

Gemeinde Feusisberg



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN 'IM STUTZ' SCHINDELLEGI BESONDERE VORSCHRIFTEN

Oeffentlich aufgelegt vom 6. Juni bis 6. Juli 1980

Vom Gemeinderat genehmigt am 23. Sept. 1980

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am ..27. Jan. 1981

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 41 des kantonalen Baugesetzes, des Baureglementes der Gemeinde folgende Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan im Stutz Schindellegi.

Art. 2

Geltungsbereich

Soweit nachstehend und im Quartiergestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Politischen Gemeinde Feusisberg.

Art. 3

Zweck

Der Zweck des Ueberbauungsplanes mit den Besonderen Vorschriften besteht darin, die Bauten und Anlagen in die landschaftlich exponierte Lage einzufügen, die Gestaltung der Bauten der Massstäblichkeit des Ortsbildes anzupassen, und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen sowie die Feinerschliessung zu regeln.

Art. 4

1. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.
2. die endgültige Material- und Farbgebung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates. Auf Verlangen der Baubehörde sind Material- und Farbmuster am Bau anzubringen.

Fassaden

Art. 5

1. Bei den Wohnbauten dürfen auf den südlichen Seiten höchstens zwei Vollgeschosse und auf den nördlichen Seiten höchstens drei Vollgeschosse unter dem Dach sichtbar sein.
2. Die aussen sichtbaren Fassaden der Erd- und Obergeschosse sind, namentlich im Bereich der Fensterbrüstungen, in der Regel teilweise mit Holz zu verschalen. Die übrigen Fassadenteile sind mit einem in die Umgebung passenden Putz zu versehen.
3. Das Achsmass der Fenster und Türen (ausgenommen Hauseingangstüren u. Garagentore) in den Fassaden darf höchstens 1.0 m betragen.

Art. 6

Dächer

1. Für die Bauten sind nur Satteldächer mit gleicher Dachneigung zulässig. Eingeschossige Bauten dürfen auch einseitige Schrägdächer und Flachdächer aufweisen.
2. Die Firstlinie muss in der Längsrichtung der einzelnen Bauten angeordnet werden. (Nord-Süd- Richtung)
3. Die Neigung der Schrägdachflächen auf den mehrgeschossigen Bauten muss im Neigungsbereich von 20-25° a.T., liegen.
4. Als Dachdeckungsmaterial zugelassen sind dunkel engobiierte Ziegel oder dunkler Eternit - Dachschiefer.

Art. 7

Umgebungsgestaltung

1. Die Gestaltung der Aussenräume, namentlich die Terraingestaltung und die Rahmenbepflanzung, ist so auszuführen, dass dadurch keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht.
2. Abgrabungen und Auffüllungen sind nur soweit zulässig, als dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
3. Stützmauern sind nur in begründeten Fällen gestattet.
4. Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen des Baubewilligungsgesuches darzustellen.

Art. 8

Belagsarbeiten und Konstruktionsangaben

1. Die Asphaltbeläge für die Erschliessungsstrassen sind nach den VSS- Normen auszuführen.

Art. 9

Ausnutzungsziffer

1. Die Ausnutzungsziffer der gesamten anrechenbaren Landfläche (ohne Strassenfläche) innerhalb der Bauzone darf max. 0.40 betragen.
2. Bastelräume zählen zur anrechenbaren Geschossfläche.

Art. 10

Gebäude und Grenzabstände

1. Die Gebäude sind innerhalb der Baubegrenzungs-
zungslinien zu realisieren.
2. Dachvorsprünge dürfen max. 0.80 m über die
Baubegrenzungslinie hinausragen.
3. Eine Ueberschreitung der Begrenzungslinien
ist bewilligungspflichtig.

Art. 11

Gebäudehöhen

1. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Hö-
henbegrenzungslinien bestimmt. Sie entsprechen
dem örtlichen Baureglement. Eine Ueberschrei-
tung der Höhenbegrenzungslinien ist nur aus-
nahmsweise zulässig für technisch notwendige
Dachaufbauten. Die Dachaufbauten sind eben-
falls bewilligungspflichtig.
2. Bei zusammengebauten und in der Höhe unter-
schiedlichen Gebäuden wird die Höhenbegren-
zungslinie für jeden einzelnen Gebäudeteil er-
mittelt.

Art. 12

Verkehrerschliessung

1. Die Verkehrerschliessung des Areals hat ge-
mäss dem vom Geminderat genehmigten Strassen-
projekt zu erfolgen. Abweichungen sind bewil-
ligungspflichtig.
2. Die Strassenführung sowie die Ein- und Aus-
fahrten zu den Garagen und Parkierungsflächen
haben den von der Vereinigung Schweizerischer
Strassenfachmänner (VSS) herausgegebenen
Richtlinien zu entsprechen.
3. Die im Quartiergestaltungsplan enthaltenen
Fusswege haben eine Breite von mind. 1.0 m
aufzuweisen.

Art. 13

Balinien

1. Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand
von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen, We-
gen und Plätzen.
2. Die verschiedenen Baulinien sind im Quartier-
gestaltungsplan verbindlich festgehalten.

3. Bauten dürfen, mit Vorbehalt von Garagen, bis an die Baulinien herangebaut werden. Dachvorsprünge dürfen max. 0.80 m in den Baulinienbereich hineinragen.
4. Garagenvorplätze im Baulinienbereich müssen ab Fahrbahnrand eine Tiefe von min. 6.0 m aufweisen.

Art. 14

Parkierungsflächen

1. Pro Wohnung bzw. pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche sind mindesten 1.5 Ein- oder Abstellplätze auf privatem Grund.
2. Mindestens 60% der Parkierungsflächen für die Wohnbauten sind als Einstellplätze auszuführen.

Art. 15

Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Schindellegi 28. Mai 1980