

Rot und Fettrot	=	Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage vom 30.6.-20.7.2023
Fettrot	=	dabei auch Änderungen gegenüber Orientierung/rechtliches Gehör an Einsprecher vom 20.4.2026

Kanton Schwyz
Bezirk Gersau

Gestaltungsplan «uf em Gütsch»

Sonderbauvorschriften (SBV) vom 14.7.2022/a
mit Änderungen vom 31.03.2026/a

Gesuchstellerin:

Sanjo Management AG, Ziegelwies 2, 8852 Altendorf

.....

Eigentümer der Liegenschaften Nr. 287 und 359 Gersau:

Dr. med. Alain Mayer, Gütschstrasse 30, 6442 Gersau

.....

Öffentlich aufgelegt vom 30.6.2023
Änderungen aufgelegt vom

bis 20.7.2023
bis

Vom Bezirksrat Gersau erlassen am

Der Bezirksammann:

Der Landschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

.....

.....

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan «uf em Gütsch» gilt für das im Gestaltungsplan 1:500 vom **14.7.2022/a, rev. 31.03.2026/a** umgrenzte Gebiet (Perimeter Gestaltungsplan), erfassend folgende Liegenschaften:

Nr. 287 Gersau (2'616 m², davon 2'612 m² W3 und 4 m² W2),

Nr. 359 Gersau (853 m², abzüglich 18 m² (W3-Perimetergebiet GP Gütsch), dies so 835 m² W3),

dies so total 3'451 m², davon 3'447 m² W3 und 4 m² W2.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan «uf em Gütsch» besteht aus folgenden Teilen:

- a) den verbindlichen Planungsmitteln mit grundeigentümergebundlichem Inhalt
 - verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan Nr. A001, vom 14.7.2022/a / **rev. 31.03.2026/a**
 - Sonderbauvorschriften vom 14.7.2022/a / **rev. 31.03.2026/a**
- b) den begleitenden Planinhalten, welche Möglichkeiten und Machbarkeiten innerhalb des verbindlichen Inhalts aufzeigen:
 - begleitender Planinhalt des Gestaltungsplans 1:500, Plan Nr. A001, vom 14.7.2022/a / **rev. 31.03.2026/a**
 - begleitender Inhalt des Erläuternden Berichts mit Richtprojekt-Dossier vom 14.7.2022/a / **rev. 31.03.2026/a**
- c) den orientierenden Planinhalten, welche schon in einem anderen Verfahren rechtsverbindlich festgelegt worden sind:
 - orientierender Planinhalt des Gestaltungsplans 1:500, Plan Nr. A001, vom 14.7.2022/a / **rev. 31.03.2026/a**
 - orientierender Inhalt des Erläuternden Berichts mit Richtprojekt-Dossier vom 14.7.2022/a / **rev. 31.03.2026/a**
- d) den hinweisenden Planinhalten, welche lediglich der Information dienen:
 - hinweisender Planinhalt des Gestaltungsplans 1:500, Plan Nr. A001, vom 14.7.2022/a / **rev. 31.03.2026/a**
 - hinweisender Inhalt des Erläuternden Berichts mit Richtprojekt-Dossier vom 14.7.2022/a / **rev. 31.03.2026/a**
 - Katasterplan 1:1000
 - Grundbuchauszüge Nr. 287 und 359 Gersau

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan «uf em Gütsch» bezweckt was folgt:

- a) Ermöglichung einer bezüglich Gestaltung und Architektursprache sowie Umgebungsgestaltung gut gestalteten Überbauung.
- b) Gesamthaft konzipierte Regelung der Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr.
- c) Grosszügige verkehrsfreie Erholungs- und Freiflächen.
- d) Zweckmässig angeordnete und grossmehrheitlich, das heisst zu mindestens 60%, überdeckte und/oder unterirdisch angelegte Parkierung.
- e) Freihaltung der steilsten nördlichen/nordwestlichen Bauzonen-Hangbereiche von Hochbauten.

Art. 4 Gestaltungsplanbereiche

Der Gestaltungsplan «uf em Gütsch» enthält folgende verbindlichen Gestaltungsplan-Baubereiche resp. -Bereiche und Festlegungen:

- a) Baubereich A (Art. 5 SBV).
- b) Baubereich B (Art. 5 SBV).
- c) Baubereich C (Art. 6 SBV).
- d) Baubereich UG (Art. 7 SBV).
- e) Gemeinschaftliche Umgebungs- und Freiflächen Baubereiche A, B und C (Art. 8 SBV).
- f) Gemeinschaftlicher Bereich interne Begegnungszone Häuser A, B und C (Hof) (Art. 8 SBV).
- g) Private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich A (Art. 9 SBV).
- h) Private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich B (Art. 9 SBV).
- i) Private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich C (Art. 10 SBV).
- k) Bereich öffentlicher Fussweg, **Velo gestattet**, mit Anschlussstellen (Art. 11 SBV).
- l) Bereich Verkehrsflächen (Art. 12 SBV).
- m) Erschliessung MIV A/B/C und Erschliessung MIV C (Art. 12 SBV).
- n) Bereich Aussen- und Besucherparkplatz (Art. 12 SBV).
- o) Bestehende Bauten, Anlagen und Umgebung mit Bestandesschutz (Art. 18 SBV).

Art. 5 Baubereiche A und B

¹ Die Baubereiche A und B gemäss Gestaltungsplan 1:500 bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der hier gestatteten Bauten (Häuser A/Ost und B/West) dies unter dem Vorbehalt der eingehaltenen minimalen Gebäudeabstände nach Art. 15 Abs. 3 SBV. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Balkone etc.) gemäss § 59 PBG dürfen um maximal 1.5 m über die Baubereiche hinausragen. Die Bauten im Baubereich A dürfen Teile der Erschliessungsflächen zur Erschliessung der Baubereiche A, B und C und des Baubereichs UG überdecken.

² Innerhalb der Baubereiche A und B sind jeweils 1 Untergeschoss, 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss (Giebeldach) nach Art. 30 BR gestattet, dies mit der Ausnützung nach Art. 14 SBV.

³ Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen betragen in den Baubereichen A und B was folgt:

<u>Baubereich A</u>	<u>Gebäudehöhe</u> (jeweils anstatt 10 m)	<u>Firsthöhe</u> (jeweils anstatt 13 m)
Nordfassade	10.8 m	13.8 m
Ostfassade	11.9 m	
Südfassade	11.7 m	14.7 m
Westfassade	10.7 m	
<u>Baubereich B</u>		
Nordfassade	8.2 m	11.2 m
Ostfassade	10.8 m	
Südfassade	12.0 m	15.0 m
Westfassade	9.5 m	

⁴ Gestattet sind die Nutzungen nach Art. 39 BR.

Art. 6 Baubereich C

¹ Der Baubereich C gemäss Gestaltungsplan 1:500 bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der hier gestatteten Bauten, dies unter dem Vorbehalt der eingehaltenen minimalen Gebäudeabstände nach Art. 15 Abs. 3 SBV. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Balkone etc.) gemäss § 59 PBG dürfen um maximal 1.5 m über den Baubereich hinausragen.

² Innerhalb dem Baubereich C sind 1 Untergeschoss, 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss (Giebeldach) nach Art. 30 BR gestattet, dies mit der Ausnützung nach Art. 14 SBV.

³ **Garagen-Ein- und Ausfahrten südseitig des Hauses im Baubereich C aus resp. in öffentlichen Fussweg, Velo gestattet, sind nicht erlaubt.**

³ Die maximal zulässigen Gebäude- resp. Firsthöhen betragen im Baubereich C 10 m (Gebäudehöhe) resp. 13 m (Firsthöhe), dies gemäss Art. 49 BR.

⁴ Gestattet sind die Nutzungen nach Art. 39 BR.

Art. 7 Baubereich UG

¹ Der Baubereich UG, überlagert durch weitere Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 1:500 mit den darin gestatteten Nutzungen, bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der hier gestatteten Bauten nach Abs. 2 folgend.

² Der Baubereich UG dient der Erstellung von Untergeschossen nach Art. 30 Abs. 2 BR mit Autoeinstellplätzen, Nebenräumen, Technikräumen, Kellerräumen, Veloabstellraum, Schutzraum, Hauswart, etc.

³ Die Gebäudelänge dieser Untergeschosse nach Abs. 2, dabei für sich alleine wie zusammen mit jeweils anderen Untergeschossen und mit den Bauten in den Baubereichen A, B und C zusammen, ist nicht beschränkt.

Art. 8 Gemeinschaftliche Umgebungs- und Freiflächen Baubereiche A, B und C und gemeinschaftlicher Bereich interne Begegnungszone Häuser A, B und C (Hof)

¹ Innerhalb den gemeinschaftlichen Umgebungs- und Freiflächen Baubereiche A, B und C sind der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bauten in den Baubereichen A, B und C und den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV dienende Spiel- und Erholungsflächen nach Art. 8 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 2 SBV, Terraingestaltungen mit Stützmauern, etc., Wege und Treppeanlagen, Unterhaltszufahrtswege, Garten- und Grünanlagen mit Bepflanzungen und Bestockungen, Einfriedungen, Sitzplätze und Sitzgelegenheiten, Nebenbauten nach Art. 13 SBV, Versickerungsanlagen, erforderliche Notausstiege der Häuser A, B und C, Untergeschosse nach Art. 7 SBV sowie zudem alle der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Bauten und Anlagen gestattet, welche keiner Baubewilligung bedürfen.

² Der gemeinschaftliche Bereich interne Begegnungszone Häuser A, B und C (Hof) ist als gemeinschaftlicher Begegnungsort der Häuser A, B und C, dabei auch der Bestandesbauten nach Art. 18 SBV, mit Sitzmöglichkeiten auszugestalten.

³ Es sind innerhalb der gemeinschaftlichen Bereiche nach Abs. 1 und 2 gemeinschaftliche Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen nach Art. 15 BR für die Bauten in den Baubereichen A und B im Ausmass von mindestens 20 % der zulässigen Bruttogeschossfläche von maximal 2'012.0 m² (Art. 14 SBV), d.h. bei erstellten 2'012.0 m² BGF so mindestens 402.4 m², zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

⁴ Der nördliche/nordwestliche steile Hangbereich ist im Rahmen der gemeinschaftlichen Nutzung nach Abs. 1 zu begrünen.

⁵ Für die Begrünung und Bestockung sind generell einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Gebietsfremde und insbesondere invasive Arten (Neophyten) sind nicht gestattet.

⁶ Die Bodenversiegelung ist auf das bedarfsgerechte und notwendige Minimum zu beschränken.

⁷ Die Angaben des Richtprojekts Umgebungsgestaltung sind begleitend für die Gestaltung dieser gemeinschaftlichen Flächen. Abweichungen davon sind zulässig, sofern dies zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führt.

Art. 9 Private Umgebungs- und Freiflächen des Baubereichs A und des Baubereichs B

Innerhalb der privaten Umgebungs- und Freiflächen des Baubereichs A und des Baubereichs B sind private Aussenräume der betreffenden Häuser oder einzelner Wohnungen gestattet.

Art. 10 Private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich C

¹ Innerhalb dem Bereich private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich C sind Spiel- und Erholungsflächen nach Abs. 2, Terraingestaltungen mit Stützmauern, etc., Wege und Treppenanlagen, Unterhaltszufahrtswege, Notausstiege, Garten- und Grünanlagen mit Bepflanzungen und Bestockungen, Einfriedungen, Sitzplätze und Sitzgelegenheiten, Nebengebäuden nach Art. 13 SBV, Versickerungsanlagen, private Aussenräume der Wohnungen, die Erschliessung der Bereiche Umgebungs- und Freiflächen nach Art. 8 und 10 sowie zudem auch alle Bauten und Anlagen gestattet, welche keiner Baubewilligung bedürfen.

² Bei Neubauten im Baubereich C nach Art. 6 SBV sind innerhalb dieser privaten Umgebungs- und Freiflächen Baubereich C gemeinschaftliche Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen für diese Neubauten im Ausmass von mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche der erstellten Wohneinheiten, bei erstellten 454.95 m² BGF nach Art. 14 SBV so 91 m², zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten, soweit diese erforderlichen Flächen nicht bereits im genügenden Ausmass innerhalb der gemeinschaftlichen Flächen und Bereiche der Häuser A, B und C gemäss Art. 8 Abs. 1 bis 3 SBV erstellt und zur Mitbenutzung durch den Baubereich C sichergestellt sind.

³ Für die Begrünung und Bestockung sind generell einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Gebietsfremde und insbesondere invasive Arten (Neophyten) sind nicht gestattet.

⁴ Die Bodenversiegelung ist auf das bedarfsgerechte und notwendige Minimum zu beschränken.

⁵ Die Angaben des Richtprojekts Umgebungsgestaltung sind wegleitend für die Gestaltung dieser Flächen bei Neubauten im Baubereich C (ansonsten gilt die Bestandesgarantie nach Art. 18 SBV). Abweichungen davon sind zulässig, sofern dies zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führt.

Art. 11 Bereich öffentlicher Fussweg, **Velo gestattet, mit Anschlussstellen**

¹ Der Bereich öffentlicher Fussweg, **Velo gestattet** (siehe Absatz 2), 2 m breit, erfasst die **so mögliche** Fusswegverbindung, **dabei Velo gestattet, auf den Gestaltungsplanparzellen Nr. 287 und Nr. 359** zwischen den im Gestaltungsplan 1:500 verbindlich angegebenen Anschlussstellen Fusswegverbindung, **Velo gestattet**, dies zur möglichen Benützung durch die Allgemeinheit als öffentlicher Fussweg, **Velo gestattet** (siehe Absatz 2), was durch eine entsprechende unentgeltliche Dienstbarkeitseinräumung, mit Erstellung und Unterhalt zulasten des jeweiligen Eigentümers, zugunsten des Bezirks Gersau sicherzustellen ist (Grundbucheintrag). Überlagert gestattet ist hier zudem die MIV-Erschliessung des Baubereichs C sowie die Erschliessung der Bereiche Umgebungs- und Freiflächen nach Art. 8 und 10 SBV mit landwirtschaftlichen und sonstigen Unterhalts-Fahrzeugen. **Der öffentliche Fussweg, Velo gestattet, ist beim 1. Baubeginn bezüglich den Bauten und Anlagen der Baubereiche A, B oder C zu erstellen.**

² **Eingangs der Parzellen Nr. 287 (westlich) und Nr. 359 (östlich) kann dieser Fussweg, Velo gestattet, mit der SSV-Signalisationstafel Nr. 2.61 und der Zusatztafel «Velo gestattet, langsam fahren» signalisiert werden. Der Fussweg, Velo gestattet, auf Nr. 287 und Nr. 359 ist auf den Parzellen Nr. 287 und Nr. 359 selber oder durch eine Einleitung des Meteorwassers in eine allfällig neue durchgehende Entwässerungsleitung des Bezirks ab der Bläustrasse in Richtung Gütschstrasse mit Bezirksleitung zu entwässern. Bei der Erstellung des Weges auf Nr. 287 und Nr. 359 wird dafür bereits von den Eigentümern von Nr. 287 und Nr. 359 eine Entwässerungsleitung in den Weg verlegt. Das Durchleitungsrecht für diese Entwässerungsleitung wird dem Bezirk Gersau unentgeltlich eingeräumt, mit umgekehrt unentgeltlichem Einleitungsrecht für das Meteorwasser des öffentlichen Fussweges, Velo gestattet, auf Nr. 287 und Nr. 359. Die Eigentümer der Parzellen Nr. 287 und Nr. 359 sind berechtigt, an den Grenzen ihrer Parzellen einen Pfosten zu stellen, so dass der öffentliche Fussweg, Velos gestattet, nicht sonstig als Fahrweg Dritter benutzt resp. missbraucht werden kann.**

Art. 12 Bereich Verkehrsflächen, mit Erschliessung MIV A/B/C und Erschliessung MIV C, mit Anschlussstellen, sowie Parkierung

¹ Im Bereich Verkehrsflächen sind Erschliessungsflächen jedwelcher Art, offene Parkplätze sowie alle dazu gehörenden Anlagen gestattet. Bezüglich Nebenbauten gilt Art. 13 SBV.

² Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt generell ab der östlichen Feinerschliessungsstrasse Gütsch auf Nr. 476 und der Groberschliessungsstrasse Gütsch.

³ Die Anbindung der offenen und der gedeckten Parkplätze, so auch der Parkplätze im Baubereich UG, für die Bauten in den Baubereichen A und B wie jedoch möglich auch für die Bauten im Baubereich C an die Feinerschliessungsstrasse Gütsch auf Nr. 476 erfolgt an der im Gestaltungsplan 1:500 nordöstlich des Hauses A angegebenen Anschlussstelle Erschliessung MIV A/B/C, dies hierauf mit Erschliessung ab der Gütschstrasse als Groberschliessungsstrasse.

⁴ Ebenfalls ab der Feinerschliessungsstrasse Gütsch auf Nr. 476 und dann ab der Gütschstrasse als Groberschliessungsstrasse erschlossen werden die im Bereich Verkehrsflächen auf Nr. 359 gestatteten bestehenden und künftigen offenen Parkplätze (Bereich Aussen- und Besucherparkplätze), dies als Parkplätze für die Bauten in den Baubereichen A, B und C oder als Parkplätze für Bauten auf Nachbarparzellen. Die erforderlichen Besucherparkplätze für die Bauten in den Baubereichen A und B sind auf alle Fälle auf den neuen offenen Parkplätzen entlang der Feinerschliessungsstrasse Gütsch (Nr. 476) anzuordnen.

⁵ Die bestehenden (Bestandesgarantie nach Art. 18 SBV) und die künftigen offenen und gedeckten Parkplätze, inkl. mögliche Besucherparkplätze, für die Bauten im Baubereich C und die Bestandesbauten nach Art. 18 SBV können über die hier östlich angrenzende Feinerschliessung auf Nr. 295 und dann die Gütschstrasse als Groberschliessungsstrasse erschlossen werden, dies an der im Gestaltungsplan 1:500 östlich des Baubereichs C angegebenen Anschlussstelle Erschliessung MIV C, dies neben der ebenfalls möglichen Anbindung und Erschliessung über die Autoeinstellhalle im Baubereich UG und den Baubereichen A und B gemäss Abs. 3.

⁶ Mindestens 60% der Autoabstellplätze gemäss Pflichtbedarf (ohne Besucherparkplätze) sind überdacht und/oder unterirdisch anzulegen.

Art. 13 Nebenbauten und unterirdische Bauten

Nebenbauten nach § 61 Abs. 1 PBG und unterirdische Bauten nach § 61 Abs. 2 PBG sind mit nachfolgenden Ausnahmen und Beschränkungen in allen Bereichen nach Art. 5 bis 12 SBV gestattet. Innerhalb den gemeinschaftlichen Umgebungs- und Freiflächen Baubereiche A, B und C und dem gemeinschaftlichen Bereich interne Begegnungszone Häuser A, B und C (Hof) nach Art. 8 SBV, innerhalb den privaten Umgebungs- und Freiflächen Baubereich C nach Art. 10 SBV sowie innerhalb dem Bereich Verkehrsfläche angrenzend an das Haus C nach Art. 12 SBV ist dabei jedoch jeweils maximal je eine Nebenbaute gestattet. In den privaten Umgebungs- und Freiflächen des Baubereichs A und des Baubereichs B nach Art. 9 SBV sind keine Nebenbauten gestattet.

Art. 14 Ausnützung

¹ Die zulässige Ausnützung im Gestaltungsplangebiet beträgt 0.80 in der Zone W3 und 0.6 in der Zone W2 (Art. 49 BR).

² In den Baubereichen A, B und C nach Art. 5 und 6 SBV sind zusammen total 2'466.95 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) nach Art. 34 BR gestattet, dabei zusammengesetzt wie folgt:

- anrechenbare W3-Landfläche nach Art. 1 SBV von total 3'447 m², abzüglich 385 m² Landfläche mit AZ-Transport z.G. Nr. 476 und z.L. Nr. 359, d.h. so 3'062 m² anrechenbare Landfläche x 0.80 = 2'449.60 m² aBGF,
- anrechenbare W2-Landfläche nach Art. 1 SBV von 4 m x 0.6 = 2.4 m² aBGF,
- zuzüglich AZ-Transport (W3) z.G. Nr. 359 und z.L. Nr. 1060 von 5 m x 0.65 (ohne AZ-Bonus) = + 3.25 m² aBGF,
- zuzüglich Ausnützung der Fläche von 18 m² auf Nr. 359, Bestandteil des GP Gütsch, AZ von 0.65, = so + 11.7 m² aBGF,
- ergibt total 2'466.95 m² aBGF.

³ Diese zulässige aBGF von 2'466.95 m² der Liegenschaften Nr. 287 und 359 zusammen darf gemäss den nachfolgenden Zuweisungen im ganzen Gestaltungsplangebiet beansprucht werden und zwar:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| - im Baubereich A: | 1'006.00 m ² aBGF |
| - im Baubereich B: | 1'006.00 m ² aBGF |
| - im Baubereich C: | 454.95 m ² aBGF. |

⁴ Bei den jeweiligen Baugesuchen für Bauten in den Baubereichen A und B ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestandes-BGF in den Bauten gemäss Art. 18 SBV nicht mehr als 454.95 m² beträgt.

Art. 15 Abstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände nach den Bestimmungen in § 59 bis 63 PBG, dies so sowohl nach innen wie nach aussen (Nachbarparzellen) mit möglichen ungleichen Grenzabstandsverteilungen nach § 63 PBG und möglichen Grenz- und Näherbaurechten für Nebenbauten und unterirdische Bauten nach § 61 PBG, sind in allen Baubereichen und im ganzen Gestaltungsplangebiet mit Ausnahme resp. unter Berücksichtigung der Absätze 2 bis 4 sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes wie nach aussen von allen Bauten und Anlagen einzuhalten.

² Die nach Abs. 1 nach aussen einzuhaltenden Abstände gehen den nach Art. 5 Abs. 3 und Art. 6 SBV in den Baubereichen A, B und C gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese zulässigen Gebäudehöhen dürfen so nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach Abs. 1 eingehalten sind oder Ausnahmen und besondere Bestimmungen nach Abs. 3 und 4 vorliegen.

³ Zwischen den Bauten in den Baubereichen A, B und C und zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV sind mindestens folgende Gebäudeabstände **gestattet und** einzuhalten, dies unabhängig der jeweiligen Gebäudehöhen (**siehe so dazu die Ausnahmen nach Art. 19 lit. e SBV**):

- a. mindestens 9.34 m zwischen den Bauten in den Baubereichen A und B nach Art. 5 SBV.
- b. mindestens 5 m zwischen der Baute im Baubereich A gemäss Art. 5 SBV und der Bestandesbaute im Baubereich C nach Art. 18 SBV.
- c. mindestens 5.00 m zwischen der Baute im Baubereich A nach Art. 5 SBV und der Neubaute im Baubereich C nach Art. 6 SBV.
- d. mindestens 6.95 m zwischen der Baute im Baubereich B nach Art. 5 SBV und der Bestandesbaute im Baubereich C nach Art. 18 SBV.
- e. mindestens 7.19 m zwischen der Baute im Baubereich B nach Art. 5 SBV und der Neubaute im Baubereich C nach Art. 6 SBV.

⁴ Zwischen den Untergeschossen im Baubereich UG nach Art. 7 SBV und den Bauten in den Baubereichen A, B und C und von den Untergeschossen zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV sind keine Gebäudeabstände einzuhalten.

Art. 16 Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen in den Baubereichen A und B nach Art. 5 SBV und die Neubaute im Baubereich C nach Art. 6 SBV sind so zu gestalten, dass zusammen eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Bauten in den Baubereichen A und B ist dabei bezüglich Fassadengestaltung, Dachform, Dachabschluss, Balkone udgl. eine einheitliche Architektursprache

umzusetzen. Das Richtprojekt ist für die Umsetzung der Gestaltung dieser Bauten in den Baubereichen A, B und C wegleitend. Abweichungen davon sind zulässig, sofern dies zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führt.

² Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden ~~inkl. dazugehöriger Geländer~~ gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

Art. 17 Umwelt, Ver- und Entsorgung

¹ Sämtliche neuen Wohnbauten sind nicht nur im normalen Minergie-Standard nach § 24 Abs. 2 PBG, sondern gemäss strengerer Anforderungen von **zum Beispiel** Minergie-P oder Minergie-A oder Minergie-ECO oder Minergie MQS-Bau oder Minergie MQS-Betrieb zu erstellen.

² Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind beim jeweiligen Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festzulegen.

³ Für die Abfallentsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis des weiterhin bestehenden zivilrechtlichen Mitbenützungsrechts an der angrenzenden Kehrrechtsammelstelle auf Nr. 476 (siehe orientierender Hinweis im Gestaltungsplan 1:500) zu erbringen resp. es ist ansonsten ein eigener Containerplatz für die Bauten im Gestaltungsplangebiet nachzuweisen.

Art. 18 Bestehende Bauten, Anlagen und Umgebung mit Bestandesschutz

Die im Gestaltungsplan 1:500 als verbindlicher Planinhalt gezeigten bestehenden Bauten mit Bestandesschutz, dies dem Wohnhaus Gütschstrasse 30, Vers. Nr. 306, mit Anbauten, auf der Parzelle Nr. 287, und gezeigten bestehenden Nebenbauten mit Bestandesschutz, dies dem Carport auf den Parzellen Nr. 287/359 und der nördlichen Nebenbaute am Wohnhaus Vers. Nr. 306, alle mit den zu ihnen gehörenden Anlagen und Umgebung, besitzen auch nach der neuen Überbauung der Baubereiche A und B nach Art. 5 SBV den Bestandesschutz nach § 72 PBG, solange sie nicht resp. bis sie durch Neubauten im Baubereich C nach Art. 6 SBV mit den dazu gehörenden Anlagen und Umgebung gemäss Art. 8, 10, 12 und 13 SBV ersetzt werden.

Art. 19 Ausnahmen von der Normalbauweise

Mit dem Gestaltungsplan «uf em Gütsch» werden in Abweichung von der Normalbauweise folgende Ausnahmen bewilligt:

- a. Zusätzliches 4. Vollgeschoss in den Baubereichen A und B (Art. 5 Abs. 2 SBV).

- b. Teilweise Vergrößerung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen A und B (Art. 5 Abs. 3 SBV).
- c. Keine Gebäudelängenbeschränkung für die Untergeschosse im Baubereich UG (Art. 7 Abs. 3 SBV).
- d. Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zone W3 auf 0.80 und in der Zone W2 auf 0.6 (Art. 14 Abs. 1 SBV).
- e. Reduzierte Gebäudeabstände zwischen den Bauten in den Baubereichen A, B und C und zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV (Art. 15 Abs. 3 SBV).
- f. Kein Gebäudeabstand zwischen den Untergeschossen im Baubereich UG und den Bauten in den Baubereichen A, B und C und von den Untergeschossen zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV (Art. 15 Abs. 4 SBV).

Art. 20 Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das heute geltende Baureglement (BR) des Bezirks Gersau vom 14.7.2021, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 21 Zivilrechtliche Vereinbarungen

Bestehende privatrechtliche Vereinbarungen und Grunddienstbarkeiten mit Eigentümern ausserhalb dem Gestaltungsplangebiet gehen den vorliegenden Sonderbauvorschriften sowie generell den Überbaumöglichkeiten innerhalb des Gestaltungsplangebiets, soweit sie diese Überbaumöglichkeiten gegenüber dem Gestaltungsplan einschränken, in dem Sinne privatrechtlich vor, dass sie weiterhin privatrechtlich zwischen den betroffenen Grundeigentümern gelten und nicht durch den Gestaltungsplan aufgehoben werden. Sie sind jedoch nicht Bestandteil des Gestaltungsplans mit Erlassverfahren und auch nicht Gegenstand der künftigen öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren, sondern verbleiben rein privatrechtlich.

Art. 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan «uf em Gütsch» tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.