



# GEMEINDE ISENTHAL

## QUARTIERGESTALTUNGSPLANUNG GEBIET RINGLI

# SONDERBAUVORSCHRIFTEN

(VERBINDLICHER BESTANDTEIL)

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 22.7.94 bis 22.8.94  
Vom Gemeinderat erlassen am 25.8.94

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt am 20. März 1995

Der Kanzleidirektor



5. Dezember 1994

385-02

**R+K**

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47

8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 48 19 60

Telefax 055 48 33 18

# 1. Geltungsbereich, Zweck und Inhalt

## Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Isenthal erlässt, gestützt auf Art. 31 des kantonalen Baugesetzes und gestützt auf Art. 72 des Baureglementes der Gemeinde Isenthal die nachfolgenden Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan Ringli.

## Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für die im Quartiergestaltungsplan, Situation 1:500, Plan Nr. 617/1", bezeichnete Abgrenzung des Quartiergestaltungsplangebietes.

## Art. 3

Zweck

Der Quartiergestaltungsplan bezweckt:

- a) ein zweckmässige und kostengünstige Erschliessung des Gebietes Ringli zu ermöglichen.
- b) eine bessere Gestaltung der Überbauung zu erreichen als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung und die Berücksichtigung der landschaftlich sehr empfindlichen Lage in der baulichen Gestaltung der Bauten.
- c) die grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege, Parkierung) darzulegen.

## Art. 4

Inhalt

Der Quartiergestaltungsplan Ringli umfasst:

- a) Verbindliche Bestandteile:
  - Quartiergestaltungsplan Situation M. 1:500, Plan Nr. 385-02/1
  - Sonderbauvorschriften
- b) Wegleitende Bestandteile (Richtpläne/Bericht)
  - Bebauungskonzept Situation M. 1:500 Plan Nr. 385-02/2
  - Erläuterungsbericht
  - Arbeitsmodell M. 1:500

## Art. 5

Baureglement

Soweit im Quartiergestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) für die Gemeinde Isenthal.

## 2.

**Baubereiche, Baugestaltung, Nutzung****Art. 6**

Lage und  
Stellung der  
Gebäude  
Firstrichtung

- 1 Die Lage der Gebäude und die Stellung der Gebäude im Quartiergestaltungsplangebiet werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche richtet sich die Stellung der Gebäude nach der Firstrichtung für Hauptbauten gemäss Quartiergestaltungsplan 1:500.

**Art. 7**

Nutzungsweise,  
Geschosszahl,  
Gebäudehöhe,  
Firsthöhe

Es sind zulässig:

| Baube-<br>reiche | Geschosse                                              | Nutzung                                                                                     | Gebäude-<br>höhe<br>max.                                           | First-<br>höhe<br>max.                                   |
|------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| A                | 2 Vollgeschosse,<br>1 Dachgeschoss,<br>1 Untergeschoss | Wohnhäuser sowie nicht-<br>störende kleinere Gewer-<br>betriebe nach Art. 55<br>Abs. 2 BZO  | 6,50m<br>(gemessen<br>gemäss<br>Art. 36 BZO)                       | 5.50m<br>(gemessen<br>gemäss Art. 37<br>BZO)             |
| B                | 1 Vollgeschosse<br>1 Dachgeschoss<br>1 Untergeschoss   | Wohnhäuser sowie nicht-<br>störende kleinere Gewer-<br>betriebe nach Art. 55<br>Abs. 2 BZO. | 4.00m<br>(gemessen<br>gemäss Art. 36<br>BZO)                       | 5.50m<br>(gemessen<br>gemäss Art. 37<br>BZO)             |
| K                | 1 Vollgeschoss                                         | Unbewohnte Bauten, Gara-<br>gen, Gartenhäuser Pergo-<br>las, etc.                           | Dachgesims-<br>höhe<br>3.0m<br>(gemessen<br>gemäss Art. 27<br>BZO) | Firsthöhe<br>5.0m<br>(gemessen<br>gemäss Art. 27<br>BZO) |

**Art. 8**

Ausnützungsziffer

- 1 Die Ausnützungsziffer (AZ) beträgt für das Gebiet in der Wohnzone gemäss Art. 70 BZO 0.50, mit dem Quartiergestaltungsplan wird ein AZ Bonus von 0.10 gewährt. Die Gesamtausnutzung beträgt damit 0.60.
- 2 Ausnutzungsübertragungen innerhalb des Quartiergestaltungsplan-Perimeters sind möglich soweit die Gesamtnutzung innerhalb des Quartiergestaltungsplanes nicht überschritten wird.

**Art. 9**

- |                              |   |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Giebeldach,<br>Firstrichtung | 1 | Für die Hauptfassade in den Baubereichen A und B ist ein symmetrisches Satteldach ohne Krüppelwalm vorzusehen. Die Firstrichtung vor Hauptbauten ist entsprechend der Signatur Im Baubereich bestimmt. |
| Dachneigung                  | 2 | Die Dachneigung beträgt in den Baubereichen A und B 30° - 42° alte Teilung.                                                                                                                            |
|                              | 3 | Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Treppenhaus- und Liftaufbauten gilt Art. 38 BZO.                                                                                                                   |

**Art. 10**

- |                                                   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Architektonische<br>Gestaltung                    | 1 | Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Mindestens ein Viertel der Fassade ist mit Holz zu verkleiden.                                                                                                                                                       |
|                                                   | 2 | Fassaden- und Dachfarben sowie die Materialien sind auf die Nachbarbauten abzustimmen. Grossflächige grelle oder leuchtende Anstriche resp. Farben sind nicht gestattet.                                                                                                                                                                                                          |
| Bauten Baubereich B<br>spezielle<br>Anforderungen | 3 | Die Bauten in den Baubereichen B sind landschaftlich sehr exponiert. In diesen Baubereichen ist bei der Gestaltung der Bauten besondere Rücksichtnahme erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Einordnung ins Landschaftsbild</li> <li>• keine grossflächigen Fenster- und Glasflächen</li> <li>• ruhige möglichst symmetrische Fassadengestaltung</li> </ul> |
| Baubereich für<br>Haus Ringli                     | 4 | Das Haus "Ringli" muss in seinem Bestand erhalten bleiben und nach Massgabe der Denkmalpflege instandgestellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Art. 11**

- |                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Mehrlängen-<br>zuschlag | Der Mehrlängenzuschlag für die internen Gebäudeabstände kommt nicht zur Anwendung. |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. 12**

- |                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baulinien/<br>Gebäude-<br>abstände | 1 | In den Baubereichen A und B können die Fassaden bis an die Baubereichsgrenzen gestellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 2 | Fassaden von Kleinbauten können bis auf die im Quartiergestaltungsplan festgelegten Baubereichsgrenzen für Kleinbauten gestellt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstellflächen und Garagenvorplätze ohne Inanspruchnahme des Abstandsgebietes für Kleinbauten sichergestellt sind. Werden die Kleinbauten nicht zusammengebaut, so sind die minimalen Abstände gemäss Art. 27 BZO einzuhalten. |

- 3 Offene gedeckte Autounterstände, ohne Garagentore, können bis an die Baubereichsgrenze für Kleinbauten gestellt werden.
- 4 Unterirdische Bauten können auch nach Art. 29 BZO ausserhalb der Baubereiche nach den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung realisiert werden.

### 3. Umgebungsgestaltung

#### Art. 13

Allgemeine  
Grünfläche

- 1 Die im Quartiergestaltungsplan bezeichnete allgemeine Grünfläche ist als Sport-, Erholungs- und Spielfläche auszugestalten.
- 2 Bauten und bauliche Veränderungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck dienen.

#### Art. 14

Private  
Grünfläche

Gelände-  
gestaltung

- 1 Böschungen entlang Strassen und Nachbargrundstücken sind möglichst mit natürlichem Gefälle zu gestalten und zu bepflanzen.
- 2 Auffüllungen und Abgrabungen als Geländeanpassung zu den Häusern sollen möglichst minimal disponiert werden. Grossflächige Stützmauern und Böschungssicherungen mit Böschungselementen, Bruchsteinen, usw. höher als 2,00m sind nicht gestattet.

Als Ausnahme kann der Gemeinderat höhere Stützmauern und Böschungssicherungen zulassen, wenn diese landschaftlich nur untergeordnet in Erscheinung treten und gut gestaltet sind.

Entlang der Erschliessungsbereiche sind innerhalb von 50 cm Abstand (Bankettbereich) keine baulichen Veränderungen (Einfriedungen, Stützmauern etc.) von mehr als 15 cm Höhendifferenz zulässig. Hochstämmige Bäume im Sinne einer Allee sind in diesem Bankettbereich gestattet.

- 3 Die Umgebungsgestaltung mit den Stützmauern ist in den Plänen der Baugesuche (Schnitt- und Fassadenpläne) darzustellen.

#### Art. 15

Hochstämmige  
Bäume

- 1 Die hochstämmigen Bäume sind beim Realisieren der angrenzenden Bauten zu pflanzen. Die im Quartiergestaltungsplan bezeichneten hochstämmigen Bäume haben bezüglich Standort wegleitenden Charakter. Die hochstämmigen Bäume begleiten Verkehrswege. Es sind nur einheimische Arten zu verwenden.
- 2 Die im Quartiergestaltungsplan dargestellten hochstämmigen Bäume sind Teil der Erschliessung und mit dieser zusammen sicherzustellen.
- 3 Weitere hochstämmige Bäume dürfen im Sinne des Richtprojektes entlang der Erschliessungsbereiche bis an die Parzellengrenze der Erschliessungsbereiche gestellt werden.

## 4.

**Erschliessung / Parkierung****Art. 16**

Verkehrser-  
schliessung  
und Gestaltung

- 1 Für die Erschliessung, Parkierung und die Lage der Wege und Wendeplätze ist der Quartiergestaltungsplan massgebend.
- 2 Die genaue Linienführung der Wege und Wendeplätze ist gegenüber der Plandarstellung im Rahmen der Bauprojekte leicht verschiebbar, soweit das Gesamtkonzept nicht verändert wird.
- 3 Alle Strassen, Wege und Plätze sind nach einheitlichem Gestaltungskonzept zu realisieren.

**Art. 17**

Erschliessungs-  
bereiche,  
öffentliche  
und private  
Fusswege

- 1 Die gemäss Quartiergestaltungsplan bezeichneten öffentlichen Erschliessungsbereiche sind als Fahrstrasse, Wendeplätze und Fussgängerwege auszubilden. Die Erschliessungsbereiche sind von der Miteigentümergeinschaft zu unterhalten. Sie sind öffentlich zugänglich.
- 2 Der "öffentliche Fussweg mit privater Unterhaltungspflicht" wird ebenfalls von der Miteigentümergeinschaft unterhalten und ist öffentlich zugänglich. Die genaue Lage ist im Rahmen des Detailprojektes vom Gemeinderat festzulegen.

**Art. 18**

Abstellflächen  
für Motorfahr-  
zeuge

- 1 Die erforderlichen Parkplätze sind im Rahmen der Baubewilligung gemäss BR Art. 48 auszuweisen.

Besucher-  
parkplätze

- 2 Die im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Besucherparkplätze sind im Zusammenhang mit der angrenzenden Überbauung zu erstellen, zu markieren und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Die Besucherparkplätze können bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze der angrenzenden Baubereiche nicht eingerechnet werden.