

Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg
Ortsteil Schindellegi

Gestaltungsplan „Oberes Pauli“ Sonderbauvorschriften (SBV)

Einverständniserklärung Grundeigentümer KTN 469, 1714, 1715, 1716, 1717:


.....

(Bücheler House Invest AG, KTN 469, 1714, 1715, 1716)


.....

(Gemeinde Feusisberg, KTN 1717)

Öffentlich aufgelegt vom: 26.02.2016 bis: 17.03.2016

Vom Gemeinderat erlassen am: 14. April 2016

Der Gemeindepräsident:

.....

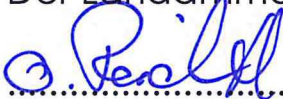


Der Gemeindeschreiber:

.....

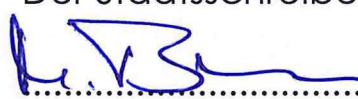
Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 21.6.2016
RFB Nr. 560/2016

Der Landammann:


.....



Der Staatsschreiber:


.....



BÜCHELER ARCHITEKTUR + GENERALUNTERNEHMUNG AG
WEINFELDERSTRASSE 82, 8580 AMRISWIL
Tel 071 414 08 88 Fax 071 414 08 70

Art. 1 Rechtsgrundlage

¹ Der Gemeinerat Feusisberg erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 7 und 53 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006, den Gestaltungsplan „Oberes Pauli“.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan „Oberes Pauli“ mit seinen Sonderbauvorschriften (SBV) gilt für den im Gestaltungsplan Mst. 1:500 dargestellten Perimeter.

² Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Feusisberg sowie das PBG des Kantons Schwyz.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften bezweckt:

- a) Die Verwirklichung eines neuen Wohnquartiers mit hohem Wohnwert und attraktiver Umgebungsgestaltung, welches sich in die Landschaft und Topografie einfügt;
- b) die Sicherstellung einer überzeugenden Aussenraumgestaltung mit zusammenhängenden, terrassierten Frei-, Begegnungs- und Erholungsflächen;
- c) die zweckmässige und flächensparende Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes unter Berücksichtigung des Vorprojektes „Rahmensbüelstrasse“ von der Firma Geoterra AG, wobei das Gros der Parkplätze überdacht bzw. unterirdisch verwirklicht wird.

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Alle im Gestaltungsplan Mst. 1:500 in der Legende unter "Verbindlicher Planinhalt" aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.

² Die in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Orientierender Planinhalt" aufgeführten Planelemente sowie das Richtprojekt und der Bericht zum Gestaltungsplan „Oberes Pauli“ sind wegleitend.

³ Das Richtprojekt der Firma Bücheler Architektur + Generalunternehmung AG, Weinfelderstrasse 82, 8580 Amriswil, besteht aus folgenden Unterlagen und ist im Anhang des Berichts zum Gestaltungsplan „Oberes Pauli“ enthalten:

- Situation,	Mst. 1:200	Plan-Nr. 1
- TG(G,H,I)	Mst. 1:200	Plan-Nr. 2
- SG(G,H,I), SG2 K, SG2 L	Mst. 1:200	Plan-Nr. 3
- GG(G,H,I), UG(A,B,C,D), TG (E,F) SG K, SG L, SG2 M	Mst. 1:200	Plan-Nr. 4
- AG (G,H,I), GG (A,B,C,D), UG E, SG F, GG K, GG L, SG M	Mst. 1:200	Plan-Nr. 5
- AG (A,B,C,D) GG F, SG E, GG M	Mst. 1:200	Plan-Nr. 6
- AG F, GG E,	Mst. 1:200	Plan-Nr. 7
- AG E,	Mst. 1:200	Plan-Nr. 8
- Fassaden Querschnitte 1-10,	Mst. 1:200	Plan-Nr. 9
- Fassaden Querschnitte 11-20,	Mst. 1:200	Plan-Nr. 10
- Fassaden Querschnitte 21-24	Mst. 1:200	Plan-Nr. 11
- Querschnitte E1-3; F1-3,B,E,	Mst. 1:200	Plan-Nr. 12
- Fassaden Längsschnitte A,C,D,F,	Mst. 1:200	Plan-Nr. 13
- Fassaden Haus E,F	Mst. 1:200	Plan-Nr. 14
- Werkleitungsplan	Mst. 1:200	Plan-Nr. 15
- Landflächen	Mst. 1:1000	Plan-Nr. 16

alle datiert 14.09.2007 (Pläne Nr. 1-10, 12, 13 rev. 11.10.2010/ Pläne Nr. 1,4-6,9,10,12,13 rev. 21.1.2016)sowie:

- Strassenprojekt „Rahmensbüelstrasse“ Plan-Nr. 73603-1.500, M. 1: 500 der Firma Geoterra AG vom 24.08.2007 (ehemals „Oberes Pauli“).
- Richtprojekt Umgebungsgestaltung der Firma Blau und Gelb Landschaftsarchitekten HTL vom 11.10.2007
- Liste Höhenkontrolle vom 12.10.2010

Art. 5 Überbauungsvorschriften Hauptbauten und Gebäudevorsprünge

¹ Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung und die Standorte der Bauten sind durch die 3 Baubereiche Sockelgeschoss, Gartengeschoss und Attikageschoss bestimmt.

² In den Baubereichen gelten betreffend maximal zulässige Höhenkote Bauten nachstehende Höhenkoten in m ü. M.:

Haus	max. zulässige Höhenkote Bauten in m ü. M. ¹⁾ Sockelgeschoss	max. zulässige Höhenkote Bauten in m ü. M. ¹⁾ Gartengeschoss	max. zulässige Höhenkote Bauten in m ü. M. ¹⁾ Attikageschoss
A		703.10 m ü. M.	705.40 m ü. M.
B		701.30 m ü. M.	703.60 m ü. M.
C		699.10 m ü. M.	701.40 m ü. M.

D		697.70 m ü. M.	700.00 m ü. M.
E	698.10 m ü. M.	701.00 m ü. M.	703.30 m ü. M.
F	695.10 m ü. M.	698.00 m ü. M.	700.30 m ü. M.
G		692.92 m ü. M.	695.92 m ü. M.
H		694.70 m ü. M.	697.70 m ü. M.
I		697.95 m ü. M.	700.30 m ü. M.
K	699.60 m ü. M.	701.90 m ü. M.	
L	703.10 m ü. M.	705.40 m ü. M.	
M	705.10 m ü. M.	707.40 m ü. M.	

Messpunkte: Polygon Nr. 3030339 Polygon Nr. 3030300	Höhe 681.50 m ü. M. Höhe 687.25 m ü. M.
---	--

Legende:

¹⁾ bis OK Dachrand gemessen

³ Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 59 PBG (Vorbauten) sind zulässig und dürfen über die Baubereiche hinausragen.

⁴ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilatoren, Liftaufbauten, Oblichter, Dunstrohre und Parabolspiegel dürfen die maximal zulässige Höhenkote um das technisch bedingte Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.

Brüstungen sind an den Schmalseiten und an den hangseitigen Längsseiten der Gebäude erlaubt, wenn dadurch die nach Baureglement maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

⁵ Innerhalb der Baubereiche „Attikageschoss“ sind die Vorschriften für Attikageschosse (Art. 28 Abs. 3 BauR) einzuhalten.

⁶ Innerhalb der Baubereiche „Gartengeschoss“ der Häuser K, L und M sind die Vorschriften für Attikageschosse (Art. 28 Abs. 3 BauR) einzuhalten.

⁷ Bei allen Häusern sind in jedem Fall die Gebäude- und Firsthöhen nach Regelbauweise einzuhalten.

Art. 6 Tiefgarage

¹ Die Mantellinie Tiefgarage bestimmt die maximal zulässige horizontale unterirdische Ausdehnung der Untergeschosse bzw. der Tiefgaragen und der Kellerräume.

² Von den Tiefgaragen sind Zugänge zu den direkt darüber befindlichen Wohnbauten sicherzustellen.

Art. 7 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 34 Abs. 4 BauR kommt im Innern des Gestaltungsplangebietes und gegenüber der „Rahmensbüelstrasse“ nicht zur Anwendung.

Art. 8 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die neu zu erstellende „Rahmensbüelstrasse“ gemäß Vorprojekt Geoterra AG zu erfolgen.

² Gestaltungsplanexterne Abstände und der ordentliche Strassenabstand zur Groberschliessungsstrasse sind einzuhalten.

³ Geringfügige Änderungen der horizontalen und vertikalen Linienführung im Strassenbauprojekt sind zulässig.

⁴ Die Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen hat an den im Gestaltungsplan markierten Standorten zu erfolgen.

⁵ Zwischen den Richtungspunkten 1 ist ein Fussweg mit einer Mindestbreite von 1.5 m zu verwirklichen. Zwischen den Richtungspunkten 2 ist ein schmaler Fussweg (Trampelpfad) anzulegen.

Art. 9 Parkierung, Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze

¹ Im Gestaltungsplangebiet sind die gemäss Art. 20 Abs. 2a BauR erforderlichen Ein- und Abstellplätze zu verwirklichen.

² Mindestens 80% der Ein- und Abstellplätze sind unterirdisch oder überdeckt zu realisieren.

³ Unter Berücksichtigung der SIA Norm SN 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ sind mindestens 1 Behindertenparkplatz im Freien und je 1 Behindertenparkplatz in den drei Tiefgaragen erforderlich.

⁴ Die Ein- und Abstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Bei einer Etappierung sind auch die pro Etappe anteilmässig erforderlichen Parkplätze sicherzustellen.

⁵ Pro Wohnung sind genügend wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte zu realisieren. Diese sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

² Die Überbauung hat sich am Richtprojekt zu orientieren. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, sofern sie den Gesamteindruck und die Wohnqualität positiv beeinflussen.

³ Die Materialwahl und die Farbgebung der Gebäudehülle (Fassaden- und Dachbauteile) bedürfen der Zustimmung der Baubehörde. Mit dem ersten Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept unter Beilage entsprechender Muster zur Genehmigung einzureichen.

⁴ Es sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen, soweit es sich nicht um begehbare Dachterrassen handelt.

Art. 11 Umgebungsgestaltung und Nebenbauten

¹ Die Höhendifferenzen zwischen den Gärten werden mehrheitlich mit Stützmauern überwunden. Es entsteht eine höhengestufte Terrassenlandschaft mit unterschiedlichen Ebenen. Hochbeetartige, bepflanzte Zwischenpodeste brechen hohe Maueransichten und dienen als Sichtschutz zwischen den Gärten. Die Gartenparzellen sind durch Treppen miteinander verbunden und sichern deren Unterhalt.

² Die talseitigen Maueransichten sind zudem mit Kletter- und Hängepflanzen so zu bepflanzen, dass insgesamt ein mehrheitlich begrüntes Erscheinungsbild entsteht.

³ Die Belagsmaterialien der Wege und Plätze sind, unter Berücksichtigung der Begehrbarkeit und Befahrbarkeit (zum Beispiel Kinderwagen und Rollstühle) sowie der Unterhaltsarbeiten, aufeinander abzustimmen. Entsprechende Angaben dazu müssen im Material- und Farbkonzept enthalten sein. Die Abstellplätze müssen gemäss Art. 20 Abs. 5 BauR mit versickerungsfähigen Belägen erstellt werden. In den Freiflächen sind weitere Zugänge und Fusswege erlaubt, sofern sie den übrigen Anforderungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

⁴ Die Rahmenbepflanzung hat mehrheitlich mit einheimischen Gehölzen zu erfolgen.

⁵ Innerhalb der Gärten werden freiwachsende Blütensträucher in den Hochbeeten als räumliche Trennung und als Sichtschutz zwischen den Parzellen gepflanzt. Beidseits der Erschliessungsstrasse sorgen einheitlich bepflanzte Rabatten mit Stauden und Sträuchern, eine Hecke sowie mittelkronige Hochstammbäume (mindestens 7 Stück) für eine durchgängig homogenes, grünes Erscheinungsbild.

⁶ In den Freiflächen sind pro Haus eine eingeschossige Nebenbaute gemäss § 61 PBG (Geräte- / Spielhäuser) mit einer Gebäudegrundfläche von max. 10 m² sowie offene Sitzplätze zulässig.

⁷ Für die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat detaillierte Angaben zur Geländemodellierung, Wegeführung, offene Sitzplätze, Gestaltung der Frei-, Begegnungs- und Erholungsflächen, der Fussgängerbereiche sowie zur Rahmenbepflanzung zu enthalten. Das Richtprojekt ist wegleitend.

Art. 12 Behindertengerechtes Bauen

¹ Die Geschosswohnungen sind so zu gestalten, dass sie den spezifischen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden können. Für die baulichen Anforderungen gilt die SIA-Norm SN Norm 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ als Richtlinie.

² Die in Art. 9 SBV geforderten 2 Behindertenparkplätze in den Tiefgaragen sind in der Nähe der dortigen Personenaufzüge anzuordnen.

Art. 13 Gemeinschaftliche Begegnungs- und Erholungsfläche

¹ Für die Überbauung sind mindestens 1200 m² inkl. der Bachfläche als gut besonnte und verkehrssichere gemeinschaftliche Begegnungs- und Erholungsflächen sicherzustellen (kein privater Anspruch). Die entsprechenden Flächen sind im Gestaltungsplan als „Orientierender Planinhalt“ enthalten.

² Deren konkrete Fläche, Gestaltung und Möblierung sind im Baubewilligungsverfahren mittels Umgebungsplan gemäss Art. 11 dieser Sonderbauvorschriften nachzuweisen. Die Flächen sind spätestens mit den Bauten zu erstellen.

Art. 14 Containerabstellplätze

¹ Für die Häuser E-M sind mindestens 3 Containerabstellplätze und in den Häusern A-D mindestens ein Unterflurcontainer zu verwirklichen.

² Deren Lage, Grösse und Gestaltung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 15 Zulässige Ausnützung

Die max. zulässige Ausnützungsziffer beträgt in der Teilfläche 1 (Haus E und F) 0.43 und in der Teilfläche 2 (Häuser A-D und G-M) 0.39.

Art. 16 Werkleitungsplan und Bachoffenlegung / Bachrenaturierung

¹ Die horizontale Linienführung der Werkleitungen ist im Werkleitungsplan M. 1:200, Plan-Nr. 15, darzustellen.

² Für die Bachoffenlegung bzw. Bachrenaturierung ist ein entsprechendes Projekt gleichzeitig mit dem Umgebungsplan gemäss Art. 11 SBV einzureichen. Diese hat den Anforderungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung zu entsprechen.

³ Der Uferbereich ist mit einheimischen Stauden, Sträuchern und einzelnen Bäumen zu bepflanzen. Die Bachsohle wird als Raubettmulde mit grobem Gesteinsmaterial ausgebildet. Der Strassendurchgang ist ebenfalls als Raubettmulde mit einer Halbschalenüberdeckung geplant, um die Fliessgeschwindigkeit gegenüber einer Verrohrung niedriger zu halten.

Art. 17 Energie

Alle Wohnbauten im Planungsgebiet haben den Minergiestandard einzuhalten.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Oberes Pauli“ mit diesen Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.
