

EINGEGANGEN 1 1. Okt. 2012
GEMEINDE SCHWYZ

Gestaltungsplan Sonnenberg Schwyz

" 1 2 - 0 6 8

Sonnenbergstrasse
6423 Seewen/Schwyz

gemäss §24 PBG Kt.Schwyz

HOCHBAU

Sonderbauvorschriften

12. Juni 2012
Rev. 10. Oktober 2012



Öffentliche Auflage vom 27.4.2012 bis zum 17.5.2012
Erlassen durch den Gemeinderat Schwyz mit Beschluss Nr. 1352 vom 19. Okt. 2012

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinschafter

[Signature]

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1098 vom 27. 11. 2012

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

Der Staatsschreiber

[Signature]

[Signature]



Ort, Datum

Seewen, 10.10.12

Grundeigentümer / Bauherrschaft

[Signature] [Signature] [Signature]

Architekt

[Signature]

BSS ARCHITEKTEN AG SCHWYZ

Palais Friedberg Herrengasse 42 CH-6430 Schwyz Tel. 041 819 37 77 Fax. 041 819 37 70 mail@bss-architekten.ch www.bss-architekten.ch

Sonnenberg Schwyz
Titelblatt Sonderbauvorschriften

Dat. 12. Juni 2012
Rev. 10. Oktober 2012
Pl. Nr. 918-2

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | Allgemeine Bestimmungen | 5 |
| Art. 1 | Zweck und Ziele der Planung..... | 5 |
| Art. 2 | Geltungsbereich..... | 6 |
| Art. 3 | Ergänzendes Recht | 6 |
| Art. 4 | Bestandteile..... | 6 |
| | | |
| B | Planungs- und Baubestimmungen | 7 |
| Art. 5 | Lage und Grösse der Bauten..... | 7 |
| Art. 6 | Gestaltung | 8 |
| Art. 7 | Art und Mass der Nutzung | 8 |
| Art. 8 | Etapplierung | 9 |
| | | |
| C | Verkehr | 10 |
| Art. 9 | Verkehrerschliessung..... | 10 |
| Art. 10 | Wegerechte | 10 |
| Art. 11 | Parkierung | 10 |
| | | |
| D | Freiraum | 12 |
| Art. 12 | Erholungs- und Freiflächen..... | 12 |
| Art. 13 | Geländegestaltung / Einpassung ins Gelände | 12 |

| | | |
|----------|----------------------------------|-----------|
| E | Ver- und Entsorgung | 13 |
| Art. 14 | Leitungen..... | 13 |
| Art. 15 | Entwässerung..... | 13 |
| Art. 16 | Abfälle | 13 |
| | | |
| F | Umwelt..... | 14 |
| Art. 17 | Lärmschutz..... | 14 |
| Art. 18 | Dachbegrünung | 14 |
| Art. 19 | Energie | 14 |
| | | |
| G | Schlussbestimmungen..... | 14 |
| Art. 20 | Inkrafttreten | 15 |
| Art. 21 | Änderung, Aufhebung..... | 15 |

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

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 des Baureglements der Gemeinde Schwyz (BauR) vom 26. September 2010 im Gebiet «*Sonnenberg*» *Sonnenbergstrasse, 6423 Seewen* folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

| | |
|---------------------|---|
| Zweck der Planung | ¹ Der Gestaltungsplan « <i>Sonnenberg</i> » bezweckt eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu schaffen, die sich gut in die Umgebung einfügt . |
| Ziele der Planung | ² Insbesondere sollen folgende Ziele verfolgt werden: <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; - Definition der Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung; - Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Frei- und Erholungsräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums «<i>Siechenbach, Sonnenberg</i>» (<i>Freihaltezone Fd</i>); - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung; - Verdichtete und energieeffiziente Bauweise |
| Definition Qualität | ³ Bezeichnend für die Qualität der Planung sind obige Kriterien, welche mit dem Überbauungs- und Freiraumkonzept aufgezeigt werden. |
| Fachgutachten | ⁴ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten in Auftrag geben. Das Fachgutachten ist zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen. |

Art. 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan «*Sonnenberg*» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Ergänzendes Recht

Ergänzendes Recht ¹ Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone W2L (locker) sowie der Freihaltezone Fd mit Gestaltungsplanpflicht. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Schwyz.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Bestandteile

Rechtsverbindliche Bestandteile ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Sonderbauvorschriften
- Situationsplan, Schnitte, Massstab 1:500, vom 12. Juni 2012 / Rev. 10.Oktober 2012

Richtungsweisende Bestandteile ² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- Überbauungs- und Freiraumkonzept (Richtprojekt), vom 12. Juni 2012 / Rev. 10.Oktober 2012

Orientierende Bestandteile ³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Planungsbericht, vom 12 Juni 2012 / Rev. 10.Oktober 2012

B Planungs- und Baubestimmungen

Art. 5 Lage und Grösse der Bauten

- Lage und Grösse der Bauten
- ¹ Die Lage, Grösse und Höhe der Bauten werden durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche und Höhenbegrenzungslinien bestimmt (Mantellinien).
- ² Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig.
- ³ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Mantel- und Höhenbegrenzungslinien überschreiten. Die Überbauung soll volumetrisch klar definiert sein, Balkone und Auskragungen sind seitlich zu fassen.
- ⁴ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantel- und Höhenbegrenzungslinien überschreiten. Auf den Dächern der obersten Hausreihe sind Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie zulässig.
- Nebenbauten, unterirdische Bauten
- ⁵ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind nur in den gemeinschaftlichen Erholungs- und Freiflächen ausserhalb der festgelegten Mantellinien zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Das Gesamtmass der Nebenbauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt maximal 60 m².
- Abstände
- ⁶ Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände unterschritten werden.

Art. 6 Gestaltung

| | |
|--------------------------|--|
| Gestaltung | <p>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, homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.</p> <p>Im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren wird das Gesamtbild, insb. die Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung präzisiert.</p> |
| Dachgestaltung | <p>² Die Dachlandschaft ist flach und zu begrünen. Die Sitzplätze bei den Häusern haben sich lage- und flächenmässig am Richtprojekt „Umgebungsplan“ zu orientieren. Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich festzulegen. Sie dienen teils als Terrassen der oberen Hausreihe. Geländer und Abschränkungen sind auf den Flachdächern an der Südfassade um mindestens 1.5m von der Fassade zurück zu versetzen. Ausnahme bildet Baubereich 1 wo das Geländer beim Sockelgeschoss nicht zurückgesetzt werden muss.</p> |
| Materialwahl, Farbgebung | <p>³ Die Materialisierung der Fassaden greift die Thematik der lokalen Bauweise mit einem muralen, steinernen Sockel und darüberliegendem, teilweise mit Holz verkleideten Aufbau auf. Die Holzverkleidung kann mit einer Schalung, Verschindelung oder Beplankung gemacht werden, ist jedoch über die ganze Überbauung einheitlich anzuwenden.</p> |
| Richtkonzept | <p>⁴ Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtkonzept (918-3 Richtprojekt) als wegleitend. Abweichungen vom Richtkonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.</p> |
| Aussenraum | <p>⁵ Mit der ersten Baueingabe ist ein Plan der Aussenraumgestaltung zur Bewilligung mit einzureichen.</p> |

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

| | |
|----------------|--|
| Hauptnutzungen | <p>¹ Im Baubereich sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen und stilles Gewerbe |
|----------------|--|

Zulässige BGF

² Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im gesamten Gestaltungsplanperimeter berechnet sich wie folgt:

| KTN | Landfläche | nicht anrechenbar | zul. AZ | zul. BGF |
|-----|---------------------|-------------------|---------|----------------------|
| 318 | 6354 m ² | -- | 38.5 % | 2'446 m ² |

Die Siedlung umfasst folgende Baubereiche:

| | | |
|--------------|----------------------|-------------|
| Baubereich 1 | m ² | 463 |
| Baubereich 2 | m ² | 303 |
| Baubereich 3 | m ² | 303 |
| Baubereich 4 | m ² | 151 |
| Baubereich 5 | m ² | 469 |
| Baubereich 6 | m ² | 486 |
| Baubereich 7 | <u>m²</u> | <u>263</u> |
| Total | m² | 2438 |

Nutzungstransfer

³ Der Transfer von Bruttogeschossflächen im Umfang von max. 10% ist zwischen den Baubereichen möglich.

Art. 8 Etappierung

Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen und des gesamten Areals voraus.

C Verkehr

Art. 9 Verkehrserschliessung

- Verkehrerschliessung ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.
- ² Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich gewährleistet die interne Erschliessung. Die Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge) sind dem Hangverlauf entsprechend im südlichen Bereich sowie zwischen der mittleren und der obersten Hauszeile vorgesehen.
- ³ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS_Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächengestaltungen und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

Art. 10 Wegrechte

- Wegrechte Die Sonnenbergstrasse verbleibt im Eigentum der Grundeigentümerin (Gemeinde). Das Fahrwegrecht der Strassenerweiterung und den Ausweichstellen auf den Parzellen KTN 320 und 318 ist vor dem ersten Baubewilligungsverfahren als Grunddienstbarkeit mit der Gemeinde zu sichern..

Art. 11 Parkierung

- Anzahl Abstellplätze ¹ Für die minimale Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Werte:

| Nutzung | Anzahl PP Bewohner / Beschäftigte | Anzahl PP Besucher / Kunden |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------|
| Wohnung | 1.5 Abstellplätze pro Wohnung | + 10 % |

Anordnung Abstell-
plätze

² Zusätzlich zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind 3 Abstellplätze für Motorräder und Abstellplätze für Velos im Baugesuch in der Einstellhalle auszuweisen.

³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal 12 Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze), Behinderten-Parkplätze und Car-Sharing-Parkplätze innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs zulässig.

⁴ Die Abstellplätze für Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal 2 Motorrad-Abstellplätze für Besucher innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs zulässig.

⁵ Die Abstellplätze für Velos sind in der Einstellhalle in Eingangsnähe zu den Gebäuden anzuordnen. Zusätzliche allgemeine Velo-Abstellplätze sind entweder mit einem Wetterschutz zu versehen oder in gut zugänglichen Abstellräumen anzuordnen.

D Freiraum

Art. 12 Erholungs- und Freiflächen

Erholungs- und
Freiflächen

- ¹ Die Erholungs- und Freiflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- ² Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Geschlechter sind zu berücksichtigen.
- ³ Die Erholungs- und Freiflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- ⁴ Mindestens eine Fläche von 500 m² der Erholungs- und Freiflächen sind für eine gemeinschaftliche Nutzung auszuweisen.

Art. 13 Einpassung ins Gelände

Einpassung ins Ge-
lände

- ¹ Das Projekt ist im Einklang mit dem bestehenden Terrain zu konzipieren.
- ² Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu optimieren und den Geologischen Gegebenheiten anzupassen. Böschungen sind nach Möglichkeit zu begrünen. Stützmauern dürfen 1.50 m Höhe nicht überschreiten.
- ³ Stützmauern sind in Form von Steinkörben auszuführen und kommen nur zur Anwendung, wenn begrünte Böschungen nicht möglich sind. ($\geq 40^\circ$ Neigung) oder eine ästhetisch bessere Lösung ausgewiesen werden kann.

E Ver- und Entsorgung

Art. 14 Leitungen

- Leitungen Die bestehenden Werkleitungen sind im Kanalisationsplan des Baugesuchs einzuzeichnen (vgl. auch Art. 18).
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind orientierend im Richtprojekt (918-3) eingetragen.

Art. 15 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 dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.
- ³ Das verbleibende Meteorwasser wird in den Vorfluter Siechenbach abgeleitet (siehe geologischer Bericht Jäckli vom 22.08.2011)

Art. 16 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. 17 Lärmschutz

| | |
|------------|---|
| Lärmschutz | <p>¹ Dem Gestaltungsplanperimeter ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.</p> <p>Gemäss Lärmschutznachweis, erarbeitet durch Remund + Kuster, Pfäffikon vom 10.10.2012 sind keine die Volumetrie betreffenden Massnahmen betreffend Lärmschutz erforderlich. Dem Lärmschutznachweis liegt das Richtprojekt gemäss Gestaltungsplan zu Grunde.</p> <p>An der Böschungskante zur Schlagstrasse ist im Richtprojekt eine fakultative zusätzliche Lärmschutz-Massnahme eingezeichnet. Diese ist bei Realisierung in die Grünhecke zu integrieren.</p> |
|------------|---|

Art. 18 Dachbegrünung

| | |
|---------------|--|
| Dachbegrünung | <p>Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gartensitzplätze sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.</p> <p>Die Dachgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren detailliert anzuzeigen.</p> |
|---------------|--|

Art. 19 Energie

| | |
|--|---|
| Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz | <p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Minergie-Standard nachzuweisen. Die Anforderungen richten sich nach dem Stand der Technik im jeweiligen Baujahr.</p> |
|--|---|

Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten

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

Art. 21 Änderung, Aufhebung

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

Art. 22 Ausnahmen

Reduktion der gestaltungsplaninternen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

Beanspruchung des Ausnutzungsbonus von 10%

Zusätzliches Vollgeschoss im Baubereich 1 und 7 auf max. 10m

Erhöhung der Gebäudehöhe in den Baubereichen 2,3 und 4 von 7.0 auf max. 8.5m