



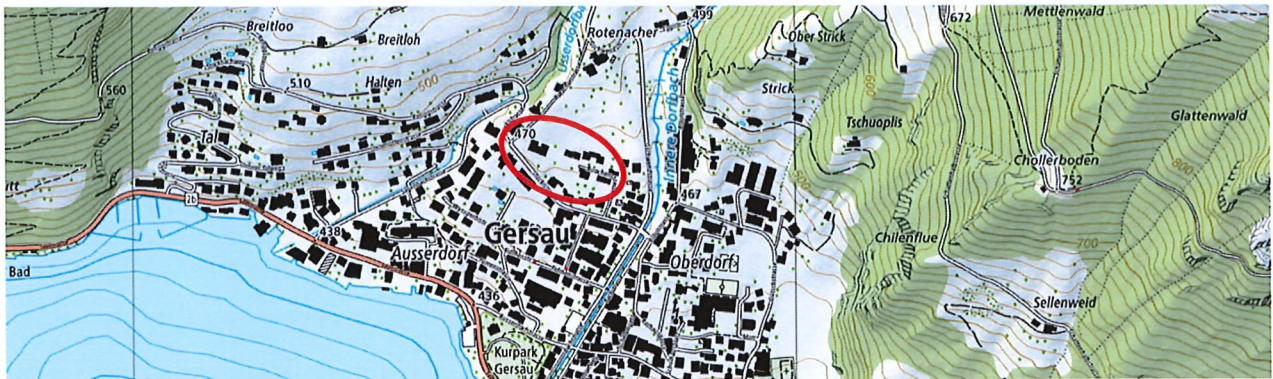
Kanton Schwyz
Bezirk Gersau

Gestaltungsplan Buochen

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

15.10.2024



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 22.11.2024 bis 12.12.2024

Erlassen durch den Bezirksrat mit Beschluss Nr. 25-083 vom 01.04.2025

Im Namen des Bezirksrats

Bezirksamman/in

Landschreiber/in

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 817 vom 21.10.2025

Im Namen des Regierungsrats

Landamann/in

Staatsschreiber/in

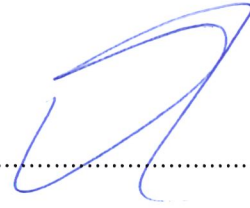


Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

Grundstück KTN 247

Florian Polak
Stückistrasse 14
6442 Gersau

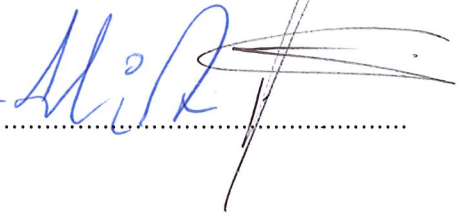
15.10.2024
Ort, Datum/Unterschrift



Grundstück KTN 890, 1075, 252

MACHART GmbH
Bahnhofplatz 1
6440 Brunnen

Brunnen 15.10.2024
Ort, Datum/Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich und Ergänzendes Recht	5
Art. 4	Ausnahmen	5
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Abstände	6
Art. 7	Art der Nutzung	6
Art. 8	Nutzungsmass	6
Art. 9	Etappierung	6
Art. 10	Öffentlich-rechtliche Verträge	6
C	Gestaltung	6
Art. 11	Gestaltung	6
Art. 12	Dachbegrünung	7
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	7
Art. 13	Verkehrerschliessung	7
Art. 14	Fusswege	7
Art. 15	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	8
Art. 16	Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen	8
E	Aussenraum	8
Art. 17	Spiel- und Erholungsflächen	8
Art. 18	Terraingestaltung	8
Art. 19	Private Aussenbereiche	9
F	Ver- und Entsorgung	9
Art. 20	Leitungen	9
Art. 21	Entwässerung	9
Art. 22	Abfälle	9
G	Umwelt	9
Art. 23	Lärmschutz	9
Art. 24	Energie	9
H	Schlussbestimmungen	10
Art. 25	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	10

A Allgemeine Bestimmungen

Der Bezirksrat Gersau erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 61 ff des Baureglements des Bezirkes Gersau (BauR) vom 13. Juni 2021 (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 71 vom 31.01.2023); den Gestaltungsplan «Buochen» mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- ¹ Der Gestaltungsplan «Buochen» bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer und landschaftlicher Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.
- ² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität; Aufgelockerte Bebauung trotz Verdichtung durch Bildung von Baubereichen
 - Sicherstellung von besonders grosszügigen und zweckmässigen gemeinsamen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums «Rotenacher»;
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung und einer gemeinsamen, zentralen und gedeckt gestalteten Parkierung
 - Sicherstellung einer zweckmässigen öffentlichen Entsorgungssammelstelle, welche über den eigentlichen Gestaltungsplanperimeter hinaus, einem grösseren Einzugsgebiet zur Verfügung stehen soll;
 - Verdichtete und energieeffiziente Bauweise dank zertifiziertem Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe

Art. 2 Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan «Buochen» umfasst folgende Bestandteile:
 - a) Verbindliche Bestandteile:
 - Gestaltungsplan «Buochen», Situationsplan + Schemaschnitte 1:500 vom 15. Oktober 2024;
 - Sonderbauvorschriften, SBV vom 15. Oktober 2024.
 - b) Wegleitende Bestandteile:
 - Richtprojekt «Gestaltungsplan Buochen», vom 15. Oktober 2024.
 - c) Orientierender Bestandteil:
 - Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan vom 15. Oktober 2024;
 - Nachweis Sichtweiten von TeamVerkehr Zug vom 17. Januar 2024;
 - Lärmschutznachweis von bpp Ingenieure vom 10. April 2024.

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

- ¹ Der Gestaltungsplan «Buochen» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ² Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirkes.
- ³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

- ¹ Der Gestaltungsplan «Buochen» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:
 - Erhöhung der Geschosszahl um ein zusätzliches Geschoss;
 - Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe auf 10m und z.T. 12m;
 - Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.6;
 - Unterschreitung der internen Grenzabstände auf KNT 252, 890 und 1075.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhen aufweisen und sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten.

Hausbezeichnung	maximale Vollgeschosse	maximale Gebäudehöhe	maximale Firsthöhen	maximale Firsthöhen
Haus A	3	10 m	12 m	max. 484.20 m. ü. M.
Haus B	3	10 m	12 m	max. 484.00 m. ü. M.
Haus C	3	10 m	10 m	max. 478.50 m. ü. M.
Haus D	3	10 m	10 m	max. 478.00 m. ü. M.

- ² Es sind sowohl die Gebäudehöhen als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten.
- ³ Technische Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.
- ⁴ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für Nebenbauten zulässig.
- ⁵ Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

Art. 6 Abstände

- ¹ Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten. Bestehende Dienstbarkeiten für Näherbaurechte, bleiben im vereinbarten Mass bestehen.
- ² Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen horizontal über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG die Baubereiche um maximal 1.50 m überschreiten.

Art. 7 Art der Nutzung

- ¹ In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen
- ² Nicht störende Betriebe sind zulässig.

Art. 8 Nutzungsmass

- ¹ Die AZ ist mit 0.6 festgelegt.

Art. 9 Etappierung

- ¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner muss die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.

Art. 10 Öffentlich-rechtliche Verträge

- ¹ Die Vereinbarungen für die öffentliche Entsorgungsstelle sind mit Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
- ² Diese öffentlich-rechtlichen Verträge müssen der Gemeinde spätestens vor Baufreigabe des ersten Baugesuchs im Gestaltungsplanareal vorgelegt und im Grundbuch angemeldet oder eingetragen werden.

C Gestaltung

Art. 11 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
- ² Die Dachformen sind als Flachdächer auszubilden.
- ³ Die Materialisierung und Farbgebung haben nach einem einheitlichen Konzept, in unauffälligen, matten Materialien und Farbtönen zu erfolgen. Bei der Farb-

gebung dürfen für die einzelnen Häuser (und für Gebäudeteile bei gestaffelten Bauten), unterschiedliche Farbtöne verwendet werden, dies im Rahmen eines farblichen Gesamtkonzeptes. Die opaken Fassadenbereiche dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Materialien ausgeführt werden. Transparente, glänzende Bauteile sind für Fenster, Balkon-Brüstungen und dergleichen zulässig und dürfen bodentief ausgeführt werden.

- ⁴ Die Gestaltung der Fassaden ist mit gestalterischen Elementen horizontal (z.B. Sockelbildung, Gesimse, Frieze, Fensterreihen, Balkone oder Farbgebung) zu gliedern. Dabei ist das Richtprojekt wegleitend.
- ⁵ Die vorgesehenen Bauvolumen sind durch horizontale Fassadengliederungen und Farbgebung zu optimieren, sodass diese keine homogenen und massig in Erscheinung tretende Baukörper entstehen.
- ⁶ Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen werden kann.

Art. 12 Dachbegrünung

- ¹ Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 13 Verkehrserschliessung

- ¹ Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.
- ² Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereiche gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche. Für Ereignisdienste (Feuerwehr und Rettung) und Umzüge sind für den Ausnahmefall, sind Notzugänge (keine Zufahrten) bis vor die Hauseingänge vorzusehen.
- ³ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.
- ⁴ Für die Berechnung und den Nachweis der Sichtweiten gilt die VSS-Norm.

Art. 14 Fusswege

- ¹ Die im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen sind gut und sicher zu gestalten, in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft freizuhalten.

Art. 15 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements. Der Nachweis ist im Bewilligungsverfahren des Gestaltungsplans zu erbringen.
- ² Mindestens 75% der gemäss Baureglement erforderlichen Autoabstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen. Oberirdisch dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs für Besucher, Bewohner und IV-PP, Abstellplätze für PW vorgesehen werden.

Art. 16 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen

- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gilt das Handbuch «Veloparkierung – Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, ASTRA, Velokonferenz Schweiz (Hrsg.), 2008»
- ² Die Abstellplätze für Kinderwagen sind in geschlossenen Räumen nahe den Hauseingängen bereitzustellen.
- ³ Die Abstellplätze für das kurzzeitige Parkieren von Fahrrädern, sind im Aussenbereich nahe der Hauszugänge zu organisieren und müssen fahrend erreichbar sein. Für die langzeitige Veloparkierung sind geschlossene Räume vorzusehen.

E Aussenraum

Art. 17 Spiel- und Erholungsflächen

- ¹ Mindestens 25% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gem. Baureglement des Bezirks Gersau müssen als gemeinschaftliche Erholungs- und Spielflächen ausgeführt und ausgestattet werden. Interne Wegeverbindungen können angerechnet werden, soweit sie sich hierzu eignen.
- ² Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen (Grünflächen) sind mit standortgerechten und ausschliesslich einheimischen Bäumen und Sträuchern biodivers zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz (InfoFlora) aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- ³ Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter «Buochen» zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Art. 18 Terraingestaltung

- ¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ² Begrünte Böschungen sind Stützmauern vorzuziehen. Stützmauern sind wo möglich ebenfalls zu begrünen.

Art. 19 Private Aussenbereiche

- ¹ Die gekennzeichneten Aussenbereiche sind ausschliesslich der Bewohner der jeweiligen Erdgeschosswohnung vorbehalten.
- ² Die Materialisierung und Gestaltung dieser Flächen sind frei. Die Bepflanzung richtet sich nach Art. 17/2.

F Ver- und Entsorgung

Art. 20 Leitungen

- ¹ Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Richtprojekt "Buochen", Übersichtsplan Technische Erschliessung.

Art. 21 Entwässerung

- ¹ Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- ² An geeigneten Stellen ist eine oder mehrere Retentionsanlagen anzulegen.

Art. 22 Abfälle

- ¹ Für die Abfallentsorgung ist nach Möglichkeit eine gemeinsame, Unterflur-Entsorgungssammelstelle (UFC), an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erstellen. Alternativ sind herkömmliche Container bereitzustellen.

G Umwelt

Art. 23 Lärmschutz

- ¹ Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Bewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Art. 24 Energie

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

H Schlussbestimmungen

Art. 25 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.