

09. Sep. 2009

BEZIRK EINSIEDELN
Planen Bauen Umwelt

SONDERBAUVORSCHRIFTEN
GESTALTUNGSPLAN GROSSMORGEN,
8840 EINSIEDELN

Öffentlich aufgelegt vom _____ bis _____

Vom Bezirk erlassen BRB Nr. 325 am 17.09.2009

Der Bezirksammann B. Minj

Der Landschreiber G. Z

Vom Regierungsrat genehmigt RRB Nr. 1098 am 20.10.2009

Der Landammann G. H. H.

Der Staatsschreiber J. Ande



25. Aug. 2008
12. Mai. 2009
09. Sept. 2009

Informationen

Grundeigentümerin
Kat. Nr. 6041
(Stammparzelle Kat. Nr. 747)

Johanna Reichmuth
Riedstrasse 70
6430 Schwyz
c/o Christoph Breu

Tel.: 041 810 39 17
Fax: 041 810 39 17
E-mail: grossmorgen@bluewin.ch

Ort, Datum

Rickenbach, 09. Sept. 09

Die Grundeigentümerin

J. Reichmuth

Die Gesuchstellerin

Johanna Reichmuth
Riedstrasse 70
6430 Schwyz
c/o Christoph Breu

Tel.: 041 810 39 17
Fax: 041 810 39 17
E-mail: grossmorgen@bluewin.ch

Ort, Datum

Rickenbach, 09. Sept. 09

Die Gesuchstellerin

J. Reichmuth

Projektverfasser
Planung

Architektur- & Ingenieurbüro
Christoph Breu dipl. Bauing. FH
Perfidenstrasse 17
6432 Rickenbach

Tel.: 041 810 03 33
Fax: 041 810 22 33
Mobile: 079 444 666 4
E-mail: ch@chbreu.ch

Ort, Datum

Rickenbach, 09. Sept. 09

Der Projektverfasser

Christoph Breu
**Architektur- und
Ingenieurbüro**
Christoph Breu
6432 Rickenbach
Tel. 041 810 03 33

Inhalt

SONDERBAUVORSCHRIFTEN „GP 20“

Allgemeine Vorschriften	vom 25.08.08
Bauvorschriften	vom 25.08.08
Umgebung	vom 25.08.08
Schlussbestimmungen	vom 25.08.08

Inhaltsübersicht

Allg. Vorschriften

Seite

Rechtsgrundlagen	Art. 1	2
Bestandteile	Art. 2	2
Geltungsbereich	Art. 3	2
Zweck Energiebewusst	Art. 4	2

Bauvorschriften

Baubereiche	Art. 5	3
Grenz- und		
Gebäudeabstände	Art. 6	3
Gestaltung der Gebäude	Art. 7	3
Kollektoren	Art. 8	4
Mehrstärke Wärmedämmung	Art. 9	4
Dachgeschoss	Art. 10	4
Wintergarten	Art. 11	5
Überbauungsziffer	Art. 12	5

Umgebung

Innenhof/Aussenraum/		
Spielplatz	Art. 13	6
Nebenbauten	Art. 14	6
Entwässerung	Art. 15	6

Schlussbestimmungen

Weitere Vorschriften	Art. 16	7
Ausnahmen gegenüber		
Normalbauordnung	Art. 17	7
Vorteile gegenüber		
Normalbauordnung	Art. 18	8
Inkrafttreten	Art. 19	9
Grundbuchanmerkung	Art. 20	9

Allg. Vorschriften

Rechtsgrundlagen:

Art. 1

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 493) und gestützt auf Art. 83 ff des Baugreglements Bezirk Einsiedeln (BauR) den Gestaltungsplan Grossmorgen „GP20“.

Bestandteile:

Art. 2

Der Gestaltungsplan besteht aus:

A verbindliche Bestandteile:	- Situationsplan	Plan Nr. 208-01-08	vom 25.08.08
	- Schnitte & Schema	Plan Nr. 208-02-08	vom 25.08.08 09.09.09
	- Sonderbauvorschriften		vom 25.08.08 09.09.09
B orientierende Bestandteile:	Richtprojekt:		
	Grundriss UG	Plan Nr. 208-03-08	vom 25.08.08
	Grundriss EG	Plan Nr. 208-04-08	vom 25.08.08
	Grundriss 1.+2.OG	Plan Nr. 208-05-08	vom 25.08.08
	Grundriss DG	Plan Nr. 208-06-08	vom 25.08.08
	(Diverse Perspektiven, Skizzen)		
	Erläuterungen Gestaltungsplan GP Grossmorgen		vom 25.08.08
	Datenblatt		vom 25.08.08

Geltungsbereich:

Art. 3

Der Gestaltungsplan gilt für den im Katasterplan Plan Nr. 208-01-08 vom 21.07.08; Mst. 1:500 eingetragenen Perimeter (Begrenzungslinie rot gekennzeichnet).

Zweck:

Art. 4

Der Gestaltungsplan bezweckt die häusliche Nutzung des Bodens mit einer wohnlichen Siedlung. Dies wird erreicht durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch das Schaffen von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sehr sparsame Erschliessung für den motorisierten Verkehr.

Energiebewusst:

Insbesondere wird im GP 20 eine sehr energiebewusste Bauweise angestrebt. Vorgabe: es wird Minergie-P Standard erreicht. Damit wird der Energieverbrauch in Bezug auf die gesetzlich geltenden Mindestvorschriften bezüglich dem Wärmeverbrauch (Heizung) um ca. das 5-fache reduziert. (Dies bedeutet, dass eine nach dem gültigen Energiegesetz gebaute Wohnung 5 mal mehr Energie für die Wärmeerzeugung verbrauchen darf als ein Minergie-P Standard-Wohnung)!

Bauvorschriften**Baubereiche:****Art. 5**

Der Gestaltungsplan definiert drei Baubereiche A, B und C. Die Baubereiche A, B und C sind vor allem für Hauptbauten vorgesehen. Der Raum zwischen den Baubereichen A, B und C dient der Hofbildung (Freifläche) bzw. unterirdisch der Parkierung (Tiefgarage). Der Baubereich D ist für Nebenbauten vorgesehen. Innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche (Baulinien) dürfen Haupt- und Nebenbauten erstellt werden. Die Balkone dürfen die Baulinie um max. 1.50 m überragen.

Das gewachsene und ausgemittelte Terrain ist im Plan eingetragen.

Baubereich A

Im Baubereich A werden drei Baukörper erstellt, welche untereinander einen verminderten Gebäudeabstand von 5.0 m aufweisen. (Es ist auch möglich zwei, anstelle von drei Baukörper zu realisieren).

A1 Gebäudehöhe	894.50	Firsthöhe	897.90
A2 Gebäudehöhe	894.30	Firsthöhe	897.70
A3 Gebäudehöhe	894.20	Firsthöhe	897.60

Baubereich B

Im Baubereich B wird ein Baukörper erstellt, Gebäudelänge über 40 m. Der Zuschlag (Mehrlänge) wird in der Mitte des Baukörpers gemessen eingehalten. (Es ist auch möglich, zwei Baukörper zu realisieren).

B1 Gebäudehöhe	893.80	Firsthöhe	897.20
----------------	--------	-----------	--------

Baubereich C

Im Baubereich C werden zwei Baukörper erstellt, welche untereinander einen verminderten Gebäudeabstand von 5.0 m aufweisen können. (Es ist auch möglich einen, anstelle von zwei Baukörper zu realisieren mit einer Gebäudelänge über 40 m, Der Mehrlängenzuschlag ist einzuhalten).

C1 Gebäudehöhe	894.50	Firsthöhe	897.50
C2 Gebäudehöhe	894.30	Firsthöhe	897.30

Baubereich Tiefgarage

Im Zwischenbereich A, B und C wird die gemeinsame, unterirdische Tiefgarage erstellt welche im Bereich der Einfahrt überdacht ist. Die Erschliessung der Tiefgarage ist von der Grossmorgenstrasse vorgesehen, im Bereich der Wegpunkt B oder C grau eingetragen.

Ausnahme: Die überdachte Fläche der Tiefgarage beträgt mehr als 60 m².

Baubereich D

Im Baubereich D sind eingeschossige Nebenbauten und Gemeinschaftsräume und offene Unterstände möglich.

**Grenz- und
Gebäudeabstände:****Art. 6**

Die Grenzabstände ergeben sich aus der Definition der Baubereiche und halten die Vorschriften von PBG und BauR ein.

Ausnahmen: Innerhalb des Perimeters beträgt der minimale Gebäudeabstand 5.0 m. Die max. Gebäudelänge beträgt mehr als 40 m.

Gestaltung der Gebäude:

Art. 7

Die Gebäude sind architektonisch gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Es wird eine zeitgemässe Architektur angestrebt, welche die Lage aufnimmt und auch in Ihrer Stellung bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung berücksichtigt. Zudem wird die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie durch die Vorgabe, Erreichen des Minergie-P Standards zur Pflicht.

Der Abfluss von Regenwasser wird durch die extensive Begrünung auf den Flachdächern verzögert und reduziert. Für den Überlauf ist ein Anschluss an die bestehende Meteorwasserleitung vorgesehen.

Balkone:

Die Balkone dürfen die Baulinie um 1.50 m überragen.

Kollektoren:

Art. 8

Um das hochgesteckte Ziel, mindestens den Minergie-P Standard zu erreichen sind grössere Flächen an Kollektoren nötig. Die Kollektoren (thermische Kollektoren & Fotovoltaikpanel) werden auf den Dächern, an den Fassaden (Brüstungen) und falls erforderlich auch unmittelbar über dem Boden platziert. Dabei dürfen die Kollektoren die Baulinie überragen, bzw. auch ausserhalb der Mantellinie liegen.

Mehrstärke Wärmedämmung:

Art. 9

Damit durch die Minergie-P Bauweise kein Ausnützungsnachteil entsteht, dürfen die Aussenmauernquerschnitte und Dachaufbauten um das Mehrmass ihrer Isolationsstärke nicht angerechnet werden. Das heisst, dass ein Wand- oder Dachaufbau im Minergie-P Standard min. ca. 30-40 cm Wärmedämmung aufweisen wird, jedoch eine Wärmedämmung von ca. 14 cm den gesetzlichen Ansprüchen genügen würde um die Wärmedämmvorschriften einzuhalten. Somit wird durch die Mehrdämmung gem. Beispiel ca. (34 cm minus 14 cm = 20 cm) überschritten.

Ausnahme: Die durch den Minergie-P Standard begründete Mehrfläche wird nicht zur Ausnützung bzw. ÜB-Ziffer und Gebäudehöhe angerechnet.

Dachgeschoss:

Art. 10

Durch eine kompakte Gestaltung der Dachgeschosse wird die Minergie-P Bauweise begünstigt bzw. erst möglich. Um im Dachgeschoss sehr energieeffizient zu bauen werden die Aussenmauern im Grundriss gesehen möglichst ohne eingezogene „Balkone“ ausgeführt. Damit wird das Bauvolumen kompakt gehalten und das Verhältnis der Gebäudehüllenoberfläche zur Energiebezugsfläche stark verbessert. Daraus resultiert ein energetisch optimales Verhältnis Gebäudehüllenoberfläche zum Bauvolumen.

Bei einer Dachgeschoss-Gestaltung ist der Baukörper (mindestens dreiseitig) zurück zu versetzen. Das Treppenhaus und allfällige Wintergärten müssen nicht zurückversetzt werden.

Ausnahme: Das Dachgeschoss darf nach der Skizze gem. Plan 208-02-08 errichtet werden.

Wintergarten:

Art. 11

Bei den Sitzplätzen im Balkonbereich und auf den Dachgeschossen können zur Verbesserung der Energiebilanz bzw. zur Energiegewinnung Wintergärten erstellt werden. Unbeheizte Wintergärten wirken als Pufferräume.

Überbauungsziffer:

Art. 12

Im Sinne der haushälterischen Nutzung der Bodenfläche und der qualitativen Gestaltung der Bebauung wird innerhalb des Perimeters der Gestaltungsplanbonus von 4% beansprucht.

Die maximale Überbauungsziffer wird auf 28% festgelegt.

Die maximale Überbauungsziffer für Nebenbauten beträgt 8%.

Umgebung

**Innenhof/Aussenraum/
Spielplatz:**

Art. 13

Der Innenhof als Freifläche (im Plan grün) ist ein gemeinsamer zentraler Aussenraum, der als Kinderspielplatz mit Sitzplatz und Feuerstelle eine Fläche von min. 25% (575 m²) der oberirdischen Geschossflächen (EG) misst. Die Gestaltung und Grundausrüstung sind bis spätestens ein Jahr nach dem Bezug des ersten Wohnbaukörpers fertig zu stellen. Der Innenhof darf nicht als Parkfläche genutzt werden.

Zufahrt Tiefgarage:

Im nördlichen Bereich des Grundstückes liegt die Zufahrt zur Tiefgarage. Zwischen den Wegpunkten B & C der Einfahrbereich (ohne Radian beträgt 42.00 m, im Plan grau).

Aussenparkplätze:

Im nördlichen Bereich (Grossmorgenstrasse) bei der überdachten Zufahrt in die Tiefgarage liegen die gemeinsamen Aussenparkplätze der Baubereiche A & B. Zudem werden von der Südseite (Grotzenmühlestrasse) her Parkplätze für den Baubereich C erstellt. Diese Aussenparkplätze sind für die Besucher zu reservieren.

Nebenbauten:

Art. 14

Auf der Perimeterfläche dürfen Nebenbauten und Anlagen gemäss § 61 PBG erstellt werden. (Nachbarschaftliche Vereinbarungen vorbehalten).

Ausnahme: Die Nebenbauten betragen in der Grundfläche mehr als 60 m².

Privatgärten:

Im Parterre sind die unmittelbaren Bereiche in einer Tiefe von (3.0 bis 6.0 m) entlang der abschliessenden Aussenwände für den individuellen privaten Gebrauch reserviert und vorgesehen. Die Flächen der Privatgärten liegen zum grösseren Teil innerhalb des Bereichs der Baulinien. Diese Flächen können mit der Begründung des Stockwerkeigentums den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden. Teilflächen können auch gemeinsam genutzt werden (z.B. als Wegerschliessung).

Entwässerung:

Art. 15

Das ganze Perimetergebiet wird im Trennsystem entwässert. Oberflächen- und Sickerwasser werden in die bestehende Meteorwasserleitung angeschlossen. Es ist zu beachten, dass möglichst wenig oder gar kein Meteorwasser gepumpt werden muss.

Retention:

Für das Dachwasser werden Retentions- oder Versickerungsmassnahmen angestrebt (Retention auf dem Dach) durch extensive Begrünungen, Versickerungsmulde oder Graben.

Im südöstlichen Bereich der Grünfläche werden hoch- und niederstämmige Bäume und Büsche dafür sorgen, dass hier viel Oberflächenwasser versickern kann bzw. durch die Bepflanzung aufgenommen wird.

Schlussbestimmungen

Weitere Vorschriften: Art. 16

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gilt das Baureglement des Bezirkes Einsiedeln.

Ausnahmen gegenüber Normalbauordnung:

Art. 17

Der Gestaltungsplan „GP 20“ beansprucht gegenüber der Regelbauweise folgende Ausnahmen:

- Erhöhung der Überbauungsziffer von 24% auf 28%.
im Rahmen von Art. 62 BauR.
 - Aufhebung des gewachsenen Terrains und Festlegung der Gebäude- & Firsthöhen gem. Art. 5 der Sonderbauvorschrift (Baubereiche A,B,C).
 - Reduzierter minimaler Gebäudeabstand von 5.0 m im Planungsperimeter.
 - Gestaltung und Ausnützung der Dachgeschosse gem. Plan 208-02-08.
 - Grössere Nebenbauten, Überdachung Einfahrt Parking max. 180 m².
 - Die Gebäudelängen in den Baubereichen dürfen mehr als 40 m betragen.
 - Die Mehrstärken der nötigen Wärmedämmung für den Minergie-P Standard wird nicht der Überbauungsziffer bzw. der Gebäudehöhe an gerechnet.
 - Aktive- & passive Sonnenenergienutzung (Kollektoren & Fotovoltaik) sind auch ausserhalb der Baulinie möglich.
-

Vorteile gegenüber Normalbauordnung:

Art. 18

Der Gestaltungsplan „GP 20“ erbringt gegenüber der Regelbauweise folgende Vorteile:

- Eine konzentrierte Bebauung mit grosszügigen Freiflächen (Innenhof).
 - Eine wohnliche Siedlung mit gemeinschaftlichen Bereichen.
 - Eine wesentlich vergrösserte Kinderspielfläche.
 - Eine sehr haushälterische Bodennutzung.
 - Mit der sparsamen gemeinsamen Erschliessung der Tiefgarage ergibt sich eine sehr grosszügige nutzbare Frei- und Spielfläche.
 - Kompakte Gebäudevolumen mit einem gegenüber der „offenen Bauweise“ sehr kleinen Heizenergiebedarf.
 - Eine sehr flächensparende, zusammengefasste Verkehrserschliessung, an passender Lage mit möglichst wenig Aussenparkplätzen.
 - Die grosse Nebenbaute (Überdachung) der Einfahrt in die Tiefgarage ermöglicht die vernünftige Nutzung der Parkanlage auch im Winter ohne Einschränkungen und ohne Rampenheizung und Schneeräumung.
 - Eine attraktive Erschliessung für Fuss- und Radverkehr.
 - Gute Zugänglichkeit des Entsorgungsplatzes (Kehricht).
 - Eine attraktive Wegerschliessung für die Öffentlichkeit mit Einräumung des Fusswegrechtes.
 - Eine einheitliche, zeitgemässe architektonische Gestaltung.
 - Die Voraussetzung für Retentionsmassnahmen und Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen und an den Fassaden.
 - Eine Entwässerung im Trennsystem und unter möglichst weing Energieaufwand (Pumpeneinsatz).
 - Einbezug der Tiefgarage und nötigen Schutzräume im vom Hochwasser gesicherten und geschützten Bereich.
 - Die Tiefgarage könnte für spätere Gestaltungspläne erweitert werden.
 - Erreichen des Minergie-P Standard und damit eine massive Reduktion von CO₂ Ausstoss.
-

Inkrafttreten:

Art. 19

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

Grundbucheintragung:

Art. 20

Für die Dienstbarkeit öffentliches Fusswegrecht wird diese Einräumung im Zusammenhang mit der Baubewilligung des Bauprojekts zur Eintragung innerhalb von 30 Tagen fällig. Die Kosten für das öffentliche Wegrecht trägt die Nutzniesserin (der Bezirk Einsiedeln).

Rickenbach, den 09. September 2009