

08. Sep. 2009

BEZIRK EINSIEDELN
Planen Bauen Umwelt

Gestaltungsplan „Hintere Luegeten“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 04. JULI 2008 bis 24. JULI 2008

Vom Bezirksrat erlassen am 19. Nov. 08 mit BRB 665

Ergänzung 17. Sept. 09 mit BRB 326

Der Bezirksammann

Der Landschaftsreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1063
am 13.10.2009

Der Landammann

Der Staatsschreiber



2340-10
20. Mai 2008*/
3. September 2009

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Grundeigentümer beantragen beim Bezirksrat Einsiedeln, den Gestaltungsplan „Hintere Luegeten“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

**Die Grundeigentümer
KTN 190:**

Sanjo Immobilien AG
Bahnhofstrasse 1
8852 Altendorf

**Der Grundeigentümer
KTN 4923:**

Urs Schibli
Luegetenstrasse 24
8840 Einsiedeln

Altendorf,

den 07/09/09


J. M. Grab

Einsiedeln,

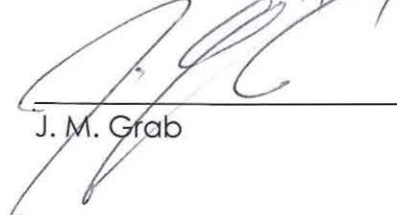
den 7/09.09


Urs Schibli

**Die Bauherrschaft KTN
KTN 190:**

Sanjo Immobilien AG
Bahnhofstrasse 1
8852 Altendorf

Altendorf, den 07/09/09


J. M. Grab

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 83 ff. des Baureglements des Bezirks Einsiedeln (BauR) mit letztmaligem Erlass vom 10.6.2001 (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 1452 vom 20.11.2001) den Gestaltungsplan „Hintere Luegeten“.

Art. 2 Geltungsbereich

Perimeter

¹ Der Gestaltungsplan gilt in dem in Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

Übriges Recht

² Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks (BauR) mit letztmaligem Erlass vom 10.6.2001 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 3 Bestandteile

Verbindlich

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Sonderbauvorschriften (SBV) 20.5.2008/3.9.2009
- Situationsplan 1:500, vom 20.5.2008/3.9.2009

Richtungsweisend

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht vom 20.5.2008/3.9.2009, mit Richtprojekt

Art. 4 Zweck

Eingliedern in die Umgebung

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck

- die Randbedingungen zu schaffen für eine zonengemässe Überbauung, die durch die Anordnung der Bauten die Durchlässigkeit des Quartiers übernimmt
- durch gezielte Verdichtung die haushälterische Nutzung des Bodens
- gleichzeitig eine besonders grosszügige und attraktive Anlage der Aussenräume zu gewährleisten
- Fahrzeug- und Langsamverkehr frühzeitig zu trennen
- Einen hohen Anteil von erneuerbaren Energie am Gesamtenergieverbrauch zu sichern

Art. 5 Bauvorschriften

¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Lage und Stellung der Bauten richtungsweisend. Nebenbauten und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

	Baubereich					6
	1	2	3	4	5	
Anzahl Vollgeschosse max.	4	4	4	4	4	Es gelten die Bestimmungen des Baureglements für die Wohnzone 4 (W4)
Anzahl Dachgeschosse	Je 1 Attikageschoss					
Überbauungsziffer max.	Insgesamt 25% ¹⁾					
Überbauungsziffer für Nebenbauten max.	Insgesamt 8%					
Gebäudeabstand intern	Nach Massgabe der Baubereiche					
Gebäudelänge (m) max.	39.5	28	42	28	27	

¹⁾ in Bezug auf den Teilperimeter 1 im Situationsplan

³ Zulässige Gebäudehöhen:

		Gebäudehöhe max. (m)
Baubereich 1	Nordfassade	12.35
	Ostfassade	11.45
	Südfassade	11.45
	Westfassade	12.25
Baubereich 2	Nordfassade	13.30
	Ostfassade	13.20
	Südfassade	13.00
	Westfassade	13.00
Baubereich 3	Nordfassade	12.80
	Ostfassade	12.60
	Südfassade	12.85
	Westfassade	13.15
Baubereich 4	Nordfassade	12.25
	Ostfassade	11.75
	Südfassade	12.40
	Westfassade	12.55

		Gebäudehöhe max. (m)
Baubereich 5	Nordfassade	13.80
	Ostfassade	11.85
	Südfassade	13.75
	Westfassade	15.55

⁴ Das Attikageschoss darf die zulässige Gebäudehöhe höchstens um 2.3 m überragen. Sonnenenergiepanels mit offener Stützkonstruktion dürfen das Attikageschoss um höchstens 1,7 m überragen.

⁵ Die Gebäude sind innerhalb der Baubereiche so anzuordnen, dass sie die im Plan eingetragenen spezifischen Mindestmasse für den Gebäudeabstand einhalten. Gegenüber Dritten gelten die ordentlichen Abstände.

⁶ Im Attikageschoss der Baubereiche 1-5 dürfen schlanke auskragende Vordächer auf den West- und Ostfassaden bis zur Fassadenflucht der Vollgeschosse vorragen und können punktuell und unauffällig abgestützt sein. Sie dürfen folgende Fassadenlängen nicht überschreiten:

Baubereich	1	2	3	4	5
Fassadenlänge in Westfassade (m) max.	12	6	6	12	6
Fassadenlänge in Ostfassade (m) max.	6	6	6	6	6

Im rückwärtigen Teil solcher Vordächer sind Balkonschränke zulässig.

⁷ Balkone dürfen bis 2.4 m über die Baubereiche 1-5 hinausragen. Sie dürfen zudem um bis 1.5 m in die Grenz- und Gebäudeabstände vorspringen, sofern die externen Abstände eingehalten sind.

Art. 6 Interner Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 48 BauR ist intern nicht anwendbar.

Art. 7 Gestaltung der Bauten

Gute Einpassung

¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie für sich und als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen. Sie sind in einer einheitlichen Architektur und Materialwahl auszugestalten. Es sind Flachdächer auszubilden. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer gestattet. Für die Fassaden sind zurückhaltende Farben zu wählen. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde einzureichen.

Richtprojekt ² Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Art. 8 Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielflächen

- Gesamte Umgebung ¹ Die Umgebungsflächen sind als vielseitiger attraktiver Aussenraum auszugestalten, der eine hohe Qualität zum Spielen und Verweilen aufweist.
- Erholungsflächen
Spielplätze ² Die Erholungsflächen und Spielplätze gemäss Art. 27 BauR haben mindestens 16% der oberirdischen Geschossflächen zu messen. Es sind verschiedenartig gestaltete Plätze und Flächen zu schaffen, die den verschiedenen Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen.
- Geschützte
Baumgruppe ³ Die geschützte Baumgruppe ist in ihrem Bestand und in der Artenvielfalt zu erhalten. Abgänge sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.
- Weitere Bepflanzung ⁴ Die im Plan bezeichneten Hochstammbäume können im Bauprojekt in ihrer Lage modifiziert werden. Die Pflanzung von weiteren Bäumen und Büschen ist frei. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden.
- Offene Parkierung ⁵ Die Abstellplätze der offenen Parkierung sind über die Schulter zu entwässern.
- Umgebungsplan ⁶ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Plätze und Wege ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.
- Richtprojekt ⁷ Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Umgebung richtungsweisend.

Art. 9 Retention

Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 10 Erschliessung, Parkierung

- Erschliessung** ¹ Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Das Richtprojekt ist richtungsweisend. Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindung ist ein Fussweg zu erstellen.
- Parkplätze** ² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch anzuordnen. Bei der Berechnung der Anzahl Abstellplätze wird die Aussenwand der Bauten nur bis zu einer Breite von maximal 0,35 m angerechnet. Grössere Stärken der Aussenwand im Interesse einer besseren Gebäudeisolation sind nicht zu berücksichtigen.
- Wendeplatz** ³ Im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage und des Containerplatzes ist ein Wendeplatz für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.
- Veloabstellplätze** ⁴ Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten.
- Notzufahrt** ⁵ Die Notzufahrt erfolgt über Teile des internen Fusswegnetzes. Im Bau- projekt sind die Wegbreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend zu dimensionieren.

Art. 11 Energie

Die Gebäude müssen dem Minergie-Standard entsprechen. Der Energiebedarf für Heizung/Kühlung und Warmwasser darf maximal mit 30% nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

Art. 12 Abweichungen von der Normalbauweise

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

- | | |
|----------------------|--|
| Überbauungsziffer | Erhöhung der Überbauungsziffer von 0.2 auf 0.25. |
| Gebäudeabstand | Reduktion der internen Gebäudeabstände. |
| Mehrlängenzuschlag | Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag intern. |
| Gebäudehöhe | Erhöhung der Gebäudehöhen |
| Anzahl Abstellplätze | Beschränkung der Aussenwandfläche bei der Berechnung der Anzahl der nötigen Abstellplätze. |

Art. 13 Inkrafttreten

- Genehmigung durch Regierungsrat** Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.