutzung des Planungsgebiets
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- Schaffung grosszügiger multifunktionaler Freiräume
- Schaffung öffentlicher Fuss- und Veloverbindungen
- Raumsicherung für eine Bushaltestelle an der Kantonsstrasse
- Erhöhte energetische Anforderungen
- Quartierverträgliche Verkehrserschliessung inklusive oberirdische Erschliessung des Gebiets Rorwis 2

3 GESTALTUNG

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen und eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Richtprojekt

² Das Richtprojekt von Cerv + Wachtl dipl. Architekten und Maier Hess Architekten vom 10.5.2022 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Materialien, Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend.

³ Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Fassadengestaltung

⁴ Es sind warme, helle, aber nicht aktive Farbtöne mit einer subtilen Differenzierung zu wählen.

Dachgestaltung

⁵ Es sind nur Flachdächer zulässig.

⁶ Die Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Bei der Integration einer Photovoltaikanlage ist der Dachaufsicht erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.

4 BEBAUUNG

Bestehende Gebäude

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen zurückgebaut werden.

Baubereiche

² Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen.

Bauliche Dichte, Gebäude- und Firsthöhe

³ Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF), die Gebäude- sowie Firsthöhe sind pro Baubereich wie folgt festgelegt:

Baubereich	aBGF (m ²)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)
A	1'805	16.00	21.00
B	1'805		
C/D	1'670		
E	1'345		
F	1'805	13.00	17.00
G	1'805		
H	1'345		
I	1'805		
J	1'805		
K	1'805		
L	1'345		
M	374		
Total	18'714	-	-

Geschossflächenverlagerung

⁴ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der aBGF des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Technische Aufbauten

⁵ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Geschosszahl

⁶ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe frei.

Unterirdische Gebäude

⁷ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend.

5 NUTZUNG

Nutzweise

¹ Es sind folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich	Zulässige Nutzung
A	Wohnen und max. mässig störende Betriebe
B	
C/D	
E	
F	Wohnen und nicht störende Betriebe
G	
H	
I	
J	
K	
L	
M	Doppelkindergarten

Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

² In den Baubereichen B und C/D sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Die Bruttogeschosshöhe in diesen Erdgeschossen muss mindestens 4.0 m betragen.

Preisgünstiger Wohnraum

³ Mindestens 10% der Bruttogeschossfläche (BGF) sind als preisgünstige Wohnungen bereitzustellen. Als preisgünstig gelten Wohnungen, deren Anfangsmiete mindestens 15% unter der örtlichen Marktmiete für Neubauwohnungen liegt. Die Berechnung des Marktpreisniveaus und die Anfangsmieten der preisgünstigen Wohnungen müssen vor der Erstvermietung dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet werden. Mietanpassungen sind nur im Rahmen der Teuerung (Vergleichsbasis: Index der Konsumentenpreise) oder der auf der Liegenschaften anfallenden Kosten und wertvermehrenden Investitionen zulässig.

6 FREIRAUM

Grundsatz

¹ Die Umgebung ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine landschaftsökologisch wertvolle Nahumgebung mit standortgerechten Pflanzenarten geschaffen wird.

Grünbereich

² Die im Plan bezeichneten gemeinschaftlichen Grünbereiche sind intensiv zu bepflanzen. Private Bereiche, die einzelnen Wohnungen dienen, sind bis zu einer Grösse von 25 m² im Bereich der Loggia zulässig. Individuelle Gestaltungen (Beläge, Bepflanzung) sowie hermetische Begrenzungen der privaten Flächen sind nicht gestattet. Einfriedungen sind einheitlich und gut zu gestalten und sind im Bauprojekt im Detail auszuweisen. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Überdeckung der Tiefgarage ist in ihrer Mächtigkeit so auszubilden, dass eine dem Richtprojekt entsprechende Bepflanzung möglich ist.

Spielwiese/-platz

³ Die im Plan bezeichneten Flächen dienen als gemeinschaftliche Spiel- und Sitzbereiche und sind multifunktional auszugestalten und mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten angemessen auszustatten.

Quartierplatz

⁴ Die im Plan bezeichneten Quartierplätze dienen als Freizeit- und Begegnungsort und sind für vielfältige Aktivitäten und aufenthaltsfreundlich auszugestalten.

Aussenbereich Kindergarten

⁵ Die bezeichnete Fläche dient dem Doppelkindergarten als Aussenbereich. Die Ausgestaltung und Zugänglichkeit werden durch die Gemeinde geregelt. Die Erstellung und Finanzierung des Aussenbereiches haben durch die Grundeigentümer zu erfolgen.

Randbereich

⁶ Der Siedlungsrand im Osten sowie der Bereich beim Hogglibach sind durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten.

Erschliessungsbereich

⁷ Die arealinternen Verkehrsflächen dienen der Zirkulation des Fuss- und Veloverkehrs, der oberirdischen Erschliessung des Gebiets Rorwis 2 und soweit nötig der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, der Entsorgung, dem Warenumschlag sowie der Parkierung.

Bepflanzung

⁸ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Das Anpflanzen von invasiven Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) ist verboten.

⁹ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage, die oberirdische Erschliessung des Areals Rorwis 2 sowie der oberirdischen Parkplätze hat ab der Kantonsstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereichen zu erfolgen.

Öffentliche Fuss- und Veloverbindung

² Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind mindestens 1.5 m breite öffentliche Fuss- und Veloverbindungen zu schaffen. Entlang der Kantonsstrasse ist ein mindestens 2.0 m breites Trottoir zu erstellen. Das unentgeltliche öffentliche Fuss- und Velowegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Abstellplätze

³ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Abstellplätze sind die Vorgaben von Art. 14 BauR anzuwenden.

⁴ Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme der im Situationsplan bezeichneten Abstellplätze in die Tiefgarage zu integrieren.

⁵ An den im Plan bezeichneten Lagen sind je mindestens 20 oberirdische Veloabstellplätze zu realisieren, wovon mindestens die Hälfte zu überdachen ist.

Bushaltestelle

⁶ An der im Plan bezeichneten Lage ist der für eine Bushaltestelle erforderliche Raum freizuhalten. Die Benutzungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit sind vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

8 UMWELT

Energie

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

Lärm

² Es gelten die Planungswerte der folgenden Empfindlichkeitsstufen:

Baubereich	Empfindlichkeitsstufe
A	III
B	
C/D	
E	

Baubereich	Empfindlichkeitsstufe
F	II
G	
H	
I	
J	
K	
L	
M	

³ Lärmschutzwände sind zulässig.

⁴ Die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufen III resp. II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dies dabei sowohl bezüglich dem Strassenverkehrslärm der Kantonsstrasse wie auch bezüglich der optional ermöglichten Strasse zur Erschliessung des Gebiets Rorwis 2 auf den arealinternen oberirdischen Verkehrsflächen gemäss Situationsplan 1:500.

Gewässerraumbaulinie

⁵ Die im Plan bezeichneten Gewässerraumbaulinien sichern den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

⁶ Innerhalb der Gewässerraumbaulinie dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Die Behörde kann für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁷ Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Hochwasserschutz

⁸ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Entsorgungsanlage

In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Diese hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und muss ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

10 ETAPPIERUNG

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Mit Realisierung der ersten Etappe ist der Kindergarten in Baufeld M zu erstellen.

³ Jede Bauetappe muss die gestalterischen Anforderungen gemäss Ziff. 3 Abs. 1 erfüllen.

11 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Rorwis 1 wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.