

Gestaltungsplan „Ziegelwis“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 5. Juni 2009 bis 25. Juni 2009.

Vom Gemeinderat erlassen am 10. Juli 2009.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1179/2009 genehmigt.
am 3.11.2009

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....



301-18
4. Juni 2009*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Altendorf erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 54 ff. des Baureglements der Gemeinde Altendorf (BR) mit letztmaligem Erlass vom 1.5.1997 (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 1509 vom 3.9.1996) den Gestaltungsplan „Ziegelwis“.

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem in Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

Übriges Recht

² Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde (BR) mit letztmaligem Erlass vom 1.5.1997 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 3 Bestandteile

Verbindlich

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Sonderbauvorschriften (SBV) 4. Juni 2009
- Situationsplan 1:500, vom 4. Juni 2009

Richtungsweisend

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht vom 4. Juni 2009

Art. 4 Zweck

Eingliedern in die Umgebung

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck:

- die Randbedingungen zu schaffen für eine genossenschaftliche Wohnbebauung, die durch die Anordnung der Bauten die Durchlässigkeit des Quartiers übernimmt
- den Überschwemmungsschutz zu gewährleisten
- die haushälterische Nutzung des Bodens durch gezielte Verdichtung zu schaffen
- eine besonders grosszügige und attraktive Anlage der Aussenräume zu gewährleisten
- den Fahrzeug- und Langsamverkehr frühzeitig zu trennen

Art. 5 Bauvorschriften

¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

² Nebenbauten und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet soweit sie nichtübergeordnetem Recht (Gewässerabstand usw.) widersprechen.

³ Die internen Gebäudeabstände können bis auf das Mass der kantonalen Mindestabstände unterschritten werden.

⁴ Der Mehrlängenzuschlag kommt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht zur Anwendung

⁵ Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	1	2	3	4
Anzahl Vollgeschosse max.	3	3	4	4
Anzahl Dachgeschosse max.	0	0	0	0
Gebäudehöhe max.	10 m	10 m	13 m	13 m
Firsthöhe max.	11.5 m	11.5 m	14.5 m	14.5 m
Gebäuelänge max.	40 m	40 m	40 m	40 m

Art. 6 Nutzweise

Nutzung ¹ Es sind nur Wohnnutzungen zulässig. Die Bauträgerschaft ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft.

Ausnutzungsziffer ² Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 0.8.

Bruttogeschossfläche	Anrechenbare Landfläche	Max. AZ	Bruttogeschossfläche maximal
	21'948 m ² * 1	0.80	14'558 m ² *1

*1 Aufgrund der amtlichen Vermessung können sich die Flächenangaben geringfügig ändern.

Art. 7 Terrainhöhen

Gewachsenes Terrain ¹ In Bereichen, wo kein „neues Terrain“ bestimmt wurde, ist das gewachsene Terrain verbindlich.

„Neues Terrain“	² Das im Plan bezeichnete „neue Terrain“ ist, anstelle des alten Verlaufs des gewachsenen Terrains, massgebend für die Bebauung, insbesondere zur Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhen für die Umgebungsgestaltung und für die unterirdischen Bauten. Das „neue Terrain“ wird festgelegt durch die im Gestaltungsplan eingetragenen Höhenlinien sowie die zwischen den Höhenlinien gespannten Ebenen.
Abgrabungen und Aufschüttungen	³ Terrainveränderungen, d.h. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das maßgebende Terrain, d.h. das „neue“ bzw. das gewachsene Terrain nicht mehr als 0.5 m über- bzw. unterschreiten. Ausgenommen sind Zufahrtsrampen zu Garagen und Einfahrten.
Hochwasserschutz	⁴ Im Bereich für Massnahmen Hochwasserschutz dürfen die mit den Höhenlinien „neues Terrain“ definierten Terrainhöhen mit der neuen Gebäude-modulation nicht unterschritten werden.

Art. 8 Gestaltung der Bauten

Gute Einpassung	¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie für sich und als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen. Sie sind in einer einheitlichen Architektur und Materialwahl auszugestalten. Es sind Flachdächer auszubilden. Für Nebenbauten sind auch Pultdächer gestattet. Für die Fassaden sind zurückhaltende Farben zu wählen. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.
-----------------	---

Art. 9 Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielflächen

Gesamte Umgebung	¹ Die Umgebungsflächen sind als vielseitige attraktive Aussenräume auszugestalten, die eine hohe Qualität zum Spielen und Verweilen aufweisen.
Erholungsflächen	² Innerhalb der Baubereichsbegrenzung sind Erholungsflächen und Spielplätze gemäss Art. 27 BR auszuweisen. Diese müssen mindestens 40% der oberirdischen Bruttogeschossflächen messen. Es sind verschiedenartig gestaltete Plätze und Flächen zu schaffen, die den verschiedenen Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen.
Entwässerung offene Parkierung	³ Die Abstellplätze der offenen Parkierung sind über die Schulter zu entwässern.
Umgebungsflächen	⁴ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Plätze und Wege ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Art. 10 Retention

Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, als Retentionsflächen auszubilden und extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen. Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 11 Erschliessung, Parkierung

Erschliessung Tiefgarage ¹ Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt ab der Mülistrasse und mit jeweils einer Einfahrt in die Baubereiche ① und ② ab der Tschuopisstrasse.

Parkplätze Anzahl ² Die Zahl der minimal zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist anhand des BR zu bestimmen.

Besucherparkplätze ³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mehrheitlich mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch anzuordnen.

Veloabstellplätze ⁴ Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage zu realisieren. Die Anzahl Veloabstellplätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten.

Bereich Trottoir ⁵ Der Bereich Trottoir Tschuopisstrasse ist für den Ausbau der Tschuopisstrasse und einem minimal 1.5 m breiten Trottoir reserviert.

Art. 12 Abweichungen von der Normalbauweise

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

- Ausnützungsziffer Gebäude- und Firsthöhe
- Festlegen einer Ausnützungsziffer
 - Die internen Grenzabstände dürfen die ordentlichen Gebäudeabstände unterschreiten
 - Der Mehrlängenzuschlag kommt intern nicht zur Anwendung
 - Messweise der Gebäude- und Firsthöhe ab dem „neuem Terrain“.

Art. 13 Inkrafttreten

Genehmigung durch Regierungsrat Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.