

Teilrevision Nutzungsplanung Fritschweg

Änderungen Baureglement

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am:

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. genehmigt am

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

511-25.1
15. März 2021

I. Zonenvorschriften

Art. 44 / 1. Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Gebiete eingeteilt:

a) Bauzonen

-	Kernzone	K
-	Zentrumszone	Z
-	Wohnzone 1 Geschoss	W1
-	Wohnzone 2 Geschosse	W2
-	Wohnzone 2 Geschosse a	W2a
-	Wohnzone 3 Geschosse	W3
-	Wohnzone 4 Geschosse	W4
-	Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2
-	Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3
-	Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse	WG4
-	Wohnzone Altenbach	WA
-	Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg	WPF
-	Wohnzone Färberstrasse	WF
-	Gewerbezone 1	G1
-	Gewerbezone 2	G2
-	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA
-	Zone für gewerblichen Gartenbau	ZGG
-	Intensiverholungszone Camping	IC

(...)

Art. 65a / 6a. Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg (WPF)

- 1 Die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg bezweckt die Förderung von preiswertem Wohnraum.
- 2 Der Gemeinderat regelt im Baurechtsvertrag und prüft anhand eines Reglements jährlich die Einhaltung der maximal zulässigen Mietzinse und die Mieterauswahl.
- 3 Der preiswerte Wohnraum muss während der gesamten Geltungsdauer der Wohnzone für preiswerten Wohnraum erhalten bleiben. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
- 4 Für die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF ist eine maximale anrechenbare Ausnützung von 7'800 m² zulässig. Die übrigen Grundmasse entsprechen den Vorgaben der Wohnzone W3.
- 5 Für den Gestaltungsplan ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen.

Art. 71 / 12. Grundmasse

	Vollgeschosszahl	Ausnützungsziffer		Überbauungsziffer	Freiflächenziffer	Minimaler Grenzabstand		Mehrlängenschlag	Maximale Gebäudelänge ⁴⁾	Maximale Gebäudehöhe ⁴⁾	Maximale Firsthöhe ⁴⁾	Offen	Geschlossen
		Regelbauweise	Mit Gestaltungsplan ²⁾			Klein	Gross						
Kernzone K	Geschosszahl, Grundmasse, Abstände und Bauweise für Neu- und Umbauten gemäss den Bestimmungen zur Kernzone												
Zentrumszone Z	gemäss Art. 62			-	-	50% der Gebäudehöhe mind. 3 m		-	-	10.5	15	x	x
Wohnzone W1	1	0.35	Erhöhung um bis 15%	-	-	60% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4.0 m	100% der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 8.0 m	x	20	6.5	9.5	x	
Wohnzone W2	2	0.4		-	-			x	30	7.5	10.5	x	
Wohnzone W2 mit Reiheneinfamilienhäusern ¹⁾	2	0.45		-	-			x	35	7.5	10.5		x
Wohnzone W2a	2	0.4		-	-			X	30	7.5 ³⁾	7.5 ³⁾	X	
Wohnzone W3	3	0.55		-	-			x	40	10	13	x	
Wohnzone W4	4	0.65		-	-			x	50	13	16	x	
Wohngewerbezone WG2 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	2	0.425 0.472		-	-			x x	30 35	7.5 7.5	10.5 10.5	x x	
Wohngewerbezone WG3 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	3 3	0.55 0.65		- -	- -			x x	40 40	10 10	13 13	x x	
Wohngewerbezone WG4 - ohne Gewerbe - mit Gewerbe	4 4	0.65 0.75		- -	- -			x x	50 50	13 13	16 16	x x	
Wohnzone Färberstrasse WF	2	-			0.3			-	50% der Gebäudehöhe, mind. 3 m		X	30	7.5
Gewerbezone G1	-	-	-	0.45	0.15	5	5	-	-	13	16	x	x
Gewerbezone G2	-	-	-	0.45	0.15	5	5	-	-	10	13	x	x
Wohnzone Altenbach WA	Nach Massgabe der Zonenvorschriften in Art. 65												
Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF	Nach Massgabe der Zonenvorschriften in Art. 65a												

1) Als Reiheneinfamilienhäuser gelten mind. 3 aneinandergebaute Reihenhäuser sowie Terrassenbauten mit mind. 3 Wohneinheiten

2) Mindestfläche für Gestaltungspläne: Kernzone: mind. 1'500m²/Übrige Zonen: mind. 3'000m²

3) Die Höhe von 7.5 über dem ausgemittelten gewachsenen Terrain darf durch keinen Bauteil inklusive Dachaufbauten übertroffen werden; ausgenommen sind Heizungs- und Lüftungskamine.

4) für Terrassenhäuser gilt Art. 20

x = Kommt zur Anwendung

- = Kommt nicht zur Anwendung

Ergänzung Anhang 1

Gebiet Fritschweg

1. Freihaltung des westseitigen Geländestreifens mit den Steilhangpartien.
2. Beschränkung auf 3 Vollgeschosse und maximal 1 talseitig sichtbares Untergeschoss.
3. Sicherung einer Dachbegrünung.
4. Gute Umgebungsgestaltung mit minimalen Stützmauern.