

EINGEGANGEN

27. Aug. 2014

Bezirk Einsiedeln
Planen Bauen Umwelt

Vom Bezirksrat Einsiedeln genehmigt

am -9. Juli 2014  0147

Der Landschreiber 

GESTALTUNGSPLAN
BIBERHOF ERWEITERUNG
SONDERBAUVORSCHRIFTEN
10.03.2014

KTN 1133

/

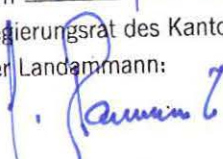
Bennauerstrasse 33

/

8836 Bennau



Genehmigt mit RRB Nr. 999
vom 23. September 2014
Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:


Der Staatschreiber:



Inhaltsübersicht

Allgemeine Vorschriften

Seite

Rechtsgrundlagen	Art. 1	02
Bestandteile	Art. 2	02
Geltungsbereich	Art. 3	02
Zweck	Art. 4	03

Bauvorschriften

Baubereiche	Art. 5	04
Grenz-und Gebäudeabstände	Art. 6	05
Gestaltung der Gebäude	Art. 7	06
Mehrstärke Wärmedämmung	Art. 8	06
Dachgeschoss	Art. 9	07
Parkgeschoss	Art. 10	07
Überbauungsziffer (ÜZ)	Art. 11	07

Umgebung

Erholungs- und Spielflächen	Art. 12	08
Öffentlicher Wanderweg	Art. 13	08
Erschliessung	Art. 14	08
Entwässerung	Art. 15	09
Heizungs- und Warmwasserproduktion	Art. 16	09

Schlussbestimmungen

Weitere Vorschriften	Art. 17	10
Wohnungen in Kostenmiete	Art. 18	10
Ausnahmen gegenüber Normalbauordnung	Art. 19	10
Vorteile gegenüber Normalbauordnung	Art. 20	11
Inkrafttreten	Art. 21	12
Grundbuchanmerkung	Art. 22	12

Allgemeine Vorschriften

Rechtsgrundlagen: **Art. 1**

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 493) und gestützt auf Art. 83 ff des Baureglements Bezirk Einsiedeln (BauR) den Gestaltungsplan Biberhof Erweiterung

Bestandteile: **Art. 2**

Der Gestaltungsplan besteht aus:

A verbindliche Bestandteile:	-Situationsplan	Plan Nr.01	vom 10.03.2014
	-Schnitte	Plan Nr.02	vom 10.03.2014
	-Sonderbauvorschriften		vom 10.03.2014

B orientierende Bestandteile:	Richtprojekt:		
	Grundriss Ebene 0	Plan Nr.03	vom 10.03.2014
	Grundriss Ebene 1	Plan Nr.04	vom 10.03.2014
	Grundriss Ebene 2	Plan Nr.05	vom 10.03.2014
	Grundriss Ebene 3	Plan Nr.06	vom 10.03.2014
	Grundriss Ebene 4	Plan Nr.07	vom 10.03.2014
	Grundriss Ebene 5	Plan Nr.08	vom 10.03.2014
	Richtprojekt und Beschrieb		vom 10.03.2014

Geltungsbereich: **Art. 3**

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan Plan Nr. 01 vom 10.03.2014 Mst. 1/200 eingetragenen Perimeter. Die Begrenzungslinie dieses Perimeters ist gelb gestrichelt eingezeichnet. Die pendente Einzongung auf KTN 1133 wurde an der Abstimmung am 09.02.2014 beschlossen. Diese zusätzlich eingezonte Fläche fliesst nun als Erweiterung in den bereits bewilligten Gestaltungsplan Biberhof ein. Der Gestaltungsplan ‚Biberhof Erweiterung‘ erstreckt sich also über die komplette eingezonte Fläche auf KTN 1133. Die Parzellengrenzen sind im gleichen Plan mit einer durchgezogenen roten Linie gekennzeichnet.

Zweck:

Art. 4

Der Gestaltungsplan bezweckt eine häusliche Nutzung des Bodens mit einer wohnlichen Überbauung. Dies wird erreicht durch eine sehr sparsame Erschliessung für den motorisierten Verkehr, durch die Schaffung einer zusammenhängenden, gut besonnten, Erholungs- und Spielfläche für die Anwohner und Bewohner des Gestaltungsplanareals, einer kompakten Bauweise und durch das Schaffen eines gemeinschaftlichen Bereiches für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Der Bereich zwischen zukünftiger Bebauung und Biber, der zur Erholungsfläche wird, soll gefasst und aufgewertet werden, so dass man den Fluss wieder verstärkt erleben kann.

Durch eine Bebauung mit nur einem Gebäudekörper und einer energiebewussten Bauweise (Minergie) wird der Energieverbrauch in Bezug auf die gesetzlich geltenden Mindestvorschriften bezüglich Wärmeverbrauch (Heizung) um ein Mehrfaches vermindert.

Durch die Bebauung mit nur einem Gebäudekörper werden die Erstellungskosten optimiert und die Erstellung von günstigem Wohnraum wird ermöglicht.

Bauvorschriften

Baubereiche:

Art.5

Der Gestaltungsplan definiert zwei Baubereiche, A und B.
Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A und B dürfen Haupt- und Nebenbauten erstellt werden. Balkone dürfen die Baulinien um max. 1.50m überragen. Es soll ein zusammenhängendes Gebäude entstehen. Die neu eingezonte Fläche wird in den Baubereich B integriert.

Das gewachsene Terrain ist im Plan eingetragen.

Gebäudehöhe und Firsthöhe

Die Gebäudehöhe und Firsthöhe werden gemäss Art. 46 BauR ermittelt. Die Gebäudehöhe wird am gewachsenen Terrain ermittelt.
Die maximale Gebäudehöhe für die Zone WG beträgt: 10.00 m
Die maximale Firsthöhe für die Zone WG beträgt: 13.00 m

Ausnahme:

Die Gebäudehöhe und Firsthöhe darf, westseitig zur Biber, das vom BauR vorgegebene Maximum um maximal 1.00m übersteigen.

Das heisst:

maximale Gebäudehöhe: 11.00 m

maximale Firsthöhe: 14.00 m

Neben den Gebäudehöhen gelten für die vertikale Begrenzung der Baukörper auch die nachstehenden Mantellinien. Bei der Umsetzung ist jeweils jene Definition massgebend, welche die grössere Einschränkung ergibt.

Baubereich A

Im Baubereich A wird ein Teil der Hauptbaute erstellt.

Die maximale Gebäude- und Firsthöhe wird, nach oben, von den im Plan ausgewiesenen Mantellinien (ML) begrenzt.

ML Gebäudehöhe	843.30	ML Firsthöhe	846.30
----------------	--------	--------------	--------

Baubereich B

Im Baubereich B wird ein weiterer Teil der Hauptbaute erstellt.

Die maximale Gebäude- und Firsthöhe wird, nach oben, von den im Plan ausgewiesenen Mantellinien (ML) begrenzt.

ML Gebäudehöhe	844.40	ML Firsthöhe	847.40
----------------	--------	--------------	--------

Alle Höhenangaben in Meter über Meereshöhe

Grenz- und Gebäudeabstände:

Art. 6

Die Baubereiche A und B halten die Grenzabstände wie sie vom PBG und BauR vorgeschrieben sind ein und werden durch sie definiert. Im Speziellen heisst das:

Grenzabstand im Norden:	5.00 m zur angrenzenden Parzelle KTN 1132
Grenzabstand im Osten:	6.00 m Strassenabstand zur Bennauerstrasse
Grenzabstand im Süden:	0.00 m zur Zonengrenze (gem. Art 49 BauR)
Grenzabstand im Westen:	17.00 m Waldabstand zur Stockgrenze

Die Grenze zwischen Baubereich A und B wird in einem Abstand von 67.00 m parallel zum Verlauf des nördlichen Grenzabstands eingerichtet

Ausnahmen:

- Zwischen Baubereich A und B wird weder ein Grenzabstand noch ein Gebäudeabstand eingerichtet, da die kompakte Bebauung angestrebt wird.
- Baubereich B: Der Grenzabstand im Süden wird durch Ungleichverteilung des Grenzabstandes (Art. 49 BauR) auf die Landwirtschaftszone übertragen und beträgt so 0.00 m.

Gewässerraum:

Westseitig grenzt das Gestaltungsplangebiet an die Biber. Zur Biber gilt ein Gewässerraum von 15.00 m. Im vorliegenden Gestaltungsplan kommen in diesem Gewässerraum folgende Nutzungen mit den im Anschluss abschliessend geregelten zulässigen Anlagen zu liegen: (gem. Art. 41c GSchV)

- 1) Die heute rechtmässig bestehenden Asphaltflächen dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie erhalten und als Spiel- und Erholungsflächen verwendet werden. Als Ausnahme kann im Baubewilligungsverfahren mit dem Einverständnis der zuständigen kantonalen Stellen auch der Bau von Kieswegen und zugehörigen Sitzbänken sowie ein Ersatz der Asphalt- durch Grün-, Kies- oder Sandflächen bewilligt werden, soweit dies gleichzeitig mit einer ökologischen Aufwertung und Verbesserung in Bezug auf den Gewässerschutz und die Waldfunktion verbunden ist.
- 2) Sportplatzzubehör wie Basketballkörbe, Volleyballnetze, Badmintonnetze und demontierbare Fussballtore o.ä. sowie gängige Spielplatzeinrichtungen wie Rutschen, Schaukeln, Klettereinrichtungen sind nur ausserhalb des Gewässerraums möglich und bedürfen im Waldabstandsbereich noch der Zustimmung des zuständigen kantonalen Amtes.

Waldabstand:	Gleichermassen im Zuge der Umgebungsgestaltung, Renaturierung und besseren Einpassung in die Umgebung kann innerhalb des Waldabstandes der ursprüngliche Terrainverlauf rekonstruiert werden. Dies muss eine landschaftliche Verbesserung sowie eine Aufwertung des Uferbereichs zur Folge haben und wird idealerweise durch die Umgebungsplanung durch einen Landschaftsarchitekten sichergestellt. Diese Terrainrekonstruktion muss mit der bestehenden Bestockung verträglich sein und dient zur Aufwertung der Erholungsflächen. Im Gewässerraum darf lediglich der Bodenbelag angepasst werden (siehe ‚Gewässerraum‘).
Gestaltung des Gebäudes:	Art. 7 Es ist ein einziges zusammenhängendes Gebäude zu planen. Dieses ist sorgfältig und architektonisch gut strukturiert zu gestalten und in die Umgebung einzupassen. Das Gebäude soll in einer zeitgemässen Architektursprache realisiert werden und die Lage in der Umgebung auch bezüglich seiner Stellung und seiner Fassaden- und Dachgestaltung aufnehmen. Um die ausreichende Besonnung der Wohnungen zu garantieren, ist die Gebäudetiefe (ohne Mehrstärke Minergie) auf den Wohngeschossen, mit Ausnahme der Attikageschosse, auf 16.25 m zu begrenzen. Der Abfluss von Regenwasser ist durch extensive Begrünung auf den Flachdächern zu verzögern und zu reduzieren. Balkone dürfen die Baubereichsgrenzen um 1.50 m überragen.
Mehrstärke Wärmedämmung	Art. 8 Die Bebauung hat im Minergie®-Standard zu erfolgen. Damit kein Ausnützungsnachteil entsteht falls sogar Minergie P Standard realisiert wird, dürfen Aussenmauerquerschnitte und Dachaufbauten um das Mehrmass der dazu nötigen Isolationstärke nicht angerechnet werden. Das heisst, dass ein Wand- oder Dachaufbau im Minergie P Standard min. ca. 30-40 cm Wärmedämmung aufweisen wird, jedoch eine Wärmedämmung von ca. 20 cm den Ansprüchen des Minergie®-Standards genügen würde. Somit wird die Aussenmauerstärke oder Dachaufbaustärke durch die Mehrdämmung gem. Beispiel um ca. 16 cm (36 cm – 20 cm) erhöht. Ausnahme: Die durch Minergie-P Standard begründete Mehrfläche wird nicht zur Ausnützung bzw. ÜB-Ziffer und Gebäudehöhe angerechnet und darf um das Mehrmass der Dämmung, welches 20 cm übersteigt, über die Baulinien bzw. Gebäude- und Firsthöhen herausragen. (Minergie-P ca. 16 cm – 20 cm).
Dachgeschoss	Art. 9 Bei der Dachgeschossgestaltung muss der Baukörper (mindestens drei-seitig) um das Mass seiner Höhe zurückversetzt werden. Treppenhäuser inkl. Windfänge müssen nicht zurückversetzt werden und Aufbauten bis zu einer Länge von 1/3 der Fassadenlänge dürfen in der Ebene der Hauptfassade bis zur Firsthöhe ausgebaut werden.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN Gestaltungsplan Biberhof Erweiterung

Parkgeschoss

Art. 10

Ebene 1 muss für das Parkgeschoss bzw. Tiefgarage genutzt werden. Das Parkgeschoss ist zusammenhängend an einem Stück zu erstellen, mit einer zweispurigen Fahrbahn in der Mitte und Parkplätzen im 90° Winkel zu beiden Seiten der Fahrspur, auf der gesamten Länge der darüber liegenden Hauptbaute.

Überbauungsziffer

Art. 11

Im Sinne der haushälterischen Nutzung der Bodenfläche und der qualitativen Gestaltung der Bebauung wird innerhalb des Perimeters der Gestaltungsplanbonus von 7% beansprucht. Die maximale Überbauungsziffer wird gemäss BauR auf 31% festgelegt. Die maximale Überbauungsziffer für Nebenbauten beträgt 8%.

Umgebung

Erholungs- und Spielflächen

Art.12

Zwischen der Bennauerstrasse und den Baubereichen A und B muss ein Lichthof (Erholungsfläche) entstehen, welcher den Wohnungen auf Ebene 2 & Ebene 3 die genügende Belichtung von Osten her garantiert. Die Mauer dieses Lichthofes geht von OK Boden bis OK bestehendes Terrain und soll so naturnah wie technisch möglich gestaltet werden.

Im Aussenraum auf der Westseite des Gebäudes sollen Kinderspielplätze und Erholungsflächen gleichermassen vereint und gestalterisch wertvoll umgesetzt werden.

Die addierten Flächen des Lichthofs (Erholungsfläche) auf der Ostseite und der Kinderspielplätze und Erholungsflächen auf der Westseite des Gebäudes müssen die Forderung des BauR mindestens verdoppeln. Das heisst es müssen 16%, statt der normalerweise vom BauR geforderten 8%, der oberirdischen Bruttogeschossflächen bereitgestellt werden.

Bepflanzung

Für die Umgebungsgestaltung sind nach Möglichkeit standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu wählen. Die Pflanzung, die Saat, sowie das Ausbringen von Pflanzen oder – teilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von InfoFlora verzeichnet sind, ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

Zufahrt Tiefgarage

Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes liegt die Zufahrt zu den Aussenparkplätzen und der Parkgarage. Diese wird die bereits bestehende Einfahrt von der Bennauerstrasse aus nutzen. Zusätzlich dient diese auch als Zugang zum öffentlichen Wanderweg und den Erholungs- und Spielflächen entlang der Biber.

Aussenparkplätze

Im nördlichen Bereich des Grundstückes zwischen der Grundstücksgrenze und der Hauptbaute bzw. der Erholungsfläche kommen die gemeinsamen Aussenparkplätze der Baubereiche A und B zu liegen. Entlang der Bennauerstrasse wird ein Trottoir zur Erschliessung der einzelnen Gebäudeteile eingerichtet.

Öffentlicher Fussweg

Art.13

Im Zuge der Erstellung der Erholungsflächen muss ein neuer öffentlicher Fussweg mit privater Unterhaltungspflicht entlang der Biber erstellt und von den Eigentümern der Überbauung ständig zu diesem Zweck erhalten werden.

Erschliessung

Art.14

Das Parkgeschoss und die Aussenparkplätze werden gemäss Art. 10 und Art. 12 erstellt. Die Erschliessung der einzelnen Wohnungen wird über vier unabhängige Erschliessungseinheiten erfolgen. Diese Erschliessungseinheiten sind von der Bennauerstrasse her, mittels Passarellen von der Strasse aus, rollstuhlgängig zu erschliessen. Auf der Ebene 1 (Parkgeschoss) können diese Erschliessungseinheiten auch von den Erholungsflächen aus durch das Parkgeschoss erreicht werden.

Entwässerung

Art 15

Das ganze Perimetergebiet wird im Trennsystem entwässert. Oberflächenwasser wird in die bestehende Meteorwasserleitung eingeleitet. Es ist zu beachten, dass möglichst wenig oder gar kein Meteorwasser gepumpt werden muss. Allfällige Sickerwasserströme sind mit Hilfe eines Geologen zu beurteilen, um dann eine massgeschneiderte Lösung für das geplante Bauwerk zu entwickeln.

Retention

Für das Dachwasser müssen Retentions- oder Versickerungsmassnahmen realisiert werden. Retention auf dem Dach durch extensive Begrünungen, Versickerungsmulde oder Graben (gemäss geologischem Gutachten).

Die Freifläche im Westen der Hauptbaute wird ebenfalls begrünt, so dass möglichst viel Oberflächenwasser versickern bzw. durch die Bepflanzung aufgenommen werden kann.

Heizungs- und Warmwasserproduktion:

Art 16

Die Erzeugung von Warmwasser, für den Heiz- und Brauchwasserbedarf des Gebäudes, muss mittels erneuerbaren und emissionsarmen Verfahren ausgeführt werden. Nicht erlaubt sind Systeme, welche die Wärme durch Verbrennung produzieren und dadurch einen Rauchabzug benötigen. Bevorzugt wird Wärme aus Erdsonden, aber die Möglichkeit zur Installation eines solchen Systems muss erst mit einem geologischen Gutachten geklärt werden. In jedem Fall muss aber ein emissionsarmes System realisiert werden wie z.B. Wärmepumpe Wasser-Luft als Alternative zu den Erdsonden.

Die Bebauung hat im Minergie® – Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

Schlussbestimmungen

Weitere Vorschriften : Art.17

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gilt das Baureglement des Bezirkes Einsiedeln (BauR).

**Wohnungen in
Kostenmiete: Art.18**

Die Erhöhung der Überbauungsziffer von 24% auf 31% ermöglicht es, zusätzlich 426 m² mehr Fläche zu überbauen. Als Gegenleistung verpflichtet sich die Bauherrschaft, mindestens die Hälfte des auf dieser Mehrfläche erstellbaren Wohnraums (426 m² auf 3 Vollgeschossen = 1'278) ca. 640 m², im Sinne der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz als preisgünstigen Wohnraum der Spekulation zu entziehen und die Kostenmiete als Basis für die Vermietung zu verwenden. Diese Fläche ist im Richtprojekt bzw. Bauprojekt auszuweisen.

**Ausnahmen gegenüber
Normalbauordnung: Art.19**

Der Gestaltungsplan Biberhof beansprucht gegenüber der Regelbauweise folgende Ausnahmen:

- Erhöhung der Überbauungsziffer von 24% auf 31% im Rahmen von Art. 62 BauR.
- Festlegung der Gebäude- und Firsthöhen gem. Art. 5 der SBV
Maximale Gebäude- und Firsthöhe westseitig.
- Die Mehrstärken der für Minergie®-P wird nicht der Überbauungsziffer angerechnet und darf die Gebäudehöhe und die Baulinien um den Mehrbetrag überschreiten.
- Ausnahme innerhalb des Strassenabstandes für die Erstellung von Anlagen sowie Abgrabungen exklusiv für Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich der Fläche Ver- und Entsorgung und der Erholungsfläche entlang der Bannauerstrasse.
Diese Anlagen dürfen nicht als Gebäude in Erscheinung treten.
Die bestehenden Garagen können für die Unterbringung der Kehricht-Container genutzt werden.

Vorteile gegenüber Normalbauordnung:

Art.20

Der Gestaltungsplan Biberhof erbringt gegenüber der Regelbauweise folgende Vorteile:

- Bessere Topographische Einpassung und Einfügung in die Landschaft dank geregelter Gebäudehöhen (Mantellinie Baubereich A und B gem. SBV Art. 5)
- Flächensparende zusammengefasste Erschliessung mit gemeinsamer Tiefgarage, welche es ermöglicht, innerhalb des GP- Perimeters mit Ausnahme der Zufahrt verkehrsfreie Flächen zu gestalten.
- Die Erstellung eines neuen öffentlichen Fusswegs mit privater Unterhaltungspflicht durch das Areal entlang der Biber. Durch die Gewährung des öffentlichen Fusswegrechts wird eine gute Anbindung der Bewohner aber auch für Wanderer an den Bahnhof Biberbrugg und somit an die ÖV ermöglicht.
- Die Ausscheidung grosszügiger zusammenhängender gut besonnener Kinderspielplatz - und Erholungsflächen (rund 16% der oberirdischen Bruttogeschossfläche gegenüber den vom BauR geforderten 8%) entlang der Biber und im Lichthof.
- Heizanlage mit erneuerbarer Energie (Erdwärme, vorbehaltlich der Geologie)
- Erstellung und Erhaltung günstigen Wohnraums im Sinne der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz . Dieser wird durch Kostenmiete der Spekulation entzogen. (gem. Art. 18)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN Gestaltungsplan Biberhof Erweiterung

Inkrafttreten: **Art.21**

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag der öffentlichen
Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Grundbuchanmerkung: **Art. 22**

Für die Dienstbarkeit öffentliches Fusswegrecht wird diese
Einräumung im Zusammenhang mit der Baubewilligung des
Bauprojektes zur Eintragung innerhalb von 30 Tagen fällig. Die Kosten
für das öffentliche Wegerecht trägt die Nutzniesserin (der Bezirk
Einsiedeln).