Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Gestaltungsplan 14 "Klostermühlematte Nord" 8840 Einsiedeln

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentlich aufgelegt	vom	bis
Vom Bezirkrat erlassen	BRB Nr. 437	am - 9. Dez. 2009
Der Bezirksammann		
Der Landschreiber		
Vom Regierungsrat genehmigt	RRB Nr. 266	am 16. März 2010
Der Landammann		
Der Staatsschreiber		

Regierungsrat Kanton Schwyz

103-3 **30. Januar 2009**
rev. 05. November 2009

Grundeigentümer Kt-Nr. 556: Eigentümergemeinschaft Klostermühlematte

M. Arnold ..... Frau Monika Arnold - Lienert

C. Marxer-Lienert ..... Frau Carla Marxer - Lienert

D. Fischli-Lienert ..... Frau Doris Fischli - Lienert

R. Gmünder ..... Frau Rosmarie Gmünder – Lienert

Ort und Datum Einsiedeln, 25.11.2009

Adresse:

EG Klostermühlematte
c/o Frau Rosmarie Gmünder-Lienert
Sarenbachstrasse 2
8807 Freienbach
Tel 055/410 42 25

Projektverfasser:

R. Birchler ..... Ruedi Birchler dipl. Architekt ETH/SIA
Allmeindstrasse 17
8840 Einsiedeln
Tel 055/412 77 17 Fax 055/412 54 03

Ort und Datum Einsiedeln 25.11.09

Inhaltsübersicht:

A. Allgemeine Vorschriften

Artikel 1	Rechtsgrundlagen	S. 4
Artikel 2	Bestandteile	S. 4
Artikel 3	Geltungsbereich	S. 4
Artikel 4	Zweck	S. 4

B. Bauvorschriften

Artikel 5	Baubereiche	S. 5
Artikel 6	Grenzabstände	S. 5
Artikel 7	Gebäudeabstände	S. 6
Artikel 8	Überbauungsziffer	S. 6
Artikel 9	Gebäudeanzahl	S. 7
Artikel 10	Stellung der Gebäude, Schallschutz	S. 7
Artikel 11	Gestaltung der Gebäude	S. 7

C. Umgebung

Artikel 12	Parkierung	S. 8
Artikel 13	Spielplätze	S. 8
Artikel 14	Nebenbauten und unterirdische Bauten	S. 8
Artikel 15	Entwässerung	S. 8
Artikel 16	Versickerungsmassnahmen	S. 8

D. Schlussbestimmungen

Artikel 17	Erschliessung	S. 9
Artikel 18	Weitere Vorschriften	S. 9
Artikel 19	Ausnahmen gegenüber Normalbauordnung	S. 9
Artikel 20	Vorteile gegenüber Normalbauordnung	S. 9
Artikel 21	Inkrafttreten	S. 10
Artikel 22	Grundbuchanmerkung	S. 10

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) und gestützt auf Art. 83ff des Baureglementes des Bezirks Einsiedeln (BauR) den Gestaltungsplan 14 „Klostermühlematte Nord".

Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus

a) verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 (Gestaltung), Pl-Nr. 103-1 vom 30.01.2009 rev. 05.11.2009
- Katasterplan 1:500 mit Perimeter, Pl-Nr. 103-2 vom 30.01.2009
- Sonderbauvorschriften 103-3 vom 30.01.2009 rev. 05.11.2009

b) orientierende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht 103-4 vom 30.01.2009 rev. 05.11.2009
- Projekt GR EG 1:500 Mögliche Variante Pl-Nr. 103-5 vom 30.01.2009
- Projekt Schnitte 1:500 Mögliche Variante Pl-Nr. 103-6 vom 30.01.2009

Art. 3

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Katasterplan 1:500 mit Perimeter, Pl-Nr. 103-2 vom 30.01.2009, eingetragenen Perimeter.

Art. 4

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine geordnete Überbauung
- eine angemessene Nutzung des Baulandes
- die Regelung der Erschließung und des Verkehrs

- die Bestimmung der generellen Anordnung der Zufahrten, Wege und Spielplatzfläche
- Sicherstellung einer öffentlichen Fussgängerverbindung zwischen der Furren- und Klostermühlestrasse auf KTN Nr. 556.

B. Bauvorschriften

Art. 5

Baubereiche

Die Baubereiche (im Plan rot) bestimmen die Fläche, auf der bis zu 4-geschossige Hauptbauten mit zusätzlichen Attikawohnungen erstellt werden können. Die Gebäudehöhe und Firsthöhe - betragen:

Gebäudehöhe max.	13.00m
Firsthöhe max.	15.00m
Gebäudelänge max.	50.00m

Unterirdisch (bis 1.00m über dem gewachsenen Terrain) sind auch ausserhalb der Baubereiche Bauten möglich.

Art. 6

Grenzabstände

Gegenüber den Parzellengrenzen sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss PBG Kt. SZ und BauR des Bezirkes einzuhalten.

Zur Liegenschaft KTN 3272 gelten die Abstände entsprechend der grundbuchlichen Vereinbarung vom 9. Oktober 1969 mit Änderung vom Januar 2009 (siehe beiliegende Vereinbarung).

Bei einer Gebäudelänge über 30.00m ist auf der entsprechenden Seite der Grenzabstand um den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 48 BauR zu erhöhen.

Art. 7

Gebäudeabstände

Für Hauptbauten innerhalb des GP-Perimeters gewährleisten die minimalen Gebäudeabstände (GA) die genügende Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume).

Für die Berechnung des minimalen Gebäudeabstandes wird unterschieden zwischen Hauptfassaden und Nebenfassaden. Als Nebenfassade gelten jene Fassaden, über die keine oder nur eine zweitrangige Belichtung von Aufenthaltsräumen stattfindet, z.B. klassische Stirnfassaden. Jede Fassade liefert einen Gebäudeabstandskoeffizienten (GAK), deren Summe den minimalen Gebäudeabstand bestimmen (Skizze im Anhang):

Hauptfassaden: GAK_H = ½ der Gebäudehöhe
Nebenfassaden: GAK_N = ¼ der Gebäudehöhe
Minimaler Gebäudeabstand $GA_{min} = GAK_{H/N} + GAK_{H/N}$

Beispiele in Anlehnung an die „Mögliche Variante":

Hauptfassade zu Hauptfassade (Haus A zu Haus B)
$GA_{min} = GAK_H + GAK_H = 12.00/2 + 12.00/2 = 12.00m$
Diese Regelung entspricht dem PBG und dem BauR.

Hauptfassade zu Nebenfassade (Haus A zu Haus C)
$GA_{min} = GAK_H + GAK_N = 12.00/2 + 12.00/4 = 9.00m$

Nebenfassade zu Nebenfassade
$GA_{min} = GAK_N + GAK_N = 12.00/4 + 12.00/4 = 6.00m$

Falls die Gebäude über die Ecke zueinander stehen und die Überlappung der Fassaden im Grundriss kleiner ist als die Summe der GAK, entspricht der minimale Gebäudeabstand dem Mass der Überlappung, mindestens aber 3.00m.

Art. 8

Überbauungsziffer

Im Sinne der haushälterischen Nutzung der Bodenfläche wird innerhalb des Perimeters der Gestaltungsplanbonus von 5% beansprucht und eine maximale Überbauungsziffer von 25% festgelegt.
Die anrechenbare Gestaltungsplanfläche beträgt:

Perimeterfläche	7'188m^2	
Überbaubare Fläche 25%		1'797m^2
Anrechenbare Fläche		
Klostermühlestrasse	200m^2	
Überbaubare Fläche 20%		40m^2
Überbaubare Fläche total		1'837m^2
Überbaubare Fläche Nebenbauten 8%		591m^2

Art. 9

Gebäudeanzahl

Das gesamte Volumen der Hauptbauten soll wie folgt aufgeteilt werden:
- Im Baubereich A 1 bis 2 Gebäude
- Im Baubereich B 3 bis 4 Gebäude

Die maximale Gebäudegrundfläche eines einzelnen Volumens beträgt 700m^2.

Art. 10

Stellung der Gebäude
Schallschutz

Entlang der Klostermühlestrasse soll ein langes Gebäude den Schallschutz der restlichen Perimeterfläche gegen den Lärm des Bahnbetriebes gewährleisten (Baubereich A).
Entlang der Furrenstrasse soll mit ähnlich grossen Volumen wie die der gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser eine feinere Körnung der Bebauung erreicht werden (Baubereich B) (siehe Mögliche Variante).

Art. 11

Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sind architektonisch gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Es wird eine Architektur sowie Material- und Farbwahl angestrebt, welche mit der Umgebung und der Dorfstruktur im Einklang stehen. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten. Insbesondere sind dabei folgende einheitlichen Gesichtspunkte zu beachten: Kubische Gliederung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialisierung, Farbgebung sowie Wohnhygiene.

C. Umgebung

Art. 12

Parkierung

Mind. 75% der erforderlichen Parkplätze (ohne Besucherparkplätze) sind unterirdisch zu erstellen.

Art. 13

Spielplätze

Mitten im Baubereich ist ein mind. 650m^2 grosser Spielplatz zu realisieren. Die Lage ist verbindlich, nicht aber die Form. Die gesamte Fläche für gemeinsame Frei- und Spielflächen muss mind. 15% sämtlicher oberirdischer Geschossflächen umfassen.

Art. 14

Nebenbauten

Auf der ganzen Perimeterfläche, ob unterkellert oder nicht, dürfen Nebengebäude und Anlagen gemäss § 61 PBG erstellt werden.

Art. 15

Entwässerung

Das gesamte Gestaltungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für das Schmutzwasser wie für das Regenwasser sind genügend grosse Leitungen in der Klostermühlestrasse vorhanden.
Die bestehende Regenwasserleitung, die mitten durch das Grundstück führt, bleibt (allenfalls verlegt) erhalten.

Art. 16

Versickerungsmassnahmen

Die Umgebungsflächen sind als versickerungsfähige Grünanlagen auszugestalten. Für Hauszufahrten und Abstellplätze sind sickerfähige Beläge empfohlen. Plätze und Fusswege müssen mit einem sickerfähigen Belag erstellt werden. Für das Dachwasser werden örtliche Retentions- und Versickerungsmassnahmen geprüft.

D. Schlussbestimmungen

Art. 17

Erschliessung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes über die Klostermühlestrasse zur Eisenbahnstrasse ist gewährleistet.

Art. 18

Weitere Vorschriften

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gilt das Baureglement des Bezirkes Einsiedeln.

Art. 19

Ausnahmen gegenüber Normalbauordnung

Der GP „Klostermühlematte Nord“ beansprucht gegenüber der Regelbauweise folgende Ausnahmen:

- Erhöhung der Überbauungsziffer von 20% auf 25% im Rahmen von Art. 62 BauR
- Reduzierte Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters
- Erhöhung der Gebäudehöhe von 12.00m auf 13.00m

Art. 20

Vorteile gegenüber Normalbauordnung

Der GP „Klostermühlematte Nord“ erbringt gegenüber der Regelbauweise folgende Vorteile:

- Sicherstellung einer öffentlichen Fussgängerverbindung zwischen der Furren- und Klostermühlestrasse auf KTN Nr. 556.
- Anbindung an den neuen Gerbeweg
- Sicherstellung von grosszügigen Frei- und Spielflächen
- Keine Erschliessungsanlagen im Baubereich ausser Fussgängerwege, Besucherparkplätze und max. 25% der notwendigen Parkplätze
- Gemeinsame Tiefgarage
- Haushälterische Bodennutzung
- Gute Einfügung in die Umgebung, gutes Gesamtbild
- Körnung entsprechend des Geländes und der bestehenden Bebauung
- Flächensparende Verkehrserschliessung
- Gute Erschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr
- Einheitliche, zeitgemässe architektonische Gestaltung

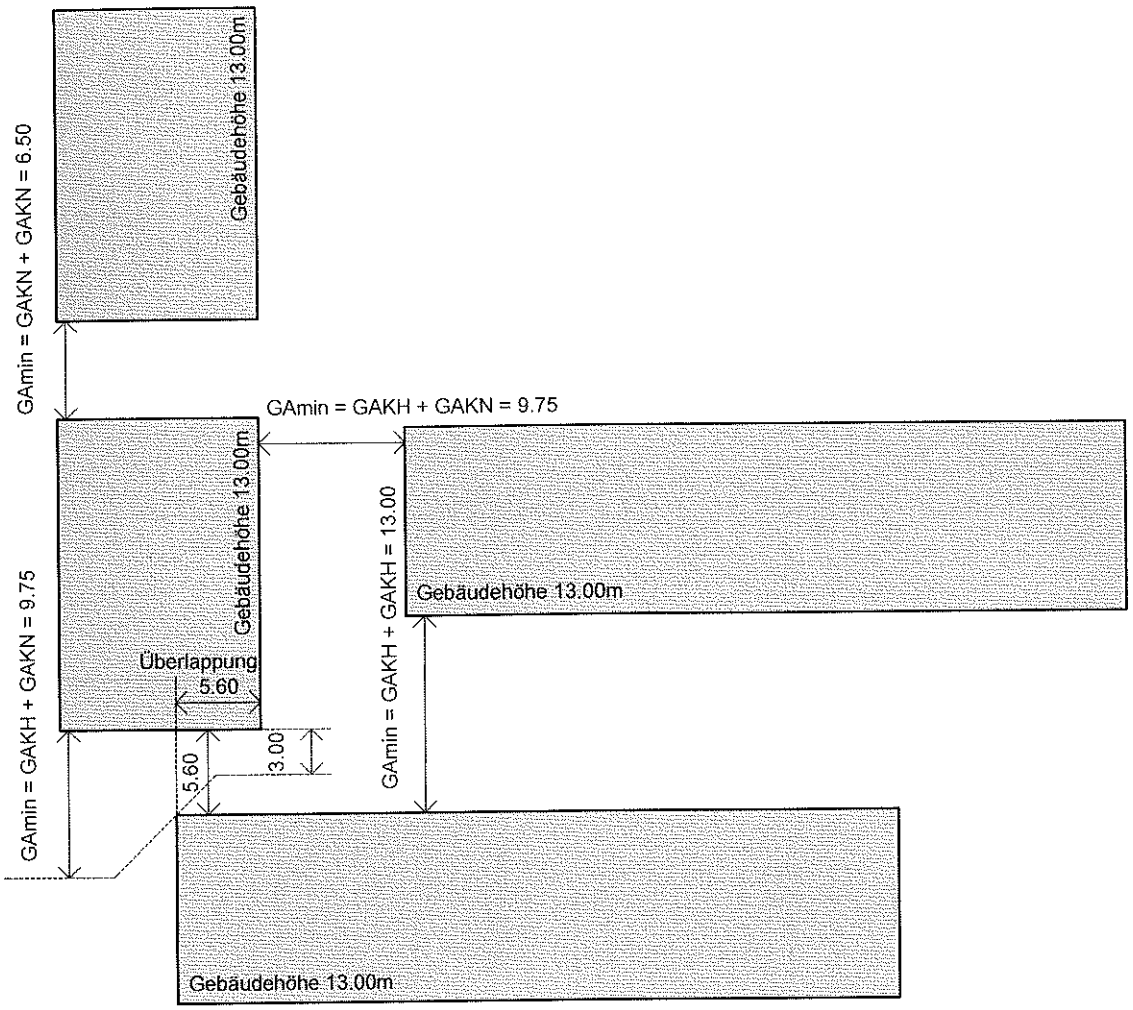
Art. 21

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Art. 22

Grundbuch-anmerkung

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

Skizze zu Art. 7: Minimale Gebäudeabstände