



EINGEGANGEN

20. Dez. 2005

BAUAMT

Gestaltungsplan „Holzhof“, Kloster Einsiedeln, 8840 Einsiedeln

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

öffentlich aufgelegt

vom 19. AUG. 2005 bis 19. SEP. 2005

vom Bezirksrat erlassen

BRB Nr. 637 / am 13. OKT. 2005

der Bezirksammann

der Landschreiber

[Signature]
[Signature]

vom Regierungsrat genehmigt

BRB Nr. 1572 / am 29. 11. 05

der Landammann

der Staatsschreiber

[Signature]
[Signature]



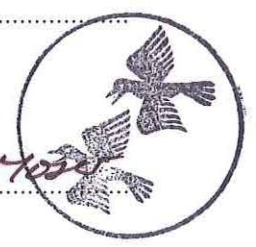
Einsiedeln den

18. 12. 05

Grundeigentümer
Benediktinerabtei
Kloster Einsiedeln
8840 Einsiedeln

Projektverfasser
Hanspeter Kälin & Partner AG
Eisenbahnstrasse 19
8840 Einsiedeln

[Signature]
[Signature]



STIFTSSTATTHALTEREI
8840 EINSIEDELN

[Signature]

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum Gestaltungsplan „Holzhof“, Kloster Einsiedeln, Mst. 1:500, Datum 12.05.2005, revidiert 12.12.2005, Plan-Nr. 2001.201.

Diese Sonderbauvorschriften ersetzen diejenigen aus dem Quartiergestaltungsplan „Holzhof“, Kloster Einsiedeln, Mst. 1:500, Datum 20.05.87, revidiert 01.06.87, bewilligt 29.03.2005, Plan-Nr. 1941/20.

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Rechtsgrundlagen

¹ Dem Gestaltungsplan sind folgende rechtlichen Voraussetzungen zu Grunde gelegt:

- Kant. Planungs- und Baugesetz Schwyz vom 14. Mai 1987
- Baureglement Bezirk Einsiedeln vom Dezember 2001
- Bauzonenplan Bezirk Einsiedeln vom 18. Oktober 1999

² Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 und dem Baureglement Bezirk Einsiedeln (BR) vom Dezember 2001 Art. 12 und Art. 83-88, die folgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan „Holzhof“.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die nachfolgenden Vorschriften haben Gültigkeit im schwarz umrahmten Perimetergebiet des Gestaltungsplanes.

² Soweit nicht ausdrücklich anders festgelegt, gelten übergeordnet zu den folgenden Artikeln allfällige öffentlich rechtliche Verordnungen, Erlasse und Gesetze.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken die Nutzungsbestimmung sowie eine geregelte Bauweise mit guter Gesamtwirkung, welche die weitere Umgebung der Klosteranlage im Bereich des Holzhofareals besonders berücksichtigt.

Art. 4 Umfang

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel

A Pläne

- Katasterplan, Mst. 1:500, Nr. 2001.200, 12.12.2005
- Gestaltungsplan „Holzhof“ Mst. 1:500, Nr. 2001.201, 12.12.2005

B Sonderbauvorschriften, 12.12.2005

C Erläuterungsbericht, 12.12.2005

Bauvorschriften

Art. 5 Gebäudekubaturen und Fassaden

¹ Die bestehenden Gebäudekubaturen und Fassaden 1:500 gemäss Gestaltungsplan sind für die Planung weiterer Gebäude wegleitend.

Art. 6 Firsthöhen

Die max. Firsthöhen betragen:

Abbundhalle	923.00 m ü.M.
Erweiterungsbereich 'Abbundhalle'	924.00 m ü.M.
Heizzentrale	924.00 m ü.M.
Erweiterungsbereich 'Heizzentrale'	924.00 m ü.M.
Forstgebäude	929.00 m ü.M.
Erweiterungsbereich 'Forst'	924.00 m ü.M.
Sägerei	929.00 m ü.M.

Art. 7 Baubegrenzungslinien

¹ Die Baubegrenzungslinien (im Kataster und Gestaltungsplan „Holzhof“) bestimmen die äussersten zulässigen Gebäudeteile für alle Geschosse von Baukörpern.

Art. 8 Farbgebung und Materialwahl

¹ Es ist eine Farb- und Materialwahl auszuführen, die mit der speziellen örtlichen Situation und Umgebung des Holzhofareals im Einklang steht. Dabei ist auf eine einheitliche Gesamtwirkung zu achten. Die Gebäude sind architektonisch qualitativ zu gestalten und unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Die Gestaltung und Eingliederung der Bauten hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Insbesondere sind dabei folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen: Beziehung zur baulichen Umgebung, Lage, kubische Gliederung, Materialisierung und Farbgebung

² Die Farbgebung und die Materialwahl haben in Absprache mit dem Bezirk zu erfolgen. Die kantonale Denkmalpflege ist beizuziehen. Im Weiteren gelten die Vorgaben gemäss PBG und BR ohne weitere Angaben.

Art. 9 Kanalisation

Schmutzwasser ist an das bestehende Leitungsnetz anzuschliessen. Unverschmutztes Meteorwasser ist gemäss den gesetzlichen Grundlagen in folgender Prioritätsordnung zu entsorgen: Versickerung, Retention, Ableitung.

Art. 10 Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt vom Norden her über die bestehende Holzhofstrasse. Diese weist im Mittel eine Breite von 4.50 Metern auf und ist bis zur Nord-Ostecke des historischen Marstallgebäudes asphaltiert. Die Fortsetzung weist, wie die Mehrzahl der befestigten Flächen im östlichen Bereich der Klosteranlage einen Kiesbelag auf.

² Das Befahren der Holzhofstrasse ist nur für berechnigte Fahrzeuge erlaubt. Die Zufahrt ist mit einer Barriere versehen. Als Fussweg steht die Strasse der Öffentlichkeit zur Verfügung. Im Holzhofareal intern sind die Erschliessungen asphaltiert.

³ Der Charakter und die Nutzung der Verbindungswege werden innerhalb des Gestaltungsplangebietes garantiert.

Art. 11 Fusswegverbindung

Zwischen den Richtungspunkten ist ein durch die Öffentlichkeit benutzbarer Fussweg freizuhalten. Er besteht als Kiesstrasse und wird durch eine zusammenhängende beidseitig bestehende Allee gesäumt. Diese ist zu erhalten. Die Substanz des Weges wird vom Eigentümer (Kloster Einsiedeln) des Gestaltungsplangrundstückes gewährleistet.

Art. 12 Nutzung der erweiterten Bereiche

¹ Der Erweiterungsbereich 'Abbundhalle' bezweckt den Neubau eines Unterstandes. Das neue Gebäude dient ausschliesslich dem wettergeschützten Lagern von standortüblichen Materialien, welche für die Holzhoftätigkeit benötigt werden.

² Für den Erweiterungsbereich 'Heizzentrale' ist eine Holztrochnungsanlage und Reserveplatz für eine evtl. zweite Anlage vorgesehen. Der Umschwung rund um die Holztrochnungsanlage wird weiterhin als Fertiglager des gesägten Holzes genutzt.

³ Im Erweiterungsbereich 'Forst' entsteht weiterer Reserveplatz für künftige, dem betriebstechnisch bedingten Ausbau des Holzhofareals notwendigen Bauten, wie eine Holztrochnungsanlage.

Art. 13 Vorteile

Mit diesen Änderungen gegenüber der Normalbauordnung ergeben sich für das Gesamtareal folgende Vorteile:

A Die Anlage kann in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) sinnvoll erweitert und den Bedürfnissen angepasst werden. Durch die Konzentration des Holzhofbetriebes auf das dafür vorgesehene, in der Ausdehnung beschränkte Areal, kann eine weitere Beanspruchung von Freiflächen innerhalb der Klosteranlage vermieden werden.

B Die Konzentration der Bauten innerhalb des erweiterten Bauperimeters fördert eine einheitliche architektonisch zusammenhängende Gesamterscheinung. Die das Areal optisch bestimmenden Bretterstapel unterstützen die einheitliche Gesamterscheinung.

C Die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Fusswegverbindung entlang dem

Holzhofareal bleibt erhalten. Sie bildet einen wesentlichen Beitrag im Sinne einer im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistung.

Art. 14 Ausnahmen

Eine Ausnahme ist gemäss § 24 Abs. 2 des kant. Planungs- und Baugesetz Schwyz möglich und für diesen Gestaltungsplan notwendig. Die Holzverarbeitung liegt nicht im unmittelbaren Sinne der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Durch die Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes vom 29.03.1988 für das Holzhofareal wurde die Voraussetzung für die Realisierung des Betriebes geschaffen. Die Notwendigkeit und die Legitimation für diesen Standort wurden damit rechtskräftig. Bei der Überarbeitung des Gestaltungsplanes wird nicht die grundsätzliche Nutzung des Areals verändert. Es geht lediglich um die Erweiterung der Baulinien innerhalb des dafür vorgesehenen Bauperimeters.

Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkraftsetzung

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Bezirks- und den Regierungsrat rechtsgültig in Kraft.

Art. 16 Grundbucheintrag

Nach der Genehmigung der Änderung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat ist dieser durch die Gesuchsteller innert 30 Tagen zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden. Die Anmerkung im Grundbuch erfolgt gemäss Baureglement Bezirk Einsiedeln vom Dezember 2001, Art. 88.