

G E M E I N D E I L L G A U

Gestaltungsplanung

- Obermütschenen
- Vorderes Vogschli

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

(Verbindlicher Bestandteil)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom..23.07.1993 bis 23.08.1993..
vom Gemeinderat erlassen am 15.12.1993...

Der Gemeindepräsident

P. Ammann

Der Gemeindeschreiber

Beck

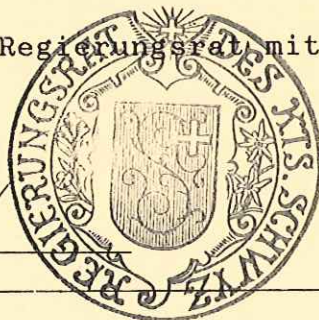
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr..77.... vom 18.01.94

 Landammann

H. Wehr

 Staatsschreiber

J. Müller



8. Juli 1993

B. BÜRGLER
BAUUNTERNEHMUNG
6434 ILLGAU

Telefon 043 / 47 14 74
Telefax 043 / 47 24 01

Antrag der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer beantragen dem Gemeinderat den Gestaltungsplan Obermütschenen und Vorderes Vogschli mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Die Grundeigentümer:

Josef Heinzer-Bürgler

Luise Betschart-Rickenbacher

Josef Heinzer

iv Betschart Rickenbacher

1. GELTUNGSBEREICH, ZWECK UND INHALT

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Illgau erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf das Baureglement (BR) für die Gemeinde Illgau sowie auf Antrag von Josef Heinzer-Bürgler und Luise Betschart-Rickenbacher als Grundeigentümer, die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Obermütschenen und Vorderes Vogschli.

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im "Gestaltungsplan, Situation 1:500, Plan Nr. 9301-01" bezeichnete Gebiet.

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Dem BR (Art: 12.3 und 46.3) gerecht zu werden.
- b) Eine der Umgebung angepasste Überbauung zu realisieren
- c) Die grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege, usw.).

Art. 4

Bestandteile

Der Gestaltungsplan Obermütschenen / Vorderes Vogschli umfasst die verbindlichen Bestandteile

- a) Gestaltungsplan Situation M. 1:500 Plan Nr. 9301- 01
- b) Sonderbauvorschriften

Art. 5

Baureglement

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Baureglementes (BR) für die Gemeinde Illgau.

2. BAUBEREICHE, BAUGESTALTUNG, NUTZUNG

Art. 6

Ausnützungsziffer

Gemäss Art. 54 Abs. 2 BR erhöht sich die Ausnützungsziffer um 0,10 von 0,40 auf 0,50 als verbindlicher Bestandteil zum GP.

Art. 7

Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage und die Stellung der Gebäude werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude grundsätzlich nach der Hauptfirstrichtung gemäss Situation 1:500.

Art. 8

Nutzungsweise,
Geschosszahl,
Gebäudehöhe,
Firsthöhe

Es sind zulässig:

Baube- reiche	Geschosse	Nutzung	Gebäude- höhe	First- höhe	Gebäude- länge	
1 - 4	3 Voll- geschosse	Wohnen und nichtstörende Betriebe	Tals. 11.00	14.00	ZFH	BR
			Hangs. 9.50		DEFH	BR
5	3 Voll- geschosse		Tals. 8.00	11.00	ZFH	18.00
			Hangs. 6.50		DEFH	BR
6	3 Voll- geschosse		Tals. 11.00	14.00	ZFH	BR
			Hangs. 9.50	14.00	DEFH	BR

Art. 9

Nutzung

50 % der Bruttogeschossfläche gemäss Art. 27 Baureglement jeder Baute muss für Erstwohnungen zur Verfügung stehen. Als Erstwohnung gelten Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung, deren Zweckbestimmung vertraglich festgelegt ist. Sie umfassen mindestens 3 1/2 Zimmer.

Art. 10

Unterirdische
Bauten

Unterirdische Bauten die das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als 1.00 m überragen, sind zulässig und dürfen ohne Einverständnis des Nachbarn höchstens 1.00 m an die Grenze gestellt werden.

Art. 11

Pflicht-Schutz-
raumbau

Es wird, nach Absprache mit dem Amt für Zivilschutz, ein Sammelschutzraum von 50 Plätzen im Baubereich 4 vorgesehen.

Art. 12

Fassaden-
Gestaltung

Es sind nur ortsübliche Farben und Fassadenelemente zulässig wie:

Verputze, Holzschalung, Eternit und deren Vermischungen.

Art. 13

Dachgestaltung

Wird die Zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht, darf das Dachgeschoss folgendes Mass nicht überschreiten.

a) Kniestockhöhe max. 1.00 m

- b) Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion (UK-Sparren) gemessen.
- c) Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben), Dach-einschnitte und Quergiebel dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 40 % der zugeordneten Fassadenlänge betragen.
- d) Die Dachneigung für Hauptdächer beträgt zwischen 24° - 35°
- e) Für die Hauptbauten sind die Hauptfirstrichtungen in der Situation 1 : 500 festgelegt.

Art. 14

Baulinien/ Gebäudeabstände

- a) In den Baubereichen können die Fassaden bis an die Baulinien gestellt werden.
- b) Werden die Gebäude nicht zusammengebaut, so sind die Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplans wie folgt geregelt:
 - Für Hauptbauten 5.00 m
 - Für Nebengebäuden mit gegenseitigem Einverständnis bis an die Grenze
- c) Balkone als Vordächer für Erdgeschosse dürfen die Baulinie auf die ganze Fassadenlänge um 1.50 m überschreiten.

3.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 15

Grünflächen

- a) Grünflächen sind im allgemeinen als Spiel-, Erholungs- und Freizeitflächen auszugestalten.
- b) Grünflächen können auch in minimalem Mass für Nebenbauten verwendet werden.
- c) Die Böschung unterhalb der Stichstrasse Süd soll, damit bei Schneeräumungen die Meliorationsstrasse nicht tangiert wird, mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden.
- d) Für Hecken und hochstämmige Bäume sind einheimische Gewächse zu verwenden.

Art. 16

Böschungen und
Stützmauern

- a) Böschungen sind natürlich auszuführen und zu bepflanzen.
Soweit Stützmauern erforderlich sind, sollen sie so niedrig wie möglich gehalten werden. Im Extremfall sollen sie eine Höhe von 4.00 m nicht überschreiten.
- b) Sind grössere Höhenunterschiede zu überwinden, so ist eine Staffelung vorzusehen wobei der Abstand von Mauerkrone zum Fuss der nächsten Mauer 1.00 m nicht unterschreiten darf, jede zusätzliche Mauer soll eine Höhe von 2.80 m nicht überschreiten (Siehe Skizze).
- c) Stützmauern dürfen einen Abstand von 50 cm zur Stichstrasse nicht unterschreiten.

4. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 17

Verkehrser- schliessung

- a) Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Wege ist der Situationsplan massgebend.
- b) Die genaue Linienführung der Wege ist gegenüber der Plandarstellung im Rahmen der Bauprojekte leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird.

Art. 18

Erschliessungs-
bereiche
und private
Fusswege

- a) Die gemäss Situation 1:500 bezeichneten Erschliessungsbereiche sind als Fahrstrasse und Fussgängerwege auszubilden. Die Erschliessungsbereiche sowie Werkleitungen (Erleuterungsbericht 2.Erschliessungen) sind von der Miteigentümerschaft zu unterhalten.
- b) Der Fussweg zu den oberen Baubereichen ist von den Eigentümern von Parzelle 5 und 6 zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 19

Abstellflächen für Motorfahr- zeuge

- a) Die erforderlichen Parkplätze sind im Rahmen der Baubewilligung gemäss BR Art. 24 auszuweisen.

Art. 20

Etappierung und Sicherungsmassnahmen

- a) Das Überbaungsgebiet ist etappenweise von unten nach oben zu überbauen.
- b) Die Baugruben sind etappenweise und sorgfältig auszuheben.
- c) Das einsickern von Meteorwasser in den Baugrund während und nach dem Bauen, ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.
- d) Der Inhalt des geologischen Gutachtens (Dr. Max Korner) gilt als verbindlich.

B. BÜGLER, BAUUNTERNEHMUNG 6434 ILLGAU

Gestaltungsplanung Obermütschenen /
Vorderes Vogschli _____

8. GEOLOGISCHES
GUTACHTEN

OBJEKT: BAUGEBIET OBERMUETSCHENEN / VORDERES VOGSCHLI
6434 ILLGAU

GENERELLE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

3. AUGUST 1993



DR. MAX KORNER

BERATENDER GEOLOGE SIA

Büro Udligenswil ☎ 041-814269
Haasenbergrasse 15
6044 Udligenswil

Büro Küssnacht ☎ 041-815871
Bahnhofstrasse 14
6403 Küssnacht a.R.

GENERELLE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Objekt Baugebiet Obermütschenen / Vorderes Vogschli, 6434 Illgau
Koordinaten ca. 697.900 / 205.250

Auftraggeber B. Bürgler Bauunternehmung, 6434 Illgau

Ingenieur Ingenieurbüro Pfister, Schwyz; Herr Röllli

Auftrag Erteilt anlässlich einer Begehung vom 7. Juli 1993 durch
die Herren Bürgler und Röllli.

Umfang: Generelle Beurteilung der Baugrundverhältnisse
anhand von Oberflächenaufschlüssen

Unterlagen - Katasterplan, alter, bezüglich Erschliessung nicht
mehr gültiger Höhenkurvenplan (Grundlage für Kar-
tierung) und ein Gestaltungsplan, alles 1:500

- Beurteilung des Kantonalen Amtes für Umweltschutz
Schwyz vom 28. Mai 1993

- Geologische Karte des Fronalpstockgebietes (inkl.
Illgau) 1:50'000: Paul Arbenz 1902 - 1904

- Inkl. dazugehöriger Beitragsband: Paul Arbenz 1905a;
Beitr. geol. Karte Schweiz (NF) 18

Durchgeführte
Feldarbeiten Zur Beurteilung der geologischen Verhältnisse wurde im
erweiterten Baugebiet eine geologische Kartierung vor-
genommen.

Wesentliche Beobachtungen und Messungen konnten an der

unteren Erschliessungsstrasse (inkl. Leitungsgraben) gemacht werden, aber auch im übrigen Areal wurden die sichtbaren Strukturen, zu Vergleichszwecken z.T. bis weit über das Gebiet hinaus, erfasst. Einige Fotos runden unsere Feldarbeiten ab.

1. GEOLOGISCHER UEBERBLICK

In frischen Aufschlüssen (Leitungsgraben) an der sich im Bau befindlichen Erschliessungsstrasse konnten die anstehende Felsoberfläche beobachtet und vorhandene Strukturen eingemessen werden. Dabei besteht der Felsuntergrund im Gebiet Obermütschenen/Vorderes Vogschli aus grauschwarzen, kompakten und harten sog. "Wangschiefen" (Kalkmergelschiefer der obersten helvetischen Kreideserie).

Im ganzen Ueberbauungsgebiet liegt über der Felsoberfläche eine Schicht aus stark gelockerten und teilweise versackten Wangschieferblöcken, eingebettet in feinerem Felsschuttmaterial. Die Mächtigkeit dieser Ueberdeckung nimmt von 2 bis 3 m im westlichen und mittleren Teil auf mindestens 4 bis 5 m auf der Ostseite des Untersuchungsgebietes zu. Im Nordosten kann sogar von einer grösseren Sackungsmasse gesprochen werden, deren Umfang und Grösse nur schwierig abzuschätzen ist (vgl. Kartierung). Diese Sackungsmasse bildet gegen oben eine kleine Plattform im steilen Hang und verläuft hangabwärts in einen runden Gratrücken aus. Weitere solche Sackungsmassen wurden im Gebiet südöstlich der Scheune von Vogschli (vgl. Kartierung) beobachtet.

2. WASSERVERHAELTNISSE

Im Anschnitt entlang der neuen Erschliessungsstrasse wurden in den Sackungsmassen über der Felsoberfläche auch nach längeren Regenperioden keine Wasseraustritte festgestellt. Das Gestein zeigt sich auch im gestörten Zustand als sehr kompakt und wasserundurchlässig.

3. STRUKTURMESSUNGEN

Zuverlässige Strukturmessungen konnten im frisch aufgebrochenen Leitungsgraben entlang der Erschliessungsstrasse, an Felsaufschlüssen entlang der Oberbergstrasse (westlich der Bauzone) sowie an einem Aufschluss entlang der Zufahrtsstrasse nach Vogschli gemacht werden (vgl. Kartierung). Dabei wurde im "gesunden Fels" ein Einfallen der Felsschichtung ungefähr gegen Süden (genau S bis SSW), mit einem Einfallwinkel von 35° bis 40° gemessen. Dieses Schichtfallen verläuft ziemlich genau hangparallel. Diese Tatsache erklärt das frühere Abgleiten und Aufwölben ganzer Wangschieferfelspakete (vermutlich nach der Vergletscherung).

Neben der Felsschichtung wurden zwei markante Klüftungssysteme K_1 und K_2 unterschieden (vgl. Tabelle 1). Dabei zeigte K_1 ein Streichen in ungefähr Nord-Süd-Richtung, also entlang der Einfallrichtung des Hanges. Die Klüftung K_2 fällt steil gegen Norden (N-NNW) ein, ist weniger auffällig und deshalb seltener messbar.

Die Schichtung S_0 und die Klüftung K_1 weisen Richtungen auf, welche die Hangstabilität äusserst negativ beeinflussen können. Die Tabelle 1 fasst die wichtigsten Strukturmessungen zur Uebersicht zusammen. Die Fig. 1 veranschaulicht die Lage der wichtigsten Trennflächen in der Würfeldarstellung.

	Westlicher Teil der Überbauung	Mittlerer Teil der Überbauung	Östlicher Teil der Überbauung
Felsschichtung	197/39 205/37 205/39 185/32 194/33 192/36 184/35	197/38 229/36 197/40 200/39 211/40 222/38 207/33 215/37	Nur versackte Felspartien in diesem Bereich der Überbauung !
Klüftung 1	085/66 088/71 090/77 094/77	070/64 067/89 056/84 072/69 054/45 050/82	
Klüftung 2	010/42 301/74 320/45	002/77 351/88 307/55	

TAB. 1: STRUKTURMESSUNGEN AN ANSTEHENDEN ("GEWACHSENEN") FELSPARTIEN DES BAU- UND NACHBARGEBIETES

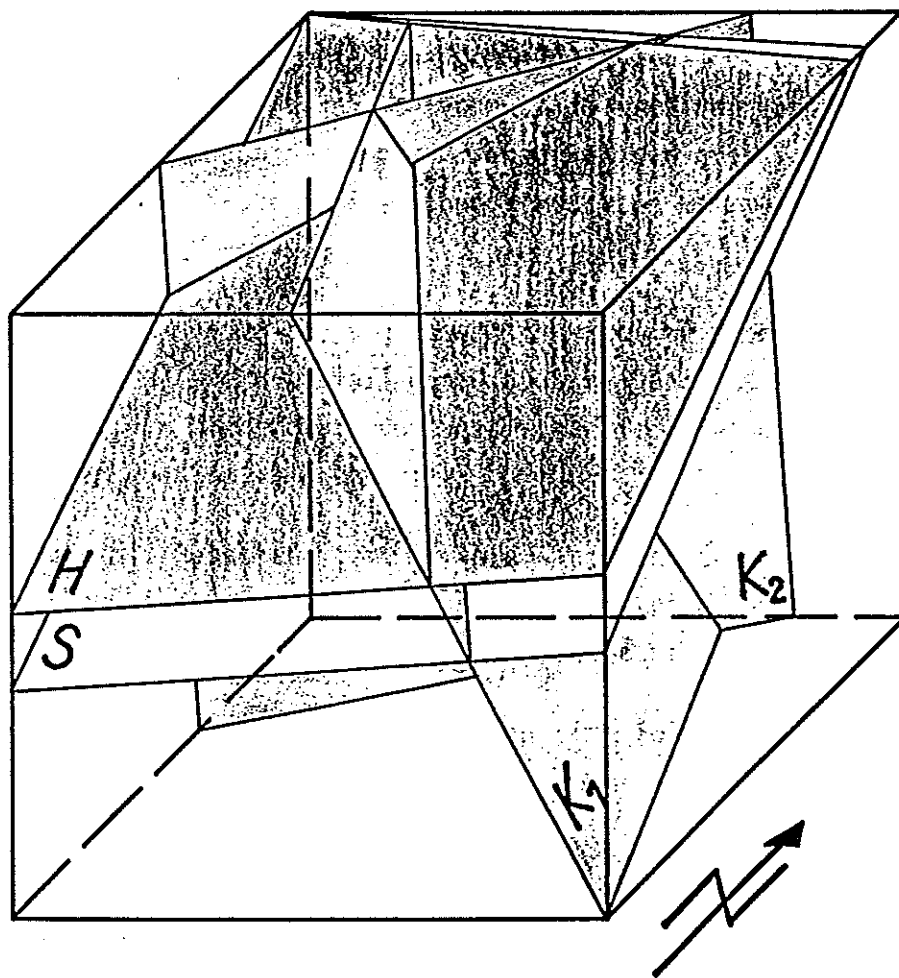


FIG. 1 VERANSCHAULICHUNG DER FELS-STRUKTUREN IM WUERFEL
H = HANGNEIGUNG, S = SCHICHTUNG
K₁ U. K₂ = KLUFTSYSTEME

4. INTERPRETATION UND BAULICHE FOLGERUNGEN

Im Gebiet der Ueberbauung Mütschenen ist eine mittlere Hangneigung von ca. 35° gegen Süden (180°) vorhanden. Das Einfallen der Felsschichtung weist ebenfalls in Richtung Süd bis Südsüdwest mit einem Winkel von 35° - 40° und liegt deshalb genau hangparallel. Bei der Klüftung K_1 wurde ein Streichen der Kluftflächen ungefähr entlang der Hangneigungsrichtung gemessen.

Diese beiden Tatsachen beeinflussen die Hangstabilität sehr negativ. Durch erosionsbedingtes Loslösen von Felspaketen und durch Einwirkung der Schwerkraft kam es dereinst (vermutlich nach der Vergletscherung) zu Hakenwurf und anschliessend zum Versacken von grösseren Felsmassen. Dabei bildeten sich oberhalb solcher versackten Felsmassen kleine Terrassen im Gelände.

Die Mächtigkeit dieser Sackungsmassen ist ohne weitere Untersuchungen (z.B. Bohrungen) nicht überall genau feststellbar. Generell ist aber eine Zunahme der Mächtigkeit vom westlichen Teil der Ueberbauung gegen Osten hin erkennbar (vgl. Kap. 1).

Günstig für die Hangstabilität ist die Tatsache, dass entlang dem frischen Anschnitt der Erschliessungsstrasse an keiner Stelle Wasseraustritte, auch nach heftigen Regenfällen, beobachtet werden konnten.

Aus diesen Beobachtungen heraus ergeben sich folgende bauliche Folgerungen:

- Das untersuchte Baugebiet ist nur gefahrlos bebaubar, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

Im ganzen Ueberbauungsareal ist über einem stabilen Felskörper mit einer sehr ungleichmässigmächtigen Deckschicht von Felspaketen, eingebettet in feinerem Felsschuttmaterial, zu rechnen. Bei unsorgfältigem Ausheben der Baugruben besteht die Gefahr, dass einzelne solcher bisher stabilen Felspakete gelockert und ins Rutschen gebracht werden. Beim Aushub der Baugruben muss deshalb etappenweise vorgegangen werden. Dabei ist eine regelmässige Ueberwachung und jeweilige Stabilitätsbeurteilung vor Ort durch einen Geologen unbedingt zu empfehlen. Denn gegebenenfalls müssen solch gelockerte Felspakete bau-

GEOLOGISCHE KARTIERUNG

1:500

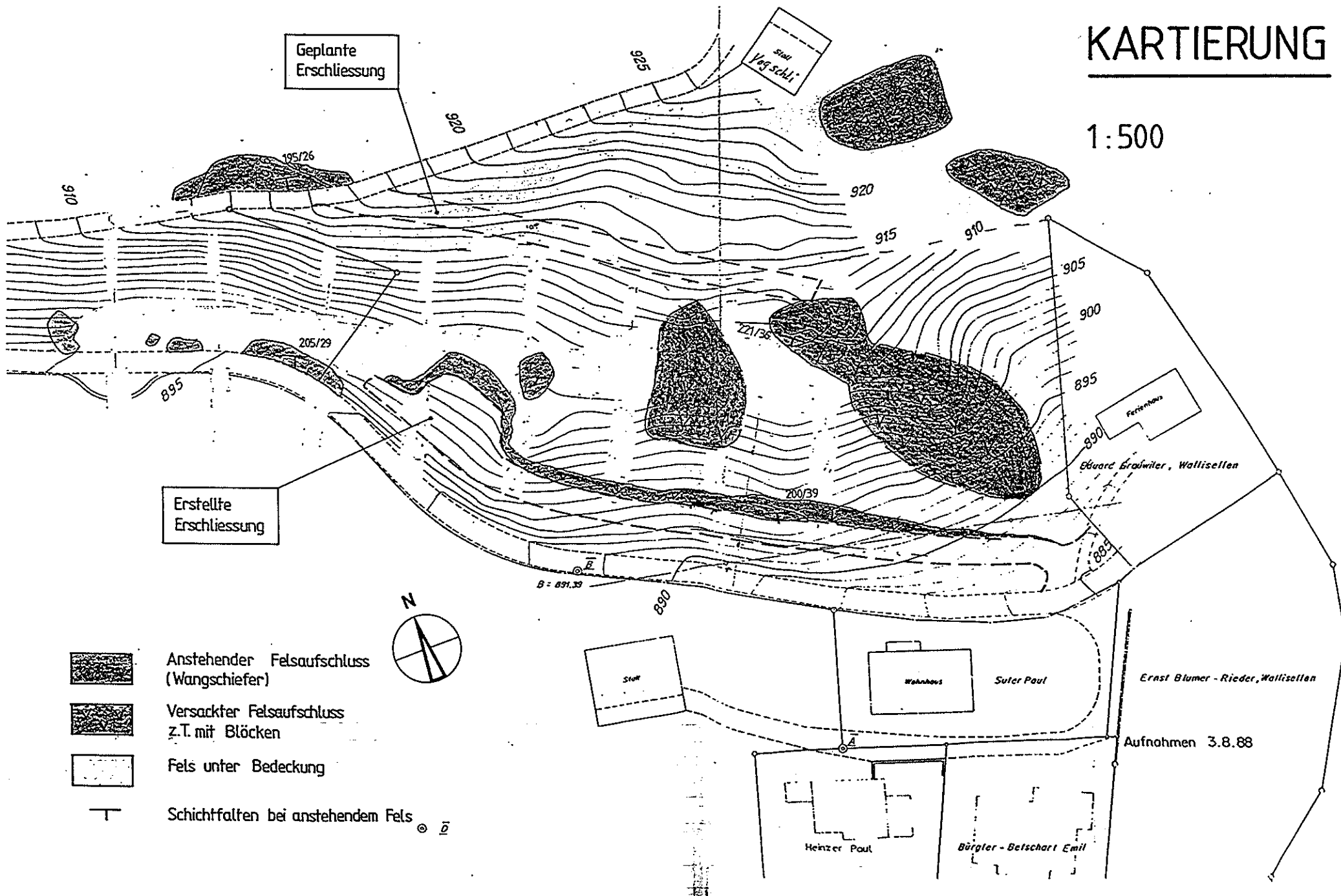




Foto 1: Felsaufschluss entlang unterer Erschliessungsstrasse.
Im vorderen Bereich mit viel Gesteinsschutt, dahinter
der anstehende Fels mit den 2 Hauptkluftsystemen (eines
mit Kreuzchen versehen, das andere mit Strichen). Die
Schichtung beisst ungefähr in Richtung des arbeitenden
Geologen aus.



Foto 2: Aufschluss einige Meter weiter westlich: Unten mit anstehen-
dem Fels, oben (Pfeil) mit versacktem Felsmaterial.



Foto 3: Weitgehend versacktes Felsmaterial, z.T. verfaltet (Pfeile), daneben rechts auch verrutschte Einzelkomponenten (Blöcke).



Foto 4: Einzelne Blöcke, eingebettet in total verwitterter bräunlicher Erdmasse (sackartig), daneben rechts wieder anstehender Fels

