

BEZIRK EINSIEDELN

Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan Nr. 3 GRIENHORGEBERG, EINSIEDELN
10. Juni 1997, Rev. 12. November 1998

Genehmigungsvermerke:

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 22. AUG 1997 bis 22. SEP 1997

Vom Bezirksrat erlassen am - 6 NOV 1997

Der Bezirksammann

.....

Der Landschreiber

.....

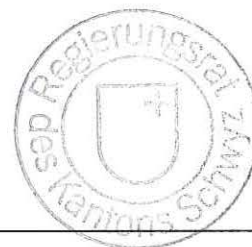
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1800 vom 20 OKT 1998

Der Staatsschreiber:

.....

Der Landammann

.....



Der Baurechtnehmer 1:

Regiosort AG
Altberg 5
8836 Bennau

.....

Der Landeigentümer:

Benedikt Kälin
Glärnischstrasse 149
8708 Männedorf

.....

Der Baurechtnehmer 2:
Bezirk Einsiedeln

Der Bezirksammann

.....

Der Landschreiber

.....

Der Planer:

Leuppi und Partner
Raumplanung und Energietechnik
Schwanenstrasse 4
8840 Einsiedeln

.....

	Art. 1
Gestaltungsgebiet	Die besonderen Vorschriften gelten für das in der Situation 1:500 mit einem punktierten Perimeter umgrenzte Gestaltungsgebiet mit 17'140 m ² (Kat.-Nr. 877, Teil Baurecht Kat.-Nr. 4901).
	Art. 2
Stellung zur Grundordnung	Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglementes und des Zonenplanes des Bezirks Einsiedeln zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie sämtliche sonstigen, relevanten Vorschriften der kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Gesetze.
	Art. 3
Zweck	Der Gestaltungsplan Parzelle Kat.-Nr. 877, Teil Baurecht Kat.-Nr. 4901, Grienhorgenberg bezweckt: a) die vorgesehene Nutzung für den Betrieb einer Abfallaufbereitungsanlage sowie die Erweiterung der Kläranlage zu sichern b) die Höhenverhältnisse zur Einpassung des Bauobjektes in das Orts- und Landschaftsbild zu regeln (Gebäude- und Firsthöhe) c) die erforderliche Feinerschliessung sicherzustellen
	Art. 4
Planungsmittel	a) Situation, Plan-Nr. 101-1; Datum: 10. Juni 1997 b) Sonderbauvorschriften; Datum: 10. Juni 1997, Rev. 12.11.98 c) Situation Mst. 1:2000, Plan-Nr. 101-5; Datum 10. Juni 1997 d) Längenprofil Erschliessungsstrasse, Plan-Nr. 101-2; Datum 10. Juni 1997 e) Normalprofile, Plan-Nr. 101-3, 10. Juni 1997
Erläuterungen	f) Bericht; Datum: 10. Juni 1997 g) Situation Richtprojekt, mögliche Bebauung; Plan-Nr. 101-4, Datum 10. Juni 1997 h) Ansichten Richtprojekt, mögliche Bebauung; Plan-Nr. 101-6, Datum 10. Juni 1997
	Art. 5
Inhalt des Gestaltungsplanes	¹ Im <i>Plan 1:500, Situation, (Art. 4 lit a SBV)</i> werden verbindlich geregelt: a) Gestaltungsplanperimeter b) Verkehrserschliessung c) Kanalisation bestehend, neu d) Meteorleitung neu e) Telefonleitung bestehend, neu f) Wasserleitung bestehend, neu g) Elektroleitung bestehend, neu h) Sichtschutzbepflanzung i) Gebäudehöhe/Firsthöhe

³ *Verbindliche* Gestaltungsplaninhalte, wozu neben dem im Plan 1:500, Situation, genannten, verbindlichen Planangaben die gesamten vorliegenden Sonderbauvorschriften gehören, sind verpflichtend und in jedem Fall einzuhalten.

⁴ Der Bericht hat erläuternden Charakter und ist *nicht verbindlich*.

Art. 6

Nutzung

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gestaltungsplangebiet ist bestimmt für den Betrieb von Abfallaufbereitungsanlagen und von öffentlichen Bauten und Anlagen des Bezirks Einsiedeln. Das Erstellen von Wohnungen ist nicht gestattet.

Art. 7

Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter max. 15.30 m (max. 878.30 m.ü.M.)

Firsthöhe

² Die Firsthöhe beträgt im gesamten Gestaltungsplanperimeter max. 17.30 m (max. 880.30 m.ü.M.)

Dachaufbauten

³ Dachaufbauten wie Oblichtbänder dürfen die Firsthöhe in ihrer ganzen Länge um max. 2.00 m überschreiten.

Sonderregelung
Grenz- und
Gebäudeabstände

⁴ Für Gebäude unter 8.00 m Gebäudehöhe gelten für Grenz- und Gebäudeabstände die Bestimmungen des Baureglementes. Für Gebäude über 8.00 m Gebäudehöhe gilt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein Grenzabstand von min. 4.00 m. Der Gebäudeabstand beträgt min. 8.00 m.
Für externe Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Bestimmungen des Baureglementes, 50% der Gebäudehöhe, min. 3.00 m; Gebäudeabstand = 2 x Grenzabstand.

Strassenabstand

⁵ Gegenüber der Erschliessungsstrasse gilt kein Gebäude- und Grenzabstand. Diese kann überbaut werden, wenn die Zufahrt zu den übrigen Grundstücksteilen gewährleistet werden kann. Vorbehalten bleiben externe Abstandsvorschriften namentlich Grenz-, Gebäude- und Waldabstand

Mehrlängenzuschlag

⁶ Der Mehrlängenzuschlag innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird aufgehoben.

Gebäudelänge

⁷ Die maximale Gebäudelänge beträgt 60 m

Art. 8

Dachgestaltung

Giebeldächer unter 20° alter Teilung sind erlaubt.

Art. 9

- Lärmschutz ¹Lärmverursachende Anlagen zur Abfallaufbereitung sind im Gebäudeinnern einzurichten.
- Hochwasserschutz ²Neubauten sind gegenüber dem hundertjährigen Hochwasser abzuschirmen. Die Oberkante der Fundamentplatte ist auf min. 863.45 M.ü.M. zu legen.
- Gewässerschutz ³Für wassergefährdende Güter sind die kantonalen Vorschriften zum Gewässerschutz massgebend (siehe UVP).

Art. 10

- Gebäudegestaltung Die Form- und Farbgebung der Gebäudeteile ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Bezirk fallweise abzusprechen.

Art. 11

- Landschaftsschutz/
Bepflanzung Entlang der Alp ist eine Bepflanzung als Sichtschutz gegenüber der Bahn anzulegen. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Art. 12

- Parkierung Im Baubewilligungsverfahren sind die nach Baureglement festgeschriebenen Parkplätze im Vorgelände der Hochbauten festzulegen resp. aufzuzeigen.

Art. 13

- Uferschutzbereich ¹Für den baulichen Unterhalt und für Notmassnahmen an der Alp ist ein mindestens 3 m breiter Freihalteraum ab Böschungsoberkante offen zu halten. Die Benützung der Erschliessungsstrasse zu diesem Zwecke ist auf den Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung der Strasse mit einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln.
- Waldabstand ²Für Anlagen der Erschliessung (Erschliessungsstrasse) gilt ein minimaler Abstand zur Stockgrenze des Waldes von 2.00 m. Vorplätze haben einen minimalen Waldabstand von 6.00 m (ab Stockgrenze 8.00 m) einzuhalten.
- Gewässerabstand ³Der Gewässerabstand beträgt für Anlagen der Erschliessung (Erschliessungsstrasse) min. 2.50 m, für Vorplätze min. 8.50 m.

	Art. 14
öffentliche Kanalisation	Entlang der öffentlichen Kanalisationshauptleitung gilt ein seitlicher Bauabstand von 3.00 m. Werden bauliche Massnahmen zum Schutz der Kanalisationsleitung vorgenommen, kann dieser Bauabstand unterschritten werden. Das Überbauen der öffentlichen Kanalisationsleitung ist gestattet. Alle baulichen Massnahmen, welche im obengenannten Bauabstandsbereich vorgesehen sind oder welche auf die Leitung einen Einfluss ausüben können (Erschütterungen oder dergleichen), bedürfen einer ausdrücklichen Zustimmung des Bezirksrates. Die Zugänglichkeit der gesamten Leitung im GP-Perimeter ist dauernd und jederzeit zu gewährleisten. Zur Verhinderung von Erschütterungen auf die öffentliche Kanalisationsleitung sind bauliche Massnahmen zu treffen. Die Details der vorgängig auszuführenden TV-Zustandsaufnahmen der Leitung sowie die Gewährleistung der Kostenübernahme bei Reparaturen und allfälligen Beschädigungen sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.
	Art. 15
Ausnahmen	Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt: a) Giebedächer können in ihrer Neigung frei gewählt werden, soweit die Bestimmungen von Art. 7 SBV eingehalten sind. b) Interner Grenzabstand für Hochbauten über 8.00 m = max. 4.00 m interner Gebäudeabstand für Hochbauten über 8.00 m = 2 x Grenzabstand (max. 8.00 m) c) Der Gebäude- und Grenzabstand gegenüber der Erschliessungsstrasse ist aufgehoben, Bauten über die Strasse sind gestattet. d) Der Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben e) Erschliessungsstrassen sind im Waldabstandsbereich zulässig. Der minimale Abstand beträgt zur Stockgrenze 2.80 m. Vorplätze haben einen minimalen Waldabstand von 6.00 m (8.00 m bis zur Stockgrenze) einzuhalten. f) Vorplätze und Strassen sind im Gewässerabstandsbereich zulässig. Der minimale Abstand zur Erschliessungsstrasse beträgt 2.50 m, zu Vorplätzen 8.50 m.
	Art. 16
Inkrafttreten	Die Pläne Situation, Plan-Nr. 101-1 vom 10.06.97, Situation Mst. 1:2000, Plan-Nr. 101-5 vom 10.06.97, Längenprofil Erschliessungsstrasse, Plan-Nr. 101-2 vom 10.06.97, Normalprofile, Plan-Nr. 101-3 vom 10.06.97 mitsamt den Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Regierungsrates gemäss § 30 Abs. 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft.