



Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg



Gestaltungsplan «Freihof»

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

10. März 2017



Landeskarte 1:10'000

Öffentliche Auflage vom 13. April 2017 bis 3. Mai 2017

Erlassen durch den Gemeinderat Feusisberg mit Beschluss Nr. 133 vom 24.05.2017

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 589 vom 16.8.2017

Im Namen des Regierungsrates

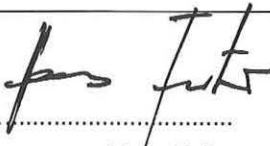
Der Landammann

Der Staatsschreiber



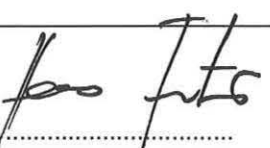
Grundeigentümer:

KTN 128
freihof immo ag
c/o Urs Späni
Etzelstrasse 48
8834 Schindellegi

 
Urs Späni Hans Zeiter

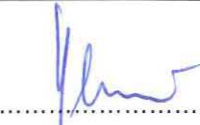
Antragsteller:

freihof immo ag
c/o Urs Späni
Etzelstrasse 48
8834 Schindellegi

 
Urs Späni Hans Zeiter

Projektverfasser:

BSS Architekten AG
Herrengasse 42
6430 Schwyz

 
Hermann Heussi Philipp Betschart

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Bauvorschriften	5
C	Gestaltung und Etappierung	9
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	11
E	Aussenraum	13
F	Ver- und Entsorgung	15
G	Umwelt.....	16
H	Schlussbestimmungen.....	17

A Allgemeine Bestimmungen

Der Gemeinderat Feusisberg erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 7 und Art. 53 ff Baureglement der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006 den Gestaltungsplan «Freihof» mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele

¹ Der Gestaltungsplan «Freihof» bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität im Dorfkern
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität in der Kernzone
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten vorwiegend unterirdischen Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.
- Gewerbeflächen entlang der Dorfstrasse im Erdgeschoss
- Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr soll eine durchmischte Bewohnerschaft (Familien, Paare, Singles etc. jeglichen Alters) gefördert werden.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500, Datum: 10.03.2017
- Sonderbauvorschriften (SBV), Datum: 10.03.2017

² Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Planungsbericht, Datum: 10.03.2017
- Richtprojekt «Freihof», Datum: 10.03.2017

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Freihof» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die zum Erlasszeitpunkt rechtskräftigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Feusisberg.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

¹ Der Gestaltungsplan «Freihof» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise nach BR ab:

² Gebäudeabstand: Unterschreitung der internen kommunalen und kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände.

³ Gebäude- und Firsthöhe: Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um 1.0 Meter.

⁴ Bauweise: Geschlossene Bauweise

⁵ Wohnhygiene: Pro Wohnung ist ein Zimmer mit nur einem Dachflächenfenster möglich vgl. Art. 12 Absatz 2 BR

B Bauvorschriften

Art. 5 Baubereiche, Höhen und Mantelbaulinien

¹ Die Lage der Hauptgebäude wird durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche, Gebäudehöhen und Anzahl Vollgeschosse bestimmt. Die Baubereiche und die jeweiligen Gebäudehöhen bilden die Mantelbaulinien. Die ordentlichen Abstandsvorschriften gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind einzuhalten.

² Es gelten folgende Masse:

	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich Objektgliederung
max. Vollgeschosse	-	5	-
max. Gebäudehöhe [m]	14.0	14.0	Baubereich A 8.5m Baubereich B 12.5m
max. Firsthöhe [m]	18.0	18.0	Baubereich A 8.5m Baubereich B 12.5m
Fassadengliederung	-	-	Baubereich A: entlang der Dorfstrasse Rücksprung der Fassade um 1.0m von der Hauptfassade, Breite min. 6.0m Baubereich B: entlang der Einzelblickstrasse Rücksprung der Fassade um 1.0m von der Hauptfassade, Breite min. 4.0m, gegen die Parzelle KTN 1728 Rücksprung der Fassade um 0.2 m von der Hauptfassade,

			Breite min. 6.0m Allgemein: Gilt für Vollgeschosse
max. Gebäudelänge [m]	45	38	-
min. Erholungsfläche [%]	15% der anrechenbaren BGF der Wohnungen		
Dachgestaltung	Schrägdach Neigung 20°-45° Kniestockhöhe innen max. 1.8m, Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge	Schrägdach Neigung 20°-45° Kniestockhöhe innen max. 1.8m, Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge	Flachdach, Pergolas und Schutzdächer sind auf dem Flachdach zulässig bis max. 35% der Flachdachfläche, Solche Aufbauten sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und dürfen einseitig geschlossen werden.

³ Die Anzahl Untergeschosse innerhalb des GP-Perimeters ist frei. Unterirdische Bauten sind in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich zulässig und bis zu der im Schnitt bezeichneten Höhe zulässig.

⁵ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Durch arealinterne Grundstücksunterteilung resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Zwischen den Hochbauten der Baubereiche A und B ist ein Gebäudeabstand von mindestens 6.0m einzuhalten. Die ordentlichen Abstandsvorschriften gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind einzuhalten.

Art. 6 Bauten und Anlagen ausserhalb der Mantellinien

¹ Bauten und Anlagen für die Verkehrserschliessung, die Ver- und Entsorgung, Technik sowie für Spiel und Aufenthalt dürfen ausserhalb der Mantelbaulinien erstellt werden.

² Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Mantellinien und ausserhalb der Frei- und Erholungsfläche zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Die ordentlichen Abstandsvorschriften gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sind einzuhalten. Gesamtfläche maximal 60 m².

³ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und Dachvorsprünge bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Mantellinien überschreiten.

⁴ Technisch bedingte Aufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantellinien überschreiten.

⁵ Dachaufbauten von maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge dürfen die Mantellinie bis zur zulässigen Firsthöhe überschreiten.

⁶ Auf den Flachdächern im Baubereich Objektgliederung können Pergolas und Schutzdächer bis max. 35% der Flachdachfläche die Mantellinie überschreiten. Solche Aufbauten sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und dürfen einseitig geschlossen werden.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen
- Publikumsorientierte Nutzungen wie:
 - Büro- und Dienstleistungen
 - Verkaufsgeschäfte
 - Gastbetriebe
 - Kindertagesstätten / Kindergarten oder dgl.
 - Kleingewerbe / Werkstätten / Ateliers oder dgl.
 - Fitnesscenter oder dgl.
 - Arztpraxen
 - etc.

² Im Baubereich A sind im Erdgeschoss direkt entlang der Dorfstrasse publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

C Gestaltung und Etappierung

Art. 8 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.
- ² Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt (vgl. Planungsbericht vom 10.03.2017) als wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.
- ³ Das Farb- und Materialkonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
- ⁴ Aussenantennen und Parabolspiegel sind nicht zulässig.

Art. 9 Dachgestaltung

- ¹ Die Hauptbauten / Hauptvolumen sind mit einem Steildach zu versehen. Der Baubereich Objektgliederung, Nebenbauten, Anbauten, Dachaufbauten etc. sind mit einem Flachdach zu versehen.
- ² Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind nur auf den Dächern zulässig, sofern sich diese integrieren.

Art. 10 Etappierung

- ¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Es muss die gestaltungskonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals gewährleistet bleiben.

Art. 11 Dienstbarkeiten

¹ Vor Baubeginn sind folgende Dienstbarkeiten zu regeln:

- Abfallentsorgung mit Unterflurcontainer: Gemeinde Feusisberg (Nutzungsrecht, Unterhaltungspflicht, Lage und Strassenabstandsunterschreitung)
- Parkierung entlang der Dorfstrasse (Nutzungsrecht und Unterhaltungspflicht)
- Trottoir entlang der Dorfstrasse (Nutzungsrecht und Unterhaltungspflicht)

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 12 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Erschliessung vom übergeordneten Strassennetz (Dorfstrasse) für den motorisierten Verkehr ist nur an dem im Situationsplan bezeichneten Bereich (Erschliessungsbereich) zulässig.
- ² Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich gewährleistet die interne Erschliessung der Baubereiche sowie die übergeordnete Erschliessung dritter Grundstücke ausserhalb des GP-Perimeters. Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge) vorzusehen.
- ³ Die bestehenden Erschliessungen bleiben erhalten und werden zum Teil ausgebaut.
- ⁴ Der Warenumsatz für publikumsorientierte Nutzungen findet im Erschliessungsbereich statt.

Art. 13 Fusswege

- ¹ Die öffentlichen Fusswegverbindungen haben eine Breite von mindestens 1.5m aufzuweisen.
- ² Alle Zufahrten und alle öffentlichen Fusswege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer. Die unentgeltliche Sicherstellung und der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt und spätestens vor Baubeginn vollzogen (*Eintrag Grundbuch*).

Art. 14 Parkierung

- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Feusisberg.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mindestens zu 80% unterirdisch oder überdeckt anzuordnen. Oberirdisch sind Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher, Kunden und Angestellte, Behinderten-Parkplätze und Car-Sharing-Parkplätze innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs zulässig.

³ Es sind ausreichend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.

E Aussenraum

Art. 15 Frei- und Erholungsflächen

¹ Die Frei- und Erholungsflächen dienen u.a. dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Ebenso dienen die Flächen der Gebäudeerschliessung (Fussgänger, Velo, Zügeln, Anlieferung, Feuerwehr) als Frei- und Erholungsflächen.

² Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen.

³ Die Frei- und Erholungsflächen sowie der Aussenbereich (Umgebungsfläche) sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanparimeter nicht gestattet.

⁴ An Gebäude anstossende Freiflächen dürfen, mit Ausnahme der Frei- und Erholungsfläche zu privaten Zwecken genutzt und entsprechend gestaltet werden.

⁵ Im GP-Perimeter sind gesamthaft min. 15% der anrechenbaren BGF der Wohnnutzungen als Frei- und Erholungsfläche zu gestalten und ihrem Zweck zu erhalten.

⁶ Der Zusammenhang der Erholungsflächen ist durch einen Verbindungsweg zu gewährleisten.

Art. 16 Platzbereiche

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Fläche ist als Platz mit öffentlichem Charakter und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.

² Der Platzbereich kann als Aussensitzplatz für gastronomische Zwecke genutzt werden.

³ Eine Terrassierung des Platzes ist zulässig.

Art. 17 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen innerhalb des Perimeters sind zulässig.
Hinsichtlich der Terraingestaltung ist das Richtprojekt wegleitend.

F Ver- und Entsorgung

Art. 18 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Das Meteorwasser soll soweit möglich versickert oder falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, in eine Meteorleitung entwässert werden.

Art. 19 Abfälle

Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame, unterirdische Entsorgungssammelstellen vorzusehen. Die Unterflurcontainer werden nebst den Bewohnern des Gestaltungsplangebietes auch einem erweiterten, durch die Gemeinde definierten Perimeter zur Entsorgung von gebührenpflichtigen Abfallsäcken zur Verfügung stehen. Der genaue Standort ist durch die Gemeinde zu genehmigen. Das Nutzungsrecht, der Unterhalt, die Lage und die Strassenabstandsunterschreitung werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt und spätestens vor Baubeginn vollzogen (Eintrag Grundbuch).

G Umwelt

Art. 20 Lärmschutz

Das Lärmschutzgutachten vom 20. Juli 2016 bildet einen integrierenden Bestandteil der SBV. (Siehe Beilage)

Art. 21 Energie

Die Bebauung hat im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erfolgen.

Art. 22 Zivilschutz

Im GP-Perimeter besteht die Pflicht zum Erstellen von Zivilschutzräumen. Die Anzahl Plätze richtet sich nach der jeweiligen Gesetzgebung. Die Pflicht entfällt mit der Aufhebung auf übergeordneter Gesetzesstufe.

Die bestehenden Zivilschutzräume müssen im Baubewilligungsverfahren aufgehoben werden. (KTN 128 Schutzraum Nr. 110011, KTN 128 Schutzraum Nr. 11004)

H Schlussbestimmungen

Art. 23 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.