

KANTON SCHWYZ

Bezirk Einsiedeln

Gestaltungsplan " Im Grund" 8846 Willerzell

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

---

Öffentlich aufgelegt vom 31.Oktober 1991

bis 29.November 1991

vom Bezirksrat erlassen

am 25.Juni 1992

Bezirksammann





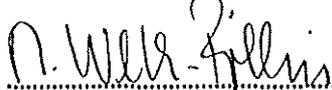
Landschreiber



vom Regierungsrat genehmigt

am 3.11.1992 mit RRB Nr. 1891

Landammann





Staatsschreiber



## GESTALTUNGSPLAN " IM GRUND " 8846 WILLERZELL

BAUHERRSCHAFT:  
(Bevollmächtigt durch den  
Baurechtsvertrag vom 9. September 1991  
mit H. Bachmann Schindellegi)

ECONOM Treuhand AG  
Im Struppen 11  
8048 Zürich

Datum: 14. Okt. 1992

DIE BAUHERRSCHAFT:

  
.....

ECONOM Treuhand AG  
~~Viktor Meier~~ Marcel Bichsel  
8048 Zürich

DIE ARCHITEKTEN:

  
.....

SCHÖNMANN.WALDER.RONC AG  
Oetwilerstrasse 13  
8115 Hüttikon

## GESTALTUNGSPLAN " IM GRUND " 8846 WILLERZELL

---

### SONDERBAUVORSCHRIFTEN

---

#### RECHTSGRUNDLAGE:

##### Art.1

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf die Paragraphen 24 und 30 des kantonalen Planungs-und Baugesetzes und die komunale Bauordnung Art. 42 und 43 sowie auf Antrag des Grundeigentümers und der Bauherrschaft folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan " IM GRUND " 8846 Willerzell.

#### GESTALTUNGSBEREICH

##### Art. 2

Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan "IM GRUND" 8846 Willerzell rot umrandete Gebiet, umfassend die Grundstücke Kat. Nr. 4822 bis 4830 und 4768 Plan Nr. EW 1 vom 23.01.1991 Mstb. 1 : 200.

Parzelle Kat.Nr. 4822	m2	477.5
Parzelle Kat.Nr. 4823	m2	468
Parzelle Kat.Nr. 4824	m2	468
Parzelle Kat.Nr. 4825	m2	478
Parzelle A	m2	847
Parzelle B	m2	540
Parzelle C	m2	284
Parzelle D	m2	163
Parzelle E	m2	163
Parzelle F	m2	401
Parzelle Kat.Nr. 4768	m2	2457
Parzelle für Öffentlichkeit	m2	670
		<hr/>
Total	m2	9893

---

GESTALTUNGSPLAN " IM GRUND " 8846 WILLERZELL vom 22.06.1992

---

ZWECK

Art. 3

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Geordnete Bebauung mit klarem Konzept.
- Bauten mit Nutzung, Dimension, Lage und Gestaltung festlegen.
- Generelle Anordnung, Verlauf der Zugänge mit Fahr-und Fusswegen.
- Verkehrs-und Parkierungssituation regeln.

PLANUNGSMITTEL

Art. 4

Der Gestaltungsplan beinhaltet folgende Unterlagen:

4.1 Verbindliche Bestandteile:

- Gestaltungsplan Mstb. 1 : 200 EW 1 dat.27.04.92/29.04.92
- Sonderbauvorschriften dat.25.Juni 1992

4.2 Wegleitende Bestandteile:

- Situationsplan Mstb. 1 : 500, Plan 5.2888/50564 EW 5  
mit Darstellung der Perimeterabgrenzung des Gestaltungsplanes
- Grundriss Untergeschoss II.Etappe Mstb. 1 : 100 EW 2 dat.22.03.91/10.05.91
- Fassaden Haus 1 bis 10, Mstb. 1 : 200, 1.Teil EW 3 dat.28.04.92/29.04.92
- Fassaden Haus 1 bis 10, Mstb. 1 : 200, 2.Teil EW 4 dat.28.04.92/29.04.92
- Grundriss Untergeschoss Mstb. 1 : 100 EW 6 dat.23.01.91/10.05.91
- Fassaden Hausteil A + B, Ost/Nord C + F, Mstb. 1 : 100 EW 10 dat.23.04.92/29.04.92
- Fassaden + Schnitte Hausteil C,D,E,F, Mstb. 1 : 100 EW 11 dat.23.04.92/29.04.92
- Schema Kanalisation Mstb. 1 : 500 EW 12 dat.28.04.92/29.04.92

Art.5

BAUBEREICHE

Der Baubereich 1 kann mit Vordächern, Balkonen und Erkern um 1.50 m' überragt werden. Im Baubereich 2 sind Wintergärten, Balkone und Geräteschränke zulässig. Die baureglementarischen Vorschriften sind einzuhalten.

## GESTALTUNGSPLAN " IM GRUND " 8846 WILLERZELL

---

### LAGE, ANORDNUNG UND HÖHE DER BAUTEN

#### Art. 6

- Sie hat nach den vorliegenden architektonischen Gesamtkonzept zu erfolgen.

### BAU - UND FIRSHÖHEN

#### Art. 7

- Die höchstzulässigen Gelände- resp. Gebäude und Firshöhen sind aus den Fassaden- und Schnittplänen (siehe Art.4.1 Pläne) ersichtlich. Die baureglementarischen Vorschriften sind einzuhalten.

### DACHGESTALTUNG, DACHAUFBAUTEN

#### Art. 8

- Es sind Bauten mit geneigten Dächern vorgesehen.
- Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 25 - 40 °.  
Die Dächer sind in Ziegelmaterial einzudecken.
- Dachaufbauten dürfen auf die Gesamtbaulänge 1/2 der Dachfläche nicht überschreiten.
- Eingeschossige Flachdachbauten z.B. Unterniveaugaragen sind zu begrünen und begehbar zu gestalten.

### WINTERGÄRTEN

#### Art. 9

- Wintergärten sind zulässig im Bereich der Sitzplätze maximal 50 cm grösser als Balkonplatte und Balkone. Sie sind ohne Heizung auszuführen und werden bei der Ausnutzungsberechnung nicht mitgerechnet.

### SITZPLÄTZE UND BALKONE

#### Art. 10

- Geräteschränke sind im Bereich der Sitzplätze und Balkone zulässig. Die maximale Abmessung wird mit 200 x 100 cm und 190 cm hoch festgelegt.  
Die Ausführung ist nur in Holz zulässig.

## GESTALTUNGSPLAN " IM GRUND " 8846 WILLERZELL

---

### GESTALTUNG

#### Art. 11

- Die Baukörper sind gut zu gestalten und sorgfältig in die Umgebung einzupassen.

### FASSADENGESTALTUNG

#### Art. 12

- Die Fassaden der Gebäude sind mural zu gestalten.
- Eingangspartien, Vordächer, Balkone, Wintergärten, etc. sind einheitlich zu gestalten.  
In ihrer entsprechenden Materialbeschaffenheit dürfen sie auch materialmässig und farblich stärker in Erscheinung treten.

### AUSNÜTZUNG

#### Art. 13

- Die Ausnutzungs-Ausschöpfung erfolgt im Rahmen der geltenden komunalen Bauordnung und Nutzungsplanung, zuzüglich einem Ausnutzungsbonus vom 10 %.  
Die totale Ausnutzungsziffer beträgt demnach 0.44  
Für die einzelnen Baubereiche wird die zulässige BGF im Gestaltungsplan festgelegt.

## GESTALTUNGSPLAN " IM GRUND " 8846 WILLERZELL

---

### AUSSENRAUM - UMGEBUNGSGESTALTUNG

#### Art. 14

- Die Gartengestaltung erfolgt gemäss vorliegendem Umgebungsplan. Die definitive Umgebungsgestaltung mit Bepflanzung ist spätestens nach Vollendung der Rohbauten der III Baustappe dem Bezirksrat einzureichen.

### KINDERSPIELPLÄTZE

#### Art. 15

- Aufgrund des Baureglementes Art. 16 des Bezirkes sind die gemäss Gestaltungs- und Umgebungsplänen ausgewiesenen Kinderspielplätze zu erstellen.

### AUSSENANTENNEN, PARABOLSPIEGEL

#### Art. 16

- Für die Gesamtanlage muss der Anschluss an eine Gemeinschafts-Antennenanlage vorgesehen werden. Die Einrichtung von Aussenantennen und Parabolspiegel ist nicht gestattet.

### ABFALLBEWIRTSCHAFTUNG

#### Art. 17

- Grundlage bildet das Reglement für die Abfallbewirtschaftung des Bezirks Einsiedeln. (1 Container pro 8 Wohneinheiten). Gedeckter Container-Unterstand 5.20 x 1.60 ml bei der Garazefahrt und Bereitstellungsplatz 2.00 x 3.50 ml beim Fussweg. Zusätzlich zu den vorgeschriebenen Standplätzen für Haushaltcontainer ist eine entsprechende Fläche für Sperrgut und Kompostmaterial auf der Rückseite des Container-Unterstand von 3.00 x 4.00 ml vorzusehen.

### INKRAFTTRETEN

- Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.