

Bauherrschaft:

Verein Bootshafen Fallenbach

6440 Brunnen

076-402 28 79

Grundeigentümer:

Kanton Schwyz

Bahnhofstrasse 9, Postfach 1250

6431 Schwyz

041-819 11 24

Planer:

BSS ARCHITEKTEN

Herrengasse 42

6430 Schwyz

041-819 37 77

GESTALTUNGSPLAN MARINA FALLENBACH

Sonderbauvorschriften (SBV)

Fassung gemäss GRB vom

Brunnen, den 09.06.2017 / rev. 03.12.2024

Bauherrschaft

Grundeigentümer

Architekt

Öffentliche Auflagen

Amtsblatt Nr. 36 vom 5 Sept. 2025

Erlass der 3. Änderung:

Gemeinderatsbeschluss vom 13. Okt. 2025 (Nr. 604 (2025))

Der Gemeinderat:

Gemeinderat Ingenbohl

Präsidentin

Gemeindeschreiber

Genehmigung:

Regierungsratsbeschluss vom

Der Regierungsrat:



Genehmigt mit RRB Nr. 1021
vom 16.12.2025

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

M. Schürch

Der Staatschreiber:

K. B.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

RECHTSGRUNDLAGEN: Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf die Paragraphen 24 und 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf das Baureglement der Gemeinde Ingenbohl-Brunnen (BauR) vom 25.03.2003 auf Antrag des Grundeigentümers nachfolgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Marina Fallenbach, Brunnen.

Art. 2

GELTUNGSBEREICH: Die Vorschriften gelten für das im Plan Nr. 1-717-01 vom 4. April 2003 (rev. 03.12.2024) rot umrandete Gebiet.

Art. 3

ZWECK: Die vorliegende Gestaltungsplanung will:

1

Eine einheitliche Gestaltung der Hafenanlage erlangen und deren gute architektonische und ortsbauliche Integration in die empfindliche Landschaft und die nähere Nachbarschaft erreichen.

2

Die Hochbauten und Anlagen bezüglich Lage, Grösse, Stellung und äusserer Gestaltung definieren.

3

Die Nutzung regeln.

4

Die technische und verkehrsmässige Erschliessung, insbesondere die Parkierung, regeln.

5

Die Grünflächen und die Umgebungsgestaltung generell umschreiben.

6

Den schonungsvollen Umgang mit der Umwelt gewährleisten.

Art. 4

PLANUNGSMITTEL:

1

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

2

Verbindliche Planungsmittel:

- Gestaltungsplan mit Situation, Mst. 1:500, Plan Nr. 1-717-01 vom 4.4.03 (rev. 03.12.2024) und Schnitt Mst. 1:500 Plan Nr. 1-717-07 vom 4.4.03 (rev. 11.4.08).
- Sonderbauvorschriften vom 09.06.2017 (rev. 03.12.2024)
- Gestaltungsplan Aushub im See 1-717-19, 22.4.03
- Gestaltungsplan Reduktion der Seefläche 1-717-20, 22.4.03

3

Orientierende Planungsmittel:

- Richtprojekt, Hochbauten, Massstab 1:500, Plan Nr. 1-717-02, vom 17. September 2003
- Richtprojekt, Hochbauten, Massstab 1:200, Plan Nr. 1-717-03, vom 17. September 2003
- Gestaltungsplan, Begründung der Ausnahmen, Erläuterungsbericht
- Richtprojekt, Technische Erschliessung, Massstab 1:500, Plan Nr. 1-717-08, vom 17. September 2003
- Gutachten Marrer vom April 2003
- UVB der Fa. BPP vom April 2003 (Januar 2002)
- Technischer Bericht vom 9.9.2003
- Eingabeplan Profil 2, 1-717-11, 4.4.03
- Eingabeplan Profil 3, 1-717-12, 4.4.03
- Eingabeplan Profil 4, 1-717-13, 4.4.03
- Eingabeplan Profil 5, 1-717-14, 4.4.03
- Gestaltungsplan-Änderung, Massstab 1:500, Plan Nr 1-717-21, vom 09.06.2017
- Katasterplan Gestaltungsplan Marina Fallenbach, Situation, Massstab 1:1000, Plan Nr. 717-K, vom 09.06.2017

Art. 5

ZULÄSSIGE NUTZUNG:

1

Marina Fallenbach ist als Hafenanlage für die private Schifffahrt (Segel- und Motorboote, Lastschiffe etc.) bestimmt. Gestattet sind die dem üblichen Stand entsprechenden infrastrukturellen Anlagen für die Stationierung, die Wartung (z.B. Servicegebäude, Krananlagen etc.), die Ver- und Entsorgung von Schiffen sowie die dazugehörenden Nebenanlagen, wie Restaurant /Mehrzweckgebäude, Servicegebäude, Parkplätze, Schiffstankstelle weitere Anlegemöglichkeiten, Slipanlage etc.

2

Die Hafenanlage umfasst:

212 Nassstationierungsplätze und maximal 20 Trockenplätze (10 davon Boote mit Verbrennungsmotoren oder Elektroantrieb), ohne Anlegeplätze, sowie 30 Gästeplätze (Nassplätze).

Art. 6

LAGE UND
ANORDNUNG, BAUMASSE: 1 Lage, Anordnung und Baumasse für Hochbauten sind durch Mantel-, und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Ausnahme bilden:

- Nebenbauten gemäss § 61 PBG
- technische Anlagen wie Lifte, Krane, Förderanlagen
- Vordächer bis zu einer Ausladung von max. 5 m

2 Mantellinien für die Wasseranlage bestimmen die äusserste, zulässige Bauflucht für die den See tangierenden Bauten und Einrichtungen.

3 Mantellinien für die Uferanlage bestimmen die äusserste, zulässige Bauflucht der Uferanlage.

4 Aufschüttungen sind zulässig gemäss folgenden Plänen:

- Gestaltungsplan Situation 1-717-01, 17.9.03 (rev. 03.12.2024)
- Gestaltungsplan Reduktion der Seefläche, 1-717-20, 22.4.03

Art. 7

ABSTÄNDE: Innerhalb des Gestaltungsplanes können die Gewässerabstände unterschritten werden.
Der Strassenabstand von 6.0 m für Hochbauten ab Strassenrand ist einzuhalten.

Art. 8

VERKEHRS-
ERSCHLIESSUNG: 1 Die verkehrsmässige Erschliessung des GP-Areals erfolgt über die Gersauerstrasse.
Der zulässige Ein- und Ausfahrtsbereich ist im GP eingetragen.

2 Für die Anlage im Gestaltungsplangebiet sind 47 Parkplätze zu erstellen. 5 zusätzliche Parkplätze sind für die Werft vorgesehen.

Art. 9

UMGEBUNGS- GESTALTUNG:

1

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan, aus dem die Gestaltung der Weg- und Platzanlagen ersichtlich ist, sowie ein Bepflanzungsplan einzureichen.

2

Entlang der Gersauerstrasse ist eine Hecke mit maximaler Höhe von 1.60 m zu erstellen.

3

Der Grundeigentümer, Kanton Schwyz, gestattet auf der Parzelle Nr. 510, 32 Parkplätze zugunsten des Gestaltungsplan-gebietes zu erstellen.

Art. 10

TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG (WASSER, ABWASSER, ENERGIE)

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die technische Erschliessung und die Seewassernutzung detailliert nachzuweisen. Sie sind im Richtprojekt Plan Nr. 1-717-08 vom 4.4.2003 (rev. 17.9.2003) orientierend aufgezeigt.

Art. 11

GLIEDERUNG UND GESTALTUNG DER HOCHBAUTEN:

1

Die Gestaltung der Hochbauten und Hafenanlagen hat generell unter Berücksichtigung der Angaben und Absichten der Richtprojekte Plan Nr. 1-717-02 und 03 der Planer W. Zurfluh / BSS Architekten zu erfolgen.

2

Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Die Materialisierung und Formgebung hat nach einheitlichen Grundsätzen zu erfolgen. Detaillierte Angaben über die Materialisierung sind mit der Baueingabe einzureichen.

3

Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (aktive oder passive Sonnenenergie), sind zulässig.

Art. 12

AUSNAHMEN VON DEN BAUVORSCHRIFTEN:

1

Aufschüttungen, sind im Rahmen von Art. 6.4 der SBV möglich.

2

Überschreitungen des Gewässerabstandes für alle Bauten und Anlagen sind im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes möglich.

Art. 13

INKRAFTTRETUNG:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.