

KANTON SCHWYZ
BEZIRK EINSIEDELN



Gestaltungsplan „Drei Kreuzern“, 8840 Einsiedeln

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentlich aufgelegt

vom 13.7.2001 bis 13.8.2001

Vom Bezirksrat erlassen

BRB Nr. 803 / am 22 NOV 2001

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt

RRB Nr. 970 / am 6.8.02

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Gestaltungsplan „Drei Kreuzern“, 8840 Einsiedeln

Landeigentümerin KTN 765 / 3672

Genossame Dorf Binzen vertreten durch
den Präsidenten

Wilfrid Schönbächler
Rietstrasse 2

8840 Einsiedeln

Tel 055 412 47 27

und den Schreiber

Werner Schönbächler
Furrenstrasse 2

8840 Einsiedeln

Tel 055 412 47 27

Landeigentümer KTN 843

Reza Razavi

Schnabelsbergstrasse 6

8840 Einsiedeln

Tel 055 412 82 72

Projektverfasser

Hanspeter Kälin & Partner

Hanspeter Kälin

Haus zur Birne, Ochsnerstrasse 5

8840 Einsiedeln

Tel 055 418 40 00

Fax 055 418 40 01

Die Landeigentümerin KTN 765 / 3672

Ort, Datum

Genossame Dorf Binzen



.....
.....
.....

Der Landeigentümer KTN 843

Ort, Datum

Reza Razavi



.....
.....

Der Projektverfasser

Ort, Datum

Hanspeter Kälin & Partner

Einsiedeln, den 10.07.01



.....
.....

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

¹ Dem Gestaltungsplan sind folgende rechtlichen Voraussetzungen zu Grunde gelegt:

Rechtsgrundlagen

- Kant. Planungs- und Baugesetz Schwyz vom 14. Mai 1987
- Baureglement Bezirk Einsiedeln vom Dezember 1998
- Bauzonenplan Bezirk Einsiedeln vom 26. September 1993
- Landwirtschafts- und Schutzzonenplan LSZE

² Bezirksrat und Regierungsrat erlassen, gestützt auf Paragraph 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 und dem Baureglement Bezirk Einsiedeln (BR) vom Dezember 1998 Art. 42 und 43 sowie auf Antrag der Grundeigentümer, die folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "Drei Kreuzern", Einsiedeln.

Artikel 2

¹ Die nachfolgenden Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan "Drei Kreuzern", Einsiedeln, gemäss Katasterplan 1:500 Nr. 139.001, vom 18.10.2001, schraffiertes Gebiet, KTN 765, 3672 und 843.

Geltungsbereich

² Soweit nicht ausdrücklich anders festgelegt gelten übergeordnet zu den anfolgenden Artikeln allfällige öffentlich rechtliche Verordnungen, Erlasse und Gesetze.

Artikel 3

Der Gestaltungsplan will:

Zweck

A eine geordnete Überbauung mit klarer Konzeption

B eine angemessene Nutzung des Bodens

C die Verkehrs- und Erschliessungssituation regeln

D die generelle Anordnung und Gestaltung der Strassen, Wege und Freiflächen bestimmen

E die generelle Anordnung der Parzellen und der Bebauungsflächen bestimmen und mögliche Parzellengrössen aufzeigen

F den Schutz wertvoller naturlandschaftlicher Elemente, wie z.B. die Baumallee entlang des Scheidweges gewährleisten.

Artikel 4

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

Planungsmittel

A Pläne

- Katasterplan Mst. 1:500 Nr. 139.001, 18.10.2001
- Situation/Umgebung Mst. 1:500 Nr. 139.002, 18.10.2001
- Höhenkurven Mst. 1:500 Nr. 139.003, 18.10.2001(orient. Inhalt)
- Werkleitungen/Entsorgung Mst. 1:500 Nr. 139.004, 18.10.2001
- Erschliessung Strassen/Kanal. Mst. 1:500 Nr. 139.005, 18.10.01
- Strassenlängsprofil Mst. 1:500 Nr. 139.006, 18.10.2001
- Detail Strassenanschlüsse Mst. 1:500 Nr. 139.007, 18.10.2001

B Sonderbauvorschriften, 18.10.2001

C Erläuterungsbericht (orient. Inhalt), 18.10.2001

Bauvorschriften

Artikel 5

¹ Die Baubegrenzungslinien (im Plan "Situation/Umgebung M 1:500" vom 18.10.2001 mit blauer strich-punktierter Linie gekennzeichnet) bestimmt die äussersten zulässigen Gebäudeteile für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahmen bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Balkone, dies jedoch nur innerhalb des Gestaltungsplangebietes "Drei Kreuzern".

Baubegrenzungslinien

Vorbehalten bleiben die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss PBG und Baureglement.

² Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie bei Wohnbauten um 1.5 m überragen, jedoch auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge.

Artikel 6

Der Bestand und Unterhalt der Baumallee Scheidweg, Schutzobjekt Nr. 4.001 wird materiell, rechtlich und finanziell durch die Besitzerin, Genossame Dorf Binzen, sichergestellt.

Baumallee Scheidweg

Artikel 7

Entlang des Scheidweges wird eine Pflanzenschutzlinie (im Plan "Situation/Umgebung M 1:500", Nr. 139.002 vom 18.10.2001 mit violetter strich-punktierter Linie gekennzeichnet) errichtet, die parallel zu diesem geführt wird. Sie dient dem Baumschutz. Sämtliche Bauten und Nebenbauten müssen hinter dieser Linien errichtet werden (Schutz der Wurzeln). In keinem Bereich darf die Höhe von Bauten, Nebenbauten sowie allfälliger weiterer Objekte (Mauern, Umzäunungen etc.) den Abstand zur Grenze überschreiten (Schutz der Baumkronen).

Pflanzenschutzlinien

Artikel 8

¹ Entlang des Scheidweges wird eine Zaun- und Sockellinie (im Plan "Situation/Umgebung M 1:500", Nr. 139.002 vom 18.10.2001 mit grüner strich-punktierter Linie gekennzeichnet) errichtet, die parallel zu diesem geführt wird. Sie dient dem Schutz des Landschaftsbildes. Zäune und Bepflanzungen wie Bäume, Hecken, Sträucher etc. müssen hinter dieser Linien errichtet werden. In keinem Bereich darf die Höhe privater Bepflanzungen den Abstand zur Grenze überschreiten (Schutz des Landschaftsbildes, Schutz der Baumkronen). Änderungen auf Grund übergeordneter Interessen bleiben vorbehalten.

Zaun- und Sockellinie

² Zur Sicherung der Schneeräumung wird entlang der Erschliessungs- und Zubringerstrassen ebenfalls eine Zaun- und Sockellinie in einem Abstand von 0.5 m gemäss Situations-/Umgebungsplan M 1:500", Nr. 139.002 vom 18.10.2001 geführt. Zäune und Bepflanzungen müssen hinter dieser Linie errichtet werden. Höhe und Form richten sich nach dem Baureglement.

Artikel 9

Für Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Vorgaben gemäss PBG und Baureglement ohne weitere Angaben.

Grenz- und Gebäudeabstände

Artikel 10

Als Wintergärten gelten ein- oder zweigeschossige, verglaste Bauteile. Sie sind ohne Heizung ausgestattet und dienen so als Energiespeichervolumen. Bei der Berechnung der Überbauungsziffer werden sie als Nebenbauten berücksichtigt.

Wintergärten

Artikel 11

Es wird eine Architektur, Material- und Farbwahl angestrebt, die mit der landschaftlichen Umgebung und Dorfstruktur im Einklang steht. Es ist auf eine einheitliche Gesamtwirkung zu achten. Die Gebäude sind architektonisch gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung, den topographischen Geländeverlauf sowie die Gesamtüberbauung einzupassen. Die Gestaltung und die Eingliederung der Bauten in den einzelnen Bebauungsgebieten (BG) hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Insbesondere sind dabei folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen: Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, Lage, kubische Gliederung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialisierung, Farbgebung sowie die Wohnhygiene. Wo möglich und sinnvoll gilt als prädestinierte Hauptwohnseite Süden resp. Südwesten. Im weiteren gelten die Vorgaben gemäss PBG und Baureglement ohne weitere Angaben.

Gestaltung der Gebäude

Artikel 12

Das Land wird für vornehmlich selbstbewohntes Wohneigentum und nicht für spekulative Zwecke (Grossüberbauungen) genutzt. Zur Sicherung eines haushälterischen Umganges mit den Landreserven werden die Besucherparkplätze zusammengefasst.

Besucherparkplätze

Für jedes Bebauungsgebiet mit Mehrfamilienhäusern, insbesondere BG 8-11 ist vor der ersten Baueingabe ein verbindliches Detailprojekt für die Besucherparkplätze im entsprechenden Bebauungsgebiet dem Bezirksrat zur Genehmigung vorzulegen. Die Besucherparkplätze sind gemäss VSS-Norm resp. Baureglement auszuweisen.

Artikel 13

Terrainveränderungen, d.h. Aufschüttungen und Abgrabungen, dürfen das gewachsene Terrain nicht mehr als 1 m über-, resp. unterschreiten. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Zufahrtsrampen zu Garagen und Einfahrten.

Terrainveränderungen

Artikel 14

Im Sinne der angemessenen Nutzung der Bodenfläche wird innerhalb des Perimeters der erlaubte Gestaltungsplanbonus von 4% genutzt und gesamthaft eine maximale Überbauungsziffer von 28% für den Gestaltungsplanperimeter festgelegt.

Bonus Überbauungsziffer

Artikel 15

Gebietsunterteilung

- ¹ Das Areal Gestaltungsplan "Drei Kreuzern" wird in vier Unterzonierungen mit den Bebauungsgebieten (BG) 1-4, 5-7, 8-11 und 12 gemäss Plan "Situation/Umgebung M 1:500", Nr. 139.002 vom 18.10.2001 unterteilt. Die Unterteilung dient der topographischen Einpassung der Gesamtbebauung, dem Schutz des naturräumlich empfindlicheren Bereiches entlang des Scheidweges und der gleichmässigen Besonnung der zukünftigen Wohnbebauung.
- ² Die Bebauungsgebiete werden in einzelne Parzellen unterteilt (im Plan "Situation/Umgebung M 1:500", Nr. 139.002 vom 18.10.2001 mit feiner grauer Linie dargestellt). Diese Vorgaben haben Richtprojektcharakter, Abweichungen innerhalb der Bebauungsgebiete sind möglich.
- ³ Für jedes Bebauungsgebiet ist dem Bezirksrat vor der ersten Baueingabe im entsprechenden Bebauungsgebiet, ein verbindlicher, vom Grundbuchgeometer verifizierter, Parzellierungsplan mit Angabe der Überbauungsfläche pro Parzelle zur Genehmigung vorzulegen.

Artikel 16

Zonierungsvorschriften

- ¹ Für die einzelnen Unterzonierungen gelten folgende Vorschriften:

	<u>BG 1-4</u>	<u>BG 5-7</u>	<u>BG 8-11</u>	<u>BG 12</u>
Überbauungsziffer (UEZ) ¹⁾	31 %	28 %	24 %	31 %
UEZ für Nebenbauten ²⁾	8 %	8 %	8 %	8 %
kl. Grenzabstand (m) ³⁾	4	5	5	4
gr. Grenzabstand (m) ^{3) 4)}	8	8	8	8
max. Gebäudehöhe (m)	6	8	9	9
Schrägdach (m)	+ 0.7	—	+ 0.7	+ 0.7
max. Firsthöhe (m)	9	10.5	12	12
max. Gebäudelänge (m)	30	40	40	30

¹⁾ Übergeordnet gilt Art. 14, Überbauungsziffer

²⁾ Es sind jedenfalls 50 m² zulässig.

³⁾ Die Grenzabstandsvorschriften gemäss § 59 ff PBG sind in jedem Fall einzuhalten. Vorbehalten bleibt zudem Art. 48 Baureglement (Mehrlängenzuschlag).

⁴⁾ Ab 25 m Gebäudelänge gilt der grosse Grenzabstand auf einer Längsseite, bei Gebäudelängen unter 25 m auf einer beliebigen Seite.

- ² Der Nachweis für die gesamthafte Einhaltung der Überbauungsziffer ergibt sich gemäss Beilage im Anhang. Bei Änderung der Parzellenflächen gegenüber dem Gestaltungsplan ist der Nachweis in jedem Fall zu erbringen.

Artikel 17

- ¹ Die Aussenraumgestaltung wird projektbezogen mit der Baubewilligung bestimmt.
- ² Vor Beginn der Umgebungsarbeiten für Einzelbauten ist dem Bezirksrat ein entsprechender Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Aussenraum- und
Umgebungsgestaltung

Artikel 18

- ¹ Die Verlängerung der Erschliessungsstrasse Drei Kreuzern sowie die Quartiererschliessungsstrassen werden mit bituminösem Belag, die internen Fussgängererschliessung in Kiesbelag, Verbundspflasterung oder dergleichen ausgeführt.
- ² Die Parzellen 1.1 - 1.4 gemäss Plan "Situation/Umgebung M 1:500", Nr. 139.002 vom 18.10.2001, werden über die Verlängerung der Strasse "Drei Kreuzern" erschlossen. Zu Lasten der Parzellen 1.2 - 1.4 und zu Gunsten der Parzellen 1.1 - 1.3 wird ein permanentes und uneingeschränktes Überfahrtrecht auf einer Breite von 3.5m eingeräumt. Diese Lasten und Pflichten werden grundbuchamtlich festgeschrieben.
- ³ Am Scheidweg wird bei der Parzelle KTN 843, im Norden und im Anschluss an die Parzelle KTN 2245, im Süden, eine verkehrsbeschränkende Massnahmen gemäss VSS-Norm errichtet. Diese Massnahmen sind so gestaltet, dass sie eine wirksame Barriere für den Individualverkehr darstellen. Zudem werden an diesen Stellen zeitlich unbeschränkte Fahrverbote (ausgenommen Landwirtschaft) für Nichtberechtigte erstellt.
- ⁴ Für die Fussgängersicherheit im Bereich der Strasseneinmündung Drei Kreuzern in die Schnabelsbergstrasse wird im unteren Bereich der Strasse Drei Kreuzern auf dem Grundstück KTN 4930 ein Trottoir mit einer Breite von 1.5m erstellt. Zusätzlich wird ein alternativer Fussweg durch das Gestaltungsplangebiet angeboten, der von der Strasse Drei Kreuzern zum Kehrplatz LKW und so zur Schnabelsbergstrasse bei den Parzellen KTN 3093 und 2875 führt. Sollte sich die so vorgeschlagene Fussgängerführung im Bereich der Strasseneinmündung Drei Kreuzern in die Schnabelsbergstrasse nicht bewähren, so bleiben mit dem Erlass des Gestaltungsplanes für diesen Fall weitergehende Sicherheitsvorkehrungen vorbehalten.

Verkehrerschliessung

Artikel 19

- ¹ Die Werkleitungen werden von den einzelnen Grundstücken in die Quartiererschliessungsstrassen geführt und zusammengefasst an die öffentlichen Werkleitungen angeschlossen.
- ² Die Abwasserentsorgung hat im Trenn- bzw. im modifizierten Trennsystem gemäss Gestaltungsplan „Erschliessung Strassen/Kanalisation 1:500, Plan Nr. 139.005, dat. 10.07.2001“ zu erfolgen.
- ³ Hang- und Sickerwasser ist in die separate Sauberwasserleitung einzuleiten.
- ⁴ Das detaillierte Werkleitungsprojekt ist vor Inangriffnahme der Bauarbeiten dem Bezirksrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
- ⁵ Alle Plätze und Fusswege sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen. Für das Dachwasser werden örtliche Retentions- oder Versickerungsmassnahmen je Grundstück empfohlen (Retentionsbecken, Retention auf Dach, Regenwassertank, Versickerungsmulde, Versickerungsgalerie u.ä.).

Werkleitungen

Artikel 20

Massgebend ist das jeweilige Reglement für die Abfallentsorgung im Bezirk Einsiedeln. Gemäss Plan Werkleitungen/Entsorgungen Nr. 139.004 vom 10.7.2001 werden in unmittelbarer Nähe zur Schabelsbergstrasse je Zubringerstrasse ein Platz für Haushaltscontainer, Sperrgut und Kompostmaterial ausgewiesen.

Abfallbewirtschaftung

Artikel 21

Für sämtliche Einzelparzellen ist der Anschluss an das Kabelnetz vorgesehen. Einzelantennen und Parabolempfänger sind nicht zugelassen.

Aussenantennen

Artikel 22

Gegenüber den Normalbauvorschriften sind mit dieser Sonderbauvorschrift folgende Abweichungen zu gewähren:

Abweichungen von
Normalbauordnung

- A Beanspruchung des Gestaltungsplanbonus von 4% für das Gesamtgebiet des Gestaltungsplangebietes (Art. 14).
- B Aufteilung des Gebietes in vier Untergebiete mit (vgl. auch Anhang I):

partieller Reduktion resp. Erhöhung der Überbauungsziffer,

- BG 1-4 und 12: 24% auf 31%, d.h. um 7%

- BG 5-7: von 24% auf 28%, d.h. um 4%

partieller Reduktion des kleinen Grenzabstandes:

- BG 1-4 und 12: von 5 m auf 4 m

partieller Reduktion der max. Gebäudehöhe:

- BG 1-4: von 9 m resp. 9.7 m auf 6 m resp. 6.7 m

- BG 5-7: von 9 m resp. 9.7 m auf 8 m

partieller Reduktion der max. Firsthöhe:

- BG 1-4: von 12 m auf 9 m

- BG 5-7: von 12 m auf 10.5 m

partieller Reduktion der max. Gebäudelänge (Art. 15-16):

- BG 1-4, 12: von 40 m auf 30 m

Artikel 23

Mit diesen Änderungen gegenüber der Normalbauordnung erhoffen sich die Gesuchsteller für das Gesamtareal folgende Vorteile:

Wesentliche Vorteile des
Gestaltungsplanes

- A Eine langfristig geordnete Gesamtüberbauung mit klarer Fussgänger- und Verkehrserschliessung, Parzellierung und Gesamtbebauungskonzept.
- B Eine einheitliche Gesamtüberbauung mit erhöhten ästhetischen Ansprüchen. Sowohl die Einzelgebäude als auch die Gesamtanlage sollen sich gut in die Umgebung einfügen und sollen architektonisch anspruchsvoll gestaltet sein.
- C Ein haushälterischer Umgang mit den Landreserven durch
 - die Ausnutzung des UEZ Gestaltungsplanbonus von 4% und
 - die Zusammenfassung der Besucherparkplätzen.
- D Die langfristig materielle, rechtliche und auch finanzielle Sicherstellung der Baumallee Scheidweg Schutzobjekt Nr. 4.001.
- E Die Realisierung beidseitiger Verkehrsberuhigungen am Scheidweg, die so gestaltet sind, dass sie eine wirksame Barriere für den Individualverkehr darstellen. Zudem sollen an diesen Stellen zeitlich unbeschränkte Fahrverbote für Nichtberechtigte erstellt werden.
- F Die Erstellung von Sauberwasserleitungen für Hang- Sickerwasser, die an die entsprechenden öffentlichen Leitungen angeschlossen werden.
- G Keine individuellen Einzel- und Parabolantennen, die das Erscheinungsbild der Gesamtüberbauung beeinträchtigen.

Spezielle Vorschriften Liegenschaft KTN 843

Artikel 24

¹ Die nachfolgenden Vorschriften gelten ausschliesslich für das Grundstück KTN 843.

Geltungsbereich

² Soweit nicht ausdrücklich anders festgelegt gelten übergeordnet zu den nachfolgenden Artikeln die in den Sonderbauvorschriften festgelegten Artikel 1-23, sowie allfällige, öffentlich rechtliche Verordnungen, Erlasse und Gesetze.

Artikel 25

Das bereits bebaute Grundstück KTN 843 ist, gestützt auf die Festlegung im Bauzonenplan, der Gestaltungsplanpflicht "Drei Kreuzern" zugeordnet. Damit ergibt sich ein grösseres, logisch zusammenhängendes Gesamtareal, das einer geordneten Überbauung zugeführt werden soll.

Zweck

Artikel 26

Soweit nicht ausdrücklich anders festgelegt gelten übergeordnet die Artikel 14, 15 und 16. Für das Grundstück werden folgende Vorschriften festgelegt:

Vorschriften

Überbauungsziffer (UEZ) ¹⁾	31 %
UEZ für Nebenbauten ²⁾	8 %
kl. Grenzabstand (m) ³⁾	4
gr. Grenzabstand (m) ^{3) 4)}	8
max. Gebäudehöhe (m)	9
Schrägdach (m)	+ 0.7
max. Firsthöhe (m)	12
max. Gebäudelänge (m)	30

1) Übergeordnet gilt Art. 14, Überbauungsziffer

2) Es sind jedenfalls 50 m² zulässig.

3) Die Grenzabstandsvorschriften gemäss § 59 ff PBG sind in jedem Fall einzuhalten. Vorbehalten bleibt zudem Art. 48 Baureglement (Mehrlängenzuschlag).

4) Ab 25 m Gebäudelänge gilt der grosse Grenzabstand auf einer Längsseite, bei Gebäudelängen unter 25 m auf einer beliebigen Seite.

Die so festgelegten Massvorschriften berücksichtigen den Bestand und Erhalt des bestehenden Bauvolumens.

Artikel 27

Ein allfälliger Ausbau der Liegenschaft hat im Rahmen der oben aufgeführten Vorschriften zu erfolgen. Der Besitzstand ist in jedem Falle gewahrt, ein Rückbau kann dem Eigentümer nicht aufgezwungen werden.

Besitzstandwahrung

Schlussbestimmungen

Artikel 28

Die Sonderbauvorschrift tritt mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Bezirksrat und den Regierungsrat rechtsgültig in Kraft.

Inkrafttreten

Artikel 29

¹ Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat ist dieser durch die Gesuchsteller innert 30 Tagen zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.

Anmerkung im Grundbuch

² Die Anmerkung im Grundbuch erfolgt gemäss Baureglement Bezirk Einsiedeln vom Dezember 1998, Art. 88

Einsiedeln, den 18.10.2001

ANHANG

Berechnung der Überbauungsflächen

	<u>Fläche Bebauungsgebiet</u>	<u>Überbauungsziffer</u>	<u>max. Überbauungsfläche</u>
Bebauungsgebiet 1	2 541 m ²	31 %	788 m ²
Bebauungsgebiet 2	1 366 m ²	31 %	423 m ²
Bebauungsgebiet 3	2 225 m ²	31 %	690 m ²
Bebauungsgebiet 4	1 445 m ²	31 %	448 m ²
Bebauungsgebiet 12	859 m ²	31 %	266 m ²
Summe BG 1-4, 12	8 436 m ²	31 %	2 615 m ²
Bebauungsgebiet 5	722 m ²	28 %	202 m ²
Bebauungsgebiet 6	4 999 m ²	28 %	1 399 m ²
Bebauungsgebiet 7	4 738 m ²	28 %	1 327 m ²
Summe BG 5 -7	10 459 m ²	28 %	2 928 m ²
Bebauungsgebiet 8	1 466 m ²	24 %	352 m ²
Bebauungsgebiet 9	1 893 m ²	24 %	454 m ²
Bebauungsgebiet 10	3 223 m ²	24 %	774 m ²
Bebauungsgebiet 11	1 411 m ²	24 %	339 m ²
Abtretung an KTN 2875	167 m ²	24 %	40 m ²
Abtretung an KTN 3093	192 m ²	24 %	46 m ²
Abtretung an KTN 3129	246 m ²	24 %	59 m ²
Summe BG 8 -11	8 598 m ²	24 %	2 064 m ²
Total Bebauungsgebiete	27 493 m ²	28 %	7 607 m ²

Zusammenstellung

Total Flächen im GP-Gebiet	30 097 m ²
Total anrechenbare Flächen im GP-Gebiet	27 493 m ²
Summe max. realisierbare Überbauungsflächen BG 1-12	7 607 m ²
max. Gesamtüberbauungsfläche bei Überbauungsziffer 28%	7 698 m ²

Einsiedeln den 18.10.2001