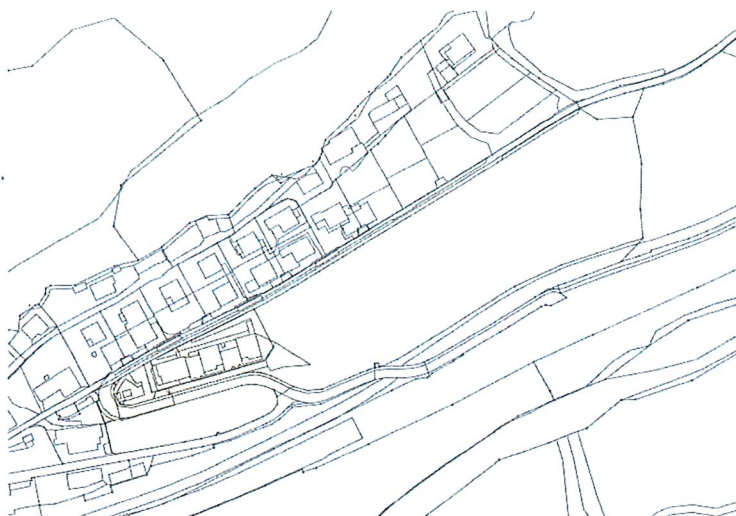


Gestaltungsplanänderung „Rösslimatt“, B und C vom 12. Februar 2020

Sonderbauvorschriften vom 12. Februar 2020



Öffentliche Auflage vom:

26. Juni 2020 bis 16. Juli 2020

Erlassen durch den Gemeinderat Sattel mit Beschluss GRB Nr. 2023-0042 am 30. Jan. 2023

Im Namen des Gemeinderates:

Der Präsident:



Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr.

332 am 25. April 2023

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14.05.1987 (SRSZ 400.100; PBG), sowie gestützt auf Art. 40ff des kommunalen Baureglements vom 21.02.1997 (BauR) die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan „Rösslimatt“ B und C.

Art. 2

Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 3-2122/01 gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet.
Das Gestaltungsplangebiet A1 (RRB 23.05.00/GRB 13.06.00) wird integriert.

Art. 3

Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplanes besteht darin:

1. Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu erlangen, die sich gut in die umliegende Struktur und Topographie einfügt.
2. Die Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung zu definieren.
3. Eine hohe Wohnqualität zu schaffen.
4. Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Kinderspielflächen etc.) aufzuzeigen
5. Die Verkehrserschliessung und die Parkierung sowie die Erschliessung und Zugänge innerhalb des Gestaltungsplangebietes zu regeln.

Art. 4

Planungsmittel

1. Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Planungsmittel:
 - a.) verbindliche und
 - b.) richtungsweisende
2. Verbindliche Planungsmittel vom 22.05.2003, ergänzt am 12.02.2020:
 - Situationsplan mit Baubegrenzungslinien Nr. 3-2122/01, Mst. 1:500
 - Schnitte mit Höhenbegrenzungslinien C Nr. 3-2122/02, Mst. 1:500
 - Schnitte mit Höhenbegrenzungslinien B Nr. 3-2122/03, Mst. 1:500
 - Sonderbauvorschriften vom 12.02.2020, ergänzt am 11.09.2023
3. Richtungsweisende Planungsmittel vom 22.05.2003
 - Bericht zum Gestaltungsplan vom 22.05.2003, ergänzt am 12.02.2020
 - Richtprojekt mit den Plänen:

Situation,	Nr. 3-2122/00, Mst. 1:1000
Richtprojekt B MFH	Nr. 3-2122/04, Mst. 1:200
	Nr. 3-2122/05, Mst. 1:200
	Nr. 3-2122/06
Richtprojekt C EFH	Nr. 3-2122/07, Mst. 1:200
Richtprojekt C Reihen 5-8	Nr. 3000-01 bis 3000-16 vom 05.11.2022
 - Richtprojekt Schallschutz Nr. 3-2122/08, Mst 1:200
 - Lärmschutznachweis bpp Ingenieure AG vom 30.11.2022
 - Magnetfeldberechnung Railelectric GmbH vom 29.08.2022

Art. 5

Art der Bauten

Das Quartiergestaltungsplangebiet umfasst zwei Gebiete:

- Gebiet B für MFH Wohnbauten und Infrastrukturbauten (KA)
Gebiet C für EFH Wohnbauten (W2), verdichtete Terrassenbauten, sowie Terrassenwohnungen, welche zum Teil mit Liften behindertengerecht erschlossen werden.

Art. 6

Hauptbauten

1. Die Lage und Anordnung der Hauptbauten sind mittels Baubegrenzungslinien und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.
2. Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für Hauptbauten. Ausgenommen davon sind Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss § 61 PBG sowie vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, offene Hauseingänge, Vordächer etc. bis zu einer Ausladung von max. 1.50 m.
3. Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Ausdehnung der Hauptbauten. Dachaufbauten gemäss § 60 Abs. 3 lit. b PBG sowie technisch bedingte Aufbauten, wie Lifte, dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

Art. 7

Nebenbauten

Nebenbauten sind in beiden Gebieten zulässig. Gegenüber der Perimetergrenze des Gestaltungsplanes sowie gegenüber Strassen haben Nebenbauten ausserhalb der Baubegrenzungslinien die Abstände gemäss BauR einzuhalten. Sichtbare Zusammenbauten zwischen den Zeilen des Gebietes C sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien nicht zulässig. Zwischen den Zeilen ist ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind in beiden Gebieten auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien zulässig. Gegenüber der GP-Perimetergrenze ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Art. 9

Abstände

1. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden (Art. 42 Abs. 2 BauR).
2. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes können die Grenz-, Gebäude- und die Strassenabstände unterschritten werden.

Art. 10

Gestaltungsgrundsätze

1. Hauptbauten

Gebiet B

Die Hauptbauten sind in der Horizontalen durch die Ausbildung von Sockelgeschossen zu gliedern. Die Fassaden sind entsprechend zu materialisieren. Sockelgeschosse sind mural auszubilden. Obergeschosse haben sich in Material und Farbgebung vom Sockel abzuheben (z.B. Holz, Eternit). Anbauten, Veranden und Terrassen sowie z.B. Lärmschutzwände sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und möglichst filigran auszuführen. Sie dürfen auch anders materialisiert werden (z.B. Metall, Glas, Holz).

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-35 Grad zulässig. Anbauten, Zwischenbauten (z.B. Erschliessungszonen) etc. dürfen auch Flachdächer aufweisen.

Die Schrägdächer der Hauptbauten sind mit Ziegeln oder dunklem Eternit einzudecken. Südfassaden sind grosszügig zu befenstern. Terrassen dürfen die Giebelsymmetrie nicht stören und sollen die Hauptfassade durchgehend mitgestalten. Brüstungen und Geländer sind in Leichtkonstruktionen z.B. mit Stahl, Glas oder Holz auszuführen.

Massive Brüstungen wie z.B. Betonbrüstungen sind nicht zulässig.

Einstellhallen sind zu überdecken und anzuböschern, ansonsten sind sie durch geeignete Massnahmen wie Einschnitte oder Versätze zu gliedern oder zu begrünen. (z.B. mit Kletterpflanzen).

Gebiet C

Die Hauptbauten sind in ihrer Hauptausrichtung falseitig zu orientieren und falseitig grosszügig zu befenstern. Die Fassaden sind in der Horizontalen zu gliedern.

Erdberührte Fassadenteile (Sockel) sind mural auszubilden. Die Obergeschosse der Einfamilienhäuser können sich in Material und Farbgebung vom Sockel abheben. (z.B. Holz, Eternit). Die Hauptbaukörper sind mit Flachdächern oder mit schwach geneigten Pultdächern auszuführen. Sie können als Sitzplätze mit Dachgarten sorgfältig gestaltet werden. Begehbare Dachterrassenteile sind mit Verbundsteinen, Kies, Holzrosten oder mit Platten aus Naturstein oder Kunststein zu belegen. Gründächer sind mindestens extensiv auszuführen. Anstelle von fest eingebauten Grünbereichen sind auch Gefässpflanzungen zulässig.

Separate Aufbauten, gedeckte Sitzplätze, Pergolen etc. sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und als untergeordnete Bauteile auszuführen. Sie dürfen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge beanspruchen.

Der Bau der zum Erlasszeitpunkt der Gestaltungsplanänderung noch nicht realisierten Häuser hat im Minergie-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem jeweils aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baueingabe entsprechen müssen.

Anbauten, Veranden und Terrassen sowie z.B. Lärmschutzwände und bauliche Lärmschutzmassnahmen sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und möglichst filigran auszuführen. Sie dürfen auch anders materialisiert werden (z.B. Metall, Glas, Holz).

Brüstungen und Geländer sind in Leichtkonstruktionen z.B. mit Stahl, Glas oder Holzauszuführen. Massive Brüstungen wie z.B. Betonbrüstungen sind nicht zulässig.

2. Nebenbauten

Nebenbauten sind mit Flachdächern oder schwach geneigten Pultdächern auszuführen und haben sich gestalterisch den Hauptbauten zu unterordnen.

3. Einheitlichkeit der Gestaltung

Die Einheitlichkeit der Gestaltung (Formen, Materialien, Farben) ist für das ganze Gestaltungsplangebiet B und für das Gestaltungsplangebiet C pro Häuserzeile, durch die Wahl einheitlicher Grundsätze zu gewährleisten. Insbesondere dürfen für massgebende Gebäudeteile wie Fassaden, Dächer etc. keine grellen und bunten Farben verwendet werden, die die angestrebte Gesamtwirkung stören. Die Haupt- und Nebenbauten, die Umgebungsgestaltung und die Massnahmen für den Lärmschutz sind aufeinander abzustimmen. Das Material und Farbkonzept ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen und mit der Baueingabe einzureichen.

4. Umgebung

- 4.1 Terrainveränderungen sind zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 2:3 ausgeführt werden. Stützmauern und Rollierungen sind zulässig. Sie sind den Geschosshöhen anzupassen und dürfen nur ausnahmsweise höher als 3.10 m sein. Höhere Stützmauern und Rollierungen sind mit einem Versatz von mind. 60 cm zu versehen. Sind aus statischen oder geologischen Gründen höhere Stützmauern und Rollierungen ohne Versatz notwendig, kann der Gemeinderat in Ausnahmefällen auf ein begründetes Gesuch hin die Ausführung ohne Versatz bewilligen. Diese sind mit Natursteinen auszuführen und zu begrünen.

Zwischen den Zeilen der Terrassenbebauung im Gebiet C dürfen Kunstbauten der Umgebungsgestaltung nur durchgehend erstellt werden, wenn sie vorwiegend begrünt werden, ansonsten haben sie einen horizontalen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände entlang der südlichen Perimetergrenze können durchgehend erstellt werden.

- 4.2 Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden. Im Bereich der Erschliessungsstrasse können an geeigneten Orten auch Hochstammbäume integriert werden. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen.
- 4.3 Vorplätze, Hauszugänge
Vorplätze und Hauszugänge können mit Verbundsteinbelägen, Natur- oder Kunststeinbelägen oder Kies ausgeführt werden. Im Rahmen der Wohnstrassengestaltung sind auch Asphaltbeläge zulässig. Vorplätze, Zugänge und offene Parkplätze (i.d.R. Besucherparkplätze) sind vorzugsweise mit einem sickerfähigen Belag auszubauen.
- 4.4 Spielplatz
Der zentrale Spielplatz ist nach den Bedürfnissen der Kinder zu gestalten und dauernd zu diesem Zweck zu unterhalten.
- 4.5 Richtprojekte
Das Richtprojekt B (Kernzone) ist massgebend. Abweichungen gegenüber der Richtprojekt sind zulässig, sofern sie im Baubewilligungsverfahren begründet werden. Das Richtprojekt C (W2) ist richtungsweisend.

Art. 11

Ausnützung

1. Für das Gestaltungsplangebiet gelten die in Art. 19 und Art. 27 BauR festgelegten Ausnützungsmasse.

Die zulässige Bruttogeschossfläche im Gebiet C beträgt:

- a.) ohne Gestaltungsplanbonus: $13'526 \text{ m}^2 \times 0.45 = 6'086 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
- b.) mit Nahwärmeverbund über das ganze Gebiet C gemäss Art. 12a Abs. 2 BauR: $13'526 \text{ m}^2 \times 0.459 = 6'208 \text{ m}^2 \text{ BGF}$
- c.) mit Nahwärmeverbund und Minergie-P über das ganze Gebiet C gemäss Art. 12a Abs. 2 BauR: $13'526 \text{ m}^2 \times 0.4815 = 6'512 \text{ m}^2$
- d.) mit dem Gestaltungsplanbonus, Nahwärmeverbund und Minergie-P über das ganze Gebiet C gemäss Art. 12a Abs. 2 und Art. 42 BauR: max. $13'526 \text{ m}^2 \times 0.504 = 6'817 \text{ m}^2$

Ausnützungsüberträge innerhalb des Gebietes C sind zulässig. Zwischen den Zeilen dürfen maximal je 200 m² BGF übertragen werden.

Für das Gebiet B ist das Bauvolumen (Ausnützungsmass) gemäss Richtprojekt massgebend.

Art. 12

Erschliessung/Parkierung

1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt ab der Dorfstrasse bzw. Lustnaustrasse.
2. Die interne Erschliessung, die Parkierung sowie der Güterumschlag für Motorfahrzeuge ist nur auf der im Umgebungsplan gekennzeichneten Fläche zulässig. Erschliessungsflächen ab Lustnaustrasse sind pro Baubereichszeile auf 2/3 der Länge des jeweiligen Strassenanstosses zu beschränken. Ansonsten sind sie als Grünflächen zu gestalten (Restfläche 1/3).
3. Zwischen den Zeilen C3 und C4 ist ein öffentlicher Fussweg von der Dorfstrasse bis zur Lustnaustrasse zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck zu unterhalten. Die Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen. Für den gemeinschaftlichen Gebrauch innerhalb des GP soll mindestens der Treppenweg zwischen den Zeilen 5 und 6 von der GP-internen Erschliessungsstrasse bis zur Lustnaustrasse durchgehend erstellt werden.
4. Die Erschliessungsstrasse (Gebiet C) ist als Wohnstrasse zu gestalten.

5. Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 16 BauR. Die Lage und Anordnung der Parkplätze hat sich am Richtprojekt zu orientieren.
6. Garagentore müssen den minimalen Strassenabstand von 5 m nicht aufweisen, wenn sie mit Fernbedienung geöffnet werden können.

Art. 13

Erholungs-/Spielflächen

1. Spielplätze sind nach den Bedürfnissen der Kinder zu gestalten und dauernd zu diesem Zweck zu unterhalten. Die Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen.
2. Die Erschliessungsstrasse (Gebiet C) dient gleichzeitig als befestigte Spielfläche.

Art. 14

Lärmschutz

1. Im Baubewilligungsverfahren sind die Nachweise zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; LSV) zu erbringen. Die Immissionsgrenzwerte, ES III im Gebiet B bzw. ES II im Gebiet C, sind einzuhalten.
2. Entlang der südlichen Perimetergrenze sind bauliche Massnahmen wie Bruchsteinmauern, Rollierungen und Schallschutzwände zulässig. Im Übrigen sind, sofern erforderlich, technische und bauliche Schallschutzmassnahmen an den Gebäuden und bei Umgebungsanlagen zulässig. Die Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten.
Unterabstände gegenüber dem Bahntrasse sind, sofern der Bahnbetreiber damit einverstanden ist, zulässig.

Art. 15

Ver-/Entsorgung, Abfall

1. Meteorwasser von Dächern und Vorplätzen muss aus geologischen Überlegungen abgeleitet werden. Es sind Retentionsmassnahmen zu treffen. Solche mögliche Massnahmen gemäss Bericht zum Gestaltungsplan (Art. 6.2) sind einzuplanen.
2. In den Baueingabeplänen sind geeignete Orte für die Kehrrichtentsorgung vorzusehen.

Art. 16

Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

- a.) Unterschreitungen der Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- b.) Ausnützungsübertrag gemäss Art. 11 SBV.
- c.) Erhöhung der Geschoszahl um 1 Vollgeschoss im Gebiet C.
- d.) Erhöhung der Gebäudehöhe im Gebiet B um 2 m.
- e.) Erhöhung der Gebäudehöhe Gebiet C um 2 m und entlang der SOB um 3 m.
- f.) Die Erhöhung der Ausnützungsziffer im Gebiet C bedingt den Nachweis der in Art. 12a Abs. 2 BauR aufgeführten Energiesparmassnahmen.

Art. 17

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das zum Zeitpunkt der Bewilligung des Gestaltungsplanes bzw. von Gestaltungsplanänderungen gültige Baureglement der Gemeinde Sattel und Planungs- und Baugesetz sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 18

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Die Grundeigentümer und Antragsteller: KTN 987, 1000, 1066

Ort: Sattel Datum: 15. 11. 23

Die Grundeigentümer

Der Projektverfasser

RLS

[Signature]

Die Grundeigentümerin: KTN 555, Dorfstrasse (Gemeinde Sattel)

Ort: **6417 SATTEL SZ** Datum: **13. Nov. 2023**

Unterschriften:

[Signature]

[Signature]

Sattel, 11. 09. 2023