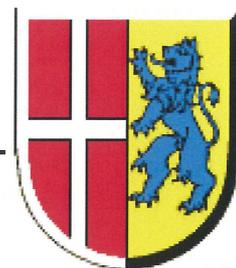


GESTALTUNGSPLAN

„WOHNPAK HERGISROOS“



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

DATUM: 1. Juni 2010

- Allgemeine Bestimmungen
- Erschliessung
- Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen
- Schlussbestimmungen

DAS PLANUNGSGEBIET UMFASST DAS GRUNDSTÜCK KTN 2035, 8832 WOLLERAU

EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG DER GRUNDEIGENTÜMER:

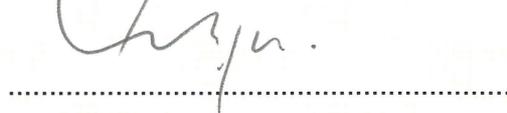

HANNELORE GRAF-MUTSCHLER


VOLKER GRAF

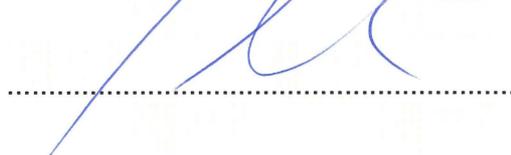
ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM: 18. Juni 2010 BIS: -8. Juli 2010

VOM GEMEINDERAT ERLASSEN AM: 13. Sep. 2010

DER GEMEINDEPRÄSIDENT:

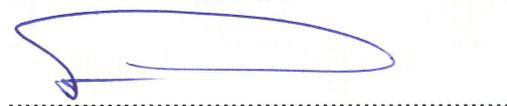


DIE GEMEINDESCHREIBERIN: stv.



VOM REGIERUNGSRAT DES KANTON SCHWYZ GENEHMIGT AM: 5. Juli 2011
Schwyz, - 6. SEP. 2012 mit RRB Nr. 689

DER LANDAMANN:



DER STAATSSCHREIBER:



ARCHITEKTUR UND IMMOBILIEN GMBH

TEL.: 044 687 61 00
FAX: 044 687 61 02
www.sager-partner.ch
IM SCHILF 5-7, CH-8807 FREIENBACH

BÜRO TESSIN: VIA VALLON 3, 6922 MORCOTE
BÜRO DAVOS: LARCHENRING 30, 7270 DAVOS

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ZUM GESTALTUNGSPLAN „WOHPARK HERGISROOS“

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Wollerau erlässt gestützt auf § 24 und § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 12 und Art. 108 des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BauR) besondere Gestaltungsplanvorschriften für eine zweckmässige Nutzung der Parzelle KTN 2035.

Art. 2

Geltungsbereich

¹ Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans (GP) liegt das Grundstück KTN 2035 mit einer Fläche von total 7'580m².

² Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter.

³ Die mittels Dienstbarkeit belasteten und berechtigten Näherbaurechte/ungleiche Grenzabstandsverteilungen sind berücksichtigt und im Plan Situation/Schnitt 1:500/Pl.-Nr. 2010-06-002 entsprechend gekennzeichnet.

⁴ Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Baureglements der Gemeinde Wollerau (BauR).

Art. 3

Ziel und Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglements der Gemeinde Wollerau, dies insbesondere mit folgenden Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

¹ Eine zukunftsweisende Bauweise mit guter, einheitlicher Gesamtwirkung und hohem Wohnwert.

² Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten (Bauernhaus/Scheune, ländliche Umgebung, sensible Krete im Baubereich B und C, Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen und bestehender Linde) und dadurch angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.

³ Eine gegenüber der Regelbauweise bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung mit haushälterischer Bodennutzung und Vergrösserung der Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Baubereichen und den bestehenden Nachbarliegenschaften.

⁴ Die Erstellung eines in sich geschlossenen, ruhigen Wohnquartiers mit Familienwohnungen, Parkanlagen und grosszügigen Spiel- und Erholungsflächen den tatsächlichen Bedürfnissen zugeordnet.

⁵ Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr.

⁶ Eine sparsame gebietsinterne Erschliessung mit verkehrsberuhigenden Massnahmen und hauptsächlich unterirdischer Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebiets mit Einfahrten der Tiefgaragen an zusammengefasster Stelle.

⁷ Minergiestandart im gesamten Gestaltungsplanperimeter und eine Beheizung des Aussenpools durch wiedererneuerbare Energie (Solar).

⁸ Möglichst behindertengerechte Gestaltung der Wohnungen mit grosszügigen Aussenbereichen. Behindertenparkplätze für Besucher in Hausnähe.

Art. 4

Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die in den Plänen - *Kataster 1:500/Pl.-Nr. 2010-06-001*

- *Situation/Schnitt 1:500/Pl.-Nr. 2010-06-002*

genannten verbindlichen Planangaben (in den Plänen als „verbindlich“ bezeichnet) gehören, sind verpflichtend und einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes.

- ² Die übrigen Bestandteile sind richtungsweisend oder als Hinweise zu beachten. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden, wenn dadurch die Qualität der Überbauung, insbesondere deren Wohnwert, die Konstruktion und/ oder die Hygiene verbessert werden kann.

Art. 5

Abmessungen der Baukörper

- ¹ In den Baubereichen A, B und C (als „Baubereich A-C für Hauptbauten“ bezeichnet) dürfen Hauptbauten erstellt werden. Die höchstzulässige horizontale Ausdehnung der Baukörper ergibt sich aus dem Baureglement, sofern nachstehend keine anderslautenden Bestimmungen bestehen.
- ² Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind im Gestaltungsplan (Situation/Schnitt 1:500/Pl.-Nr. 2010-06-002) verbindlich eingetragen.
- ³ Im Baubereich C (Zone W2) ist gemäss geltendem Art. 42 BauR und geltender Bewilligungspraxis ein Terrassenhaus mit folgenden Einschränkungen zu erstellen:

Gebäudelänge	maximal 30m
Gebäudehöhe	maximal 8m
Anzahl sichtbare Geschosse über gewachsenem Terrain	maximal 3

- ⁴ Unterirdische Bauten, Nebenbauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten zu liegen kommen.
- ⁵ Balkone und Terrassen (auch abgestützte) dürfen den Baubereich A für Hauptbauten bis 1.50m überschreiten, sofern ihre Länge nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge beträgt. Balkone und Terrassen (auch abgestützte) dürfen die Baubereiche B und C für Hauptbauten überschreiten, müssen in diesem Fall jedoch auf der in den Plänen orange markierten Fläche (als „Baubereich B+C nur für Balkone/Terrassen“ bezeichnet) liegen.

II. Erschliessung

Art. 6

Verkehrerschiessung/ Parkierung

- ¹ Die generelle Erschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt über die bereits erstellte „Hergisroosstrasse“ mit 4.50m Breite und zusätzlichem Trottoir von 1.50m. Für Baubereich B und C hat die Erschliessung für Fussgänger getrennt vom Fahrverkehr entlang der Grenze zur Liegenschaft KTN 200 zu erfolgen.
- ² Es sind zwei Tiefgaragen (eine im/für Baubereich A und eine im/für Baubereich B und C) mit einer gemeinsamen Ein-/Ausfahrt in die Hergisroosstrasse zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen haben an der im Plan Situation/Schnitt 1:500/Pl.-Nr. 2010-06-002 bezeichneten Stelle zu erfolgen.
- ³ Rampen zu den beiden Tiefgaragen mit einem Gefälle von über 15% sind zu überdachen.
- ⁴ Mindestens 70% der Pflichtparkplätze ist unterirdisch in den beiden Tiefgaragen zu erstellen.
- ⁵ Die Besucherparkplätze sind ausschliesslich im Freien und zu 80% am westlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters anzuordnen.
- ⁶ Einzelne Behindertenparkplätze sind im Bereich der jeweiligen Hauszugänge zu erstellen.
- ⁷ In sämtlichen Baubereichen sind Abstellräume für Velos und Kinderwagen zu erstellen.
- ⁸ Im Bereich der Spielfläche (Erholungsfläche) und des Kehrplatzes ist durch geeignete Massnahmen die Verkehrssicherheit zu fördern. Schwellen und/oder farbliche Absetzung des Belages gelten als solche Massnahmen.

Art. 7

Kinderspielplätze/ Erholungsflächen

- ¹ In den bezeichneten Gebieten sind gut besonnte und verkehrssichere Erholungsflächen (inkl. Spielflächen und Kinderspielplätze) zu erstellen.
- ² Die Erholungsflächen haben mindestens 25% der zu Wohnzwecken dienenden Bruttogeschossflächen auszuweisen, wovon 20% zusammenhängend zu erstellen sind. Die detaillierte Gestaltung der Erholungsflächen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- ³ Die verschiedenen Erholungsflächen sind nach Möglichkeit untereinander für Fussgänger gefahrenfrei zu verbinden. Die Verbindung hat über einen Fussweg und im Bereich der Hergisroosstrasse mit einem Trottoir zu erfolgen.

Art. 8**Containerplätze/ Entsorgung**

- ¹ Es ist eine gemeinsame Sammelstelle für Kehrrichtcontainer und Grüngutcontainer im Bereich des Kehrplatzes zu erstellen.
- ² Die Entsorgung des Schmutzwassers hat durch die bestehende Kanalisation zu erfolgen.
- ³ Das Sickerwasser wird durch die bereits erstellten Leitungen in der Hergisroosstrasse abgeführt.
- ⁴ Das Meteorwasser ist im Baubereich A soweit möglich in Biotopen und Retentionsbecken offen zu führen und ebenfalls den bestehenden Leitungen zuzuführen.

III. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen**III.1 Abweichungen vom Baureglement****Art. 9****Reglementarische Ausnützung**

Die Ausnützungsziffer kann wie folgt (maximal) erhöht werden:

	Ausnützungsziffer
Zone W3 (Baubereich A und B)	0.7
Zone W2 (Baubereich C)	gemäss Baureglement (0.475, Terrassenhaus mit Dachgeschossbonus im Untergeschoss)

Art. 10**Geschosszahl/Gebäudehöhe/Firsthöhe**

¹ Die zulässige Geschosszahl, die Gebäudehöhe und Firsthöhe kann wie folgt (maximal) erhöht werden:

	Geschosszahl	Gebäudehöhe in m	Firsthöhe in m
Baubereich A (W3)	4 (3 + 1)	13 (10 + 3)	16 (13 + 3)
Baubereich B (W3)	gemäss Baureglement		
Baubereich C (W2)	gemäss Baureglement		

Das Gebäude im Baubereich A ist in Anpassung an das Gelände halbgesschossig zu staffeln.

- ² Die Höhenkote gemäss Situation/Schnitt 1:500/Pl.-Nr. 2010-06-002 ist in sämtlichen Baubereichen einzuhalten. Ausgenommen sind technische Aufbauten.

Art.11**Dachnormen**

In den Baubereichen A und B (Zone W3) dürfen Quergiebel gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als ½ der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

III.2 Besondere Bestimmungen des Gestaltungsplanes**Art. 12****Grenzabstände**

- ¹ Extern sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss Art. 59 ff. BauR einzuhalten. Dabei dürfen die durch Dienstbarkeit begründeten Näherbaurechte gegenüber der Liegenschaft KTN 200 in Anspruch genommen werden.
- ² Die Aufteilung der Grenzabstände gemäss Art 59 Abs. 2 BauR ist vorliegend anwendbar. Eine Verteilung hat zu Gunsten der Wohnzimmer zu erfolgen und ist auch gegen Südosten möglich.

Art. 13**Minergiestandard/Solar**

- ¹ Mit Einreichung des Baugesuchs ist für den gesamten Gestaltungsplanperimeter der entsprechende Nachweis über die Einhaltung des Minergiestandards einzureichen.
- ² Der Aussenpool darf ausschliesslich über wiedererneuerbare Energie (Solar) beheizt werden und ist zusätzlich mit einer Solardecke auszustatten.

Art. 14**Bepflanzung**

- ¹ Die vorgesehene Rahmenbepflanzung hat ausschliesslich mit einheimischen Bäumen und Büschen zu erfolgen.
- ² Es sind inkl. der bestehenden Linde fünf hochstämmige Bäume zu pflanzen. Der Plan Situation/Schnitt 1:500/Plan Nr. 2010-06-002 ist richtungsweisend.
- ³ Die Freiflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht als Sitz- und Spielfläche, Aussenpool, Biotop oder Fusswege etc. benutzt werden.

Art. 15**Materialwahl**

Die Fassadenfarbe, Deckung Steil-/ Schrägdächer und die Ausgestaltung von Terrassen, Sitzplätzen und Balkonen hat einheitlich zu erfolgen. Es werden folgende Materialien und Farbtöne bestimmt, welche für Hochbauten in sämtlichen Baubereichen gelten:

- ¹ Fassaden sind als Kompaktfassade, verputzt in RAL 9010 oder in einheitlichen, hellen Pastelltönen zu streichen.
- ² Steil-/ Schrägdächer sind einheitlich mit Tonziegel rötlich oder hellbraun einzudecken.
- ³ Bodenflächen von Terrassen, Balkonen, Sitzplätzen sind einheitlich mit Natursteinplatten, Zementplatten oder Feinsteinzeugplatten einzudecken. Unabhängig zur Materialwahl sind einheitliche, helltonige Farben zu verwenden.
- ⁴ Fenster sind einheitlich weiss, ohne Sprossen zu erstellen.
- ⁵ Faltröllladen und Storen sind einheitlich in RAL 9010 zu erstellen.

IV. Schlussbestimmungen

Art. 16**Unwesentliche Änderungen**

Unbedeutende und dem Zweck der Pläne und der Sonderbauvorschriften nicht zuwiderlaufende Abweichungen können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gestattet werden.

Art. 17**Inkrafttreten**

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