

GESTALTUNGSPLAN „HILLSIDE“, HÖHENWEG, 8834 SCHINDELLEGI

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV) KTN 1581 + Teilbereich KTN 1441 und KTN 1468

SCHINDELLEGI DEN

: 4.1.17

DIE GRUNDEIGENTÜMER
KTN 1581 / 312 / 1439

:

DER PROJEKTVERFASSEN

:

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM

: 7. August 2015 BIS : 27. August 2015

VOM GEMEINDERAT ERLASSEN AM

: 22. Oktober 2015

DER GEMEINDEPRÄSIDENT /-IN

:

DIE GEMEINDESCHREIBER /-IN

:

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTON SCHWYZ GENEHMIGT AM

: 16.11.2016 mit
RRB Nr. 928

DER LANDAMMANN

:

DER STAATSSCHREIBER /-IN

:



Rechtsgrundlage

Die Gemeinde erlässt gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG) sowie gestützt auf Art. 53 des Baureglementes der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006 (BauR) den Gestaltungsplan „Hillside“.

Geltungsbereich

- 1.1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz umrandete Gebiet.
- 1.2 Der Gestaltungsplan betrifft folgende Grundstücke:
Kat.- Nr. 1581
Kat.- Nr. 1441
Kat.- Nr. 1468
- 1.3 Der Gestaltungsplan geht – soweit zulässig – anderen Vorschriften, namentlich den Bestimmungen des Baureglementes (BauR) vom 14. Februar 2006 der Gemeinde Feusisberg, respektive des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987, vor.

Zweck

- 2.1 Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gestaltungsplangebietes nach einem gesamtheitlichen Konzept mit hervorragender Architektur und Wohnqualität.

Planinhalt und Verbindlichkeit

- 3.1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

Gestaltungsplan 1:500	vom 20.07.2015	verbindlich
Sonderbauvorschriften	vom 20.07.2015	verbindlich
Erläuterungsbericht	vom 20.07.2015	orientierend
Nachweis Grenzabstände	vom 20.07.2015	orientierend
Richtprojekt	vom 20.07.2015	orientierend
- 3.2 Soweit nicht anders geregelt, wird eindeutig unterschieden zwischen „verbindlichen“ (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) und „orientierenden“ Planungsmitteln (Erläuterungsbericht, Umgebungsplan). Im Gestaltungsplan wird zudem unterschieden zwischen „verbindlichen“ (Festlegungen) und „orientierenden“ (Hinweisen) Planteilen.
- 3.3 Die Ausführungen im Erläuterungsbericht sind begleitend. Im später eingereichten Bauprojekt darf davon abgewichen werden, sofern die dazugehörigen Sonderbauvorschriften und das Gesamtkonzept eingehalten werden. Dies gilt ebenfalls für den orientierenden Planinhalt im Gestaltungsplan.

Nutzungsweise

- 4.1 Im Gestaltungsplangebiet ist die Wohnnutzung zulässig.
- 4.2 In den Baubereichen A bis H sind Mehrfamilienhäuser mit maximal 5 Wohneinheiten je Baubereich erlaubt.
- 4.3 Nicht störende Betriebe sind zulässig.

Ausnützung

- 5.1 Die Ausnützung beträgt im gesamten Gestaltungsplangebiet 0.50 (0.35 + 0.15).
- 5.2 Die anrechenbare Landfläche entspricht dem im Gestaltungsplanperimeter bezeichneten Gebiet.
- 5.3 Der Anteil der anrechenbaren Landfläche ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters (104.00m²) ergibt sich aus dem nicht genutzten Bereich des angrenzenden Gestaltungsplans „Highend“ der Parzelle 1581.
- 5.4
- | | | | | |
|----------|------------------------|---|--------|------------------------|
| KTN 1581 | 7'554.00m ² | x | 0.50 = | 3'777.00m ² |
| KTN 1441 | 169.00m ² | x | 0.50 = | 84.50m ² |
| KTN 1468 | 135.00m ² | x | 0.50 = | 67.50m ² |

Abmessungen der Baukörper

- 6.1 Die maximale Gebäudelänge in den Baubereichen A, B, C, D und E beträgt 24.00m, im Bereich F 19.50m, in den Bereichen G und H 16.00m.
- 6.2 Über die Fassaden vorspringende Gebäudeteile und Anlagen wie Dachvorsprünge, Attikavorsprünge, Treppen, Balkone und Erker dürfen die Baubereichsgrenzen überragen, vorbehalten bleibt allerdings § 59 Abs.2 PBG (Anrechnung der Ausladung über 1.50m) sowie § 62 PBG.
- 6.3 Für die maximal zulässigen Gebäudehöhen gilt die Messweise nach § 60 PBG, vorbehalten Art.43 Abs.4-6 BauR. Attikageschosse sind in allen Baubereichen zulässig, vorbehalten Art. 32 Abs.3 BauR.
- 6.4 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Sonnenkollektoren, Entlüftungsrohre etc. sind über der maximalen Firsthöhe zulässig.
- 6.5 Nebenbauten dürfen im gesamten Gestaltungsplangebiet erstellt werden, davon ausgenommen sind die Bereiche für Erholungs- und Spielflächen. Die Grenzabstände zur Perimetergrenze gemäss § 61 PBG sind einzuhalten. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen an die Grenze gestellt werden, vorbehalten bleibt § 61 Abs. 2 PBG.

- 6.6 Im Baubereich C darf die Gebäudehöhe um 2.90 m gegenüber der Regelbauweise überschritten werden.

Erschliessung

- 7.1 Die Arealzufahrten erfolgen im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkte. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mit einem Strassenbauprojekt aufgezeigt werden, dass der zusätzliche Mehrverkehr über die vorhandenen Strassen aufgenommen werden kann.
- 7.2 Bis auf die Besucherparkplätze und die Zufahrten sind die internen Verkehrserschliessungen im GP-Perimeter, sowie die Parkierungen unterirdisch anzuordnen.
- 7.3 Die Zugänglichkeit der Einsatzkräfte für die Baubereiche D, E, F und G ist im Gestaltungsplan ausgewiesen. Diese erfolgt in Absprache mit dem Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz über den neuen landwirtschaftlichen Forstweg der Waldbewirtschaftung sowie der Unterhalt der Biotope. Dieser ist Bestandteil der bewilligten Rekultivierung vom 6. Februar 2014. Er ist vom Eigentümer befahrbar zu halten und mit einer Aufstellfläche vom 6m x 11m zu gestalten. Zusätzlich ist ein Hydrant beim Zugang zum Grundstück zu platzieren.

Gestaltung

- 8.1 Die Neubauten haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.
- 8.2 Die Fassaden sind in Bezug auf Struktur, Material und Farbgebung in jedem Baubereich einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit muss gewahrt werden.
- 8.3 Die Dächer sind einheitlich als Flachdächer auszubilden.
- 8.4 Die Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Abstellplätze für Container

- 9.1 Die allgemeine Sammelstelle für Hausmüll wird vor Erteilung der Baubewilligung zwingend in Zusammenarbeit mit der kommunalen Baubehörde festgelegt. Eine mögliche Lösung für die Kehrrichtentsorgung mit UFC Containern ist seitens Gemeinde in Bearbeitung.

Heizungsanlagen

- 10.1 Die Bebauung hat im Minergie-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

Umgebungsgestaltung

- 11.1 Freiflächen sind alle unbebauten Flächen, die weder der Erschliessung noch der Parkierung dienen. Diese sind zu modellieren, zu begrünen und einheitlich zu bepflanzen. Bauten und Anlagen wie Fusswege, Sitzplätze, Pergolen, Gartenpavillon, Schwimmbäder, Stützmauern, Aussentreppen, Nebenbauten nach § 61 PBG sowie notwendige Entsorgungseinrichtungen sind darin zulässig.
- 11.2 Die Erholungs- und Spielflächen müssen mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen aufweisen und sind dauernd für diese Zwecke zu erhalten.
- 11.3 Stützmauern müssen mit mindestens 50% der sichtbaren Fläche durch vorgestellte Bepflanzung oder durch Kletterpflanzen begrünt werden.
- 11.4 Südwestlich des Gestaltungsplanperimeters werden 2 weitere Biotop (3 bestehende Biotop vorhanden) erstellt, um den Schutz und Fortbestand für Amphibienlebensräume und Laichgebiete zu erweitern.
- 11.5 Im Gestaltungsplangebiet sind nach Möglichkeit einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von Info Flora aufgelistet sind, ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 12.1 Anlagen oder Nebenbauten dürfen für Zugänge, Zufahrten, Entsorgungsanlagen und Grenzeinrichtungen etc. im Bereich des Strassenabstandes erstellt werden.
- 12.2 Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 20 BauR und darf die Vorgabe übertreffen.

Inkrafttreten

- 13.1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.