



Gestaltungsplan "Überbauung Fram-Park", 8840 Einsiedeln

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

öffentlich aufgelegt

vom Bezirksrat erlassen

der Bezirksammann

vom Regierungsrat genehmigt

der Landammann

B. B. B.
V. B. 2.



Einsiedeln den,

die Stockwerkeigentümer Gemeinschaft:

Stockwerkeigentümer KTN 525
Braun Dominic
Artherstrasse 47b
6318 Walchwil

Stockwerkeigentümer KTN 525
Schneider-Schnyder Marianne
Schlapprig 14
8847 Egg

Stockwerkeigentümer KTN 525
Kälin Hanspeter
Fuchsenstrasse 3
8840 Einsiedeln

Stockwerkeigentümer KTN 5879
Fram Park Immobilien GmbH, Vertreten durch Kurt Schiess
Akelei, Euthlerstrasse 15
8844 Euthal

Stockwerkeigentümer KTN 5879
Fram Park Immobilien GmbH, Vertreten durch Ruedi Grätzer
Obere-Farb-Weg 3
8610 Uster

Projektverfasser
Hanspeter Kälin & Partner AG
8840 Einsiedeln

vom 6.8.04 bis 6.9.04

BRB NR. 733 / am 9.12.2004

der Landschreiber

RRB
BRB NR. 172 / am 15.2.05

der Staatsschreiber

12.07.04

D. Braun

M. Schneider-Schnyder

H. Kälin

K. Schiess

R. Grätzer

H. Kälin & Partner AG

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

¹ Dem Gestaltungsplan sind folgende rechtlichen Voraussetzungen zu Grunde *Rechtsgrundlagen* gelegt:

- Kant. Planungs- und Baugesetz Schwyz vom 02. Dez. 1997 / 07. Jan. 2002
- Baureglement Bezirk Einsiedeln vom Dez. 2001
- Bauzonenplan Bezirk Einsiedeln vom 28. Nov. 2001 / 25. Juni 2002
- Landwirtschafts- und Schutzzonenplan LSZE

² Bezirksrat und Regierungsrat erlassen, gestützt auf Paragraph 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 02. Dez. 1992 / 07. Jan. 2002 und dem Baureglement Bezirk Einsiedeln (BR) vom Dez. 2001 . Art 12 und 13 sowie auf Antrag der Grundeigentümer, die folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "Überbauung Fram-Park", Einsiedeln.

Artikel 2

¹ Die nachfolgenden Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan *Geltungsbereich* "Überbauung Fram-Park", Einsiedeln, gemäss Katasterplan 1:500 Nr. 548/ 201, vom 07.07.04, gelb markiertem Gebiet, KTN Nr. 525 und 5879.

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, Kinderspielplatz und Freiflächen bestimmen
- E die generelle Anordnung der Neubauten und der Bebauungsflächen bestimmen
- F den Erhalt des wertvollen, historischen Fram-Gebäudes durch ein Abbruchverbot sichern
- G Realisierung einer grosszügigen Gartenanlage durch festlegen der Bebauungslinien

H Naturlandschaftliche Elemente, wie z.B. die Baumallee entlang der Westgrenze und im Eingangsbereich bei der Hauptfassade nach Möglichkeit erhalten.

Artikel 4

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

Planungsmittel

A Pläne

- Katasterplan M 1:500, Nr. 548/ 201 vom 07. Juli 04
- Umgebung/Erschliessung M 1:500, Nr. 548/ 204 vom 07. Juli 04
- Werkleitungen M 1:500, Nr. 548/ 203 vom 07. Juli 04
- Ansichtsschema M 1:500, Nr. 548/ 205 vom 07. Juli 04
- Überbauungsziffer M 1:500, Nr. 548/ 206 vom 07. Juli 04
- Grenzabstände / Baubegrenzungslinie M 1:500, Nr. 548/202 vom 07. Juli 04

B Sonderbauvorschriften, 07. Juli 04

C Erläuterungsbericht (orient. Inhalt), 07. Juli 04

Bauvorschriften

Artikel 5

¹ Die Baubegrenzungslinien

(Gestrichelte Linie im Plan "Grenzabstände / Baubegrenzungslinie M 1:500" Pl. Nr. 548/202 vom 07. Juli 04) bestimmen die äussersten zulässigen Gebäudeteile für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahmen bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und unbewohnte Nebenbauten). Vorbehalten bleiben die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss PBG und Baureglement.

Baubegrenzung

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.

³ Für unbewohnte Nebenbauten gilt generell ein Grenzabstand von 2.5 m.

Artikel 6

Der Erhalt des Haus Fram wird durch ein Abbruchverbot sichergestellt. Eventuelle Veränderungen und Erweiterungen sind nur in Absprache mit der Kant. Denkmalpflege, und unter den Bestimmungen des Gestaltungsplanes zulässig.

Bestand Haus Fram

Artikel 7

Für Grenz- und Gebäudeabstände gelten folgende Vorgaben:
Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden A und B, und
Gebäudeabstand zwischen Haus Fram und Haus A gemäss
Plan (Grenzabstände / Baubegrenzungslinie M 1: 500, Nr. 548/ 202
vom 07.07.04)
Im Übrigen gelten die Vorschriften gem. PBG und Baureglement.

*Grenz- und Gebäude-
abstände*

Artikel 8

Als Wintergärten gelten eingeschossige, verglaste Bauteile.
Sie sind ohne Heizung ausgestattet und dienen so als Energiespeicher-
volumen. Bei der Berechnung der Überbauungsziffer werden sie als
Nebenbauten berücksichtigt.

Wintergärten

Artikel 9

Für Neubauten wird eine Architektur, Material- und Farbwahl angestrebt,
die mit der landschaftlichen Umgebung und Dorfstruktur im Einklang steht.
Mit der Überbauung wird eine überzeugende Gesamtwirkung angestrebt.
Die Neubauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie sich, mit zeit-
gemässer Architektursprache, sorgfältig in die Umgebung und in den
topographischen Geländeverlauf einpassen. Die prädestinierten Haupt-
wohnseiten sind bei den Neubauten auf Süden resp. Südwesten orientiert.
Im Weiteren gelten die Vorgaben gemäss PBG und Baureglement
ohne weitere Angaben.

Gestaltung der Gebäude

Artikel 10

Beim bestehenden Gebäude sind die Flächen für den Güterumschlag
und die Parkierung im Plan M.1:500, Nr. 548/ 204 vom 07.07.04 mit
einer punktierten Linie markiert.
Die übrigen Besucherparkplätze sind im Rahmen des
Baubewilligungsverfahrens für die Neubauten gemäss
VSS- Norm auszuweisen

*Besucherparkplätze /
Güterumschlag*

Artikel 11

Die Neubauten werden in den natürlichen Geländeverlauf eingepasst.
Die Freifläche gegen die Eisenbahnstrasse wird als Gartenanlage
Gestaltet und ist durch die Baubegrenzungslinie definiert.

Terrainveränderungen

Die genaue Lage und Grösse des Kinderspielplatzes wird im Rahmen des Bewilligungsverfahren für die Neubauten definiert.

Artikel 12

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 13

¹ Die neue Erschliessung ab der Furrenstrasse wird übersichtlich gestaltet.

Verkehrerschliessung

² Für die Fussgängersicherheit im Bereich der Strasseneinmündung in die Eisenbahnstrasse wird auf einer Tiefe von 1.5 m entlang der Grundstücksgrenze Terrain für die Realisierung eines Trottoirs freigehalten.

Die grau schraffierten Flächen 1 u. 2 werden zu diesem Zweck in einem separaten Verfahren dem Bezirk Einsiedeln als Widmung überlassen oder an den Bezirk Einsiedeln verkauft.

Artikel 14

¹ Die Werkleitungen werden an die bestehenden öffentlichen Werkleitungen angeschlossen.

Werkleitungen

² Die Abwasserentsorgung hat im bestehenden Mischsystem zu erfolgen, Werkleitungsplan 1:500, Plan Nr. 548/ 203, dat. 07.07.04"

³ Das detaillierte Werkleitungsprojekt ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren für die Neubauten dem Bezirksrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

⁴ Alle Plätze und Fusswege sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen.

Artikel 15

Massgebend ist das jeweilige Reglement für die Abfallentsorgung im Bezirk Einsiedeln. Ein Platz für Haushaltscontainer, Sperrgut und Kompostmaterial ist ausgewiesen.

Abfallbewirtschaftung

Artikel 16

Der Anschluss der Liegenschaft an das Kabelnetz ist vorgesehen. Einzelantennen und Parabolempfänger sind nicht zugelassen.

Aussenantennen

Artikel 17

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 Partielle Reduktion des Gebäudeabstandes auf 8,0 m resp. 5,5 m
Grenzabstände Plan M 1:500, Nr. 548 / 202, dat. 07.07.04
- C Festlegung der max. Gebäudehöhen
Ansichtsschema M1:500, Nr. 548/ 205, dat. 07.07.04
Haus A Gebäudehöhe 10m ; Firsthöhe 13m
Haus B Gebäudehöhe 10m, Firsthöhe 13m
- D Ungleiche Verteilung und Unterschreitung des Abstandes des Attikageschosses in Bezug auf die äusserste Gebäudekante.
Zweiseitig wird der Rücksprung auf 1.5 m, einseitig auf 1.0 m festgelegt. Ansichtsschema M 1:50, Pl. Nr. 548/205, dat. 07.07.04.

Artikel 18

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

*Wesentliche Vorteile
des Gestaltungsplanes*

- A Einen langfristigen Erhalt des historisch wertvollen Fram-Gebäudes.
- 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
- D Keine individuellen Einzel- und Parabolantennen, die das Erscheinungsbild der Gesamtüberbauung beeinträchtigen.

Artikel 19

Haus Fram

Ein allfälliger Ausbau und Umbau der Liegenschaft ist unter Berücksichtigung und Bewilligung der Kant. Denkmalpflege möglich. Ein Abbruch der Liegenschaft ist nicht gestattet.

Besitzstandwahrung

Schlussbestimmungen

Artikel 20

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

Inkrafttreten

Artikel 21

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 2001, Art. 88.

Einsiedeln, den 12.07.04