

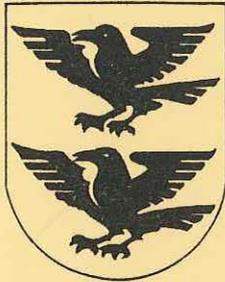
KANTON SCHWYZ

EINGANG

19. April 1990

Bauamt

BEZIRK EINSIEDELN



AUFLAGEPLAN

Öffentl. auf gelegt vom 27.4.90 bis 28.5.90

GESTALTUNGSPLAN

"FULENBACH / DÜMPFELN - STRICH"

8840 EINSIEDELN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Oeffentlich aufgelegt vom **27.4.90**

bis **28.5.1990**

Vom Bezirksrat erlassen

am **8.11.1990 / RRB 1081**

Der Bezirksammann

Der Landschaftsrevisor

Vom Regierungsrat genehmigt

am **9.4.91 mit RRB Nr. 604**

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Gestaltungsplan "Fulenbach/Dümpfeln-Strich", 8840 Einsiedeln

Uebersarbeitung gemäss Bezirksratbeschluss Nr. 249 vom 22.3.90

Bauherrschaften:

Firma
A. Käppelis Söhne AG
Bahnhofstrasse 48

6430 Schwyz

Tel. 043 / 21 11 71

und

Genossame Dorf-Binzen
per Adresse:
Wilfrid Schönbächler
Genossenpräsident
Rietstrasse 2

8840 Einsiedeln

Tel. 055 / 53 47 27

Datum:

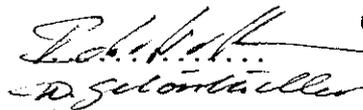
12. Januar 1990/18. April 1990

Die Bauherrschaften:

A. Käppelis Söhne AG Schwyz:



Genossame Dorf-Binzen:



Genossame Dorf Binzen
8840 Einsiedeln

Der Architekt:



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

Art. 1

Bezirksrat und Regierungsrat erlassen, gestützt auf Paragraph 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und die kommunale Bauordnung (BauO) Art. 42 und 43 sowie auf Antrag der Grundeigentümer, folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "Fulenbach/Dümpfeln-Strich", Einsiedeln.

Geltungsbereich:

Art. 2

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan "Fulenbach/Dümpfeln-Strich", Einsiedeln, Titel **Situation Plan-Nr. 222/20**, vom 28.12.1989, schrägschraffiert umrandetes Gebiet, Kat.Nr. 766 und 772.

Zweck:

Art. 3

Der Gestaltungsplanung will:

1. geordnete Bebauung mit klarer Konzeption
2. Bauten bezüglich Nutzung, Dimension, Situierung und Gestaltung festlegen
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

- Situation/Umgebung Mst 1:500 Nr. 222/20 vom 28.12.1989
- Baubegrenzungslinien Mst 1:500 Nr. 222/23 vom 28.12.1989
- Höhenkurven, Gebäude- und Grenzabstände Mst 1:500 Nr. 222/22 vom 28.12.1989
- Fahrzeugabstellplätze und Erschliessungsstrasse Mst 1:500 Nr. 222/21 vom 28.12.1989
- Schnitte Mst 1:500 Nr. 222/24 vom 28.12.1989

2. Sonderbauvorschriften

vom 28.12.1989

3. Erläuterungsbericht des Architekten

vom 28.12.1989

**Baubegrenzungs-
linien:**

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 Ueberschreitungen 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

Die maximalen Firsthöhen sind aus Plan Nr. 222/24 ersichtlich. Die Bau- und Firsthöhen sind gemäss Baureglement einzuhalten.

**Grenz-, Gebäude-
und Bachabstände**

Art. 7

Nach Bezirksbaureglement. Die vorgesehene Unterschreitung des Bachabstandes (Fulenbach) bei den Mehrfamilienhäusern 25, 27 und 29 wird im Rahmen des QGP-Verfahrens als Ausnahme bewilligt.

Wintergärten:

Art. 8

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

Gestaltung:

Art. 9

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.

Fassadengestaltung: Art. 10

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.

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 und 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 jeweils geltenden Formulierungen des Bezirkes Einsiedeln 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 wird 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 Bauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Bezirks- und Regierungsrat in Rechtskraft.