

Bezirk Einsiedeln

WPP

Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan Holenstock, Einsiedeln

23. Dezember 1993, Rev. 14. März, 28. April 1997, 26. Mai 1997

Genehmigungsvermerke:

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 4.3.94 bis 5.4.94

Vom Bezirksrat erlassen am 22.1.98

Der Bezirksammann:

[Signature]

Der Landschreiber:

[Signature]

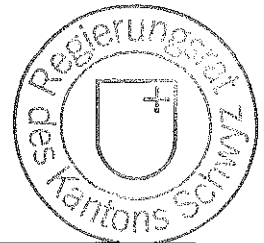
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 558 vom 7. April 98

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Der Landammann:

[Signature]



Landeigentümer und Gesuchsteller:

Hugo Mächler
St. Gallerstrasse 58
8853 Lachen

Landeigentümer 2:

Ruedi Komprecht
Neuburgstrasse 16
8840 Einsiedeln

Architekt und Planer:

Walter Petrig und Partner AG, Leuppi und Partner
Schwanenstrasse 4
8840 Einsiedeln

Allgemeines

Zweck	Art. 1 Der Gestaltungsplan Holenstock bezweckt die Erstellung günstiger Wohneinheiten. Das Grundstück Parzelle Kat.-Nr. 4550 soll zu Gunsten grösserer Freiflächen optimal ausgenutzt werden.
Geltungsbereich	Art. 2 Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Holenstock mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.
Rechtsmittel	Art. 3 a) Gestaltungsplan, Plan-Nr. 437/5686, Datum 23.12.93 Rev. 15.12.94/04.02.97 b) Sonderbauvorschriften, Datum 23.12.93, Rev. 14.03.97, 28.04.97, 26.05.97
Erläuterungen	Art. 4 c) Bericht zum Gestaltungsplan, Datum 23.12.93, rev. 15.12.94/14.03.97, 26.05.97 d) Richtprojekt, Plan-Nr. 437/5687, Datum 23.12.93, rev. 14.03.97, ergänzt durch Tiefgarage, Plan-Nrn. 437/6499, 437/6500, Datum 14.03.97
Stellung zur Grundordnung	Art. 5 Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes des Bezirks Einsiedeln, insbesondere der Wohnzone W2. Für das Grundstück Kat.-Nr. 2956 gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Zone W2 sowie die Grenzabstandsbestimmungen dargestellt im Gestaltungsplan, Plan-Nr. 5686.
Inhalt des Gestaltungsplanes	Art. 6 a) Anordnung der Baulinien (Lage und Abmessungen der Baubereiche) b) Generelle Lage der Erschliessung, öffentliche Wege und Plätze c) Gemeinsame Erschliessungsbereiche für die Parkierung d) Bauliche Gestaltungsbestimmungen wie Firstrichtungen und Baulinien mit Anbaupflicht e) Lage der anzupflanzenden Hochstammbäume g) Verlauf der Kanalisation h) Standorte Abfallsammelstellen

Begriffe/Abstände

Art. 7

- Baulinien/Baubereiche ¹Die Baulinien bestimmen die äusserste Begrenzungslinie der Baubereiche. Innerhalb der Baulinien gilt ein minimaler Gebäudeabstand von 4.00 m. Die jeweiligen Abstände (zu Grenzen, Strassen, öffentlichen Wegen und Nachbargrundstücken) sind im Gestaltungsplan bestimmt. Die Änderungen gegenüber der Regelbauweise sind entsprechend gekennzeichnet.
- ²Balkone, Erker, Vorbauten für Eingangsbereiche und Dachvorsprünge dürfen die Baulinien bis max. 1.50 m überschreiten. Bei Baulinien mit Anbaupflicht ist die Hauptfassade auf diese Linie zu bauen.

Bau- und Gestaltungsvorschriften

a) *Architektonische Gestaltung/Nutzung*

Art. 8

- Hauptgebäude Die gesamte Überbauung hat auf einheitlichen Gestaltungsprinzipien zu basieren. Die Architektur und Fassadengestaltung ist in ansprechendem und günstigem Wohnungsbau auszuführen. Kleinwohnungen sind gestattet, sofern die Anzahl der Familienwohnungen im jeweiligen Gebäudeteil überwiegt. Vorbauten wie Eingangspartien, Balkone, Anbauten etc. dürfen farblich und architektonisch, abgesetzt von der allgemeinen Architektur der Hauptgebäude, stärker in Erscheinung treten.

Art. 9

- Nebenbauten Nebenbauten sind in Leichtbauweise zu erstellen. Sie sind einheitlich zu gestalten. Die Bauten sind in Holz oder Metall-Glas auszuführen. Die Dachfläche ist mit dunklen Ziegeln, Eternit oder mit Metall-Glas zu decken.

Art. 10

- Parkierung Die gemäss Art. 32 BR vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind in unterirdischen Parkieranlagen anzulegen. Die Eingangsbereiche der Tiefgaragen sind optisch gut zu gestalten. Sie haben sich mit eigenständigen Gestaltungsmitteln bezüglich Form und Farbe von der übrigen Bebauung abzusetzen.

Art. 11

- Dachgestaltung In allen Baubereichen für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer erlaubt. Die Dächer haben eine einheitliche Dachneigung und Farbgestaltung aufzuweisen.

Art. 12	
Überbauungsziffer	Die Überbauungsziffer beträgt $\dot{U}Z = 31\%$. Die maximalen Gebäudegrundflächen der einzelnen Baubereiche sind im Gestaltungsplan festgeschrieben.
<i>b) öff. Plätze/Umgebungsgestaltung</i>	
Art. 13	
öffentliche Plätze	¹Mit der Baueingabe der jeweiligen Parkhausanlagen ist ein Umgebungsplan, des damit umfassten Gebietsteils, mit der Gestaltung der oberirdischen öffentlichen Wege und Plätze einzureichen. Die öffentlichen Wege und Plätze sind zu pflastern oder in Kiesbelag auszuführen. Fahrwege können geteert werden. ²Der auf dem Gestaltungsplan Nr. 437/5686 vom 23.12.1993, rev. 04.02.1997 vorgesehene Gehweg (Trottoir) längs der Neuburgstrasse wird zum Gemeingebrauch gewidmet und kann von der Öffentlichkeit benützt werden (§ 3 Verordnung über die öffentlichen Wege mit privater Unterhaltspflicht).
Art. 14	
Hochstammbäume	Die im Gestaltungsplan festgelegten Hochstammbäume sind etappenweise entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
Art. 15	
Unterhaltspflicht öffentlicher Anlagen	Die Unterhaltspflicht der öffentlichen Anlagen obliegt der Flurgenossenschaft Neuburg.
Art. 16	
Freiflächen	Freiflächen sind für die spezifischen Bedürfnisse der Bewohner freizuhalten und nicht zu beplanen. Innerhalb der Freiflächen ist nur die Erstellung von Nebenbauten erlaubt.
Art. 17	
Bereich Vorgarten	In den Vorgartenbereichen ist die Erstellung von An- und Nebenbauten sowie Einfriedungen bis zum Erschliessungsweg und zur nachbarlichen Grenze gestattet.
Art. 18	
Bereich private Nutzung	Bei Reiheneinfamilienhäusern ist die Erstellung von Einfriedungen und Nebenbauten sowie Bepflanzungen bis an die Grenze gestattet, sofern dem jeweiligen Nachbarn dadurch keine unzumutbaren Nachteile erwachsen (Gestaltungsplanintern). Die Übersicht im Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen und der Einfahrtswege muss gewahrt werden. Massgebend sind die örtlichen Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

Art. 19

Abfallentsorgung

Massgebend ist das Reglement für die Abfallentsorgung im Bezirk Einsiedeln.

Schlussbestimmungen

Art. 20

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat gemäss § 28 Abs. 2 des schwyzerischen Planungs- und Baugesetzes in Kraft.