

30. Juni 2008

BEZIRK EINSIEDELN
Planen Bauen Umwelt

Gestaltungsplan "Neuburgstrasse" KTN 739 in 8840 Einsiedeln

Sonderbauvorschriften

Öffentlich aufgelegt

vom 11. JAN. 2008 bis 11. FEB. 2009

Vom Bezirksrat erlassen

BRB Nr. 156 am 13.8.08
mit Änderung gemäss BRB
Nr. 674 vom 17.6.08

Der Bezirksammann

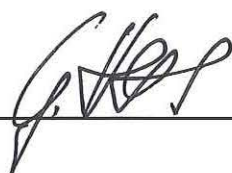


Der Landschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt

RRB Nr. 674 am 17. Juni 2008

Der Landammann

iv. 

Der Staatsschreiber





27. Juni 2008

Grundeigentümer : Moser Marcel
Neuburgstrasse 14
8840 Einsiedeln



Ort, Datum

: Einsiedeln 27. 6. 2008

Projektverfasser : Gfeller Gerhard
Schwanenstrasse 12
8840 Einsiedeln



Ort, Datum

: Einsiedeln 27. 6. 2008

Inhaltsverzeichnis:

A. Allgemeine Vorschriften

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

B. Bauvorschriften

Artikel 5	Baubegrenzungslinien	S. 5
Artikel 6	Bauhöhen	S. 5
Artikel 7	Überbauungsziffer	S. 6

C. Umgebung / Erschliessung

Artikel 8	Abfallbewirtschaftung	S. 6
Artikel 9	Entwässerung / Werkleitungen	S. 6
Artikel 10	Erschliessung	S. 6
Artikel 11	Privatrechtliches Fusswegrecht	S. 6
Artikel 12	Öffentliches Fusswegrecht	S. 6
Artikel 13	Bestehende Baute Assek. 782	S. 6
Artikel 14	Bestehende Baute Assek. 783	S. 7
Artikel 15	Einfriedungen	S. 7
Artikel 16	Bepflanzung	S. 7

D. Schlussbestimmungen

Artikel 17	Weitere Vorschriften	S. 7
Artikel 18	Vorteile und Abweichungen Von der Grundordnung	S. 7
Artikel 19	In Kraft Treten	S. 7
Artikel 20	Grundbucheintragung	S. 7

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan "Neuburgstrasse" KTN 739 in 8840 Einsiedeln

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 1

Rechtsgrundlagen Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetz PGB und gestützt auf Art. 83 des Baureglements der Bezirks Einsiedeln BauR. den Gestaltungsplan "Neuburgstrasse" KTN 739

Art. 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus:

A) verbindliche Bestandteile

- Gestaltungsplan
Situation 1:500
Aufparzellierung, Baulinien und festgelegten Erdgeschosshöhen
Plan Nr. 1 vom 2. Januar 2008
- Gestaltungsplan
Höhenkurvenplan 1:500
Plan Nr. 2 vom 2. Januar 2008
- Gestaltungsplan
Geländeschnitte A bis H 1:500/100
Plan Nr. 3 vom 2. Januar 2008
- Gestaltungsplan
Geländeschnitte K bis P 1:500/100
Plan Nr. 4 vom 2. Januar 2008
- Sonderbauvorschriften vom 2. Januar 2008

B) orientierende Bestandteile

- Situationsplan 1:500
Strassen - Projekt
Plan Nr. 5 vom 2. Januar 2008
- Längenprofil 1:500/100
Strassen - Projekt
Plan Nr. 6 vom 2. Januar 2008
- Situationsplan 1:500
Werkleitungen
Plan Nr. 7 vom 2. Januar 2008
- Erläuterungsbericht vom 2. Januar 2008

Art. 3

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt für den im Katasterplan 1:500 eingetragenen Perimeter der KTN 739, Plan Nr.1 vom 2. Jan. 2008 (rot eingerahmt)

Art. 4

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine geordnete Überbauung
- eine angemessene Nutzung des Baulandes
- Festlegung der Bauhöhen
- Regelung der Erschliessung, Zufahrten und Fusswege
- Anordnung der Parzellen und bestimmen der Bebauungsflächen

B. Bauvorschriften

Art. 5

Baulinien

Die Baulinien (im Plan Nr. 1 Situation 1:500 Aufparzellierung vom 2. Januar 2008 mit blauen Linien gekennzeichnet) bestimmen die äussersten zulässigen Gebäudeteile für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahmen bilden Veranden, Wintergärten, Balkone Vordächer, Erker, Treppen und Nebenbauten wie Garagen.

Vorbehalten bleiben die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetz.

Der Grosse Grenzabstand muss auf einer Gebäudeseite gemäss BauR. eingehalten werden.

Veranden, Vordächer, Balkone und Erker dürfen die Baulinien bei Wohnbauten um 1.5 m überragen, jedoch auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge.

Nebenbauten haben einen minimalen Grenzabstand von 2.5m gemäss BauR.

Vollverglaste, unbeheizte Wintergärten bis 30 m² Grundfläche dürfen den grossen Grenzabstand bis zur Baulinie unterschreiten.

Art. 6

Bauhöhen

Die Bauhöhen werden ab den festgelegten Höhen von fertig Erdgeschossboden aus ermittelt.
Es gilt das Baureglement Art. 62

Hauptbauten:

- Bauhöhe 6.00m + 0.70m mit Schrägdach
- Firsthöhe 9.00m

Nebenbauten:

- Bauhöhe 3.50m
- Firsthöhe 4.50 m

Erdgeschosshöhen:

Die Erdgeschosshöhen werden gemäss Plan Nr.1 Situationplan 1:500 Aufparzellierung, Baulinien mit Parzellennummerierung vom 2. Januar 2008 festgelegt. Höhenlage + - 0.00 m = 897.93 m. ü. Meer

- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 1	+ 0.50 m	= 898.43 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 2	+ - 0.00 m	= 897.93 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 3	- 0.70 m	= 897.23 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 4	- 1.50 m	= 896.43 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 5	- 1.00 m	= 896.93 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 6	- 0.50 m	= 897.43 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 7	- 2.00 m	= 895.93 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 8	- 1.30 m	= 896.63 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 9	- 1.00 m	= 896.93 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 10	- 1.30 m	= 896.63 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 11	- 1.00 m	= 896.93 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 12	- 0.80 m	= 897.13 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 13	- 0.40 m	= 897.53 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 14	- 0.60 m	= 897.33 m.ü.M
- Erdgeschosshöhe Parz. Nr. 15	- 0.20 m	= 897.73 m.ü.M

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan "Neuburgstrasse" KTN 739 in 8840 Einsiedeln

Art. 7

Überbauungsziffer	Es gilt die maximale Überbauungsziffer von 28% gemäss BauR. Art. 62. Auf den erlaubten Gestaltungsplanbonus von 3% wird verzichtet. Für Nebenbauten gilt das BauR. Art.47 und 62.
-------------------	--

c. Umgebung / Erschliessung

Art. 8

Abfallbewirtschaftung	Massgebend ist das jeweilige Reglement für Abfall- Bewirtschaftung des Bezirks Einsiedeln. Ein Platz für Haushaltscontainer wird gemäss Plan. Nr. 1 vom 2. Januar 2008 "Situation 1:500 Parzellierung" an der Neuburgstrasse erstellt.
-----------------------	--

Art. 9

Entwässerung / Werkleitungen	Das gesamte Gestaltungsgebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Entsorgung erfolgt über die bestehende Schmutzwasserleitung. Die Werkleitungen Wasser, Gas, Elektrisch, Telefon und TV werden gemäss Plan Nr. 7 vom 2. Januar 2008 "Werkleitungen" ausgeführt.
---------------------------------	--

Art. 10

Erschliessung	Die Zufahrt für die Neubauten erfolgt von der Neuburgstrasse, östlich vom Gestaltungsplan Gebiet, gemäss Plan Nr. 5 vom 2. Januar 2008 "Situation 1:500 Strassenprojekt". Die Erschliessungsstrasse wird mit einem Asphaltbelag versehen und die Entwässerung erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation.
---------------	---

Art. 11

Privatrechtliches Fusswegrecht	Das privatrechtliche Fusswegrecht "Hohler Stock" bleibt aufrecht erhalten und führt gemäss Plan Nr. 5 vom 2. Januar 2008 "Situation 1:500 Strassenprojekt" über die Erschliessungsstrasse und wird zwischen der Parzelle 10 und 13 nördlich auf KTN 760 geführt.
-----------------------------------	--

Art. 12

Öffentliches Fusswegrecht	Der Gestaltungsplan gewährt ein öffentliches Fusswegrecht mit privater Unterhaltungspflicht gemäss Plan Nr. 1 vom 2. Januar 2008 "Situation 1:500 Aufparzellierung". Der Fussweg führt von der Neuburgstrasse über die Erschliessungsstrasse und wird westlich bei der Parzelle 15 entlang KTN 2834 bis KTN 4603 geführt. Für die Weiterführung des Fussweges bis zu der Rietstrasse ist der Bezirk Einsiedeln zuständig.
------------------------------	---

Art. 13

Bestehende Baute Assek. Nr. 782	Die Liegenschaft (Wohnhaus) Assek. 782 soll nach dem bebauen der Parzelle Nr. 3 abgebrochen werden.
------------------------------------	---

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan "Neuburgstrasse" KTN 739 in 8840 Einsiedeln

Art. 14

Bestehende Baute
Assek. Nr. 783

Die Liegenschaft (Ökonomiegebäude) Assek. 783 soll bei einem Abbruch und Neuerstellung einer Wohnbaute in den eingezeichneten Baulinien erstellt werden.

Art. 15

Einfriedungen gegen
Erschliessungsstrasse

Einfriedungen wie Zäune, Hecken und Gartenmauern entlang der Erschliessungsstrasse dürfen die Höhe ab Strassen - Belag nicht um mehr als 90 cm überschreiten.
Einfriedungen müssen einen minimalen Abstand von 50 cm vom Strassenrand aufweisen als Strassenbankett.

Art. 16

Bepflanzung

Hecken und Sträucher gegen Nachbargrundstücke müssen minimal um deren Höhe Abstand von der Grenze haben.
Im Gestaltungsplan - Gebiet dürfen keine Hochstamm - Bäume gepflanzt werden, die eine Höhe von 2.50 m ab Terrain überragen.

D. Schlussbestimmungen

Art. 17

Weitere Vorschriften

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

Art. 18

Vorteile und Abweichungen
von der Grundordnung

Der Gestaltungsplan weist folgende Vorteile auf:

- Mit dem Gestaltungsplan wird eine gute und zweckmässige Überbaubarkeit erreicht.
- Durch die Festlegung der Erdgeschosshöhen wird die Besonnung der nördlich gelegenen Parzellen verbessert, sowie grosse Abgrabungen verhindert.
- Durch das öffentliche Fusswegrecht werden die angrenzenden Wohngebiete besser erschlossen.

Der Gestaltungsplan weist folgende Abweichungen von der Grundordnung auf:

- Abweichung der Gebäude- und Firsthöhen aufgrund der Festlegung der Erdgeschosshöhen.
- Vollverglaste Wintergärten dürfen den grossen Grenzabstand unterschreiten.

Art. 19

In Kraft treten

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

Art. 20

Grundbucheintragung

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat, ist dieser durch den Gesuchsteller innerhalb 30 Tagen zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.
Die Anmerkung im Grundbuch erfolgt gemäss Art.88 vom Baureglement des Bezirks Einsiedeln.