

GESTALTUNGSPLAN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN
(verbindlicher Bestandteil)

3-562

Gestaltungsplan Felixenrain
6434 Illgau

Reglement mit Sonderbauvorschriften SBV

Öffentliche Auflage vonbis

Ort/Datum Schwyz, 24. Januar 1997

Bauherrschaft Geschwister Heinzer
vertreten durch
Marie-Theres Bürgler
Alpenblick
6434 Illgau

M. Bürgler

Grundeigentümer Alois Heinzer
Tannegg
6434 Illgau

A. Heinzer

Pius Bürgler
Laube
6434 Illgau

P. Bürgler

Architekt BSS Architekten
Hirschstrasse 15
6430 Schwyz

A. Suter

Erlass

Vom Gemeinderat erlassen mit
Beschluss vom

..... 2. April 1997

(Nr.)

Der Gemeindepräsident

Ernst Burger

Genehmigung

Vom Regierungsrat genehmigt mit
Beschluss vom

.....

(Nr.)

Der Regierungsrat

.....



Genehmigt mit RRB Nr. 902 vom 27. Mai 1997

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

M. Müller

Der Staatsschreiber:

F. J. J. J.

1. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

	Art. 1
Rechtsgrundlagen	1 Der Gemeinderat Illgau erlässt, gestützt auf §24 und §30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und auf das Baureglement der Gemeinde Illgau, sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Felixenrain, Illgau.
	Art. 2
Geltungsbereich	1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Felixenrain, Situation Nr. 3-562-1 vom 24.1.97, schwarz-weiss umrandete Gebiet.
	Art. 3
Zweck	Der Gestaltungsplan bezweckt: 1 Eine gesamthaft konzipierte Bebauung erlangen, die sich vorzüglich in die Landschaft einfügt und die mit der ortsüblichen Gestaltung korrespondiert. 2 Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, sowie der generellen Gestaltung definieren, um damit eine qualitätsvolle und auf Geschlossenheit ausgelegte Besiedlung zu erreichen. 3 Die planerischen Rahmenbedingungen für preisgünstigen Wohnraum schaffen. 4 Die generelle Anordnung und zweckmässige Gestaltung der Umgebung (Strassen, Wege, Plätze), der Freiflächen, sowie die Anordnung der Autoabstellplätze zu regeln.
	Art. 4
Planungsmittel	Der Gestaltungsplan (GP) Felixenrain umfasst: 1) verbindliche Planungsmittel und 2) richtungsweisende Angaben 1 Verbindliche Bestandteile: - Gestaltungsplan mit Situation und Schnitt, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien, Mst. 1:500, Plan Nr. 3-562-1 vom 24.1.97 - Sonderbauvorschriften - Erläuterungsbericht

- 2
Richtungsweisende Angaben:
- Richtprojekt Mst. 1:200
- Angaben zur Ver- und Entsorgung
- Parkplatznachweis

Art. 5

Lage und Anordnung,
Baumasse

- 1
Lage, Anordnung und Baumasse der Hochbauten sind mittels Mantel- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.
- 2
Die Hauptfirstrichtungen sind im Gestaltungsplan 1:500 eingetragen und sind verbindlich.
- 3
Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Baureglementes (BR) der Gemeinde Illgau.

Art. 6

Mantelbegrenzungslinien,
Nebenbauten

- 1
Mantelbegrenzungslinien (Baubegrenzungslinien) bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Hochbauten. Ausgenommen sind Nebenbauten gemäss § 61 PBG sowie Balkone, offene Hauseingänge, Vordächer und Erker bis zu einer Ausladung von max. 2 m.
- 2
Nebenbauten können mit gegenseitigem Einverständnis bis auf die Grenze gebaut werden.

Art. 7

Höhenbegrenzungslinien

- 1
Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhengrenzung der Bauten unter Angabe der max. Gebäudehöhe GH und Firsthöhe F in Metern über Meer.

Art. 8

Abstände

- 1
Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 59ff des PBG einhalten.
- 2
Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Gliederung und
Gestaltung der
Bauten

Art. 9

1
Die Gliederung und Gestaltung der Bauten hat generell unter Berücksichtigung der Angaben des Richtprojektes zu erfolgen, welches wegweisenden Charakter besitzt.

2
Ein Richtprojekt für den Baubereich 2 ist nicht vorhanden da noch kein Bauherr bekannt ist. Ein allfälliger Bauherr hat sich an die vorgegebenen Mantel- und Höhenbegrenzungslinien (ersichtlich in Schnitt S-S, Plan Nr. 3-562-1, vom 24.1.97) zu halten.

3
Die Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass eine vorzügliche Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und Eigenart der Umgebung zu erfolgen. Es sind ortsübliche Materialien zu verwenden.

3.1 Materialisierung

Fassaden:	Erd- und Obergeschosse: Verputzte Aussenflächen, Verkleidungen mit Faserzementplatten (Eternit) und Holzverschalungen, oder deren Kombinationen.
	Unter-, Hang- bzw. Sockelgeschosse: Beton oder Verblendmauerwerk aus Natur- oder Kunststeinen unverputzt.
	An den Fassaden und Aussenflächen sind grelle Farben und Softfarben verboten.
Dächer:	Hauptdächer sind in Ziegel oder Schiefer (Faserzementplatten) einzudecken. Bei Nebengebäuden sind Eindeckungen aus naturbelassenen Blechen wie Titanzink oder Kupfer zugelassen
Flachdächer:	Die Flachdächer über den eingeschossigen Bauten und über den Nebengebäuden sind möglichst als begehbare Aussenräume zu gestalten oder grösstenteils zu begrünen, oder durch An- und Überschüttungen in die Umgebung zu integrieren.
Grenz- und Stützmauern:	Die Grenz und Stützmauern sind mit Bruchsteinen auszuführen. Ausnahmsweise sind kleinere Betonmauern gestattet. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass das Mauerwerk mit Kletter- und Hängepflanzen bewachsen werden kann.

Energiegewinnung: Elemente für die Energiegewinnung, wie Solarzellen und Sonnenkollektoren, dürfen auf den Dächern und an den Fassaden montiert werden. Diese sollen nicht zu grossflächig sein, müssen sich möglichst gut in die Fassaden integrieren und dürfen nicht zu unerwünschten Spiegelungen führen. Solche Elemente können im gleichen Sinn und in beschränktem Rahmen auch in die Stützmauern und Böschungen integriert werden.

3.2 Dachgestaltung:

Die Hauptgiebelrichtungen sind aus der Situation 1:500, Plan Nr. 3-562-1, vom 24.1.97 ersichtlich.

Bei den Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit gleichlangen Schenkeln des Giebeldreiecks und ohne Dacheinschnitte zulässig.

Bei An- und Nebenbauten wie z.B. Wintergärten, Pergolas, Garagen etc. sind nur Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

In der Regel sind die Dächer mit Vordächern auszubilden. Bei den Hauptdächern muss das Vordach mind. 70 cm betragen.

Dachaufbauten sind zulässig. Diese sind dem Hauptdach deutlich unterzuordnen und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen.

Beschränkung der Gebäudebreite (Giebelfassade) auf 15.00 m.

4

Im Rahmen der jeweiligen Baueingaben ist der Gemeinde ein Farb- und Materialkonzept abzugeben.

Art. 10

Ausnützung

1

Gemäss Art. 54 Abs. 2 des kommunalen Baureglements erhöht sich die Ausnützungsziffer um 0.10 von 0.6 auf 0.7 als verbindlicher Bestandteil zum GP.

2

Für jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen.

3

Die verfügbare Bruttogeschossfläche beträgt:
 $2791.24 \text{ m}^2 \times 0.7 = 1953 \text{ m}^2$

4

Den Baubereich werden folgende Bruttogeschossflächen zugeteilt:

Baubereich 1:	505 m ²
Baubereich 2:	505 m ²
Baubereich 3:	488 m ²
Baubereich 4:	455 m ²

Ein Ausnützungstransfer unter den Baubereichen ist zulässig, dabei darf aber die zugeteilte BGF nur um maximal 10% erhöht werden.

Art. 11

Umgebungsgestaltung Spielflächen

1
Die generelle Gestaltung der Aussenräume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan einzureichen, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Spielbereiche, Umgebungsbauten und Pflanzgärten ersichtlich sind.
Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

2
Böschungen sind natürlich auszuführen und zu bepflanzen

3
Stützmauern sollen gut im Gelände eingepasst werden und dürfen eine maximale Höhe von 2.50 Metern nicht überschreiten.

4
Sind grössere Höhenunterschiede zu überwinden, ist eine Staffelung vorzusehen, wobei der Abstand von Mauerkrone zum Fuss der nächsten Mauer 1.00 Meter nicht unterschreiten darf.

5
Um eine uneingeschränkte Bebauung innerhalb des GP-Gebietes zu ermöglichen, ist eine Teilverlegung des Bächli notwendig.

Art 12

Verkehrerschliessung Parkierungsordnung

1
Pro Wohnung sind mind.1.5 Abstellplätze verlangt, wobei Garagenvorplätze als Abstellplätze gelten.

2
Die Parkflächen (Vorplätze) bei den Häusern 1,2 und 3 dürfen gegenseitig von den Parkplatzbenützern zum Wenden benützt werden.

3
Die Plätze an der Feinerschliessung sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept vorzusehen.

4
Die Lage der künftigen Strasse zur Erschliessung einer weiteren Parzelle nördlich (noch nicht eingezont), ist im GP eingepunktet.

5
Die landwirtschaftliche Erschliessung der Landwirtschaftszone nördlich des GP erfolgt im Bereich der künftigen Erschliessungsstrasse.

Art. 13

Wiederverwertung Entsorgung

1
Die Kompostplätze der einzelnen Gebäude sind pro Baubereich in den jeweiligen Gärten vorzusehen.

Art. 14

Ausnahmen von der
Regelbauweise

1

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant:

- a) Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplan-gebietes gemäss Situationsplan 3-562-1 vom 24.1.97
- b) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.1
- c) Überschreitung der max. Gebäudelänge um 1 m im Baubereich 3 (Hauptgebäude 15m und unterkellerte Garage 4m).

Art. 15

Erstwohnungsanteil

1

Analog den übrigen in der Gemeinde geltenden Gestaltungsplänen Mütschenen, Vogschli und Sennmatt ist Art. 46 Abs. 3 des Baureglementes der Gemeinde Illgau betreffend Erstwohnungsanteil einzuhalten.

Der Erstwohnungsanteil gilt als erfüllt, wenn die Hälfte der BGF jeder Wohnbaute, die zugleich Wohnungen mit mind. 3 1/2 Zimmern umfassen, für Ortsansässige bestimmt ist.

Als Ortsansässige gelten Personen, die seit mindestens 3 Jahren ihren Wohnsitz und das Hauptsteuerdomizil in der Gemeinde Illgau haben. Ebenso gelten als Ortsansässige, Personen die zu einem früheren Zeitpunkt mindestens 3 Jahre in der Gemeinde Wohnsitz hatten. Als Ortsansässige gelten schliesslich Personen, deren Ehegatten diese Voraussetzungen erfüllen.

Der GP wird mit besonderem Hinweis auf die Verpflichtung zum Erstwohnungsanteil im Sinne von § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Anmerkung von Sondernutzungsrechten und von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch vom 6. Juli 1982, nGS IV 194a, im Grundbuch angemerkt.

Änderung des Wohnungscharakters (z.B. bei Wohnsitznahme in Illgau bzw. bei Aufgabe des Wohnsitzes in Illgau usw.) ist der Gemeindekanzlei zu melden.

Art. 16

Weitere Vorschriften

1

Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Illgau.

Art. 17

Inkrafttretung

1

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