

Gestaltungsplan Teiländerung

"Fulenbach / Dümpfeln-Strich"

8840 Einsiedeln

Sonderbauvorschriften

Öffentlich aufgelegt vom 27. OKT. 2000 bis 27. NOV. 2000

Vom Bezirksrat erlassen am 5. APR. 2001 (BRB 265)

Der Bezirksammann :

Der Landschreiber :

A. Gmür

W. Kuster

Vom Regierungsrat genehmigt

am 6. Juni 2001 (RRB Nr. 705/2001)

Der Landammann :

Der Staatschreiber :

[Signature]

[Signature]

Datum: 22.03.2001

SONDERBAUVORSCHRIFTEN "IN DEN MATTEN"

Rechtsgrundlagen/
Teiländerung

Art. 1

1. Der Gestaltungsplan basiert auf der Grundlage des kant. Planungs- und Baugesetzes (§§ 24 und 30) vom 14. Mai 1987 mit Änderung vom 8. Mai 1996 sowie des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln vom 31. Oktober 1974 (gemäss der Änderung vom 28. Mai 1978; Art. 42 und 43) sowie dem Baureglement vom 4. Februar 1993 (mit Änderung vom 5. Februar 1998; Art. 107 Abs. 2).
2. Basis der nachstehend aufgeführten Bestimmungen sind die Festlegungen in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes „Fulenbach/Dümpfeln-Strich“ gemäss dem Bezirksratsbeschluss Nr. 249 vom 22. März 1990 (Datum dieser Sonderbauvorschriften: 12. Januar 1990 / 18. April 1990). Ergänzend dazu gelten die in den vorliegenden Vorschriften aufgeführten Änderungen gemäss BRB Nr. 47 vom 25. Januar 2001.

Geltungsbereich

Art. 2

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan „Fulenbach/Dümpfeln-Strich“ dargestellte Perimetergebiet. (Perimeterbegrenzung der blau und rot dargestellten Fläche) im Situationsplan 1:1000, Plan-Nr. 1.6.2 A, dat. 22. März 2001 (Planbezeichnung: Katasterkopie). Die Teiländerung beschränkt sich auf die im vorgenannten Plan rot umrandete Perimeterfläche.

Zweck:

Art. 3

Die Gestaltungsplan will:

1. geordnete Bebauung mit klarer Konzeption
2. Bauten bezüglich Nutzung, Dimension, Situierung und Gestaltfestlegen
3. generelle Anordnung und Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze bestimmen
4. Verkehrs- und Parkierungssituation regeln.

Planungsmittel:

Art. 4

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- | | | |
|-------|---|---|
| 1. | Pläne | |
| 1.1.1 | Situation / Umgebung | Mst 1:500 Nr. 222/20
vom 18.04.1990 |
| 1.1.2 | Planergänzung | Mst 1:1000
Plan Nr.1.1.2 A vom 22.03.2001 |
| 1.2.1 | Baubegrenzungslinien | Mst 1:500 Nr. 222/23
vom 18.04.1990 |
| 1.2.2 | Planergänzung | Mst. 1:500
Plan Nr.1.2.2 A vom 22.03.2001 |
| 1.3.1 | Höhenkurven, Gebäude-
und Grenzabstände | Mst 1:500 Nr. 222/22
vom 18.04.1990 |
| 1.3.2 | Planergänzung | Mst 1:1000
Plan Nr.1.3.2 A vom 22.03.2001 |
| 1.4.1 | Fahrzeugabstellplätze
und Erschliessungsstrasse | Mst 1:500 Nr. 222/21
vom 18.04.1990 |
| 1.4.2 | Planergänzung | Mst 1:1000
Plan Nr. 1.4.2 A vom 22.03.2001 |
| 1.5.1 | Schnitte | Mst 1:500 Nr. 222/24
vom 18.04.1990 |
| 1.5.2 | Planergänzung | Mst 1:1000
Plan Nr. 1.5.2 A vom 22.03.2001 |
| 1.6. | Katasterkopie
(Perimeterabgrenzung) | Plan Nr. 1.6.2 A vom 22.03.2001 |
| 2.1 | Sonderbauvorschriften | vom 22.03.2001 |
| 3.1 | Erläuterungsbericht des
Architekten | vom 12.01.1990 |
| 3.2 | Erläuterungsbericht des
Architekten zur
Teiländerung 2000 | vom 22.03.2001 |

Baubegrenzungslinien:

Art. 5

1. Die Baubegrenzungslinien (im Plan mit festem Strich gekennzeichnet) bestimmen die äussersten zulässigen Gebäudeteile für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahmen bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Balkone, dies jedoch nur innerhalb des Quartiers "Fulenbach/Dümpfeln-Strich". Gegenüber Nachbarparzellen (ausserhalb des Quartiers) sind keine Überschreitungen zulässig.

Vorbehalten bleiben die im Plan bezeichneten minimalen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Baureglement.

2. Treppenhäuser, Vordächer, Wintergärten, Kamine, Erker und Veranden dürfen die Baubegrenzungslinien bei Wohnbauten um 1.50 m überragen, wobei diese höchstens ein Drittel der Fassadenlänge über die Baubegrenzungslinien hinausragen dürfen, analog Ziffer 5.1.

Bau-, Gebäude-
und Firsthöhen:

Art. 6

22.03.2001

Die maximalen Firsthöhen sind aus den Plänen Nr. 222/24 vom 18.04.1990 und Nr. 1.5.2 A vom ~~05.01.2001~~ ersichtlich. Die Bau- und Firsthöhen sind gemäss Baureglement einzuhalten.

Grenz-, Gebäude-
und Bachabstände

Art. 7

Nach Bezirksbaureglement vom 31. Oktober 1974 gemäss den Änderungen vom 28.05.1978.

Wintergärten:

Art. 8

Die Wintergärten sind ein- oder zweigeschossige, verglaste Bauteile. Ohne Heizung ausgestattet dienen sie als Energiegewinnungsanlage und werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

Gestaltung:

Art. 9

1. Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in allen Zonen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung.
2. Für die Bauten mit Geltungsbereich gemäss Teiländerung 2000 (Plan-Nr. 1.1.2 A; dat. 22.03 2001) gilt:

Bei Erstellung von Holzelementbauten, Minergiehäusern etc. sind Abweichungen bei der Fassadengestaltung möglich, wenn der Nachweis einer guten Eingliederung in der Gesamt-Überbauung erbracht wird.

Fassadengestaltung:

Art. 10

1. Die Fassaden der Hauptbauten sind mural auszubilden. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden und Wintergärten sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen.

2. Für die Bauten im Perimeter mit Geltungsbereich gemäss Teiländerung (Plan 1.1.2 A; dat. 22.03 2001) gilt:

Die Fassaden der Hauptbauten sind grundsätzlich mural auszubilden. Ausnahmen können erteilt werden, wenn der Nachweis einer guten Eingliederung in der Gesamtüberbauung erbracht wird.

Dachgestaltung:

Art. 11

1. Für die Wohnbauten sind im ganzen Quartier gleichmässig geneigte Sattel-, Walm- oder Kreuzgiebeldächer mit mindestens 20 bis 35 Grad Dachneigung vorgesehen. Ausgenommen sind Terrassen, An- und Nebenbauten.
2. Die Tiefgarage wird überdeckt in die Umgebungsgestaltung einbezogen.
3. Dachvorsprünge und Dachuntersichten sind einheitlich zu gestalten.

Ausnützung:

Art. 12

1. Der Bonus von 10 % für die Ausnützung wird gewährt. Die Ausnützung für das ganze QGP-Gebiet beträgt demnach 0.44.
2. Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die Formulierungen des Baureglementes vom 31.10.1974 mit den Änderungen vom 28.05.1978 anzuwenden. In den Dachschrägen wird die BGF bis zu einer Raumhöhe von 1.50 m OK Decke angerechnet. Niedrigere Raumteile gehören nicht zur BGF.
3. Auf dem Gebiet Fülenbach/Dümpfeln-Strich ist ein öffentlicher Kindergarten erstellt. Dieser wird bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

Aussenraumgestaltung,
Umgebungsgestaltung:

Art. 13

Die Gartengestaltung wird mit dem Detailprojekt bestimmt. Vor Beginn der Umgebungsarbeiten für Einzelbauten ist dem Bezirksrat ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Verkehrerschliessung
/Werkleitungen:

Art. 14

Die Erschliessungsstrassen "In den Matten" und „Drei Kreuzern“ sowie die Quartierstrasse werden in Asphaltbelag und die internen Parkplätze in Verbundsteinen ausgeführt.

Die eigentlichen Erschliessungsprojekte sind vor Inangriffnahme der Bauarbeiten dem Bezirksrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Kinderspielplätze:

Art. 15

Die Spielflächen für Kinder sind mit getrennten Flächen ausgewiesen und weisen ca. 2'100 m² Fläche auf, welche im Grundbuch eingetragen wird.

Abfallbewirtschaftung: Art. 16

Massgebend ist das Reglement für die Abfallentsorgung im Bezirk Einsiedeln. Nebst dem Platz für die Haushaltcontainer (vorgeschrieben ist ein Container pro acht Wohneinheiten) ist eine genügend grosse Fläche für Sperrgut und Kompostmaterial bereitzustellen.

UKW- und TV-Aussenantennen: Art. 17

Für die Gesamtanlage ist der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage vorgesehen. Einzelantennen sind nicht gestattet.

Inkrafttreten: Art. 18

Die vorliegenden Bauvorschriften treten mit der Genehmigung der Teiländerung des Gestaltungsplanes durch den Bezirks- und Regierungsrat in Rechtskraft.