

Eingang 30. Juni 2008

GESTALTUNGSPLAN "RIGIBLICK", LAUERZ

1. Juli 2008
750-42

ergänzt per
6. April 2009

Ort, Datum

57 1. 7. 08

Bauherrschaft / Grundeigentümer

P. Schmidig -

Architekt

Min

Öffentliche Auflage vom

4. Juli - 24. Juli 2008

Erlass

349/08

137/09

Gemeinderatsbeschluss vom

3. Sept. 2008

15. April 2009

Der Gemeinderat

 M. Schmidig

Genehmigung

RRB Nr. 944 vom

Regierungsratsbeschluss vom

1. September 2009

Der Landammann



Der Staatsschreiber



Bauherrschaft / Grundeigentümer

Esther und Toni Schmidig

Seestrasse 9

6424 Lauerz

041 / 811 54 66



2.1 Reglement mit Sonderbauvorschriften (verbindlicher Inhalt)

Gestaltungsplan

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf die § 24 und 30 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14.05.1987 und auf das Baureglement vom 14.03.2006 der Gemeinde Lauerz, folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Rigiblick".

Art. 2 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplan "Rigiblick" GB 67, in der Situation dunkelrot umrandet. Der Bereich GB 67 liegt in der W1 Zone, sowie in der WG 3 Zone und umfasst 3716 m2 Fläche. Die beiden Zonen liegen im gleichen Grundstück und werden baurechtlich vereint (Grundstücksverbund).

Art. 3 Zweck

Die vorliegende Gestaltungsplanung will

- 1 Eine zusammenhängend konzipierte Bebauung erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt und mit dem Kontext ortsbaulich und architektonisch harmoniert.
- 2 Den Rahmen für Lage und Grösse der Häuser annäherungsweise vorgeben, damit sich ein gutes Gesamtbild ergibt.
- 3 Die generelle Gestaltung der Umgebung, Frei- und Spielflächen aufzeigen, sowie Angaben zur Bepflanzung, Entsorgung und Kompostierung machen.
- 4 Die Zufahrt und Verkehrserschliessung aufzeigen.

Art. 4 Planungsmittel

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

Verbindlicher Inhalt:

1. Gestaltungsplan mit Situation und Schnitten (Mantel- und Höhenbegrenzungslinien) vom 1. Juli 2008.
2. Reglement mit Sonderbauvorschriften vom 1. Juli 2008.

Richtungsweisender Inhalt:

3. Begründungen der Abweichungen von der Regelbauweise vom 1. Juli 2008.
4. Richtprojektdossier im Massstab 1:500 mit Erläuterungsbericht und Berechnungen vom 1. Juli 2008.

Art. 5 Lage, Anordnung der Baumasse

Lage, Anordnung der Baumasse der Hochbauten welche die massgebende Kote von 450.25 M.ü.M. überragen, sind mittels Mantel- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

2.2 Reglement mit Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan

Art. 6 Mantellinien

Mantellinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind vorspringende Gebäudeteile gemäss PBG § 59.

Art. 7 Höhenbegrenzungslinien

- 1 Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhengrenzung der Bauten und Anlagen. Die Messweise erfolgt gemäss PBG § 60.

Art. 8 Abstände

- 1 Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen Bauten und Anlagen die Abstandsvorschriften gemäss PGB und BR einhalten. Innerhalb des GP-Gebietes können die Gebäudeabstände unterschritten werden. Zwischen den Bauten H1 und H2 ist ein Mindestabstand von 5.0 m und zwischen H2 und H3 ein Mindestabstand von 8.0 m einzuhalten. Die feuerpolizeilichen Vorschriften gehen vor.
- 2 Beim heute eingedolten Bohlbach kann bei seiner Offenlegung der Gewässerabstand unterschritten werden (gemäss Gestaltungsplan). Der Seeabstand kann im Rahmen des Gestaltungsplanes / bzw. im Ausmass des Grundrisses vom Baubestand "Rigiblick" unterschritten werden.
- 3 Die Zufahrtsrampe darf den Strassenabstand im Rahmen des Gestaltungsplanes unterschreiten.

Art. 9 Gliederung und Gestaltung der Bauten

- 1 Die Gestaltung der Bauten hat generell unter Berücksichtigung des Richtprojektes zu erfolgen, wobei mindestens drei Baukörper zwingend sind.
- 2 Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, wie sie im Richtprojekt umrissen sind.
- 3 Dem Gemeinderat wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein einheitliches Farb- und Materialkonzept unterbreitet.
- 4 Konstruktionen, die der Sonnenenergienutzung dienen (aktive oder passive), sind möglich und können auch eine abweichende Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.
- 5 Murale Fassaden sind zu verputzen und geneigte Dächer (Satteldächer) sind mit Ziegeln einzudecken. Seeseitig können im Rahmen des Richtprojektes auch Teile des Daches verglast sein. Der Dachvorsprung beträgt mindestens 50 cm, die Dachneigung muss mindestens 25° betragen.

Art. 10 Überbauungsziffer

- 1 Für das Gestaltungsplangebiet gilt die festgelegte Überbauungsziffer des geltenden Zonenplanes gemäss Art. 28ff. des BR, zuzüglich eines Ausnützungsbonus gemäss Art. 49 infolge GP.
- 2 Nebenbauten sind gemäss PBG möglich, soweit sie sich gut ins Gesamtbild einordnen.
- 3 Das Einhalten der Überbauungsziffer ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

2.3 Reglement mit Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan

Art. 11 Umgebungsgestaltung / Spielflächen

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem die Freiraumgestaltung/Umgebung (Platzgestaltung, Spielbereiche, Gartensitzplätze, Gartenwirtschaft, Pergolas, Bepflanzung, Umgebungsbauten, etc.) ersichtlich ist. Das Richtprojekt bildet die Basis für die Aussenraumgestaltung und ist richtungsweisend.
- 2 Die Freiräume sind mit Bäumen, wie im Richtprojekt angedeutet, auszugestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- 3 Es ist eine vorwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen.
- 4 Innerhalb des GP- Gebietes sind Kinderspiel- bzw. Erholungsflächen einzurichten. Ihre Fläche muss mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Wohnfläche betragen. Der Gestaltungsplan macht eine tendenzielle Aussage bezüglich deren Standort und Fläche. Im Baubewilligungsverfahren darf geringfügig davon abgewichen werden.
- 5 Die Bemessung der Keller- und Abstellräume hat mindestens den Flächenanforderungen des BR zu entsprechen. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 12 Verkehrserschliessung, Parkierungsordnung

- 1 Der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die bestehenden Zufahrten ab der Seestrasse (Kantonsstrasse). Die bestehenden Zu- und Wegfahrten werden benützt.
- 2 Die Anzahl der Parkplätze wird nach dem Baureglement Art.24 der Gemeinde Lauerz bemessen. Der PP-Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Das Richtprojekt zeigt eine mögliche Anordnung.

Art. 13 Wiederverwertung / Energiekonzept

- 1 Für kompostierbare Siedlungsabfälle ist ein geeigneter Kompostierplatz in angemessener Grösse zu schaffen. Seine Lage und definitive Ausgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
- 2 Es ist eine umweltfreundliche Heizanlage vorzusehen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 14 Der heute eingedolte Boolbach wird offengelegt und ökologisch aufgewertet. Gestaltung, Geometrie und technische Anforderungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (vorgängig der definitiven Einreichung des Baubewilligungsgesuches) geregelt.

Art. 15 Ausnahmen von der Regelbauweise

Folgende Abweichungen sind vorgesehen:

- a) Erhöhung der Überbauungsziffer um 8% (Bonus), sofern der Gewerbeanteil 20% der Geschossfläche beträgt. Ansonsten beträgt der Bonus 3%.
- b) Unterschreitung des internen Gebäudestandes
- c) Unterschreitung des Gewässerabstandes zum Lauerzersee und zum Boolbach
- d) Nutzungstransfer von der W1 in die WG3 Zone.

Art. 16 Inkrafttretung

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