

RUEDI ZEHNDER DIPL. ARCHITEKT HTL/STV  
FURRENMATTE 3 - 8840 EINSIEDELN  
TEL. 055 - 418 74 84 FAX. 055 - 418 74 80  
e-mail: [info@rza.ch](mailto:info@rza.ch) Internet: [www.rza.ch](http://www.rza.ch)

Planung und Realisation von Wohn und Gewerbebauten

# Bezirk Einsiedeln

## Sonderbauvorschriften

zum

### Gestaltungsplan "Nussbaum"

Kat. Nr. 561/563/566, Eisenbahnstr. 3 - 9, 8840 Einsiedeln

24. April 2000/30. Juni 2000

---

#### Genehmigungsvermerke:

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 14 JUL 2000 bis 14 AUG 2000

Erlassen vom Bezirksrat Einsiedeln mit BRB Nr. 693 vom 21 SEP 2000

Der Bezirksammann:

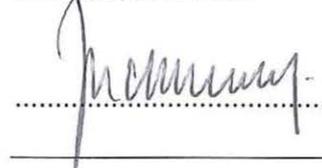


Der Landschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1783 vom 21. November 2000

Der Landammann:





Der Staatsschreiber:



#### Der Gesuchsteller und Eigentümer von Kat. Nr. 561, 563 und 566:

Walter Zehnder-Hensler, Furrenmatte 7, 8840 Einsiedeln

.....  
**Der Planer:**

Ruedi Zehnder, dipl. Architekt HTL, Furrenmatte 3, 8840 Einsiedeln

.....

### Art. 1

Perimeter

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Mst. 1:500, Plan-Nr. W14-1, Datum 17.4.2000 farbig angelegte und mit dickem Strich umgrenzte Gebiet von Kat. Nr. 561, 563, 566. Es umfasst eine Fläche von ca. 6'344 m<sup>2</sup>

### Art. 2

Zweck

Der Gestaltungsplan "Nussbaum" bezweckt:

- a) Die optimale Nutzung des Planareals für Wohn- und Gewerbe-zwecke
- b) Die Senkung des Landbedarfs für die Gebäude durch ver-dichtete Bauweise
- c) Die Schaffung grosszügiger Frei-, Spiel- und Abstellflächen
- d) Die optimale Eingliederung der Gebäude in die Umgebung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, der Im-missionssituation und der Besonnung.
- e) Die Schaffung der Voraussetzungen für ein architektonisch gutes Gesamtbild
- f) Die Verbesserung der strassenmässigen Erschliessung, unter besonderer Berücksichtigung der Fussgängerbelange und des Interesses an einer ruhigen Wohnlage sowie unter Miteinbe-zug des öffentlichen Interesses am Ausbau der Kloster-mühlestrasse
- g) Die Ausschöpfung der aktuellen Möglichkeiten einer ökolo-gischen Bauweise (passive Sonnenenergienutzung, niedriger Energieverbrauch, unversiegelte bzw. standortgerecht be-pflanzte Freiflächen, umweltfreundliche Materialien etc.)

### Art. 3

Stellung zur Grund-  
ordnung

<sup>1</sup> Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten als Grundordnung die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), des Baureglements (BR) und des Zonen-plans des Bezirks Einsiedeln sowie der weiteren einschlägigen Gesetzgebung aller Stufen.

<sup>2</sup> Alle Bauten sind mit Flachdächern zu erstellen. Ein Attikage-schoss ist nur auf der bestehenden Gewerbebaute zulässig.

<sup>3</sup> Ausnahmen von der Grundordnung:

- a) Grenzabstände: 5.00 m gegenüber Kat.Nr. 904 (Art. 6 Abs. 6 nachstehend)
- b) Entlang von Strassen genügt in jedem Fall die Einhaltung des Strassenabstands
- c) Gebäudehöhen (Hauptbauten):  
*Baubereich 1: ab Niveau Eisenbahnstrasse* 12.00 m  
(= Kote 894.0)  
*Baubereich 2 und 3: ab gew. Terrain* 12.00 m

- d) Kein Strassenabstand von Abschlüssen und Bepflanzungen bis 1.50m Höhe entlang der Eisenbahnstrasse (Art. 6 Abs. 5 nachstehend).

#### Art. 4

##### Planungsmittel

<sup>1</sup> Für verbindliche Inhalte:

- a) Gestaltungsplan Mst. 1:500, Plan-Nr. W14-1, Datum: 17.4.2000, mit Katasterplan Mst. 1:500 Plan-Nr. W14-4, Datum: 17.4.2000 (Perimeter)
- b) Sonderbauvorschriften, Datum: 24.4.2000/30.6.2000
- c) Plan, Mst. 1:500/50, Plan-Nr. 373/1 von Tony Studerus AG Ingenieurbüro, Datum: März 2000, für die Längenprofile (Niveaulinien).

<sup>2</sup> Für orientierende Inhalte:

- a) Bericht zum Gestaltungsplan, Datum 24.4.2000/30.6.2000
- b) Plan, Mst. 1:500, Plan-Nr. W14-1 (Bäume und private Fusswege), Datum: 17.4.2000; Plan, Mst. 1:500, Plan-Nr. W14-2, Datum: 17.4.2000
- c) Richtprojekt Mst. 1:500, Plan-Nr. W14-3, Datum: 17.4.2000
- d) Ausnützungsberechnung (Modellrechnung nach Richtprojekt)
- e) Parkplatznachweis (Modellrechnung nach Richtprojekt)

#### Art. 5

##### Planungsinhalt

<sup>1</sup> Verbindliche Inhalte (Plan-Nr. W14-1):

- a) GP-Perimeter
- b) Bestehende Gewerbebaute: Sie darf unverändert beibehalten werden. Im Fall eines Abbruchs oder einer unfreiwilligen Zerstörung besteht das Wiederaufbaurecht bis auf Kote 890.00 m.ü.M. (ca. 90cm höher), mit Vorbehalt des regulären Strassenabstands zur Klostermühlestrasse. Aufbau Attikageschoss i.S.v. § 60 Abs. 3 lit. c) PBG erlaubt.
- c) Baubereiche Hauptbauten
- d) Baubereiche Gewerbebauten eingeschossig
- e) Verkehrs- und Abstellflächen (inkl. Tiefgaragen unter den Baubereichen gemäss Plan-Nr. W14-3).
- f) Allgemein zugängliche Freiflächen. Nebenbauten, die der Funktion der Freiflächen dienen, sind gestattet.
- g) Allgemein zugängliche Fusswege
- h) Privat genutzte Freiflächen. Sie müssen in ihrer Funktion als Grün-, Erholungs- und Spielflächen grundsätzlich erhalten bleiben. Für Einschränkungen gelten die jeweiligen Benützungsordnungen (z.B. Mietverträge, Hausordnung oder Stockwerkeigentümerreglement). Nebenbauten und bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Freiflächen dienen (z.B. Gartenpavillons, Geräteschuppen, Abstellräume für Velos und Spielzeug, Sitzgelegenheiten, Spielanlagen).

- i) Containerplätze. Sie sind zu erhalten, solange sich nicht infolge von Änderungen im System der Kehrichtabfuhr andere Lösungen aufdrängen.
- j) Klostermühlestrasse: Lage von Verbreiterung und Trottoir, unter Vorbehalt des definitiven Strassenbauprojekts
- k) Ein- und Ausfahrten

<sup>2</sup> Orientierende Inhalte (Plan-Nrn. W14-1, W14-2 und W14-3):

- a) Bestehende und neue Werkleitungen
- b) Bestehende Ein- und Ausfahrten
- c) Zum Abbruch bestimmte Bauten
- d) Richtprojekt
- e) Ausnützungsberechnung

#### Art. 6

#### Baubereiche

<sup>1</sup> Die Baubereiche bestimmen die grundsätzliche Lage der Hauptbauten und der eingeschossigen Gewerbebauten. Diese Bauten sind innerhalb der Baubereiche und unter Einhaltung der regulären Grenz- und Gebäudeabstände zu situieren. Vorbehalten bleiben Abs. 3 - 6 nachstehend. Vorbauten dürfen die Baubereiche in analoger Anwendung von Art. 44 Abs. 3 BR um höchstens 1.50 m überschreiten.

<sup>2</sup> Eingeschossige Gewerbebauten im Sinne von Art. 62 Abs. 4 BR sind in den Baubereichen 1 und 3 gestattet.

<sup>3</sup> Die Grenzabstände der bestehenden Gewerbebaute auf Kat. Nr. 563 gelten als altrechtlich, sodass für Hauptbauten auf Kat. Nr. 566 gegenüber Kat. Nr. 563 die Vorschriften von § 63 Abs. 4 PBG bzw. Art. 50 Abs. 4 BR zur Anwendung gelangen (anstelle des Gebäudeabstands genügt die Einhaltung des regulären Grenzabstands).

<sup>4</sup> Bauten im Baubereich 1 dürfen entlang der Ostseite des Baubereichs an die bestehende Gewerbebaute auf Kat. Nr. 563 angebaut werden. Mit gestalterischen Massnahmen ist zu gewährleisten, dass die bestehende Gewerbebaute weiterhin als eigenständiger, vom Neubau abgesetzter Baukörper in Erscheinung tritt, und dass der Neubau mit dem vertikalen Fassadenrhythmus der baulichen Umgebung korrespondiert.

<sup>5</sup> Der Strassenraum der Eisenbahnstrasse ist gegenüber den Baubereichen 1 und 3 durch eine Mauer oder Bepflanzung entlang des Strassen- bzw. Trottoirrandes zu fassen und abzugrenzen.

<sup>6</sup> Gegenüber Kat. Nr. 904 (Werkhof Bezirk) genügt ein Grenzabstand von 5.00 m.

Art. 7

Nebenbauten

Nebenbauten im Sinne und im Rahmen von Art. 47 BR sind ausserhalb der Baubereiche gestattet. Sie dürfen unterkellert werden.

Art. 8

Baupolizeiliche Bestimmungen

Gebäudehöhe	Baubereich 1 - Hauptbauten	12.00 m (ab Strassenniveau bzw. bis Kote 894.00)
	Baubereich 2 und 3 - Hauptbauten	12.00 m
	Baubereich 1 und 3 - Eingeschossige Gewerbebauten	5.00 m
Überbauungsziffer	Hauptbauten	31 %
	Eingeschossige Gewerbebauten zusätzlich	4 %

Art. 9

Überbauungsziffer

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer wird grundsätzlich über den gesamten Perimeter berechnet. Die Parzellen Kat. Nr. 561 und 563 sind vor der Überbauung zu vereinigen. Die Parzelle Kat. Nr. 566 kann als separates Grundstück erhalten bleiben. Diesfalls sind für die konkreten Bauvorhaben wenn nötig Nutzungsübertragungen gemäss Art. 43 BR vorzunehmen.

<sup>2</sup> Die für die Verbreiterung der Klostermühlestrasse und zur Erstellung der neuen Fussgängerverbindungen entlang der Klostermühle- und Eisenbahnstrasse beanspruchte Grundstücksfläche kann für die Berechnung der Überbauungsziffer miteinbezogen werden, unabhängig davon, ob das Land an Dritte abgegeben bzw. entsprechend dinglich belastet wird oder nicht.

Art. 10

Bauökologie

Die Neubauten und die Umgebungsgestaltung haben folgenden bauökologischen Mindestanforderungen zu genügen:

- a) Bauweise: Fassade/Dach: K-Wert  $\leq 0.2$   
Fenster/Türen: K-Wert  $\leq 1.0$   
Fensterfläche Süd: 40-50% der Fassadenfläche  
Kontrollierte Lüftung
- b) Umgebung: Standortgerechte Bepflanzung  
Sickerfähige Beläge  
Flachdächer begrünt

#### Art. 11

Öffentliche Wege

<sup>1</sup> Vor Erteilung der Baubewilligung sind zu Gunsten des Bezirks Einsiedeln und zu Lasten der Baugrundstücke folgende öffentlichen Fusswegrechte einzuräumen:

- a) Entlang der Eisenbahnstrasse auf einer Breite von 2.0m (entlang des Baubereichs 1 Mischnutzung für Fussgänger und Ladenparkplätze auf der ganzen Breite zwischen Strasse und Gebäude)
- b) Entlang der Klostermühlestrasse gemäss definitivem Projekt Klostermühlestrasse
- c) Ab Eisenbahnstrasse entlang der Ostfassade der bestehenden Gewerbebaute in nördlicher Richtung bis zur Klostermühlestrasse (mit Treppe im nördlichen Bereich)

<sup>2</sup> Die störende oder missbräuchliche Verwendung der Weganlagen durch Dritte darf von den Eigentümern rechtlich eingeschränkt werden, soweit die Öffentlichkeit grundsätzlich gewährleistet bleibt.

#### Art. 12

Etappierung

Die Überbauung des GP-Perimeters ist in maximal drei Etappen gemäss den einzelnen Baubereichen (1, 2, 3) zulässig, wobei bei jeder Etappe auch die dazugehörigen gestaltungsplankonformen Infrastrukturen (Garagen, Erschliessung, Freiflächen etc.) zu erstellen sind.

#### Art. 13

Änderungen

Der Bezirksrat kann auf Antrag einzelner Grundeigentümer Änderungen des Gestaltungsplans gestatten, wenn dadurch die Grundordnung nicht zusätzlich tangiert und berechtigtes Vertrauen in den Plan nicht verletzt wird (Verfahren nach § 30 PBG).

#### Art. 14

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.