

Kanton Schwyz
Gemeinde Reichenburg

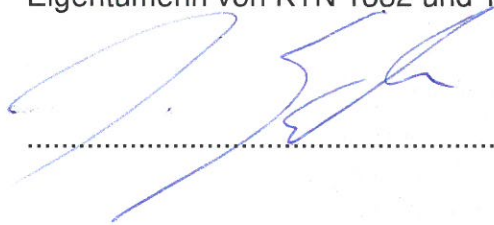
Gestaltungsplan Rorwis 2, Reichenburg

Sonderbauvorschriften (SBV)

31.3.2017/a
Rev. 2.4.2019/23.1.2020

Gesuchstellerin und Grundeigentümerin:

Sanjo Liegenschaften AG, Bahnhofstrasse 1, 8852 Altendorf,
Eigentümerin von KTN 1332 und 1333, beide Reichenburg

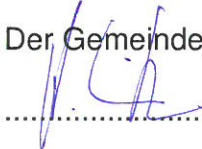


Öffentlich aufgelegt vom 13.4.

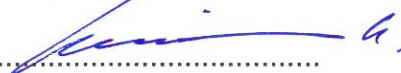
bis 3.5.2017

Vom Gemeinderat Reichenburg erlassen am 17. Juni 2018 / GRB Nr. 119

Der Gemeindepräsident:

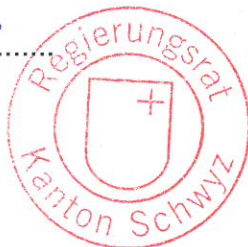
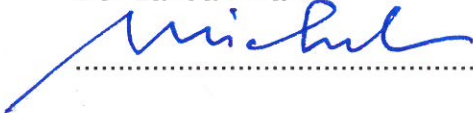


Der Gemeindeschreiber:

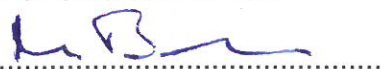


Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. 233 vom 2.4.2019.

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:



Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan Rorwis 2 gilt für das im Gestaltungsplan 1:500 vom 31.3.2017 umgrenzte Gebiet (Perimeter Gestaltungsplan), erfassend folgende Parzellen:

KTN 1332 (3'604 m², W3),

KTN 1333 (3'605 m², W3),

dies so total 7'209 m² (W3).

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Rorwis 2 besteht aus folgenden Teilen:

- a) den verbindlichen Planungsmitteln
 - verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500 vom 31.3.2017/a, Rev. 2.4.2019
 - Sonderbauvorschriften vom 31.3.2017/a, Rev. 2.4.2019/23.1.2020,
- b) den lediglich richtungsweisenden, d.h. Möglichkeiten und Machbarkeit aufzeigenden, und so orientierenden, d.h. nicht verbindlichen Planungsmitteln
 - orientierende Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500 vom 31.3.2017/a, Rev. 2.4.2019
 - Erläuternder Bericht mit Richtprojekt-Dossier vom 31.3.2017/a, Rev. 2.4.2019
 - Katasterplan 1:500.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan Rorwis 2 bezweckt was folgt:

- a) Ermöglichung einer bezüglich Erschliessung, Gestaltung und Architektursprache sowie Umgebungsgestaltung einheitlichen Überbauung.
- b) Grosszügige zusammengefasste und verkehrsfreie Erholungs- und Freiflächen im Ausmass von mindestens 25 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen.
- c) Zusammengefasste und grossmehrheitlich, das heisst zu mindestens zwei Drittel, gedeckte und/oder unterirdische Parkierung.
- d) Sicherstellung des Gewässerraumbereichs zum Hogglibach.
- e) Ermöglichung eines durchgehenden, der Allgemeinheit dienenden Fuss- und Veloweges, mit vorgegebenen Anschlusspunkten für deren künftigen Anschlüsse/Fortsetzungen.

- f) Attraktive Gestaltung des Siedlungsrandes gegen Osten durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen.

Art. 4 Gestaltungsplanbereiche

Der Gestaltungsplan Rorwis 2 enthält folgende verbindlichen Gestaltungsplan-Baubereiche resp. -Bereiche und Festlegungen:

- a) Baubereiche Wohnen (Art. 5 SBV).
- b) Baubereich UG (Art. 6 SBV).
- c) Umgebungs-, Erschliessungs- und Freiflächen (Art. 7 SBV).
- d) Bereich Gewässerraum (Art. 8 SBV).
- e) Fuss- und Velowegverbindung (Art. 9 SBV).
- f) Erschliessung MIV (Art. 10 SBV).

Art. 5 Baubereiche Wohnen

¹ Die drei Baubereiche Wohnen gemäss Gestaltungsplan 1:500 bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der hier gestatteten Bauten. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Balkone etc.) gemäss § 59 PBG und Art. 24 Abs. 5 BR dürfen um maximal 1.5 m über die Baubereiche hinaus-, jedoch nicht in den Gewässerraum hineinragen.

² Innerhalb der drei Baubereiche Wohnen sind jeweils nebst Untergeschossen 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss nach Art. 23 BR gestattet, dies zudem mit der Ausnützung nach Art. 12 SBV und mit den sonstigen Überbauungsmassen gemäss der Einzelbauweise nach Art. 44 BR.

³ Gestattet sind die Nutzungen nach Art. 36 BR.

Art. 6 Baubereich UG

¹ Der Baubereich UG, überlagert durch die Baubereiche Wohnen sowie die Umgebungs-, Erschliessungs- und Freiflächen mit den nach Art. 5 und 7 gestatteten Nutzungen, bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der hier gestatteten Bauten nach Abs. 2.

² Der Baubereich UG dient der Erstellung einer Einstellhalle als unterirdische Baute nach § 61 Abs. 2 PBG und Art. 28 Abs. 2 BR mit Autoeinstellplätzen, Nebenräumen, Technikräumen, Kellerräumen, Veloabstellraum etc. insbesondere für die Nutzungen der Bauten in den Baubereichen Wohnen nach Art. 5 SBV.

³ Die Gebäudelänge dieser unterirdischen Baute innerhalb des Baubereichs UG ist nicht beschränkt.

⁴ Mindestens zwei Drittel der Autoabstellplätze innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind gedeckt resp. unterirdisch in diesem Baubereich UG zu erstellen.

Art. 7 Umgebungs-, Erschliessungs- und Freiflächen

¹ Innerhalb der Umgebungs-, Erschliessungs- und Freiflächen sind Spiel- und Erholungsflächen nach Abs. 2, Anlagen für die Zugänglichkeit zum Gewässer nach Art. 8 SBV, Terraingestaltungen mit Stützmauern, etc., dies auch zwecks Hochwasserschutz, Treppenanlagen, Notausstiege, überbauungsinterne und der Allgemeinheit dienende Fuss und Radwege, Garten- und Grünanlagen mit Bepflanzungen und Bestockungen, Einfriedungen, offene Sitzplätze und Sitzgelegenheiten, private Aussenräume der Wohnungen sowie zudem auch alle Bauten und Anlagen gestattet, welche keiner Baubewilligung bedürfen. Gestattet sind zudem die Erschliessungsanlagen nach Art. 9 und 10 SBV sowie eine offene Parkierungsanlage im Bereich, welcher im Gestaltungsplan 1:500 orientierend dargestellt ist.

² Es sind innerhalb dieser Fläche zusammenhängende Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen nach Art. 9 BR im Ausmass von mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen in den Baubereichen nach Art. 5 SBV zu erstellen.

³ Der Siedlungsrand gegen Osten entlang der östlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets ist mit Bäumen, Büschen und Sträuchern als Grünraum zu gestalten.

⁴ Für die Begrünung und Bestockung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

⁵ Die Bodenversiegelung mit Strassen, Wegen und Plätzen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Art. 8 Bereich Gewässerraum

¹ Im Bereich Gewässerraum sind lediglich Bauten und Anlagen gemäss Art. 31a Abs. 2 BR und Art. 41c GschV gestattet.

² Der Gewässerraum ist naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Es dürfen keine befestigten Flächen erstellt werden.

³ Die Zugänglichkeit zum Gewässer für Unterhaltszwecke ist zu gewährleisten, dies von den Umgebungs-, Erschliessungs- und Freiflächen nach Art. 7 SBV her.

Art. 9 Fuss- und Velowegverbindung

Zwischen den im Gestaltungsplan 1:500 verbindlich angegebenen Anschlussstellen Fuss- und Velowegverbindung ist ein Fuss- und Veloweg zu erstellen, welcher auch der Allgemeinheit zur Benützung zur Verfügung steht, was vor Baubeginn durch eine entsprechende unentgeltliche Dienstbarkeitseinräumung, mit Erstellung und Unterhalt zulasten des Eigentümers, zugunsten der Gemeinde Reichenburg sicherzustellen ist (Grundbucheintrag).

Art. 10 Erschliessung MIV

¹ Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt gemäss den BR-Richtlinien zum GP-Gebiet Rorwis 2 und gemäss Gestaltungsplan 1:500 ab der westlichen Feinerschliessungsstrasse Obere Allmeind, dies mit innerhalb des Gestaltungsplangebiets lediglicher Hauszufahrt nach Art. 20 Abs. 5 lit. b BR zu den im Gestaltungsplan 1:500 orientierend dargestellten offenen Parkieranlagen und Garageneinfahrt.

² Die Eigentümer des Gestaltungsplangebiets sind berechtigt, nicht jedoch verpflichtet, das Gestaltungsplangebiet Rorwis 2 bezüglich dem motorisierten Individualverkehr (MIV) anstatt von Westen her über die Strasse Obere Allmeind nach Abs. 1 allenfalls später ganz oder teilweise (auch) von Süden her über das benachbarte südliche Gestaltungsplanpflichtgebiet Rorwis 1 zur Kantonsstrasse hin zu erschliessen, ohne dass es dazu einer Gestaltungsplan-Änderung bedarf. Auch bei einer solchen neuen resp. zusätzlichen Erschliessung erfolgt kein motorisierter Durchgangsverkehr ab/zur bestehenden Strasse Obere Allmeind, sondern dient hier die Strasse Obere Allmeind weiterhin als Sackgasse. Die möglichen Anschlusspunkte dieser optionalen Erschliessung MIV sind im Gestaltungsplan 1:500 orientierend aufgezeigt.

Art. 11 Nebenbauten

Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG und Art. 28 Abs. 1 BR sind in allen Baubereichen nach Art. 5 bis 7 SBV gestattet.

Art. 12 Ausnützung

¹ Die zulässige Ausnützung im Gestaltungsplangebiet beträgt 0.70.

² In den drei Baubereichen Wohnen nach Art. 5 SBV sind so bei einer AZ von 0.70 zusammen total 5'046.30 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) nach Art. 20 BR sowie zusätzlich ausnützungsfreie Attikageschoss-Flächen nach Art. 20 Abs. 3 lit. k BR gestattet (anrechenbare Landfläche nach Art. 1 SBV von total 7'209 m² x 0.70 = 5'046.30 m² aBGF).

Art. 13 Abstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände nach § 59 bis 63 PBG und Art. 24 BR sind in allen Baubereichen und im ganzen Gestaltungsplangebiet mit Ausnahme resp. unter Berücksichtigung der Absätze 2 bis 4 sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes wie nach aussen von allen Bauten und Anlagen einzuhalten. Bei Zustimmung der Nachbarn nach § 61 Abs. 3 PBG, dies z.B. für die optionale Erschliessung nach Art. 10 Abs. 2 SBV, dürfen unterirdische Bauten bis an die Grenze des Gestaltungsplangebiets gestellt werden.

² Die nach Abs. 1 einzuhaltenden Abstände gehen den gemäss Baureglement in den Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen so nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach Abs. 1 eingehalten sind.

³ Der grosse Grenzabstand nach Art. 24 Abs. 2 und 4 BR ist bei den drei Baubereichen Wohnen nach Art. 5 SBV an den Fassaden nach Osten einzuhalten.

⁴ Zur Hauszufahrt mit Erschliessungsfläche in den Umgebungs-, Erschliessungs- und Freiflächen nach Art. 7 SBV ist kein Strassenabstand einzuhalten.

Art. 14 Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die ganze Überbauung ist dabei bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone udgl. eine einheitliche Architektursprache umzusetzen. Das Richtprojekt ist für die Umsetzung der Gestaltung wegleitend. Abweichungen davon sind nur zulässig, sofern dadurch eine bessere Lösung erzielt werden kann.

² Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

Art. 15 Umwelt, Ver- und Entsorgung

¹ Sämtliche Wohnbauten sind im Minergie-Standard für Wohnbauten zu erstellen.

² Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festzulegen.

³ Dachwasser sind möglichst vor Ort versickern zu lassen. Unverschmutzte Abwässer sind zu sammeln und in den Hogglibach bzw. in die Regenwasserleitung in der "oberen Allmeind" abfliessen zu lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Art. 16 Ausnahmen von der Normalbauweise

Mit dem Gestaltungsplan Rorwis 2 werden in Abweichung von der Normalbauweise folgende Ausnahmen, soweit eine solche nötig ist (lit. a), bewilligt:

- a. Keine Gebäudelängenbeschränkung für unterirdische Bauten im Baubereich UG (Art. 6 Abs. 3 SBV).
- b. Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.70 gemäss Art. 44 BR (Art. 12 SBV).

Art. 17 Lärmimmissionen, Planungswerte

Die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV auf dem Gestaltungsplanareal Rorwis 2 (KTN 1332 und 1333) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 18 Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das heute geltende Baureglement (BR) der Gemeinde Reichenburg, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Rorwis 2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.