



Genehmigungsexemplar

Gestaltungsplan „Pfarrweid“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 15. Mai 2009 bis 4. Juni 2009.
Vom Gemeinderat erlassen am 10. Juli 2009.

Änderungen

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 27. November 2015 bis
17. Dezember 2015.

Vom Gemeinderat erlassen am 8. April 2016 und am ... **08. Aug. 2016**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

B. Hilt



[Signature]

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1002/2009 am 15. September 2009
genehmigt.

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. **885** am **25.10.2016**
genehmigt.

Der Landammann

Der Staatsschreiber

[Signature]

[Signature]



2301-04
8. August 2016



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

ANTRAG

Martina und Hanspeter Odermatt-Knobel beantragen beim Gemeinderat Altendorf, die Änderungen des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften „Pfarweid“ zu erlassen.

8852 Altendorf, den 8. April 2016

Martina Odermatt-Knobel

M. Odermatt-Knobel

Hanspeter Odermatt-Knobel

H. Odermatt-Knobel

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN PARZELLE KTN 531

Martina Odermatt-Knobel

M. Odermatt-Knobel

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat Altendorf erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 3 und 54 des Baureglements (BR) der Gemeinde Altendorf vom 26. März 1991 und 3. September 1996 (Teilrevision), den Gestaltungsplan „Pfarweid“.

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 10.6.2001 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 3 Bestandteile

Verbindlich Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:
Verbindliche Bestandteile:

- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 31. März 2009, mit Änderung vom 8. August 2016
- Situationsplan 1:500 vom 31. März 2009, mit Änderung vom 8. August 2016

Richtungsweisend Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht vom 8. August 2016
- Pläne Richtprojekt, bewilligt am 1. Februar 2016

Art. 4 Zweck

Eingliedern in die Umgebung Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Rahmenbedingungen für eine zonengemässe Überbauung schaffen;
- Überschwemmungsschutz gewährleisten;
- Sichern bzw. Ermöglichen der natürlichen Belichtung und Schutz der Aussicht für eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen;
- Trennung Fahrzeug- und Langsamverkehr.

Art. 5 Bauvorschriften

Baubereiche ¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Nebenbauten und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

| Baubereich | Anzahl Vollgeschosse | Anzahl Dachgeschosse | Max. Gebäudelänge (m) | Max. Gebäudehöhe (m) *1 | Max. Firsthöhe (m) *1 | Dachform |
|------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------|
| 1 | 2 | 1 | 30.0 | 7.0 | 10.0 | Flachdach |
| 2 | 2 | 1 | 24.0 | 7.0 | 10.0 | Flachdach |
| 3 | 2 | 1 | 24.0 | 7.0 | 10.0 | Flachdach |
| 4 | 2 | 1 | 24.0 | 7.0 | 10.0 | Flachdach |
| 5 | 2 | 1 | 24.0 | 7.0 | 10.0 | Flachdach |
| 6 | 2 | 1 | 24.0 | 7.0 | 10.0 | frei |

Gestaltung Dachgeschoss

³ Das Dach- oder Attikageschoss darf, ausser bei der talseitig orientierten Fassade allseitig mit maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge auf die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorstehen.

⁴ Bei den talseitig orientierten Fassaden muss die Fassade der Dach- oder Attikageschosse um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sein.

Art. 6 Nutzweise

Baubereiche 1 - 6 ¹ In den Baubereichen 1 bis 6 sind nur Wohnnutzungen zulässig.

Nutzungsmasse ² Die maximale Ausnützungsziffer beträgt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters:

| Zone | Anrechenbare Landfläche | Max. AZ | Bruttogeschossfläche maximal |
|------|--------------------------------|-------------|-------------------------------|
| W2 | 20'319 m² *2 | 0.45 | 9'144 m² *2 |

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

³ Die Verlagerung der Ausnützung innerhalb des Gestaltungsplan-Gebiets ist zulässig. Bei einer späteren Teilparzellierung kann die Ausnützung der einzelnen Parzellen von der zonenkonformen Ausnützung abweichen, jedoch ist die max. Ausnützungsziffer für die gesamte Perimeterfläche verbindlich.

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 Firshöhen der Nebenbauten, der Umgebungsgestaltung und der 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 „neue“ bzw. das gewachsene Terrain nicht mehr als 1.5 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. |
| Böschungen | ⁵ Böschungen dürfen maximal ein Steigungsverhältnis von 2:3 aufweisen. |

Art. 8 Interner Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 24 Abs. 6 BauR ist intern nicht anwendbar.

Art. 9 Gestaltung der Bauten

Gute Einpassung

¹ Die Bauten sind mit einer einheitlichen Architektursprache zu gestalten, dass sie für sich und als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen. Es sind einheitliche Materialien und zurückhaltende Farben zu wählen. Über den ganzen Gestaltungsplanperimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten, welches im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen ist.

Richtprojekt

² Vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Gestaltungsplangebiet ist für das ganze Gestaltungsplangebiet ein Richtprojekt zu erarbeiten. Vorbehalten sind Baubewilligungen für Änderungen an bestehenden Bauten.

Art. 10 Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielflächen

Gesamte Umgebung

¹ Die Umgebungsflächen sind als vielseitiger attraktiver Aussenraum auszugestalten, der eine hohe Qualität zum Spielen und Verweilen aufweist.

Erholungsflächen,
Spielplätze

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind zusammenhängende Erholungsflächen und Spielplätze gemäss Art. 9 BauR auszuweisen. Diese müssen mindestens 40% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss Art. 6 SBV messen. Es sind verschiedenartig gestaltete Plätze und Flächen zu schaffen, die den verschiedenen Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen.

Uferbereich und Bereich Hochwasserschutz

³ Im Uferbereich darf durch die Bepflanzung das Abfliessen des Wassers nicht behindert werden. Im Uferbereich und im Hochwasserschutzbereich sind Bauten, Anlagen und Nutzungen nur gemäss Artikel 41c Gewässerschutzverordnung zulässig.

Offene Parkierung

⁴ Die Abstellplätze der offenen Parkierung sind über die Schulter zu entwässern.

Umgebungsplan

⁵ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Plätze und Wege ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Art. 11 Minergiestandard

Die Bebauung hat im Minergiestandard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem jeweils aktuellen Stand der Technik bei der Baueingabe entsprechen müssen.

Art. 12 Retention

Massnahmen zur Reduktion der Abflussmenge

Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 13 Erschliessung, Parkierung

Erschliessung

¹ Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan.

Erschliessung Tiefgaragen

² Die Zufahrt zu den Tiefgaragen ist an den im Plan bezeichneten Stellen zu realisieren. Im Bauprojekt kann die Lage geringfügig modifiziert werden.

Fusswege

³ Zwischen den im Gestaltungsplan eingetragenen Richtungspunkten für Fusswegverbindung ist ein minimal 1.0 m breiter Fussweg zu erstellen und dauernd durch die Eigentümerschaft zu unterhalten.

Parkplätze

⁴ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch anzuordnen. Die Zahl der minimal zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist anhand Art. 14 des Baureglements (BR) zu bestimmen.

Veloabstellplätze

⁵ Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten.

Art. 14 Trottoir

Der Bereich „Ausbau Trottoir Bilstenstrasse“ ist für den Ausbau der Bilstenstrasse und einem minimal 1.5 m breiten Trottoir reserviert.

Art. 15 Abweichungen von der Normalbauweise

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

Nutzungsziffer

¹ Erhöhung der Ausnützungsziffer

Gebäudeabstand

² Reduktion der internen Gebäudeabstände.

Mehrlängenzuschlag

³ Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag intern.

Gebäudehöhe

⁴ Überschreitung der maximalen Gebäude- und Firsthöhen aufgrund Höhendifferenz zwischen gewachsenem und „neuem Terrain“.

Fassadenrücksprung Dachgeschoss

⁵ Ermöglichen, dass das Attikageschoss auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge auf die Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses gestellt werden kann. Ausgenommen ist die talseitig orientierte Fassade.

Art. 16 Inkrafttreten

Genehmigung durch
Regierungsrat

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.