

EINGEGANGEN 14. April 2003

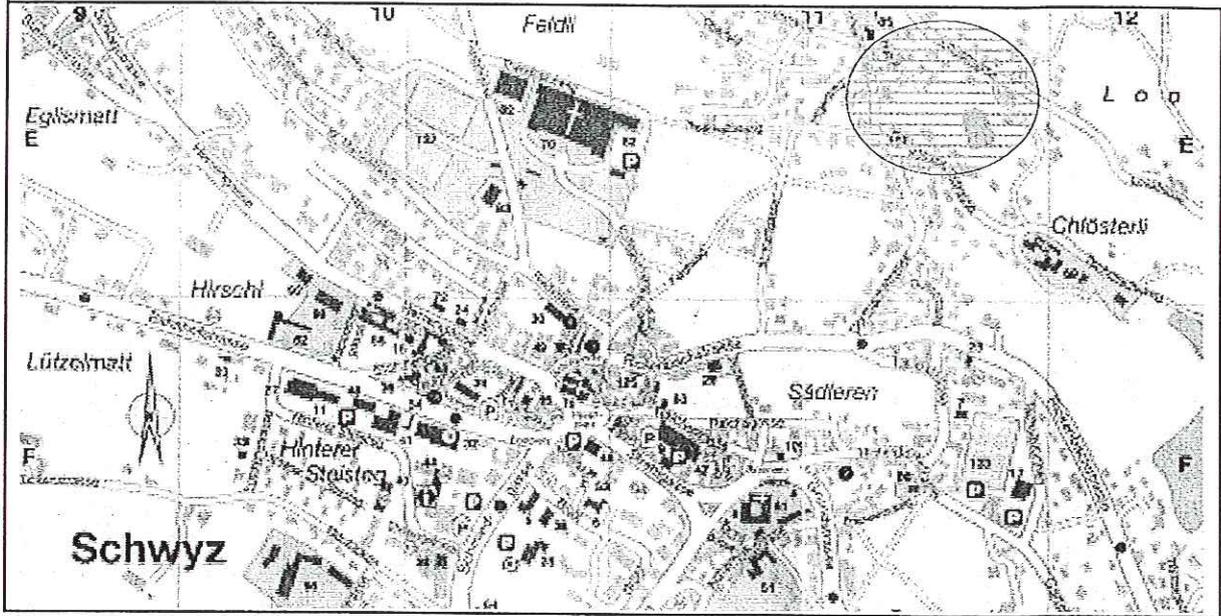
BAUVERWALTUNG

03-046

GEMEINDE SCHWYZ

Gestaltungsplan „Sagirain“ Sonderbauvorschriften

Übersichtsplan 1:25'000



Öffentliche Auflage vom : **17.4.03** bis **19.5.03**...

Erlassen durch den Gemeinderat Schwyz am: **31. Juli 2003**

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr. **1041/2004** am **10.8.04**

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



- Art. 1**
Rechtsgrundlagen
- Der Gemeinderat erlässt gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14.05.1987 (PBG) sowie gestützt auf Art. 40 ff. des Baureglements der Gemeinde Schwyz vom 10.08.1990 (BauR) die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan „Sagirain“.
- Art. 2**
Geltungsbereich
- Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan-Perimeter 1:500, Plan Nr. 3-2123/09 gekennzeichnete Gebiet.
- Art. 3**
Zweck
- Der Gestaltungsplan bezweckt:
1. Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität zu erlangen, die sich gut in die umliegende Struktur und Topographie einfügt;
 2. Die Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung zu definieren;
 3. Eine hohe Wohnqualität zu schaffen;
 4. Die Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Spielplatzbereich etc.) aufzuzeigen;
 5. Den Anschluss des Gestaltungsplangebietes an das übergeordnete Strassennetz, die Parkierung sowie die Erschliessung und Zugänge innerhalb des Gestaltungsplangebietes zu regeln.
- Art. 4**
Planungsmittel
1. Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:
 - a) verbindliche Planungsmittel,
 - b) richtungsweisende Planungsmittel.
 2. Verbindliche Planungsmittel sind:
 - Situationsplan Baubegrenzungslinien, Mst. 1:200, Nr. 3-2123/01, datiert vom 25. März 2003
 - Schnitte Baubegrenzungslinien, Mst. 1:200, Nr. 3-2123/02, datiert vom 25. März 2003
 - Situationsplan Höhenkurven, Mst. 1:200, Nr. 3-2123/08, datiert vom 25. März 2003
 - Situationsplan Gestaltungsplan-Perimeter, Mst. 1:500, Nr. 3-2123/09, datiert vom 25. März 2003
 - Sonderbauvorschriften, datiert vom 25. März 2003
 - Gestaltungsrichtlinien gemäss Bericht zum Gestaltungsplan, Ziffer 2.8 ff. und 3.2 ff., datiert vom 25. März 2003
 3. Richtungsweisende Planungsmittel sind:
 - Situation Mst. 1:200 Umgebung Aufsicht, Nr. 3-2123/03, datiert vom 25. März 2003
 - Richtprojekt Mst. 1:200 mit den Plänen Nr. 3-2123/04–07, datiert vom 25. März 2003
 - Bericht zum Gestaltungsplan, exkl. Ziffer 2.8 ff und 3.2 ff., datiert vom 25. März 2003

Art. 5

Baubegrenzung

1. Die Lage und die Anordnung der Hauptgebäude und der Hauptgebäude-Einstellräume sind mittels Baubegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

2. Bei den Häusern 1 – 12 darf auf der Südwestseite das Vordach maximal 3.0 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen, sofern es nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite einnimmt. Im Übrigen dürfen die Baubegrenzungslinien nur unter analoger Beachtung von § 59 Abs. 2 PBG überschritten werden.

3. Die Baubegrenzungslinie darf bei den Parzellen KTN 1912 und 1913 nur für unterhaltsbedingte Dachaufstiege, technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie überschritten werden. Die Grundfläche für Dachaufstiege darf 10 m² nicht übersteigen.

Art. 6

Nutzung

1. Die bestehende Nebensammelstelle auf KTN 1911 ist in ihrem Bestand gewährleistet und kann bis zu einer Grundfläche von 60 m² erweitert werden. Im übrigen richten sich die Nutzungsmöglichkeiten von KTN 1911 und 1912 nach Art. 27 BauR.

2. Die Hauptgebäude-Einstellräume sind in erster Linie zur Nutzung als Abstellräume und Garagen bestimmt. Soweit ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge ausgewiesen sind, dürfen diese Räume als direkte Hauszugänge für die Häuser 3, 4, 7, 9 und 11 und als Hobbyräume genutzt werden.

Art. 7

Nebenbauten

Nebenbauten im Sinne von § 61 Abs. 1 PGB sind ausserhalb der Baubegrenzungslinien nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² zugelassen.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 Abs. 3 PGB sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zugelassen.

Art. 9

Abstände

1. Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden.

2. Die im Situationsplan Baubegrenzungslinien eingetragene Mantellinie Klösterlistrasse/Dorfbachstrasse kann abweichend von § 60 Abs. 1 PBG überbaut werden, falls im Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung erteilt wird.

3. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes können die Grenz-, Gebäude-, Gewässer-, Wald-, und die Strassenabstände unterschritten werden.

Art. 10
Gestaltung

1. Das Richtprojekt Plan Nr. 3-2123/04-07 sowie die Gestaltungsrichtlinien gemäss Bericht Ziff. 2.8 ff. und Ziff. 3.2 ff. sind zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sie im Baubewilligungsverfahren begründet werden und der Nachweis erbracht wird, dass sich die architektonische Qualität des Richtprojektes nicht verschlechtert. Der Gemeinderat ist berechtigt hierfür ein Gutachten einzuholen.
2. Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Baubewilligungsverfahren ein Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.
3. Für die Gestaltung der Bauten auf den Parzellen KTN 1911 und 1912 gelten die erhöhten Anforderungen gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR. Der Abbruch des bestehenden Hauses auf KTN 1912 bedarf zudem der Bewilligung des Gemeinderates und wird nur erteilt, wenn ein baubewilligungsreifes Neubauvorhaben vorliegt, das den gesetzlichen und gestalterischen Anforderungen genügt.

Art. 11
Ausnützung

1. Für das Gestaltungsplangebiet gelten die in Art. 25 Abs. 2 BauR festgelegten Ausnutzungsmasse zuzüglich einem Bonus von 5 %. Für die Parzelle KTN 1911 wird kein Bonus beansprucht.
2. Die Berechnung der zulässigen Bruttogeschossflächen findet sich im Anhang 1. Die im Anhang 1 auf die einzelnen Parzellen, resp. Häuser verteilten Bruttogeschossflächen sind verbindlich.
3. Ab der Kernzone B ist eine Verlagerung von höchstens 230 m² Bruttogeschossfläche in die Wohnzone W2L zulässig. Weitere Verlagerungen von Ausnutzung sind nur nach Art. 21 BauR zulässig.

Art. 12
Erschliessung

1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt ab der Dorfbachstrasse.
2. Die interne Erschliessung, die oberirdische Parkierung sowie der Güterumschlag von Motorfahrzeugen ist nur auf der im Plan Umgebung Aufsicht gekennzeichneten Fläche zulässig.

Art. 13
Parkierung

1. Die Berechnung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 13 BauR.
2. Bei den Mehrfamilienhäusern A + B sind ausreichend und gut erreichbare, gedeckte Veloabstellplätze zu schaffen.
3. Die Lage und Anordnung der Parkplätze für Motorfahrzeuge und Velos hat sich am Richtprojekt zu orientieren.
4. Gegenüber der internen Erschliessungsstrasse darf die in Art. 15 Abs. 2 BauR festgelegte Tiefe des Garagenvorplatzes von 5.0 m unterschritten werden, sofern das Garagetor mit einer fernbedienbaren Öffnungsautomatik versehen oder kein Garagetor montiert wird.

- Art. 14**
Umgebung
1. Die im Plan Umgebung Aufsicht bezeichneten Grünflächen dienen der halbprivaten und privaten Nutzung.
 2. Der im Plan Umgebung Aufsicht bezeichnete Spielplatz ist ausschliesslich als Spiel- und Begegnungsplatz zu nutzen. Er ist für alle Bewohner des Gestaltungsplangebietes zugänglich.
 3. Die Gestaltung der Umgebung mit ihren einzelnen Flächen ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- Art. 15**
Abfall
- In den Baueingabeplänen sind geeignete Orte für Kehrichtcontainer vorzusehen.
- Art. 16**
Aussenantennen
- Die Anbringung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Art. 53 RTVG bleibt vorbehalten.
- Art. 17**
Ausnahmen
- Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:
- a) Unterschreiten des Grenz-, Gebäude-, Gewässer-, Wald-, und Strassenabstandes innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
 - b) Verlagerung von 230 m² Bruttogeschossfläche ab der Kernzone B in die Wohnzone W2L.
 - c) Erhöhung der Gebäudehöhe in der Kernzone B für die Mehrfamilienhäuser A + B sowie für KTN 1912 von 10.0 m auf 12.0 m.
 - d) Erhöhung der Gebäudehöhe in der Wohnzone W2L von 7.0 m auf 8.0 m und Erhöhung der Geschosszahl um ein Vollgeschoss.
 - e) Unterschreitung der Tiefe für Garagenvorplätze nach speziellen Bedingungen.
- Art. 18**
Subsidiäres Recht
- Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Gemeinde Schwyz vom 10.08.1990, das Planungs- und Baugesetz vom 14.05.1987 sowie sämtliche sonstigen einschlägigen Vorschriften des kommunalen und des übergeordneten Rechts zur Anwendung.
- Art. 19**
Inkrafttreten
- Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

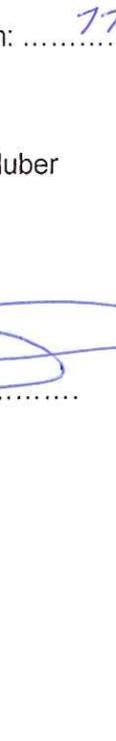
Die Grundeigentümer und Antragsteller:

Ort: Ibach Datum: 17.4.2003

Kat. Nr. 1913
Erbengemeinschaft Knüsel und Huber
v.d. Andreas Hostettler
Weinbergstrasse 4
6340 Baar



Kat. Nr. 1912
Norbert Kottmann
Chamerstrasse 79
6303 Zug



Kat. Nr. 1911
Gemeinde Schwyz
Herrengasse 17
6430 Schwyz





Der Projektverfasser:

Architekturbüro
J. Pfyl's Söhne GmbH
Muotastrasse 6
6438 Ibach



BGF Berechnung/ Zuteilung BGF**Anrechenbare Landfläche**

Parzelle	Landflächen				Abzug Strasse		anr. Landfläche	
	Total	W2L	KB	Wald	W2L	KB	W2L	KB
1911	322	0	322	0	0	0	0	322
1912	236	0	236	0	0	0	0	236
1913	8077	4816	2757	504	400	280	4416	2477
Total	8635	4816	3315	504	400	280	4416	3035

Zulässige BGF

Parzelle	AZ Transfer		BGF gem. BR		Bonus 5%		Total BGF zulässig		
	W2L	KB	W2L	KB	W2L	KB	W2L	KB	Total
1911	0	0	0	242	0	0	0	242	242
1912	0	0	0	177	0	9	0	186	186
1913	0	23	1546	1858	77	93	1623	1974	3597
Total	0	23	1546	2277	77	102	1623	2402	4025

Zuteilung BGF

Haus/ Parzelle	zugeteilte BGF		
	W2L	KB	Total
A		520	520
B		570	570
H1		195	195
H2	103	82	185
H3	190		190
H4		185	185
H5	125	60	185
H6	205		205
H7	215		215
H8	185		185
H9	215		215
H10	200		200
H11	215		215
H12	200		200
1911		280	280
1912		280	280
Total	1853	2172	4025

Erläuterung:

Totalflächen:	gemäss Grundbuch
KTN 1913:	Totalfläche abzüglich 31 m ² , die an KTN 1910 abgetreten werden
AZ Transfer:	Übertrag BGF von 31 m ² Landfläche ab KTN 1910
Abzug Strasse:	gemäss Plan Anhang 2
Zuteilung BGF:	BGF-Übertrag von 230 m ² gemäss Art. 11 Abs. 3 SBV berücksichtigt