



Kanton Schwyz
Gemeinde Schwyz

HOCHBAU

Gestaltungsplan Mättivor Schwyz Cluster A

gemäss § 24 Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz

EINGEGANGEN 22. Sep. 2015

GEMEINDE SCHWYZ

Sonderbauvorschriften

17. Oktober 2014 / rev. 17. September 2015

14-192

HOCHBAU



Öffentliche Auflage vom 28.11.14 bis zum 18.12.14

Landeskarte 1:25'000

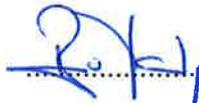
Erlassen durch den Gemeinderat Schwyz mit Beschluss Nr. 313 vom 02.04.2015

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber







Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 791 vom 25.08.2015

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

Der Staatsschreiber







Inhaltsverzeichnis

Erlass des Gestaltungsplans	4
A Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Zweck und Ziele der Planung	5
Art. 2 Geltungsbereich	6
Art. 3 Übergeordnetes Recht	6
Art. 4 Bestandteile	7
B Planungs- und Baubestimmungen	8
Art. 5 Lage und Grösse der Bauten	8
Art. 6 Gestaltung	9
Art. 7 Art und Mass der Nutzung	9
Art. 8 Etappierung	10
Art. 9 Vertrag	10
C Verkehr	13
Art. 10 Verkehrserschliessung	13
Art. 11 Fuss- und Radwege	13
Art. 12 Wegrechte	13
Art. 13 Parkierung	14
D Freiraum	15
Art. 14 Freiräume	15
Art. 15 Freiflächen	15
Art. 16 Begegnungszone und Quartiertreffpunkt	16
Art. 17 Einpassung ins Gelände	16
E Ver- und Entsorgung	17
Art. 18 Leitungen	17
Art. 19 Entwässerung	17
Art. 20 Abfälle	17
F Umwelt	18
Art. 21 Lärmschutz	18
Art. 22 Dachbegrünung	18
Art. 23 Energie	18

Art. 24	Altlasten	18
Art. 25	Naturgefahren	18
G	Schlussbestimmungen.....	20
Art. 26	Inkrafttreten	20
Art. 27	Änderung, Aufhebung	20

Erlass des Gestaltungsplans

Gestaltungsplan Mättivor Schwyz Cluster A

Der Gemeinderat Schwyz erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 27 und Art. 45 ff. Baureglement der Gemeinde Schwyz (BauR) vom 26. September 2010, für das Gebiet Mättivor folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften:

Gestaltungsplan Mättivor Schwyz Cluster A

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck der Planung	¹ Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt, eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu schaffen, die sich gut in die Umgebung einfügt.
Ziele der Planung	² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> – Eine auf die Umgebung abgestimmte Planung; – Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität, die ein gutes Gesamtbild abgibt und sich gut in die Umgebung einfügt; – Definition der Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung; – Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Frei- und Erholungsräumen von hoher Qualität für Erholung, Begegnung und Spiel, unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums; – Sicherstellung einer rationellen, landsparenden (konzentrierten) und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung; – Gewährleistung der Durchgängigkeit des Gestaltungsplanperimeters für den öffentlichen Fuss- und Fahrradweg gemäss Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz bzw. Sicherstellung eines dichten und durchgehenden Fuss- und Velowegnetzes längs und quer zum Hang im Verbund mit den anderen Clustern; – konzentrierte/verdichtete und energieeffiziente Bauweise.
Sicherung der Planungsqualität	³ Die Bauherrschaft hat sich für die Durchführung eines Studienauftrages entschieden, um die bestmögliche Planungsqualität sicherzustellen. Das Evaluationsverfahren wurde durch namhafte Fachpersonen und unter Einbezug des Gestaltungsbeirats der Gemeinde Schwyz, Herrn Albi Nussbaumer, dipl. Arch ETH/BSA/SIA, geleitet, wobei das erstplatzierte Projekt die Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes bildet.

Fachgutachten ⁴ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft bei der Jury, welche die Beiträge des diesem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Studienauftrags bewertet hat, ein Fachgutachten in Auftrag geben. Das Fachgutachten ist zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen.

Art. 2 Geltungsbereich

Verweis auf den Situationsplan Der vorliegende Gestaltungsplan gilt für den im Plan GK_01 Situation Umgebung bezeichneten Perimeter («Gestaltungsplanperimeter»).

Art. 3 Übergeordnetes Recht

Gesamtkonzept Mättivor ¹ Gestützt auf die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung wurde für das gesamte Gebiet Mättivor ein Gesamtkonzept Mättivor Schwyz, datierend vom 18. Juli 2014, erlassen («Gesamtkonzept Mättivor»). Dieses Gesamtkonzept besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Textbeschreibung des Gesamtkonzepts;
- GK_01 Situation Umgebung (Massstab 1:1'000);
- GK_02 Schemaschnitte (Massstab 1:1'000);
- GK_03 Ver- und Entsorgungsleitungen (Massstab 1:2'000).

Übergeordnetes Recht ² Wird im Gesamtkonzept Mättivor und/oder im Gestaltungsplan (einschliesslich der vorliegenden Sonderbauvorschriften) nichts anderes bestimmt, gelten die verbindlichen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schwyz sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Schwyz.

Ausnahmen vom
übergeordneten Recht

³ Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Bestimmungen von den verbindlichen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schwyz sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Schwyz ab:

- Geschosszahl (nachstehend Art. 5 Abs. 1);
- Gebäudehöhe (nachstehend Art. 5 Abs. 1);
- Ausnützung (nachstehend Art. 7 Abs. 1).

Art. 4 Bestandteile

Rechtsverbindliche
Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Sonderbauvorschriften;
- GPA_01 Situation Umgebung (Massstab 1:500);
- GPA_02 Schemaschnitte (Massstab 1:500).

Richtungsweisende
Bestandteile

² Folgende Bestandteile des Gestaltungsplans haben richtungsweisenden Charakter:

- Planungsbericht vom 18. Juli 2014;
- GPA_03 Umgebungsgestaltung (Massstab 1:500);
- Richtprojekt;
- Gesamtkonzept Mättivor.

B Planungs- und Baubestimmungen

Art. 5 Lage und Grösse der Bauten

- Im Allgemeinen
- ¹ Im Gestaltungsplanperimeter dürfen Bauten errichtet werden, welche gegenüber dem Zonenplan über ein zusätzliches Vollgeschoss verfügen und eine Gebäudehöhe von maximal 10 m aufweisen (Art. 26 und Art. 47 Baureglement der Gemeinde Schwyz).
- ² Die Lage, Grösse und Höhe der Bauten werden durch die im Plan GPA_01 Situation Umgebung festgelegten Baubereiche und Höhenbegrenzungslinien und wo solche Angaben fehlen, durch die gesetzliche Gebäudehöhe bestimmt.
- Hauptbauten bei den Bautypologien 1 und 2
- ³ Hauptbauten sind bei der erdverbundenen Bautypologie 1 gemäss Gesamtkonzept Mättivor nur bis zu einer Höhe von 9 m über dem natürlich gewachsenen Terrain innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig.
- ⁴ Bei der mehrgeschossigen Bautypologie 2 gemäss Gesamtkonzept Mättivor sind Hauptbauten mit einer Gebäudehöhe von 10 m über dem natürlich gewachsenen Terrain, nebst einem Attikageschoss (§ 60 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz), zulässig.
- ⁵ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone bei allen Bauten bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Mantellinien überschreiten.
- ⁶ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen bei allen Bauten die Mantellinien überschreiten.
- Nebenbauten und unterirdische Bauten
- ⁷ Nebenbauten im Sinne von § 61 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz sind ausserhalb der Baufelder nur für Erschliessungsanlagen (z.B. Tiefgarageneinfahrten, Parkierung, Ver- und Entsorgungsvorrichtungen etc.) zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt wird und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.
- ⁸ Massgeblich für unterirdische Bauten im Sinne von § 61 des Planungs- und Baugesetzes ist der Plan GPA_01 Situation Umgebung.

Abstände ⁹ Gegenüber den Grundstücken inner- und ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden.

Art. 6 Gestaltung

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

Dachgestaltung ² Die Dachform ist entsprechend dem Richtprojekt auszuführen. Die Dächer sind zu begrünen. Für die Dachbegrünung und die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung bzw. Umwandlung erneuerbarer Energie ist Art. 22 hiernach massgeblich.

Verweis auf das Gesamtkonzept Mättivor ³ Soweit der vorliegende Gestaltungsplan keine Vorschriften bezüglich der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume enthält, wird auf die verbindlichen Inhalte des Gesamtkonzepts Mättivor verwiesen. Abweichungen vom Gesamtkonzept Mättivor sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

Ausnützung und Hauptnutzungen ¹ Die Ausnützungsziffer darf im Gestaltungsplanperimeter gegenüber der Regelbauweise um 10 % erhöht werden (Art. 47 Baureglement der Gemeinde Schwyz).

² In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen sowie
- Werkräume, Büro oder Ateliers.

³ Mässig störende Betriebe wie z.B. Kleingewerbe, Werkstätten oder Gastronomiebetriebe sind nicht zulässig.

Wohnanteil

⁴ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Wohnanteil von mindestens 80 % und maximal 100 % der zulässigen Bruttogeschossfläche gemäss Abs. 6 einzuhalten.

⁶ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für den Gestaltungsplanperimeter Mättivor Schwyz Cluster A berechnet sich wie folgt:

KTN	Landfläche	nicht anrechenbar	zul. AZ	zul. BGF
Cluster A	16'033.7 m ²	Freihaltezone F d) 3'902 m ²	0.385 %	4'670.7 m ²

⁷ Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im Gestaltungsplanperimeter Mättivor Schwyz Cluster A beträgt für die beiden Baubereiche was folgt:

Baubereich	max. BGF
Erdverbundene Bautypologie 1	1'621.0 m ²
Mehrgeschossige Bautypologie 2	3'049.7 m ²
Total	4'670.7 m²

Nutzungstransfer

⁸ Ein Transfer von 10 % der Bruttogeschossfläche (BGF) zwischen den Baubereichen «Erdverbundene Bautypologie 1» und «Mehrgeschossige Bautypologie 2» ist zulässig.

Art. 8 Etappierung

Etappierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung bzw. der einzelnen Baubereiche ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen und des gesamten Gestaltungsplanperimeters voraus.

Art. 9 Verträge

Abgeschlossene
Verträge

¹ Folgende Verträge wurden bereits abgeschlossen:

- Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom 23. Februar 2007 (öffentliches Fahrwegrecht unmittelbar entlang der Riedstrasse; betrifft Gestaltungsplanperimeter Cluster A nicht und wird durch den Baurechtsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 ersetzt);
- Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 (öffentliches Fuss- und Fahrradwegrecht quer zum Hang);
- Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 (öffentlicher Trampelpfad längs zum Hang; betrifft Gestaltungsplanperimeter Cluster A nicht);
- Vereinbarung zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom 23. Februar 2007 (Rahmenbedingungen für Umzonung) samt Nachtrag vom Oktober/November 2014;
- Baurechtsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 (Ausbau der Riedstrasse durch 1.5 m breites Trottoir und Bushaltestelle; betrifft Gestaltungsplanperimeter Cluster A nicht).

Bei der ersten Baueingabe vorzulegende
Verträge

² Folgende Verträge sind bei der ersten Baueingabe vorzulegen:

- Vertrag zwischen den Eigentümern der Cluster A, B, C und D, welcher die Erstellung, Kostentragung, Nutzung und Unterhalt von Bauten regelt, die den Eigentümern mehrerer Gestaltungsplanperimeter dienen (namentlich die Brücke über den Nietenbach, die Parkgarageneinfahrten und die Durchfahrten in die hinteren Parkgaragen, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Plätze, Strassen und Wege);
- Vertrag zwischen den Eigentümern der Cluster A, B, C und D betreffend gegenseitige Benützung der Freiflächen und Begehung der Begegnungszonen (ohne der zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedenen Flächen) sowie der Koordination des Unterhalts;

- Vertrag zwischen den Eigentümern der Cluster A, C und D betreffend betreffend Wegrecht zu Lasten des Clusters A für die Erstellung einer Baupiste während der Bauphase in den Clustern C und D;
- Allfälliger Vertrag mit der Flurgenossenschaft St. Martinstrasse, Schwyz, betreffend Anschluss Kanalisation (soweit notwendig bzw. zweckdienlich).

C Verkehr

Art. 10 Verkehrserschliessung

Verkehrerschliessung ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist an den im Plan GPA_01 Situation Umgebung bezeichneten Stellen vorgesehen (Lage der Bauten und Anlagen schematisch).

² Der im Plan GPA_01 Situation Umgebung bezeichnete baufeldinterne Erschliessungsbereich gewährleistet die Erschliessung der Baubereiche. Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge) bis vor diesen Erschliessungsbereich vorzusehen.

³ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS-Normen zu gestalten.

Art. 11 Fuss- und Radwege

Fuss- und Radwege Für die Fuss- und Radwege sind der Plan GPA_01 Situation Umgebung und, soweit dieser Plan keine Regelung enthält, die verbindlichen Inhalte des Gesamtkonzepts Mättivor massgebend.

Art. 12 Wegrechte

Öffentliches Fuss- und Fahrradwegrecht ¹ Das öffentliche Fuss- und Fahrradwegrecht gemäss Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 ist gewährleistet. Massgebend für die Lage des öffentlichen Fuss- und Fahrradwegrechts ist der Plan GK_01 Situation Umgebung und innerhalb des Gestaltungsplanperimeters der Plan GPA_01 Situation Umgebung. Im Übrigen gilt der Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014.

Öffentlicher Trampelpfad ² Das öffentliche Fusswegrecht (Trampelpfad) gemäss Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 liegt nicht im Gestaltungsplanperimeter. Massgebend für die Lage des öffentlichen Fusswegrechts (Trampelpfad) ist der Plan GK_01 Situation Umgebung.

Öffentliches Fahrwegrecht entlang Riedstrasse	<p>³ Das öffentliche Fahrwegrecht entlang der Riedstrasse gemäss Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom 23. Februar 2007 liegt nicht im Gestaltungsplanperimeter und wird durch den Baurechtsvertrag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 ersetzt. Massgebend für die Lage des öffentlichen Fahrwegs ist der Plan GK_01 Situation Umgebung.</p>
Eigentum	<p>⁴ Alle auf dem Gestaltungsplanperimeter gelegenen öffentlichen Wege samt Zufahrten verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer des Clusters A.</p>

Art. 13 Parkierung

Unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder	<p>¹ Die Parkierung der Motorfahrzeuge und Motorräder erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Pro Wohneinheit sind mindestens 1.5 unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorzusehen und pro Cluster mindestens 4 unterirdische Abstellplätze für Motorräder. Die erforderlichen Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge (10% der allgemeinen Abstellplätze), welche nicht oberirdisch erstellt werden, sind unterirdisch anzuordnen.</p>
Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder	<p>² Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind einzig für Besucher (Kurzzeitparkplätze), Behinderte und für das Car-Sharing zulässig. Sie müssen innerhalb des im Gesamtkonzept Plan GK_01 Situation Umgebung bezeichneten Parkierungsbereichs angeordnet werden, wobei pro Cluster mindestens 1 oberirdischer Abstellplatz für Motorfahrzeuge vorzusehen ist.</p>
Abstellplätze für Fahrräder	<p>³ Die Abstellplätze für Fahrräder sind ebenerdig in Eingangsnähe anzuordnen. Es sind im Cluster mindestens 40 Abstellplätze (total Innen- und Aussenbereich) zu erstellen.</p>

D Freiräume

Art. 14 Freiräume

Definition	<p>¹ Im Gestaltungsplanperimeter bestehen folgende Freiräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Freiflächen, bestehend aus Wald, Flächen der Freihaltezone F d) und der Wohnzone W2L (Art. 15 hiernach); – Begegnungszone zwischen den beiden Gebäudetypologien in der Wohnzone W2L (Art. 16 hiernach).
Freiräume als Erholungsflächen	<p>² Freiräume, bestehend aus Freiflächen und Begegnungszone, sind zugleich Erholungsflächen. Für Freiräume bzw. Erholungsflächen muss in jedem Gestaltungsplanperimeter eine Fläche freigehalten werden, welche mindestens 80% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche entspricht.</p>
Benützung und Unterhalt der Freiräume	<p>³ Für Benützung und Unterhalt der Freiräume gilt das Gesamtkonzept Mättivor.</p>

Art. 15 Freiflächen

Definition, Gestaltung und Zweckbestimmung	<p>¹ Als Freiflächen gelten</p> <ul style="list-style-type: none"> – der gesamte Wald zwischen Nietenbach und der Freihaltezone F d) im Gestaltungsplanperimeter, – die gesamte Freihaltezone F d) im Gestaltungsplanperimeter sowie – das Gebiet in der Wohnzone W2L ausserhalb der Baufelder. <p>² Die Freiflächen bilden eine zusammenhängende Grünfläche. Soweit der vorliegende Gestaltungsplan keine Vorschriften bezüglich der Gestaltung der Freiflächen enthält, wird auf die verbindlichen und orientierenden Inhalte des Gesamtkonzepts Mättivor verwiesen.</p> <p>³ Die Freiflächen dienen als Begegnungsraum, zur Erholung oder für Spiel und Sport. Sie stehen insbesondere auch Kindern und Jugendlichen zur zweckgemässen Benützung offen.</p> <p>⁴ Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Geschlechter sind zu berücksichtigen.</p>
--	--

Zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedene Freiflächen

⁵ Die im Plan GPA_01 Situation Umgebung zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedenen Flächen betragen 6 m ab der Gebäudeaussenhülle der mehrgeschossigen Bautypologie 2 und können den Eigentümern der angrenzenden Erdgeschosswohnungen zur Nutzung zugewiesen werden. Die Bereiche zur ausschliesslichen Nutzung werden durch Metallstreifen abgegrenzt und sind zu bepflanzen.

⁶ Auf den gemäss Abs. 5 zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedenen Freiflächen dürfen keine festen Bauten oder Einrichtungen (auch keine Einfriedungen) erstellt werden.

⁷ Die zur ausschliesslichen Nutzung gemäss Abs. 5 ausgeschiedenen Flächen sind analog den angrenzenden Freiflächen zu gestalten, wobei in einem Bereich von maximal 3 m ab Gebäudehülle die Bodenfläche befestigt werden darf. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind minimale Terrainveränderungen erlaubt.

Art. 16 Begegnungszone und Quartiertreffpunkt

Definition, Gestaltung und Zweckbestimmung

¹ Zwischen den beiden Gebäudetypologien befindet sich eine Begegnungszone. Sie ist mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die Begegnungszone dient namentlich zur Erschliessung, zum Kommunizieren und zum Spiel. Sie steht insbesondere auch Kindern und Jugendlichen zur zweckgemässen Benützung offen.

Quartiertreffpunkt

² Der Cluster verfügt über einen Quartiertreffpunkt. Hinsichtlich der Lage des Quartiertreffpunkts wird auf den Plan GPA_01 Situation Umgebung verwiesen.

Art. 17 Einpassung ins Gelände

Einpassung ins Gelände

¹ Das Bauprojekt ist im Einklang mit dem bestehenden Terrain zu konzipieren.

² Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind an exponierten Hanglagen zu vermeiden.

E Ver- und Entsorgung

Art. 18 Leitungen

Leitungen

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem im Gesamtkonzept Mättivor enthaltenen richtungsweisenden Übersichtsplan GK_03 Ver- und Entsorgungsleitungen, welcher auch die Meteorwasserversickerung bzw. die Schmutzwasserableitung regelt und daher als Infrastrukturplan für den Cluster A gilt.

Art. 19 Entwässerung

Entwässerung

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

² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dergleichen sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich sein sollte, über einen Vorfluter in den Nietenbach abgeleitet werden.

Art. 20 Abfälle

Abfälle

Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen gemäss Eintrag im Situationsplan vorzusehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

F Umwelt

Art. 21 Lärmschutz

Lärmschutz

Dem Gestaltungsplanperimeter ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. Nach heutigen Erkenntnissen ist an keinem Punkt der Überbauung mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen.

Art. 22 Dachbegrünung

Dachbegrünung

Horizontale Dachflächen sind unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 2 hier vor extensiv zu begrünen, wenn dies zweckmässig und technisch zumutbar ist. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen werden können.

Art. 23 Energie

Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, mit welchen Massnahmen energieeffiziente Bauten erstellt werden, welche ausschliesslich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

² Die Gebäudehülle ist entsprechend dem Minergiestandard zu erstellen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz.

Art. 24 Altlasten

Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Altlasten zu erwarten.

Art. 25 Naturgefahren

Naturgefahren

Das Flussbett des Nietenbachs ist in der Naturgefahrenkarte der Geodaten Schwyz mit «erhebliche Gefährdung, PZG-Code 400» verzeichnet. Diese Gefahr ist insbesondere bei der Erstellung der Erschliessungsbrücke zu berücksichtigen.

G Schlussbestimmungen

Art. 26 Inkrafttreten

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

Art. 27 Änderung, Aufhebung

Änderung, Aufhebung Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Gesuchsteller Baugesellschaft Mättivor Lückenstrasse 34, 6430 Schwyz p. Adr. SwissLegal (Zürich) AG Alfred Ulrich-Strasse 2, 8702 Zollikon	Planer elmiger tschuppert architekten GmbH Pfingstweidstrasse 31a, 8005 Zürich
 _____	 _____
Baptist Reichmuth	Markus Elmiger

6-Fach