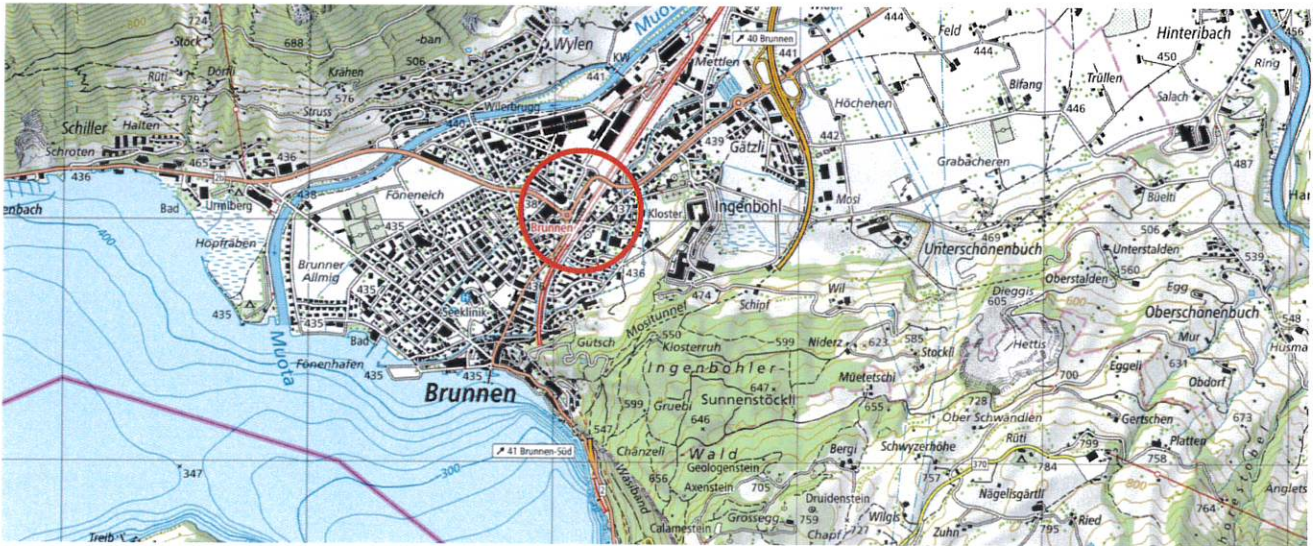


GESTALTUNGSPLAN «ALTE KANTONSSTRASSE»

Gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

3. Mai 2024 / revidiert am 30. Oktober 2024 gemäss 2024.0650 / A2024-0938/DP



Öffentliche Auflage vom 17. Mai 2024 bis 6. Juni 2024

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 516/2024 vom 5. August 2024

Im Namen des Gemeinderats

Gemeindepräsidentin


May Irène

Gemeindeschreiber


Moschetti Aldo

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 979 vom 17.12.2024

Im Namen des Regierungsrats

Landammann



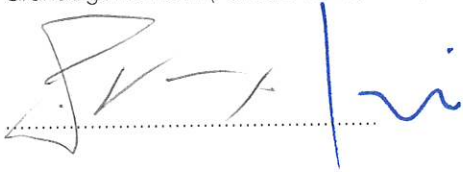
Staatsschreiber





GRUNDEIGENTÜMER / ANTRAGSTELLER

Grundeigentümerin (Parzelle 1219, 1220, 1222 und 2049)



C. Vanoli Generalunternehmung AG
Artherstrasse 27, 6405 Immensee

Planverfasserin



ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern



ZEITRAUM PLANUNGEN AG

schärli
architektur
bauökonomie
baumanagement

landformen
FREIRÄUME GESTALTEN



INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeine Bestimmungen	4
B.	Bau- und Nutzungsbestimmungen	6
C.	Gestaltung.....	8
D.	Erschliessung und Parkierung.....	9
E.	Aussenraum	11
F.	Ver- und Entsorgung	12
G.	Umwelt.....	13
H.	Schlussbestimmungen	13



A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan «Alte Kantonsstrasse» bezweckt die Sicherstellung der Projektstudie «Tissu», hervorgegangen aus einem qualifizierten Planungsverfahren im Jahr 2022, welche sich architektonisch besonders auszeichnet und sich gut in die Umgebung einfügt. Dank einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung weist die Überbauung besonders grosszügige Frei- und Grünflächen auf.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- a. Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität,
- b. Ortsbauliche Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebiets zu einem attraktiven Ortsteil an der Alten Kantonsstrasse,
- c. Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität,
- d. Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung sowie einer zweckmässigen Parkierung,
- e. Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für siedlungsinterne Fuss- und Radwege,
- f. Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan, Massstab 1:500, dat. 03.05. 2024, rev. 30.10.2024
- Sonderbauvorschriften (SBV), dat. 03.05.2024, rev. 30.10.2024

² Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 03.05.2024
- Richtprojekt Architektur, dat. 03.05.2024, rev. 30.10.2024
- Richtprojekt Freiraum, dat. 03.05.2024, rev. 30.10.2024
- Geometer Geländeaufnahmen, dat. 18.04.2023
- Lärmgutachten Eisenbahnlärm, dat. 31.01.2024
- Lärmgutachten Strassenverkehr und Einstellhalle, dat. 29.01.2024
- Risikobericht nach Störfallverordnung inkl. NIS, Vers. 2.1, dat. 24.01.2024
- Geotechnischer Bericht, dat. 14.07.2023
- Interessenabwägung für Ausnahmegewilligung bezüglich Bauten im Grundwasser – Hydrogeologische Aspekte dat. 18.01.2024
- Interessenabwägung für Ausnahmegewilligung bezüglich Bauten im Grundwasser – Aspekte Bauingenieur, dat. 22.01.2024
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept, dat. 30. April 2024
- Modell 1:500



Art. 3
Geltungsbereich
Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Alte Kantonsstrasse» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter und umfasst 5'140 m².

² Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl zum Erlasszeitpunkt des Gestaltungsplans.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4
Ausnahmen

Der Gestaltungsplan «Alte Kantonsstrasse» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise gemäss Baureglement ab:

- Erhöhung der Geschoszahl der Baubereiche A, B und C um ein Geschoss (nach Art. 65 Abs. 1 lit. a)
- Erhöhung der Ausnützungsziffer von 10% (nach Art. 51 und Art. 65 Abs. 1 lit. a)
 - Zone WG3: AZ von 0.75 auf 0.825
- Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen der Baubereiche A, B und C (nach Art. 65 Abs. 1 lit. b)
- Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände (nach Art. 65 Abs. 1 c)



B. BAU- UND NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Die maximal zulässigen Abmessungen der Hauptgebäude werden durch die im Situationsplan festgelegten «Baubereiche für Hauptbauten» A, B, C und D bestimmt.
- ² Die maximal zulässigen Abmessungen der Nebenbauten werden durch die im Situationsplan festgelegten «Baubereiche für Nebenbauten» N bestimmt.
- ³ Die maximal zulässige Abmessung der unterirdischen Bauten werden durch die im Situationsplan festgelegten «Baubereich für unterirdische Bauten» bestimmt.
- ⁴ Im Anordnungsbereich «Private Aussenräume» gemäss Situationsplan 1:500 sind Balkone, Aussensitzplätze und dgl. zulässig.
- ⁵ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Minimalabstände, dürfen in den Baubereiche A, B und C vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone und Erker usw. die Baubereiche um maximal 1 m überschreiten.

Art. 6 Abstände

- ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern gesundheits- und feuerpolizeiliche Anforderungen gewahrt bleiben. Durch Grundstücksunterteilungen resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Kantonale oder kommunale Abstände, die sich über die Perimetergrenze des Gestaltungsplans hinaus auswirken (externe Abstände) bleiben vorbehalten und sind einzuhalten.
- ² Die nach Abs. 1 zulässigen minimalen Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind wie folgt festgelegt:
 - Zwischen den Gebäuden der Baubereiche A und B: min. 2.00 m
 - Zwischen den Gebäuden der Baubereiche B und C: min. 2.00 m

Art. 7 Höhenvorgaben

- ¹ Die Gebäude- und Firsthöhen werden wie folgt festgelegt:

Baubereiche	Gebäudehöhe ^{*)}	Firsthöhe
A	13.50 m	17.00 m
B	13.50 m	17.00 m
C	13.50 m	17.00 m
D	10.50 m	14.00 m

^{*)} Gebäudehöhe gemäss § 60 Abs. 2 PBG

- ² Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, geschlossene Dachaufgänge, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe überschreiten.
- ³ In allen Baubereichen sind Attikageschosse zulässig.



Art. 8
Art und Mass der
Nutzung

- ¹ In den «Baubereichen für Hauptbauten» sind Wohn- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen. Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufsnutzungen sind nicht zugelassen.
- ² Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt total 4'240 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereiche	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)
A	1025 m ²
B	1065 m ²
C	1075 m ²
D	1075 m ²

- ³ Der Transfer von anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt, sofern in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) um mehr als einen Zehntel erhöht wird.
- ⁴ In dem «Baubereich für Nebengebäude» ist eine überdachte Einstellhallenzufahrt zugelassen. Für die Abmessungen und das Mass der Nutzung gilt § 61 PBG des Kanton Schwyz.

Art. 9
Hindernisfrei Bauen

- ¹ Die Bauten und Anlagen sowie die Freiraumgestaltung sind nach dem BehiG zu erstellen. Die Gebäudezugänge und die Zugänge zu den Spiel- und Erholungsflächen sind behindertengerecht zu erstellen.
- ² Von der unterirdischen Einstellhalle ist eine behindertengängige Erschliessung der Wohngeschosse zu gewährleisten.
- ³ Das Wohngebäude im Baubereich D hat die erhöhten Anforderungen an das hindernisfreie und altersgerechte Bauen zu gewährleisten und ist mind. dem Label LEA®-Silber zu erstellen und zertifizieren.



C. GESTALTUNG

Art. 10 Generelle Gestaltungsvorgaben

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.

² Das Richtprojekt und deren Beschrieb im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gelten für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung als wegleitend. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile gemäss Richtprojekt nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige oder bessere Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

³ Alle Dächer sind als Flachdächer zu gestalten.

⁴ Balkone können mit einer profillosen, transparenten, einheitlich gut gestalteten und somit formal nicht in Erscheinung tretenden Windschutzverglasung geschützt werden.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dürfen nicht begehbar oder als Aufenthaltsflächen genutzt werden. Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind zulässig. Das Flächenmass für PV-Anlagen ist frei.

² Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie sind allseitig unter einem Winkel von 45°Grad vom Dachrand, resp. von der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen und haben als darunterliegenden Belag eine Kiesfläche aufzuweisen.

Art. 12 Gestaltung der Erschliessungs- bereiche

¹ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel, wenn nötig Stützmauern und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.



D. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 13 Verkehrs- erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von der alten Kantonsstrasse über den Centralplatz Parz. Nr. 1225.

² An den im Situationsplan eingetragenen Lagen ist die Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Verkehr zulässig. Sie dienen der ordentlichen oberirdischen Arealerschliessung (inkl. Anlieferung), der Erschliessung der oberirdischen Parkieranlagen sowie der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle.

³ An der im Situationsplan eingetragener Lage «Einfahrt Einstellhalle» ist die Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Verkehr der unterirdischen Einstellhalle zulässig.

⁴ Am Anschlusspunkt «Einfahrt Velos» gemäss Situationsplan ist die Erschliessung der unterirdischen Abstellplätze für Motorräder und Velos sichergestellt. Die oberirdische Erschliessung erfolgt über den «Erschliessungsbereich und Langsamverkehr» an den im Situationsplan eingetragenen Lagen.

⁵ Notzufahrten und temporäre Anlieferungen (Umzüge) sind im «Erschliessungsbereich und Langsamverkehr» zulässig. Notzufahrten, Stellplätze für die Feuerwehr und weitere Rettungsdienste sind zu erstellen.

Art. 14 Fuss- und Radwegverbindung

¹ An den im Situationsplan dargestellten Lagen sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen. Das öffentliche Wegerecht ist grundbuchamtlich zu sichern.

² Siedlungsinterne Fuss- und Radverbindungen sind gemäss Situationsplan zu erstellen.

³ Die Wege für die siedlungsinternen und öffentlichen Fusswegverbindungen sind mit einer minimalen Breite von 1.50 m mit festem Belag zu erstellen und müssen stufenlos, d.h. mit kinderwagen- und rollstuhltauglichen Rampen ausgestattet sein, welche ein möglichst flaches und kontinuierliches Gefälle aufweisen.

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Bewohner und Besucher gilt Art. 17 des Baureglements Gemeinde Ingenbohl.

² Eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann im Rahmen eines Baugesuchs bewilligt werden. Hierfür ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, worin Massnahmen aufgezeigt werden, die zu einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung beitragen und Anreiz zur Benützung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs leisten.

³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Bewohner sind unterirdisch im «Baubereich für unterirdische Bauten» anzuordnen. An den im Situationsplan eingetragenen Lagen sind oberirdische Abstellplätze für Besucher zu erstellen. Ein Abstellplatz der oberirdischen Besucherabstellplätze ist für mindestens 3 Jahre als Carsharing-Angebot bereitzustellen und zu betreiben (z. B. Mobility). Der weitere Bedarf an Abstellplätzen für Besucher ist unterirdisch in der Einstellhalle bereitzustellen.



⁴ Bei den Abstellplätzen für die Bewohner sind generell Vorrichtung zum Ausbau der Abstellplätze für Elektrofahrzeuge zu erstellen.

Art. 16
Abstellplätze für
Motorräder, Velos,
Kinderwagen

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Velos gilt die VSS Norm 640 065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen».

² Gedeckte Abstellplätze für Velos und Motorräder für Bewohner sind unterirdisch im «Baubereich für unterirdische Bauten» und oberirdisch innerhalb der «Baubereiche für Hauptbauten» an den im Situationsplan eingetragenen Lagen nahe der Gebäudezugänge anzuordnen.

³ Offene Abstellplätze für Velos und Motorräder für Bewohner sind im und angrenzend an den «Erschliessungsbereich und Langsamverkehr» zulässig.

⁴ Für die Abstellflächen für Kinderwagen und dergleichen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 15 Baureglement Gemeinde Ingenbohl. Die Flächen und deren Standorte sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.



E. AUSSENRAUM

Art. 17 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Bewohnern im Gestaltungsplanperimeter sowie deren Besuchern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen sind zu berücksichtigen. Die Umsetzung hat entsprechend dem begleitenden Richtprojekt Freiraum zu erfolgen.

² Die Spiel- und Erholungsflächen sind innerhalb der im Situationsplan dargestellten Lage zu erstellen, die Fläche hat mindestens 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu betragen. Zu den anrechenbaren Spiel- und Erholungsflächen gehören Spielstrassen, Spielwiesen, Kinderspielplätze, Gemeinschaftsplätze gemäss begleitendem Richtprojekt Freiraum.

³ An der im Situationsplan eingetragenen Lage «Spielwiese» ist ein Spiel- und Sportrasen von mind. 200 m² zu erstellen.

⁴ An der im Situationsplan eingetragenen Lage ist ein Gemeinschaftsplatz zu erstellen.

⁵ An der im Situationsplan eingetragenen Lage ist ein Kinderspielplatz zu erstellen.

Art. 18 Umgebungsflächen

¹ Die Grünfläche ist als extensiv genutzter Blumenrasen anzulegen und als solcher dauerhaft zu erhalten. Sie dient als siedlungsinterne gemeinschaftliche Grün- und Freifläche und ist mit standortgerechten und einheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Weitere Bepflanzungen und Umgebungselemente wie Sichtschutzhecken, Einzäunungen und dgl. sind nicht zulässig, sofern nichts gemäss diesen Sonderbauvorschriften dagegenspricht.

² Der Erschliessungsbereich und Langsamverkehr ist befestigt als Hartbelag wie Asphalt und dgl. auszuführen.

³ Der Notzufahrts- und Parkierungsbereich ist befestigt und sickerfähig auszuführen, bspw. mit Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenliner und dgl.

Art. 19 Bepflanzungen

¹ Die Auswahl der Bepflanzung hat ökologisch wertvoll und entsprechend dem Richtprojekt Freiraum zu erfolgen. Für Bäume und Sträucher sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. 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. Über der Einstellhalle sind ein Gesamtaufbau mit einer Nährschicht zu gewährleisten, welcher den notwendigen lichten Wurzeltiefen zur Umsetzung des Richtprojekts Freiraum entspricht.

² Im Gestaltungsplanperimeter sind mind. 8 Hochstammbäume zu pflanzen. Sie haben bei der Pflanzung einen Stammumfang von mind. 20 cm aufzuweisen und sind bei Abgang zu ersetzen.



³ Im Gestaltungsplanperimeter sind Gebüschgruppen an den im Situationsplan dargestellten Lagen zu pflanzen.

⁴ An der im Situationsplan dargestellten Lage «Hecke» ist eine Hecke gegenüber der alten Kantonsstrasse zu pflanzen. Die Hecke darf das Mass von 1.50 m nicht überschreiten ansonsten ist sie um das Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen.

Art. 20
Terraingestaltung

¹ Das Terrain richtet sich nach dem Richtprojekt Freiraum. Terrainveränderungen sind in den Bereichen «Terrainaufschüttungen» bis max. 1.50 m möglich. Weitere Terrainveränderungen sind möglichst zu vermeiden.

² Die Höhenkurven des gewachsenen Terrains sind im Situationsplan eingetragen.

F. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 21
Entsorgung

¹ Für die Kommunalabfuhr ist am «Standort für Entsorgungssammelstelle» (E) gemäss Situationsplan 1:500 eine Unterflur-Entsorgungsanlage für den Hauskehricht und ein Raum für Container (Grüngut) im Erdgeschoss des Baubereichs A zu erstellen.

Art. 22
Entwässerung /
Retention

¹ Das im Gestaltungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist zu retendieren, ebenso das Meteorwasser sämtlicher Dachflächen.

² Das Versickern resp. über die Schulter zu entwässern von anfallendem Meteorwasser aller befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege und dgl. ist, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund, zulässig, nach Möglichkeit ist das Meteorwasser in Rückhalteanlagen zurückzuhalten. Die Umsetzung der Retention ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.



G. UMWELT

Art. 23
Lärmschutz

¹ Im Perimeter ist die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Lärmschutzverordnung LSV einzuhalten. Es sind die Lärmgrenzwerte nach dem Umweltschutzgesetz und der Lärmschutzverordnung (Einhaltung Immissionsgrenzwert, Ausnahmen möglich) einzuhalten.

Art. 24
Energie

¹ Die Gebäude sind im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zertifizieren zu lassen.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25
Etappe

¹ Die Ausführung ist generell in einer Etappe umzusetzen. Sofern eine ortbaulich überzeugende Teilüberbauung nachgewiesen werden kann, ist eine Ausführung in max. 2 Etappen zulässig. Mit jeder Etappe müssen die jeweils notwendigen Anlagen wie Parkierungsanlagen, Erholungs- und Freizeitanlagen, Fusswege oder Feuerwehrezufahrten realisiert werden.

Art. 26
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 Gestaltungsplanes.