

Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Gestaltungsplan "Klostermühlematte Süd" 8840 Einsiedeln

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentlich aufgelegt

vom 14. MAI 2004 bis 14. JUNI 2004

Vom Bezirksrat erlassen

BRB Nr. 647 am 11. NOV. 2004

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

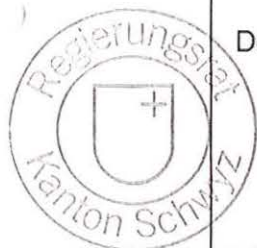
Vom Regierungsrat genehmigt

RRB Nr. 1759 am 21.12.2004

Der Landammann

Der Staatsschreiber

Reich



077-3

22. April 2004
rev 26. Oktober 2004

Grundeigentümer Kt-Nr. 556: Eigentümergemeinschaft Klostermühlematte

M. Arnold

Frau Monika Arnold - Lienert

C. Marxer

Frau Carla Marxer - Lienert

D. Fischli

Frau Doris Fischli - Lienert

R. Gmünder

Frau Rosmarie Gmünder – Lienert

Ort und Datum

Altdorf, 29.10.2004

Adresse:

EG Klostermühlematte
c/o Frau Monika Arnold-Lienert
Seedorferstrasse 24
6460 Altdorf
Tel 041/870 51 16 Fax 041/870 52 63

Projektverfasser:

Th. Fuchs

Theo Fuchs Architekt SWB/SIA
Im Obersteig 8
8840 Einsiedeln

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, 27.10.2004

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 5.1	Höhenbeschränkung	S. 5
Artikel 6	Grenzabstände	S. 5
Artikel 7	Gebäudeabstände	S. 5
Artikel 8	Überbauungsziffer	S. 6
Artikel 9	Gebäudeanzahl	S. 7
Artikel 10	Gestaltung der Gebäude	S. 7

C. Umgebung

Artikel 11	Spielplätze	S. 7
Artikel 12	Nebenbauten	S. 7
Artikel 13	Entwässerung	S. 8
Artikel 14	Versickerungsmassnahmen	S. 8

D. Schlussbestimmungen

Artikel 15	Erschliessung	S. 8
Artikel 16	Weitere Vorschriften	S. 8
Artikel 17	Ausnahmen gegenüber Normalbauordnung	S. 9
Artikel 18	Vorteile gegenüber Normalbauordnung	S. 9
Artikel 19	Widmung eines öffentlichen Weges	S. 9
Artikel 20	Inkrafttreten	S. 9
Artikel 21	Grundbuchanmerkung	S. 9

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 „Klostermühlematte Süd“.

Art. 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus

a) verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan und Schnitte 1:500 (Gestaltung), PI-Nr. 077-1 vom 22.4.2004, rev. ~~xy~~₂₆.10.2004
- Katasterplan 1:500 mit Perimeter, PI-Nr. 077-2 vom 22.4.2004, rev. ~~xy~~₂₆.10.2004
- Sonderbauvorschriften 077-3 vom 22.4.2004, rev. ~~xy~~₂₆.10.2004

b) orientierende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht 077-4 vom 22.4.2004, rev. ~~xy~~₂₆.10.2004
- Projekt GR EG 1:200 Mögliche Variante PI-Nr. 077-5 vom 22.4.2004

Art. 3

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt für den im Katasterplan 1:500 mit Perimeter, PI-Nr. 077-2 vom 22.4.2004, rev. ~~xy~~₂₆.10.2004, 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
- die Schaffung eines neuen öffentlichen Weges

B. Bauvorschriften

Art. 5

Baubereiche	Der Baubereich (im Plan rot) bestimmt die Fläche, auf der bis zu 4-geschossige Hauptbauten mit zusätzlichen Attikawohnungen erstellt werden können. Gebäudehöhe und Firsthöhe bemessen sich nach dem BauR und betragen: Gebäudehöhe max. 12.00m resp. 12.70m Firsthöhe max. 15.00m Gebäudelänge max. 50.00m
-------------	---

Art. 5.1

Höhenbeschränkung	Die maximale Firsthöhe (OK Dachhaut) darf westlich der Parzelle KTN 2305 die Quote 892.75 nicht überschreiten. Diese Regelung gilt bis zu einem Abstand von 40.00m ab der Westgrenze von KTN 2305 (siehe Situationsplan). Falls in diesem Bereich und mindestens an einem Punkt der Westfassade des Hauses Bettschart rechtwinklig in westlicher Richtung ein Durchblick gewährt ist, entfällt die obige Beschränkung der maximalen Firsthöhe.
-------------------	---

Art. 6

Grenzabstände	Gegenüber den Parzellengrenzen sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss PBG Kt. SZ und BauR des Bezirkes einzuhalten. Zur Liegenschaft KTN Nr. 3272 gelten die Abstände entsprechend der grundbuchlichen Vereinbarung vom 9. Oktober 1969. 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: $GAK_H = \frac{1}{2}$ der Gebäudehöhe

Nebenfassaden: $GAK_N = \frac{1}{4}$ 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	8'037m ²
An Klostermühlestrasse abgetretene Landfläche	128m ²
Gestaltungsplanfläche total	8'165m ²
Überbaubare Fläche 25%	2'041m ²
Überbaubare Fläche Nebenbauten 8%	653m ²

Art. 9

Gebäudeanzahl	Das gesamte Volumen der Hauptbauten soll in mindestens 3 und in maximal 6 Gebäudekörpern realisiert werden. Die maximale Gebäudegrundfläche eines einzelnen Volumens beträgt 700m ² .
---------------	--

Art. 10

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. 11

Spielplätze	In dem bezeichneten Gebiet sind gut besonnte und verkehrssichere Spielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche mindestens 15% sämtlicher oberirdischer Geschossflächen umfassen muss. Im Süden der Parzelle, angrenzend an den Schulhausplatz, soll auf einer Fläche von mindestens 600m ² ein Kinderspielplatz erstellt werden. Auch die frei zugänglichen Freiflächen innerhalb des Baubereiches zählen zur Spielfläche.
-------------	--

Art. 12

Nebengebäude	Auf der ganzen Perimeterfläche dürfen Nebengebäude und Anlagen gemäss § 61 PBG erstellt werden. Für Garagen und offene Einstellplätze sind Nebengebäude erlaubt, die grösser sein können als 60m ² , jedoch maximal 210m ² .
--------------	--

Art. 13

Entwässerung

Das gesamte Gestaltungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für das Schmutzwasser ist eine genügend grosse Leitung in der Klostermühlestrasse vorhanden. Die bestehende Regenwasserleitung, die mitten durch das Grundstück führt, bleibt (allenfalls verlegt) erhalten und entwässert den östlichen Teil des Perimetergebietes. Das Regenwasser des westlichen Perimeterteils wird in die bestehende Regenwasserleitung in der Klostermühlestrasse geführt. Der Bezirk plant, diese Leitung im noch nicht ausgebauten unteren Abschnitt der Klostermühlestrasse zu verlängern.

Art. 14

**Versickerungs-
massnahmen**

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. 15

Erschliessung

Gemäss BRB 392 vom 14. März 1996, BRB 517 vom 11. April 1996 und BRB 577 vom 05. September 2002 ist die genügende Erschliessung von 56 Wohnungen von Süden her zugesichert. Die Zubringerstrasse zur Wasenmattstrasse ist erst für weitere, zusätzliche Bauetappen im Gebiet der Klostermühlematte zu erstellen.

Art. 16

Weitere Vorschriften

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

Art. 17

Ausnahmen
gegenüber
Normalbauordnung

Der GP „Klostermühlematte Süd“ 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
- Nebenbauten mit mehr als 60m² Grundfläche, jedoch max. 210m².

Art. 18

Vorteile
gegenüber
Normalbauordnung

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

- Sicherstellung einer öffentlichen Fussgängerverbindung zwischen der Furren- und Klostermühlestrasse auf KTN Nr. 556 und dessen Eintrag im Wegrodel.
- Sicherstellung von grosszügigen Freiflächen
- Grössere Kinderspielflächen
- Haushälterische Bodennutzung
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien
- Flächensparende Verkehrserschliessung
- Gute Erschliessung für Fuss- und Fahrradverkehr
- Gemeinsame Tiefgarage
- Einheitliche, zeitgemässe architektonische Gestaltung

Art. 19

Öffentliches Wegrecht

Der Eintrag des öffentlichen Wegrechtes ist nach dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes in einem eigenen Verfahren dem Bezirk Einsiedeln zu widmen.

Art. 20

Inkrafttreten

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

Art. 21

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.