

13. Mai 2004

Bauamt

0103 Gestaltungsplan „Birchli“, KTN 3773, Kantonsstrasse, 8840 Einsiedeln

Planauflage: 28.5.04 - 28.6.04

Erlaubnis: RRB 737 vom 9.12.04

BEZIRKSRAT EINSIEDELN

Der Bezirksammann: Der Landammann:

GESTALTUNGSPLAN - SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Genehmigt mit RRB Nr. 501 vom 11.4.06

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

Einsiedeln / Pfäffikon:

1. März 2004

▪ Bauherrschaft / Gesuchsteller:

Immobirchli Immobilien AG
8840 Einsiedeln
vertr. d. Dr. F. Mattig
Mattig-Suter und Partner
Bahnhofstrasse 28
6430 Schwyz

▪ Grundeigentümer KTN 3773:

Immobirchli Immobilien AG
8840 Einsiedeln
vertr. d. Dr. F. Mattig
Mattig-Suter und Partner
Bahnhofstrasse 28
6430 Schwyz

▪ Architekt:

Feusi + Partner AG
Schindellegistrasse 36
8808 Pfäffikon



INHALTSVERZEICHNIS

Sonderbauvorschriften	Seite
▪ Zweck und Geltungsbereich	2
▪ Erschliessung und Verkehr	3
▪ Allgemeine Bauvorschriften	4
▪ Umgebungsgestaltung	6
▪ Allgemeines	7
▪ Ausnahmen von der Regelbauweise	7

ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Abgrenzung und Umfang

1. Der Gestaltungsplan (GP) „Birchli“, Kantonsstrasse, Einsiedeln, umfasst eine Teilfläche von 4'281 m² der Parzelle KTN 3773 im Bezirk Einsiedeln (Gesamtfläche der Parzelle KTN 3773: 4'630 m²).

2. Er besteht aus folgenden planerischen Bestandteilen, alle datiert vom 1. März 2004:

GP-Unterlagen	Mst.	Plan-Nr.
▪ Kataster	1:500	0103-50
▪ Situation / Mantellinien	1:200	0103-51
▪ Höhenbegrenzungslinien	1:200	0103-52

Richtprojekt	Mst.
▪ Dossier A4	1:500 / 1:200

mit allen Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Perspektiven (Total 22 Seiten)

3. Verbindliche Gestaltungsplaninhalte, wozu neben den Sonderbauvorschriften die im Gestaltungsplan (Plan-Nr. 0103-51) genannten verbindlichen Planangaben (siehe Planlegende) und der Plan Höhenbegrenzungslinien Plan Nr. 0103-52) gehören, sind verpflichtend und auf jeden Fall einzuhalten. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Gestaltungsplanes. Vorbehalten bleiben die in den Sonderbauvorschriften vorgesehenen möglichen Abweichungen.

**Art. 2
Ziel**

4. Die weiteren nicht verbindlichen Gestaltungsplaninhalte, dies zum Teil gemäss Legende des Gestaltungsplanes (Plan-Nr. 0103-51) sowie sämtliche Richtprojektpläne, sind richtungsweisend und zeigen nur Möglichkeiten innerhalb der verbindlichen Angaben des Gestaltungsplanes auf.

Der GP „Birchli“ bezweckt eine gute Überbauung des Areals unter Beachtung der Grundsätze des Baureglementes (Art. 85, Abs. 1 und 2), dies insbesondere mit folgenden Vorteilen gegenüber der Normalbauweise:

- Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielmöglichkeiten in der Grösse von mind. 12 % der zu Wohnzwecken genutzten oberirdischen Geschossfläche
- Getrennter Fussgänger- und Fahrverkehr
- Unterniveau-Garage für 100 % der nach Art. 32 Abs. 3 BR erforderlichen Pflichtparkplätze (exkl. Besucherparkplätze)
- Zusätzliche Mehrleistungen im öffentlichen Interesse:
 - Sicherstellung des Trottoirs entlang der Kantonsstrasse
 - Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung über das Grundstück gegen den Sihlsee
 - Eine zentrale Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse mit entsprechender Verbesserung der Verkehrssicherheit

ERSCHLIESSUNG / VERKEHR**Art. 3
Erschliessung**

1. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge, Velos und Fussgänger erfolgt über die Kantonsstrasse. Mit der Erstellung der Neubauten werden die heute nicht geregelten Zufahrten auf eine zentrale Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse zusammengefasst.
2. Die interne Erschliessung erfolgt im Bereich der Erschliessungsflächen gem. GP Plan 0103-51. In diesem Bereich sind auch Rabatten und sonstige Bepflanzungen gestattet.

Art. 4**Motorfahrzeug-
und Veloabstellplätze**

1. 100 % der erforderlichen Pflichtparkplätze (exkl. Besucherparkplätze) müssen in einer Unterniveau-Garage erstellt werden.
2. Im Baubereich B liegt eine Unterniveau-Garage welche über eine Zufahrtsrampe erschlossen wird.
3. Im Bereich der Erschliessungsflächen und oberirdischen Parkplätze gemäss GP Plan 0103-51 sind Besucher-PP sowie weitere oberirdische Parkplätze zulässig.
4. Im Baubereich B werden Veloabstellräume in der Unterniveau-Garage angeordnet.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5**Ausnutzung**

1. Das Gestaltungsplanareal „Birchli“ liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2. Die Gesamtfläche der Parzelle KTN 3773 beträgt 4`630 m<sup>2</sup>. Der nicht in der Bauzone und im Gestaltungsplanperimeter liegende Flächenanteil von Wald und Gewässer beträgt 349 m<sup>2</sup>. Die für die Ausnutzung anrechenbare Landfläche im Gestaltungsplanperimeter beträgt somit 4`281 m². Die Überbauungsziffer mit Gestaltungsplan beträgt 31 %. Die überbaubare Fläche beträgt somit 1`327 m² (siehe auch Ausnutzungsberechnung im Dossier Richtprojekt).
2. Bei einer Parzellierung des GP-Areals sind Nutzungsbeschränkungen und -transfers im Grundbuch einzutragen.

Art. 6**Baubereiche**

1. In den Baubereichen A1, A2 und A3 können Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Es sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Büronutzungen zulässig.
2. Im Baubereich B können Unterniveau-Garagen, Keller- und Haustechnikräume, Abstellräume, Archive, Lager, Zugangswege und Stützmauern erstellt werden. Für oberirdische Nutzungen gelten die Angaben gem. Gestaltungsplan 0103-51.
3. In den Baubereichen C können Schallschutzwände (gegen die Kantonsstrasse) erstellt werden.

Art. 7

Grenz- und
Gebäudeabstände

1. Die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters ergeben sich aus den im Plan 0103-51 definierten Baubereichen.
2. Gegen Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement und kant. PBG.
3. Interne Gebäudeabstände können auf folgende minimale Masse reduziert werden:
 - Zwischen Baubereich A1 und A2 auf minimal 5.40 m
 - Zwischen Baubereich A2 und A3 auf minimal 5.40 m

Art. 8

Gebäudelängen

Die Gebäudelängen sind innerhalb der gemäss Plan 0103-51 definierten Baubereiche frei.

Art. 9

Baubereiche

Die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan 0103-51 stellen horizontale Baubegrenzungslinien dar, welche Standort und maximale horizontale Ausdehnung der Hochbauten - und zwar der entsprechenden Fassadenflucht - bestimmen, und die nur durch die Bauten und Anlagen nach Art. 11 und 12 SBV überragt werden dürfen. Bezüglich der so möglichen Gebäudelängen sowie dem Abstand gegenüber Nachbarparzellen siehe Art. 7 SBV.

Art. 10

Gebäude- und
Firsthöhen,
Geschosszahl

1. In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Geschosszahl
A1	max. 7.0 m	max. 9.50 m	2 Voll-geschosse
A2	max. 7.0 m	max. 9.50 m	2 Voll-geschosse
A3	max. 6.5 m	max. 9.00 m	2 Voll-geschosse
B	max. 1.0 m		unterirdische Bauten und Anlagen
C	nach Erforderniss gem. Lärmschutz-nachweis	---	---

2. Technisch bedingte Aufbauten oder Gebäudeteile (wie Kamine, Liftbauten etc.) und transparent gestaltete Geländer (Glas, Staketten etc.) werden bei der Bemessung von Gebäude- und Firsthöhen nicht berücksichtigt und dürfen die Höhenbegrenzungslinien gemäss Plan 0103-52 überragen.
3. Die Gebäudehöhen gelten gleichermassen für Bauten mit Flachdach oder Schrägdach.

Art. 11
Nebenbauten und
unterirdische Bauten

1. Grenz- und Gebäudeabstände für Vor- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten ergeben sich aus Art. 44 Abs. 3 und Art. 47 BR.
2. Auf dem ganzen GP-Areal sind Nebenbauten gemäss Art. 47 Abs. 1 BR auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt.
3. Mit dem Einverständnis der Nachbarschaft können Nebenbauten gemäss Art. 47 Abs. 3 BR an die Grenze gestellt werden, dies auch ausserhalb der Baubereiche.

Art. 12
Weitere Bauten
und Anlagen

1. Ausserhalb der Baubereiche sind Wege, Stützmauern, Lichtschächte, Notausstiege, Kaminanlagen, Fluchtröhren sowie Böschungen gestattet.
2. Vorbauten wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen gem. Art. 44 Abs. 3 BR allseitig um 1.50 m über die Baubereiche vorspringen, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 13
Dachgestaltung

Die Art der Dachgestaltung (Flach- oder Schrägdächer) innerhalb des Gestaltungsplanareals ist frei.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 14
Umgebungsgestaltung

Der Gestaltungsplan 0103-51 bildet die Grundlage für eine durch einen Fachmann auszuarbeitende Umgebungsgestaltung. Dieses Detailprojekt ist den Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vor Baubeginn vorzulegen.

Art. 15
Kinderspielplätze

Kinderspielplätze sind gut besonnt und verkehrssicher anzuordnen. Ihre Gesamtfläche soll mindestens 12% der zu Wohnzwecken genutzten oberirdischen Geschossfläche betragen. Im Bereich des Waldabstandes dürfen nur Kinderspielflächen ohne Spielgeräte angeordnet werden.

ALLGEMEINES

Art. 16
Subsidiäres Recht

In Fällen, wo die Bestimmungen des Gestaltungsplanes nichts anderes vorschreiben, gilt das Baureglement des Bezirkes Einsiedeln und das kantonale Planungs- und Baugesetz.

Art. 17
Verbindlichkeit des
Richtprojektes

Das Richtprojekt ist grundsätzlich nicht verbindlich. Bezüglich der baulichen Gestaltung gilt Art. 21 BR.

AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

Art. 18
Ausnahmen

Der Gestaltungsplan „Birchli“ weicht teilweise von der Regelbauweise ab. Folgende Ausnahmen sind geplant und bewilligt:

- a) Erhöhung der Überbauungsziffer auf 31 % nach Art. 5 Abs. 1 SBV.
- b) Unterschreitung der internen Gebäudeabstände nach Art. 7 Abs. 3 SBV:
Abstand zwischen den Baubereichen A1, A2 und A3 minimal 5.40 m.
- c) Überschreitung der baureglementarischen Gebäudehöhe nach Art. 10 Abs. 1 SBV im Baubereich A1 und A2:
Maximale Überschreitung der Gebäudehöhe um 30 cm.
- d) Überschreitung der baureglementarischen Firsthöhe nach Art. 10 Abs. 1 SBV im Baubereich A1 und A2:
Maximale Überschreitung der Firsthöhe um 50 cm.