



Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Genehmigung

Änderung Gestaltungsplan „Eubach Nord“ Sonderbauvorschriften

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 24.07. bis 13.08. 2015
Vom Bezirksrat erlassen am 10.09. 2015 BRB Nr. 140

Der Bezirksammann

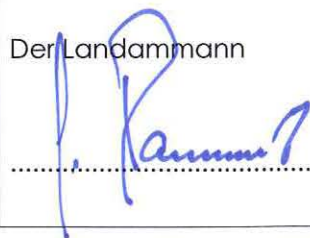


Der Landschreiber



Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1099 / 2015 genehmigt
am 17.11.2015

Der Landammann





Der Staatsschreiber



P2340-24
19. Juni 2015*



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

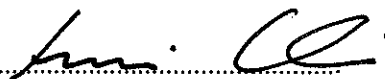
Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Antrag der Grundeigentümer

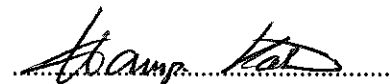
Die Grundeigentümer beantragen dem Bezirksrat Einsiedeln, die Änderung des Gestaltungsplans „Eubach Nord“ zu erlassen.

Die Grundeigentümer:

- Genossame Euthal
vertreten durch den Genossenpräsident
Herr Mario Kälin, 8843 Oberiberg

..... 

- Erbgemeinschaft Kälin,
vertreten durch Herr Hanspeter Kälin,
8840 Einsiedeln

..... 

Einsiedeln, den 7. 1. 20 16

- * Redaktionelle Anpassung von Art. 10 und Art. 13 Abs. 1 gemäss
RRB Nr. 1099/2015 vom 17. November 2015

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Vorschriften.....	4
Art. 1.	Rechtsgrundlage	4
Art. 2.	Geltungsbereich	4
Art. 3.	Bestandteile	4
Art. 4.	Zweck	4
B.	Bauvorschriften.....	5
Art. 5.	Baubereiche für Hauptbauten.....	5
Art. 6.	Mantellinie Sockelgeschoss	6
Art. 7.	Grenzabstände und Nutzungsmasse.....	6
Art. 8.	Nutzweise.....	6
C.	Umgebung und Bepflanzung.....	7
Art. 9.	Terrain	7
Art. 10.	Bachlauf	7
Art. 11.	Umgebungsfläche	7
Art. 12.	Grünfläche für Bachlauf	8
Art. 13.	Bepflanzung	8
D.	Erschliessung	9
Art. 14.	Erschliessung	9
Art. 15.	Parkierung	9
E.	Schlussbestimmungen.....	10
Art. 16.	Übriges Recht.....	10
Art. 17.	Vorteile und Abweichung von der Grundordnung	10
Art. 18.	Inkrafttreten.....	10

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 1. Rechtsgrundlage

PBG und BauR Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) und gestützt auf Art. 6 ff. des Baureglements des Bezirks Einsiedeln vom 23.04.2014 (BauR), die Änderung des Gestaltungsplans „Eubach Nord“.

Art. 2. Geltungsbereich

Perimeter Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 3. Bestandteile

Verbindliche und orientierende Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 19. Juni 2015
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 19. Juni 2015

Orientierende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht vom 19. Juni 2015
- Richtprojekt vom 19. Juni 2015
- Schnitte A und B, Mst. 1:200 vom 19. Juni 2015
- Schnitte C und D, Mst. 1:200 vom 19. Juni 2015
- Schnitt E, Mst. 1:200 vom 19. Juni 2015

Art. 4. Zweck

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Schaffung günstiger Randbedingungen für ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert;
- die Verlegung der durch das Gestaltungsplangebiet fliessenden Gewässer;
- die Regelung des massgebenden neu gestalteten Terrainverlaufes auf dem Hintergrund der Bachverlegung;
- die Sicherstellung der Feinerschliessung.

B. Bauvorschriften

Art. 5. Baubereiche für Hauptbauten

- Lage der Hauptbauten¹ Die Lage der Hauptgebäude wird durch den Baubereich für Hauptbauten bestimmt. Die Gebäudestellung ist frei.
- Höhe des Gebäudes² Die maximale Höhe des Schnittpunktes der Fassade mit der Dachhaut wird durch die in der folgenden Tabelle bezeichneten Höhenkoten bestimmt.
- Dach- und Attikageschosse³ Dach- und Attikageschosse sind nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Sie dürfen die Höhenkoten der Gebäudehöhen nur um maximal 3.0 m überragen. Massgebend ist die Messweise im Sinne von Art. 42 Bau-reglement.
- Grundmasse⁴
- | Baubereich | Höhe der Gebäude | Dachgeschoss |
|------------|------------------|----------------|
| A | 906.0 m Ü.M. | nicht zulässig |
| B1 | 909.0 m Ü.M. | zulässig |
| B2 | 906.0 m Ü.M. | nicht zulässig |
| B3 | 905.0 m Ü.M. | nicht zulässig |
| C1 | 908.0 m Ü.M. | zulässig |
| C2 | 907.0 m Ü.M. | nicht zulässig |
| C3 | 906.0 m Ü.M. | nicht zulässig |
| D1 | 908.0 m Ü.M. | nicht zulässig |
| D2 | 905.0 m Ü.M. | nicht zulässig |
- Ausnahmen⁵ Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Dachausstiege, Kamine, Entlüftungen und dergleichen.
- Gebäudeabstand innerhalb Baubereich⁶ Werden innerhalb des Baubereiches die Gebäude nicht zusammengebaut, sind die minimalen Gebäudeabstände gemäss kantonalem Recht einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Feuerpolizeivorschriften.

- | | |
|-----------------------|---|
| Geschlossene Bauweise | ⁷ Die geschlossene Bauweise ist zulässig. |
| Nebenbauten | ⁸ Im Baubereich für Hauptbauten sind auch Nebenbauten zulässig. |
| Vorbauten | ⁹ Vorbauten dürfen, mit Ausnahme gegenüber der Landwirtschaftszone, bis 1.5 m über den Baubereich hinausragen. |

Art. 6. Mantellinie Sockelgeschoss

- | | |
|----------------------------|--|
| Mantellinie Sockelgeschoss | Innerhalb der Mantellinie Sockelgeschoss dürfen unterirdische Bauten im Sinne von § 61 Abs. 2 PBG sowie ein Sockelgeschoss für die Parkierung verwirklicht werden. |
|----------------------------|--|

Art. 7. Grenzabstände und Nutzungsmasse

- | | |
|---------------------------------|---|
| Grenzabstände und Nutzungsmasse | Die gestaltungsplanexternen Grenzabstände richten sich nach dem Baureglement des Bezirks Einsiedeln (BauR). Die Überbauungsziffer für Hauptbauten beträgt 26 %, für Nebenbauten 4%. |
|---------------------------------|---|

Art. 8. Nutzweise

- | | |
|---|---|
| Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe | ¹ Es sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe zulässig. |
| Minergie-Standard | ² Wohnbauten sind im Minergie-Standard (Primäranforderung Gebäudehülle) oder einem gleichwertigen Energiestandard auszuführen. Anpassungen an den Stand der Technik sind zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben gemäss Energiegesetz erfolgt im Baubewilligungsverfahren. |

C. Umgebung und Bepflanzung

Art. 9. Terrain

- | | |
|--------------------------------|--|
| Gewachsenes Terrain | ¹ In Bereichen wo kein „neues“ Terrain bestimmt wurde ist das gewachsene Terrain verbindlich. |
| „Neues“ Terrain | ² Das im Plan bezeichnete „neue“ Terrain ist, anstelle des alten Verlaufs des gewachsenen Terrains, massgebend für die Bebauung, insbesondere zur Bestimmung der Gebäude- und Firsthöhen der Nebenbauten, der Umgebungsgestaltung und der unterirdischen Bauten. Das „neue“ Terrain wird festgelegt durch die im Gestaltungsplan eingetragenen Höhenlinien mit Höhenkoten sowie die zwischen den Höhenlinien gespannten Ebenen. |
| Abgrabungen und Aufschüttungen | ³ Terrainveränderungen, d.h. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das „neue“ bzw. das gewachsene Terrain nicht mehr als 1.0 m über- bzw. unterschreiten. Ausgenommen sind Zufahrtsrampen zu Garagen und Einfahrten. |
| Böschungen | ⁴ Böschungen dürfen maximal ein Steigungsverhältnis von 2:3 aufweisen. |

Art. 10. Bachlauf

- | | |
|---------------|--|
| Bachverlegung | Die Erstellung des neuen Bachlaufes erfolgt zusammen mit der Erschliessungsstrasse und den Fusswegverbindungen nach Art. 37 GSchG. |
|---------------|--|

Art. 11. Umgebungsfläche

- | | |
|-----------------------------|--|
| Versickerungsfähige Flächen | ¹ Die Umgebungsflächen sind als versickerungsfähige Flächen auszugestalten. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugänge. |
| Containerstandort | ² Es ist minimal ein Containerstandort einzurichten. Die im Plan dargestellt Lage ist richtungsweisend. |

Art. 12. Grünfläche für Bachlauf

Keine Bauten und Anlagen	In der Grünfläche sind Bauten und Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Fusswege / Brücken entlang der Erschliessungsstrasse und für die im Plan gekennzeichneten Fusswegverbindungen.
--------------------------	---

Art. 13. Bepflanzung

Bäume und Uferbestockung	¹ Entlang der Bachläufe sind einheimische, standorttypische Bäume und Uferbestockungen gemäss Art. 37 GSchG zu pflanzen.
Lage richtungsweisend	² Die Lage der Bäume und Uferbestockung gemäss Plan ist richtungsweisend.
Bäume im Strassenabstand	³ Bäume dürfen den Strassenabstand unterschreiten, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

D. Erschliessung

Art. 14. Erschliessung

- | | |
|----------------------|---|
| Erschliessung Ost | ¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt über die im Plan eingetragene „Erschliessung Ost“. |
| Erschliessung West | ² Die Erschliessung West dient dem Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer). |
| Fussgängerverbindung | ³ Die im Plan gekennzeichneten Fusswegverbindungen müssen gewährleistet sein. Sie werden zusammen mit dem neuen Bachlauf erstellt. Die Lage der dargestellten Fusswege ist richtungsweisend. |

Art. 15. Parkierung

- | | |
|------------------------------|--|
| Mindestzahl
Abstellplätze | Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 30 BauR. Von den erforderlichen Abstellplätzen ist mindestens die Hälfte in unterirdischen Bauten zu erstellen. |
|------------------------------|--|

E. Schlussbestimmungen

Art. 16. Übriges Recht

Baureglement (BauR) Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements des Bezirks Einsiedeln vom 23.04.2014 (BauR) sowie alle übergeordneten Bestimmungen.

Art. 17. Vorteile und Abweichung von der Grundordnung

- | | |
|--------------|--|
| Vorteile | <p>¹ Der Gestaltungsplan weist folgende Vorteile auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Gestaltungsplan wird eine gute und zweckmässige Überbaubarkeit erreicht; • Durch die Terrainanpassungen wird eine bessere Höhenstaffelung der Bauten ermöglicht; • Durch die Baubereiche werden die Freiräume zwischen den Hauptbauten gesichert; • Es werden ökologische Ausgleichflächen geschaffen; • Für den Eubach wird ein Überflutungsbereich ausgewiesen; • Für die Fliessgewässer wird der Raumbedarf verbindlich gesichert; • Die Bauten im Gestaltungsplangebiet werden besser vor Hochwasser geschützt; • Die Überbauungsziffer für Nebenbauten wird von 8% auf 4% reduziert; • Es sind grosszügige Grün-, Spiel- und Erholungsflächen vorgesehen; • Regelung der Erschliessung; • Es wird ein dichtes Fusswegnetz gewährleistet; • Es wird die Umsetzung des Minergie-Standards verlangt. |
| Abweichungen | <p>² Der Gestaltungsplan weist folgende Abweichung von der Grundordnung auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die arealinternen Abstände unterschreiten die ordentlichen Abstände. Es gelten innerhalb der Baubereiche die Gebäudeabstände gemäss kantonalem Recht; • Überschreitung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe aufgrund Höhendifferenz zwischen gewachsenem und „neuem“ Terrain; • Erhöhung der Überbauungsziffer für Hauptbauten von 24% auf 26% für das gesamte Gestaltungsplanareal. |

Art. 18. Inkrafttreten

Genehmigung durch Regierungsrat	Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
---------------------------------	---