

- 4. März 2014

Bezirk Einsiedeln  
Planen Bauen Umwelt

## Gestaltungsplan GP7 „Gaswerkstrasse Nord“

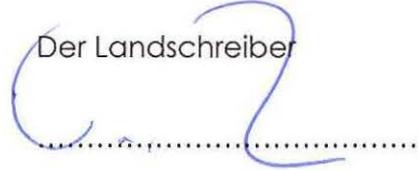
### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

20 Tage öffentlich aufgelegt vom ... 14. Juni 2013 ..... bis ... 04. Juli 2013 .....

Vom Bezirksrat erlassen am ... 06. Nov. 2013 .....

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 110 / 2014 .....

am 4.2.2014 .....

Der Landammann

Der Staatsschreiber



### ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Grundeigentümer beantragen beim Bezirksrat Einsiedeln, den Gestaltungsplan GP7 „Gaswerkstrasse Nord“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Der Grundeigentümer KTN 6043  
Genossame Dorf – Binzen  
Gaswerkstrasse 22  
8840 Einsiedeln



Einsiedeln, den 16. Mai 2013 / 10.10.13

Ergänzt am 27.02.2014



FREDY  
RYSER

ARCHITEKTUR  
BAULEITUNG  
TECHNIK

LEHNMATTSTR. 13 4573 LOHN-A'EGG  
FON 032 677 05 20 NAT 076 325 46 33  
www.ryser-architektur.ch

## A

### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Art. 1

Rechtsgrundlagen Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und gestützt auf Art. 83 ff des Baureglements des Bezirks Einsiedeln (BauR) den Gestaltungsplan GP7 „Gaswerkstrasse Nord“.

#### Art. 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus

- a) Verbindliche Bestandteile:
- Situationsplan mit Längsschnitten 1:200, Plan-Nr. 201002 – 001 vom 7.05.2013/rev. am 10.10.13/rev. am 26.02.14
  - Querprofile Plan 1:200, Plan-Nr. 201002 – 002 vom 7.05.2013 rev. am 26.02.14
  - Sonderbauvorschriften vom 16.05.2013 rev. am 10.10.13/ergänzt am 27.02.14
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
- Erläuterungsbericht vom 16.05.2013, rev. am 10.10.13
  - Vorprojekt Milchmanufaktur EG Situation, UG+OG 1:200 Plan Nr. 201002 – 003 vom 14.03.2013
  - Vorprojekt Milchmanufaktur Fassaden + Schnitt A-A 1:200 Plan Nr. 201002 – 004 vom 14.03.2013

#### Art. 3

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan mit Längsschnitten 1:200, Plan-Nr. 201002 - 001 vom 7.05.2013 rev. am 10.10.13 eingetragenen Perimeter.

Übriges Recht Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Einsiedeln (BauR) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

#### Art. 4

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Schaffung einer qualitativ hochstehenden Gewerbeüberbauung bei der folgendes gewährleistet ist:
- die Gestaltung des Freiraums im Bereich Alp, die sich an den vom Bezirksrat erlassenen „Richtlinien Gestaltung Freiraum Alp“ orientiert.
- die Sicherstellung der vorhandenen, attraktiven Fuss- und Radwegachse entlang der Alp
- Sicherstellung Gewässerraum, Hochwasserschutz

## B

## BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 5

Lage und Stellung	Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Stellung der Bauten richtungsweisend. Nebenbauten und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet, die Minimalabstände Wasenmattstrasse und die Gewässerabstände sind jedoch einzuhalten.
Baubereich A	maximale Ausdehnung nach Massangabe der Baubereiche Minimalabstände nach Massangabe der Baubereiche Maximale Gebäudehöhe 20 m
Baubereich B	maximale Ausdehnung nach Massangabe der Baubereiche Minimalabstände nach Massangabe der Baubereiche Maximale Gebäudehöhe 20 m
Baubereich C	maximale Ausdehnung nach Massangabe der Baubereiche Minimalabstände nach Massangabe der Baubereiche Maximale Gebäudehöhe 20 m
Näherbau SOB im Baubereich C	Im Baubereich C wird bei Gebäudehöhen über 16 m gegenüber der östlich gelegenen Bahnlinie der SOB, der minimale Grenzabstand nach Baureglement um bis zu max. 2 m unterschritten. Gemäss Art. 49 des Baureglementes des Bezirks (BauR) ist eine Ungleichverteilung des Grenzabstandes möglich. Das erforderliche Näherbaurecht zur Bahnlinie der SOB ist als Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt. (Dienstbarkeit Näherbaurecht vom 25.3.1982)
Baubereich U1/U2	Diese Baubereiche können unter anderem der internen Erschliessung dienen, und deren Dächer dürfen befahrbar ausgebildet werden. In diesem Fall sind die Brüstungen in der Art auszuführen, dass sie den möglichen Aufprall eines Fahrzeuges standhalten. maximale Ausdehnung nach Massangabe der Baubereiche Minimalabstände nach Massangabe der Baubereiche Das erforderliche Grenzbaurecht und die maximale Gebäudehöhe zur Bahnlinie der SOB auf der Ostseite ist als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. (Dienstbarkeit Grenzbaurecht vom <u>15.11.13</u> ) Gemäss Art. 49 des Baureglementes des Bezirks (BauR) ist eine Ungleichverteilung des Grenzabstandes möglich.

### Art. 6

Vordachbaulinie	im Bereich der Vordachbaulinie ist es möglich Vordächer mit einer max. Ausladung von 2.50 m zu erstellen. Diese müssen an ihrer Unterkante mindestens 4.50m höher als der Vor- und Wendepplatz sein. Zudem darf keine Abstützung auf den Vor- und Wendepplatz erfolgen. Alle übrigen Vordächer die die Baubereiche überragen, richten sich nach den Bestimmungen des Baureglementes des Bezirks (BauR).
-----------------	---

## **Art. 7**

Gestaltung Bauten Architektonisch und Städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten. Ausrichtung und Öffnung der Bauten hauptsächlich gegen Süden und gegen den Alpraum. Betriebsnotwendige Zugänge, Öffnungen, Rampen Fenster, Türen etc. sind auch gegen die Geleise der SOB gestattet.

## **Art. 8**

Art der Nutzung Gewerbe, Dienstleistung und Industrie gemäss Art. 67 Baureglement des Bezirks (BauR).

Minergie Gemäss Art. 67 Abs. 2 (BauR) sind betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Wenn solche Wohnungen erstellt werden, müssen diese den *dannzumal gültigen* Minergie-Standard erfüllen.

## **C                   ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR**

### **Art. 9**

Zufahrt Der südliche Teil der neuen Zufahrt ab der Wasenmattstrasse ist für den Anschluss an die Gaswerkstrasse (bestehender Fuss- und Radweg) öffentlich zugänglich zu halten. Die genaue Lage der neuen Gewerbezufahrt darf im Bauprojekt unter Beibehaltung des Konzeptes *und zu Lasten der Baubereiche* geringfügig modifiziert werden. Die Erschliessung durch die Gewerke erfolgt ebenfalls hauptsächlich über diese neue Zufahrt.

### **Art. 10**

Fuss- und Radweg Die bestehende Gaswerkstrasse wird als Fuss- und Radweg sowie als gelegentliche Notzufahrt für die nördlich gelegenen Hinterlieger genützt. Die naturnahe Gestaltung als befestigter Kiesweg soll beibehalten werden.

### **Art. 11**

Abstellplätze für Motorfahrzeuge Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze werden in unterirdischen Einstellhallen oder oberirdischen Parkdecks innerhalb der Baufelder angeordnet. Das Richtprojekt Milchmanufaktur ist diesbezüglich Massgebend. Einzelne betriebsnotwendige Parkplätze sind auf dem Vor- und Wendepplatz zwischen Baufeld B und C gestattet.

### **Art. 12**

Zugang für spätere Haltestelle der SOB Die Anbindung an die später zu erstellende Rampe zur geplanten Haltestelle der SOB-Bahnlinie muss freigehalten werden. Gleichzeitig dient dieser Bereich als Notzufahrt für den Unterhalt des Pumpschachtes Wasenmattstrasse.

## **D UMGEBUNG, GEWÄSSERRAUM UND HOCHWASSERSCHUTZ**

### **Art. 13**

Gewässerraum Alp und Rafflenbach im Gewässerraum müssen die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung eingehalten werden.

### **Art. 14**

Umgebungsbereich Da die einzigen Umgebungsflächen im Gewässerschutzbereich liegen, soll mit der Gestaltung der Erholungsflächen sparsam umgegangen werden, damit der Abfluss eines Hochwassers nicht gehindert wird.

Bestockung Die vorhandene Bestockung im Böschungsbereich der Alp soll zweckmässig unterhalten werden.  
Der Umgebungsbereich auf der Ostseite der Gaswerkstrasse (bestehender Fuss- und Radweg) kann im Zuge der Bauarbeiten zweckmässig und spärlich bestockt werden. Ein Umgebungsprojektplan ist im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.

Gestaltung Erholungsräume Auf dem Umgebungsbereich auf der Ostseite der Gaswerkstrasse (bestehender Fuss- und Radweg) können im Zuge der Bauarbeiten zwei bis drei Sitzbänke errichtet werden. Die Befestigung dieser Standortflächen soll naturnah als Wiese oder örtlich als kleinräumige Kiesfläche gestaltet werden.

### **Art. 15**

Hochwasserschutz Der Hochwasserschutz wird durch die Abgrenzung der neuen Gewerbezufahrt mit einer Schutzmauer erreicht, deren obere Kante auf 871.40 m.ü.M. d.h. mindestens 55 cm höher als das gewachsene Terrain am nördlichen Ende der Zufahrt liegt.

Im Bereich des Baufeldes C sind zudem entsprechende Objektschutzmassnahmen vorzusehen, und im Baubewilligungsverfahren dem Bezirksrat zur Genehmigung einzureichen.

Bei einer allfälligen späteren Etappierung des Baufeldes C, ist der Vor- und Wendepplatz mit einem Erdwall auf die Mindesthöhe 871.40 m.ü.M. gegen Norden abzugrenzen.

## **E** **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 16**

Ausnahmen

Der Gestaltungsplan GP7 „Gaswerkstrasse Nord“ beansprucht gegenüber der Regelbauweise keine Ausnahmen:

Vorteile

Der Gestaltungsplan GP7 „Gaswerkstrasse Nord“ weist folgende wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise auf:

- Ausgewogenes Verhältnis von Baubereichen und Freiflächen, die der Forderung des Richtplanes nach der kammartigen Öffnung über den Alpraum hinweg bestens nachkommt.
- Sicherstellung der Gewässerräume Alp und Rafflenbach
- Sicherstellung der Fuss- und Radwegverbindung entlang der Alp
- Gelungene Trennung von Langsam- und Gewerbeverkehr durch die Schaffung einer separaten Gewerbezufahrt
- Aufwertung des Erholungsraumes Alp durch die Ergänzung der bestehenden standorttypischen Bepflanzung und einzelnen Gestaltungseinrichtungen.

### **Art. 17**

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

### **Art. 18**

Grundbuch-anmerkung

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat ist dieser durch die Grundeigentümer innert 30 Tagen zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.