



Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Genehmigungsexemplar

**Gestaltungsplan „im seeguet“
Sonderbauvorschriften**

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 7.6.2013 bis am 27.6.2013

Vom Bezirksrat erlassen am **10. Juli 2013**

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. **1160** / **2013** genehmigt
am **3.12.2013**

Der Landammann



Der Staatsschreiber

2340-14
5. Juli 2013
rev. 13. März 2014



SANJO MANAGEMENT GMBH

Bahnhofstrasse 1 · 8852 Altendorf · Tel. 055 446 60 40 · Fax 055 446 60 41



R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

Antrag der Grundeigentümer

Der Grundeigentümer, beantragt beim Bezirksrat Einsiedeln den Gestaltungsplan „im seeguet“ zu erlassen.

Der Grundeigentümer:

KTN 1921:

im seeguet ag
Ahornweidstrasse 4
8844 Euthal

Euthal, den

28.3.14



Inhaltsverzeichnis

Bestimmungen.....	4
Art. 1. Rechtsgrundlage	4
Art. 2. Geltungsbereich	4
Art. 3. Bestandteile	4
Art. 4. Zweck	4
Art. 5. Bauvorschriften.....	5
Art. 6. Nebenbauten.....	5
Art. 7. Gebäudeabstand	5
Art. 8. Interner Mehrlängenzuschlag	6
Art. 9. Gestaltung der Bauten	6
Art. 10. Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielflächen	6
Art. 11. Retention / Dachbegrünung	7
Art. 12. Erschliessung, Parkierung	7
Art. 13. Energie	7
Art. 14. Abweichung von der Normalbauweise	7
Art. 15. Vorteile	8
Art. 16. Inkrafttreten.....	8

Bestimmungen

Art. 1. Rechtsgrundlage

Erlass Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf den § 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 „im seeguet“.

Art. 2. Geltungsbereich

Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Übriges Recht ² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Einsiedeln sowie des übergeordneten Rechts.

Art. 3. Bestandteile

Verbindlich Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Situationsplan 1:500

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht, mit Richtprojekt

Das Richtprojekt umfasst folgende Bestandteile:

- Situation
- Grundriss Sockelgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Schnitte
- Visualisierungen

Art. 4. Zweck

Zielsetzung Der Gestaltungsplan hat zum Zweck

- die Voraussetzung für eine verdichtete Überbauung mit hoher Wohnqualität zu schaffen.
- eine hochwertige Gestaltung der Bauten und der Umgebung zu sichern
- grosszügige Freiräume innerhalb des GP-Perimeters zu schaffen
- eine öffentliche Fussgängerverbindung durch die Siedlung zu sichern
- einen Zentrumsbereich für die Ortschaft Willerzell zu schaffen
- die Ansiedlung eines „Dorfladen/Café/Bäckerei/Kindertagesstätte ect.“ in Willerzell zu fördern

Art. 5. Bauvorschriften

¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Stellung und Dimensionierung der Bauten richtungsweisend.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A	B1	B2	C
Anzahl Vollgeschosse	4	3	4	2
Gebäudehöhe max.	13	11	14	9
Firsthöhe max.	16	14	17	12
Gebäuelänge	42	42	42	21
Nutzungsweise	Wohnen + Gewerbe 1)	Wohnen	Wohnen	Wohnen

1) Nichtstörendes Gewerbe zulässig, Gewerbe nur im Erdgeschoss zulässig

³ Die maximale zulässige Überbauungsziffer beträgt 28 %.

⁴ Ausnützungsübertrag innerhalb der Baubereiche des Gestaltungsplans ist zulässig.

⁵ Balkone dürfen bis 2 m über die Baubereiche hinausragen. Sie dürfen zudem um bis 1.5 m in die Grenz- und Gebäudeabstände vorspringen.

Gebäuelänge
Tiefgarage

⁶ Im Baubereich Tiefgarage wird die zulässige maximale Gebäuelänge von 40 m auf 120 m erhöht.

⁷ Die Tiefgarage ist weitgehend unter das gestaltete Terrain zu legen. Die sichtbare Fassade der Tiefgarage ist auf ein Minimum zu reduzieren und strukturiert zu gestalten oder zu begrünen.

Abstände

⁸ Die externe Abstände sind einzuhalten.

Art. 6. Nebenbauten

¹ Nebenbauten dürfen in dem im Situationsplan 1:500 dafür bezeichneten Gebiet erstellt werden.

² Zudem sind Nebenbauten im Bereich der Verkehrsfläche, öffentlicher Platz sowie der Erholungs- und Spielflächen zulässig.

Art. 7. Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand gemäss Art. 50 BauR kann gestaltungsplanintern unterschritten werden.

² Die brandschutztechnischen Anforderungen müssen erfüllt sein.

³ Gegen aussen gelten die ordentlichen Abstände.

Art. 8. Interner Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 48 BauR kommt gestaltungsplanintern nicht zur Anwendung.

Art. 9. Gestaltung der Bauten

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 begrünte Flachdächer auszubilden, sofern die Flächen nicht für Terrassen oder technische Aufbauten namentlich der Energiegewinnung benötigt werden. Für Nebenbauten 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.

² Für die Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt richtungsweisend.

Art. 10. Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielflächen

Gesamte Umgebung	¹ Die Umgebungsflächen sind als vielseitige attraktive Aussenräume auszugestalten, welche eine hohe Qualität zum Spielen und Verweilen aufweisen.
Erholungsflächen Spielflächen	² Die Erholungsflächen und Spielplätze gemäss Art. 27 BauR haben mindestens 12% der oberirdischen Geschossflächen zu messen. Es sind verschiedenartig gestaltete Plätze und Flächen zu schaffen, die den verschiedenen Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen.
Bepflanzung	³ Die im Plan bezeichneten Hochstammbäume und Büsche können im Bauprojekt in Lage und Anzahl modifiziert werden. Die Pflanzung von weiteren Bäumen und Büschen ist frei. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
Sichtschutz	⁴ Im Bereich des Gestaltungsplanes ist nordseitig gegen den Friedhof ein Sichtschutz in Form von Bepflanzungen sicherzustellen.
Offene Parkierung	⁵ Die offenen Abstellplätze A sind hauptsächlich für die Kunden des Gewerbes vorzusehen. ⁶ Die offenen Abstellplätze B müssen mit sickerfähigem Material erstellt werden. Zudem müssen die Parkplätze mit Grünelementen gestaltet werden.
Umgebungsplan	⁷ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Wege und Plätze ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.

Richtprojekt ⁸ Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Umgebung richtungsweisend.

Art. 11. Retention / Dachbegrünung

Das anfallende Meteorwasser muss zurückgehalten werden. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind oder für technische Anlagen namentlich der Energiegewinnung benötigt werden, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 12. 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 öffentliche Fusswegverbindung ist ein öffentlicher Fussweg zu erstellen.

Parkplätze ² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen unterirdisch anzuordnen. Bei der Berechnung der Anzahl Abstellplätze ist das Baureglement Einsiedeln massgebend.

Veloabstellplätze ³ Für die Mehrfamilienhäuser sind genügend Veloabstellplätze in der Tiefgarage zu realisieren.

⁴ Für die Reiheneinfamilienhäuser sind genügend Veloabstellplätze im Bereich der Nebenbauten vorzusehen.

⁵ Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten.

Notzufahrt ⁶ Die Notzufahrt erfolgt über Teile des internen Fusswegnetzes. Im Bauprojekt sind die Wegbreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend zu dimensionieren.

Art. 13. Energie

Minergiestandard Die Gebäude müssen im Minergiestandard erstellt werden. Ein höherer Standard wird angestrebt.

Art. 14. Abweichung von der Normalbauweise

Gebäudeabstand ¹ Reduktion der internen Gebäudeabstände.

Mehrlängenzuschlag ² Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag Gestaltungsplanintern.

Gebäudehöhe ³ Im Baufeld A wird die Gebäudehöhe von 9 m auf max. 13 m erhöht, im Rahmen der zusätzlichen Gewerbenutzung.

⁴ Erhöhung der Gebäudehöhe von 9 m auf max. 11 m im Baufeld B1 und max. 14 m im Baufeld B2, im Rahmen des Geschosstransfers zu Lasten des Baufeld C.

Firsthöhe ⁵ Erhöhung der Firsthöhe im Baufeld A, von 12 m auf 16 m im Rahmen der zusätzlichen Gewerbenutzung.

	⁶ Erhöhung der Firsthöhe von 12 m auf 14 m im Baufeld B1 und von 12 m auf 17 m im Baufeld B2, im Rahmen des Geschosstransfers zu Lasten des Baufeld C.
Gebäudelänge	⁷ Erhöhung der Gebäudelänge für Hochbauten von 40 auf 42 m. ⁸ Erhöhung der Gebäudelänge für die Tiefgarage von 40 m auf 120 m.
Nutzung	⁹ Die Gewerbenutzung im Sockelgeschoss des Baufeld A beträgt rund 300 m ² . Die Nutzungsbeschränkung wird mittels Revers zu Gunsten des Bezirks Einsiedeln im Grundbuch festgelegt.
Überbauungsziffer	¹⁰ Die Überbauungsziffer wird gemäss Art. 62 BauR von 24 % auf 28 % erhöht.

Art. 15. Vorteile

Architektur	Der Gestaltungsplan sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile: ¹ Hohe architektonische Qualität aufgrund der Gesamtkonzeption (Richtprojekt)
Erholungs- und Spielflächen	² Ausscheidung grosszügiger zusammenhängender und differenziert gestalteter Spiel- und Erholungsflächen von mehr als 12 % der oberirdischen Geschossflächen
Wegverbindung	³ Schaffung eines öffentlichen Weg durch die Siedlung
Tiefgarage	⁴ Verkehrsfreie Siedlung durch zentrale Tiefgarage
Retention von Regenwasser	⁵ Begrünte Dachflächen als Retentionsmassnahme
Einordnung Ortsbild	⁶ Gebäude werden zur Kirche kleiner und halten die Silhouette der Kirche „frei“.
Zentrum	⁷ Öffentliche, zentrumsbildende Platzgestaltung entlang der Seestrasse.
Infrastruktur	⁸ Ansiedlung eines Dorfladens, Cafe, Bäckerei, Kindertagesstätte ect. in Willerzell.
Grenzabstände	⁹ Erhöhte Grenzabstände gegenüber den Nachbargrundstücken

Art. 16. Inkrafttreten

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