

EINGEGANGEN

7. März 2014

Bezirk Einsiedeln
Planen Bauen Umwelt



Bezirk Einsiedeln



Kanton Schwyz

Gestaltungsplan Nr. 8 „Gaswerkstrasse Süd“

Sonderbauvorschriften (SBV)

Öffentliche Auflage vom ~~15. Feb. 2013~~ 07. März 2013

Erlassen durch den Bezirksrat Einsiedeln am: ~~06. Nov. 2013~~

Im Namen des Bezirksrates:

Der Bezirksammann:

Der Landschreiber:

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss RRB Nr. ~~92~~ 2014 am: ~~28.1.2014~~

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Art. 1**Rechtsgrundlagen**

Der Bezirksrat erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14.05.1987 (SRSZ 400.100; PBG) sowie gestützt auf Art. 83 ff. des kommunalen Baureglements vom 16.11.2000 (BauR) die nachfolgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan Nr. 8 „Gaswerkstrasse Süd“.

Art. 2**Geltungsbereich**

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500, gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet.

Art. 3**Zweck**

Der Zweck des Gestaltungsplanes besteht darin:

1. Die Regelung der Erschliessung des Gewerbegebietes „Gaswerkstrasse Süd“ ab der Wasenmattstrasse.
2. Die Sicherung der durchgehenden Rad- und Fusswegverbindung entlang dem Alp Ufer.
3. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen attraktiven Gewerbestandort.
4. Die Sicherung des Hochwasserschutzes.

Art. 4**Planungsmittel**

1. Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Planungsmittel:
 - a) verbindliche
 - b) richtungsweisende
2. Verbindliche Planungsmittel vom 31. Januar 2013 sind:
 - Situationsplan Mst. 1:500
 - Sonderbauvorschriften
3. Richtungsweisende Planungsmittel sind:
 - Projektstudie Landi für Baufeld A vom 12. Oktober 2012
 - Bericht zum Gestaltungsplan vom 31. Januar 2013

Art. 5**Baufelder**

1. Die Baufelder A – C sind in ihrer Lage durch die Baubegrenzungslinien maximal definiert.
2. Die maximale Gebäudehöhe (§60 Abs. 2 PBG) beträgt 20.00 m. Davon ausgenommen sind die gemäss Situationsplan eingetragenen Gebäudehöhenbeschränkungen: Baufeld A 7.50 m, resp. 12.50 m, Baufeld B 7.50 m für ein allseitig offenes Vordach. .
3. Die Bestimmungen von § 60 Abs. 3 PBG sind sinngemäss anwendbar.
4. Sämtliche Erdgeschosskoten müssen mind. eine Höhe von 874.00 m.ü.M aufweisen.

Art. 6
Einstellhalle

Ausserhalb der Baufelder ist innerhalb der „Baubegrenzungslinie Einstellhalle“ die Erstellung einer Einstellhalle zulässig. Die oberste Kote der Einstellhalle darf die Kote von 873.50 m.ü.M nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Hochbauten (Zugänge/ Lüftung)

Art. 7
Abstände

1. Gegenüber den Gestaltungsplanperimetergrenzen sind die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Art. 67 Abs. 3 BauR zwingend einzuhalten..
2. Innerhalb des Gestaltungsplangebiets können die Grenz- und Gebäudeabstände nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Nachbarn vorbehaltlich feuerpolizeilicher Bestimmungen unterschritten werden.

Art. 8
Umgebungs-
kote

Für die Vorplatzflächen sowie die Flächen ausserhalb der Hauptbauten darf die Höhenkote von 873.50 müM nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Anlagen (Treppen/ Rampen) die unmittelbar dem Zugang der Hauptbauten dienen.

Art. 9
Gestaltungs-
grundsätze

1. Die Bauten, die Anlagen und die Umgebung sind so zu gestalten, dass ein gutes Gesamtbild entsteht.
2. Flachdächer oder schwach geneigte Dächer (Neigung < 5°) sind zu Retentionszwecken zu begrünen.

Art. 11
Erschliessung

1. Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes für Motorfahrzeuge erfolgt gemäss Situationsplan entlang der Alp ab der Wasenmattstrasse.
2. Der Zugang für Fussgänger und Velofahrer erfolgt ab dem Fuss- und Radweg entlang der Alp aus beiden Richtungen.

Art. 12
Parkierung

1. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe unterirdisch anzuordnen. Kundenparkplätze dürfen in jedem Falle oberirdisch angeordnet werden.
2. Für Betriebe mit Kundenverkehr sind in der Nähe des Eingangs ausreichend Abstellplätze für Velo's anzuordnen.

Art. 13
Umgebung

1. Die Umgebungsgestaltung richtet sich in erster Linie nach den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe.
2. Soweit möglich sind Umgebungsflächen zu begrünen oder mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.
3. Im Bereich der Freiraumgestaltung entlang der Alp sind Alleebäume zu pflanzen. Der Fuss- und Radweg ist mit einer unbefestigten Oberfläche auszuführen.

Art. 14
Energie

Die Bebauung hat im MINERGIE® - Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen

Art. 15
Ausnahmen

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

- a) Unterschreiten der Grenz-, und Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- b) Festlegungen innerhalb des Gewässerraumes und der der Gewässerbaulinie gemäss Situationsplan 1:500

Art. 16
Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement der Bezirks Einsiedeln vom 16.11.2000, das Planungs- und Baugesetz vom 14.05.1987 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 17
Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Die Grundeigentümer und Antragsteller:

Ort: Einsiedeln Datum: 23.2.2014

Kat. Nr. 3772

Bezirksrat Einsiedeln

Bezirksammann

Landschreiber

Kat. Nr. 553 (Teilfläche)

LV St. Gallen/ Landi Einsiedeln

Ginb...

Kat. Nr. 553 (Teilfläche)

Genossame Dorf Binzen

...