

**Gestaltungsplanänderung „obere Allmeind“
KTN 752, 3280, 1875 und 4692**

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN
Änderung 2013**

öffentlich aufgelegt

vom 15.11.13 bis 05.12.13

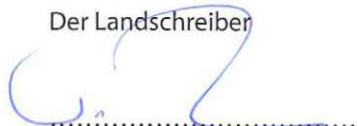
vom Bezirk erlassen

BRB Nr. 19 am: 29.01.2014

Der Bezirksamman



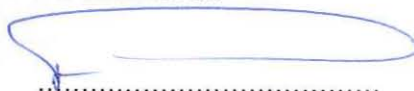
Der Landschreiber



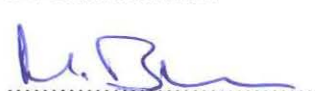
Vom Regierungsrat genehmigt

RRB Nr. 353 am: 1.4.2014

Der Landamman



Der Staatsschreiber



HPK ARCHITEKTUR INNENARCHITEKTUR DESIGN

Hanspeter Kälin & Partner AG, Haus Fram, Eisenbahnstrasse 19, Postfach 247, CH-8840 Einsiedeln,
Tel: 055 418 40 00, Fax: 055 418 40 01, Mail: buero@kaelin-architekten.ch, www.kaelin-architekten.ch

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Grundeigentümer beantragen beim Bezirksrat Einsiedeln, die Gestaltungsplanänderung „obere Allmeind“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

**Die Grundeigentümer
KTN 3280 und 1875:**

Genossame Dorf-Binzen
Gaswerkstrasse 22
8840 Einsiedeln

Ort, Datum

Einsiedeln 08.11.13





**Der Grundeigentümer
KTN 4692:**

Frau Denise Lienert
Grotzenmühlestrasse 20
8840 Einsiedeln

Ort, Datum

Einsiedeln 09.11.13



**Die Grundeigentümer
KTN 752**

Bezirk Einsiedeln
Hauptstrasse 78
8840 Einsiedeln

Ort, Datum

Einsiedeln, 30.01.2014

BEZIRKSRAT EINSIEDELN

Der Bezirksammann: Der Landschreiber:



BESTIMMUNGEN	
Art. 1	Rechtsgrundlage
Rechtsgrundlagen	Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie auf Art. 83 ff. des Baureglements des Bezirks Einsiedeln (BauR) mit letztmaligen Erlass vom 10.6.2001 (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 1452 vom 20.11.2001) den Gestaltungsplan „obere Allmeind“.
Art. 2	Geltungsbereich
Perimeter	Der Gestaltungsplan gilt in dem in Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.
Übriges Recht	Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks (BauR) mit letztmaligem Erlass vom 10.6.2001 und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).
Art. 3	Bestandteile
Verbindlich	Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:
	a) Verbindliche Bestandteile:
	• Sonderbauvorschrift (SBV) • Situationsplan 1:500
Richtungsweisend	b) Richtungsweisende Bestandteile:
	• Erläuterungsbericht, mit Richtprojekt
	Das Richtprojekt umfasst folgende Bestandteile:
	Plan Situation
	Plan Grundriss EG
	Plan Grundriss UG
	Plan Schnitte S6-S10
Art. 4	Zweck
Zielsetzung	Der Gestaltungsplan hat zum Zweck
	• die Voraussetzung für eine dichte Überbauung mit hoher Wohnqualität für Familien zu schaffen • eine hochwertige Gestaltung der Bauten und der Umgebung zu sichern • grosszügige Freiräume innerhalb des GP-Perimeters zu zur Alp hin zu schaffen • die Baumallee entlang der Fabrikstrasse zu erhalten und zu ergänzen • die Überbauung durch Mindestkoten vor Hochwasser zu schützen • den Raum des Transformators sicherstellen und in die Umgebung integrieren

Art. 5	Bauvorschriften
	Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Stellung der Bauten richtungsweisend. Nebenbauten und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche gestattet. Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Neu

Baubereiche	A	B	C	D,E	F	G	H	J	K	L	N	T1	T2
Anzahl Vollgeschosse (VG) max.	5	3	3	4	4	4	4	4	4	5	Gem. Vorschrift des BauR für Zone W4	-	-
Kote für EG sowie für Kellerabgänge und Oblichtschachtkronen min.	887.0	886.5	886.5	887.0	887.5	888.0	888.5	888.5	888.0	887.5		-	T2a: 885.45 ¹ T2b: 887.02 ¹
Gebäudehöhe max. vom gewachsen Terrain	17.2	11.7	11.7	14.6	14.1	14.0	14.4	14.3	14,5	17.3		3.0	5.0
Überbauungsziffer ÜZ max.	25%											-frei-	-frei-
ÜZ Nebenbauten max.	4%												
Gebäudeabstände intern	Nach Massgabe der Baubereiche												
Gebäudelänge	Nach Massgabe der Baubereiche												
Grenzabstand intern	frei												

1) gilt für die Kote der Einfahrt-Schwellen

Alt (aufgehoben, RRB Nr. 353/2014, Erw. Ziff. 2.3)

Baubereiche	A	B	C	D	E	F	G	H	I	K	L	M	N	T1	T2
Anzahl Vollgeschosse (VG) max.	3	3	4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	Gem. Vorschrift des BauR für Zone W4	-	-
Gebäudehöhe max.	11.2	10.7	14.5	14.5	16.2	14.4	16.2	13.5	16.9	14.2	14.2	13.8		3.00	4.50
Kote für EG sowie für Kellerabgänge und Oblichtschachtkronen min.	886.5	886	887	887.5	886.5	888	887	887.5	888.5	888.5	889	889		-	T2a: 885.70 ¹ T2b: 886.95 ¹
Überbauungsziffer ÜZ max.	25%													-frei-	-frei-
ÜZ Nebenbauten max.	4%														
Gebäudeabstände intern	Nach Massgabe der Baubereiche														
Gebäudelänge	Nach Massgabe der Baubereiche														
Grenzabstand intern	frei														

1) gilt für die Kote der Einfahrt-Schwellen

Anzahl Vollgeschosse	Die Anzahl der Vollgeschosse darf nach Massgabe der Tabelle im Absatz 2 für einzelne Gebäude variiert werden, wenn die Geschosszahl bei anderen Gebäuden entsprechend reduziert wird und insgesamt höchstens die Gesamtgeschossfläche einer Überbauung mit 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss über der zulässigen Gebäudegrundfläche gemäss Absatz 2 erreicht wird.
Attika und Solaranlage	Das Attikageschoss darf die zulässige Gebäudehöhe höchstens um 3,3 m überragen. Solaranlagen mit offener Stützenkonstruktion dürfen das Attikageschoss um höchstens 1,7 m überragen; solche Solaranlagen müssen mindestens um ihre Höhe von den Gebäudefassaden zurückstehen.
Gebäudeabstände	Die Gebäude sind innerhalb der Baubereiche so anzuordnen, dass sie die im Plan eingetragenen spezifischen Mindestmasse für den Gebäudeabstand (GbA) einhalten. Gegenüber Dritten gelten die ordentlichen Abstände.

Balkone und Eingangsvordächer	Balkone sowie Vordächer über Hauseingängen dürfen bis 2 m über den Baubereich herausragen. Balkone dürfen mit einer Ecke bis 3,5 m über den Baubereich hinausragen, sofern die andere Ecke höchstens bis 1,5 m überragt; das Richtprojekt ist richtungsweisend. Das Bauprojekt ist richtungsweisend. Die externen Abstände sind jedenfalls einzuhalten.
Tiefgarage	Die Tiefgarage im Baubereich T1 ist unter das gestaltete Terrain zu legen. Die Tiefgarage einschliesslich der Einfahrt in den Baubereichen T2 ist nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen.
Hochwasserschutz	Die in Absatz 2 bestimmten minimalen Koten für EG, Kellerabgänge und Oberlichtschachtkronen dienen dem Hochwasserschutz. Für die übrigen Öffnungen zu Untergeschoss bzw. Tiefgarage, insbesondere bei den Tiefgarageneinfahrten, ist mindestens das vorgeschriebene Freibord bezüglich dem HQ100 sicherzustellen; allenfalls dazu nötige Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baugesuchs auszuweisen.
Art. 6	Interne Mehrlängenzuschlag Der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 48 BauR ist intern nicht anwendbar.
Art. 7	Gestaltung der Bauten
Gute Einpassung	Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie für sich als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen. Sie sind in einer einheitlichen Architektur und Materialwahl auszugestalten. Es sind Flachdächer auszubilden. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer gestattet. Für die Fassaden sind keine schrillen Farben zulässig. Über den ganzen Perimeter ist ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten. Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baugesuchs dem Bezirk einzureichen. Das Bauprojekt ist für die Gestaltung richtungsweisend.

Art. 8	Umgebungsgestaltung, Erholungs- und Spielflächen
Gesamte Umgebung	Die Umgebungsflächen sind als vielseitiger attraktiver Aussenraum auszugestalten, der eine hohe Qualität zum Spielen und Verweilen aufweist. Die Terrainübergänge zum gewachsen Boden am Rand des GP-Perimeters sind besonders sorgfältig zu gestalten.
Erholungsflächen Spielplätze	Die Erholungsflächen und Spielplätze gemäss Art. 27 BauR haben mindestens 20% der oberirdischen Geschossflächen zu messen. Es sind verschiedenartig gestaltete Plätze und Flächen zu schaffen, die den verschiedenen Bedürfnissen unterschiedlicher Altersstufen entsprechen.
Gewässerraum Kett	Der Gewässerraum Kett ist naturnah auszugestalten und mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen. Nur unmittelbar standortgebundene Anlagen wie unbefestigte Fuss- und Wanderwege sowie eine Brücke gemäss Bauprojekt dürfen erstellt werden.
Allee Fabrikstrasse	Die einseitige Allee an der Fabrikstrasse ist zu erhalten und auf die ganze Anstosslänge zu erweitern. Abgänge sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.
Weitere Bepflanzung	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. Entlang der Fabrikstrasse und der Grotzenmühlestrasse ist dabei eine räumliche offene Situation zur weiteren Umgebung hin ohne durchgehende Hecken zu schaffen. Für die Bepflanzung sind im Wesentlichen standortgerechte, einheimische Bäume zu verwenden.
Umgebungsplan	Die Gestaltung der Umgebungsfläche einschliesslich der Plätze und Wege ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen.
Richtprojekt	Das Bauprojekt ist für die Gestaltung der Umgebung richtungsweisend.
Art. 9	Retention
	Das anfallende Meteorwasser muss retendiert werden. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszubilden und, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, extensiv zu begrünen. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Retentionsmassnahmen ausserhalb der Gebäude sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 10	Erschliessung, Parkierung
Erschliessung	Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Die Anlagen können im Bauprojekt geringfügig abweichen, sofern sie dem Konzept nicht widersprechen. Zwischen den Richtungspunkten für Fusswegverbindung ist ein öffentlicher Fussweg mit einer Breite von min. 2,5 m zu erstellen. Die Lage und Gestaltung der Anbindung der Hauszugangswege an die Grotzenmühlestrasse sind im Bauprojekt in Bezug auf die Verkehrssicherheit zu überprüfen.
Parkplätze	Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind einschliesslich der Besucherparkplätze unter dem gestalteten Terrain anzuordnen.
Veloabstellplätze	Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an günstiger Lage zu realisieren. Die Anzahl der Abstellplätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten.
Notzufahrt	Die Notzufahrten erfolgt über das interne Fusswegenetz. Im Bauprojekt sind die Wegebreiten und die Tragfähigkeit der Belagsflächen entsprechend zu dimensionieren.
Art. 11	Energie
	Die Gebäude müssen dem Minergie-Standard entsprechen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.
Art. 12	Abweichungen von der Normalbauweise
	Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:
Überbauungsziffer	Erhöhung der Überbauungsziffer von 20% auf 25%
Gebäudeabstand	Reduktion der internen Gebäudeabstände
Mehrlängenzuschlag	Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag intern
Gebäudehöhe	Erhöhung der Gebäudehöhen
Anzahl Vollgeschosse	Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 bei Reduktion der Vollgeschosszahl bei anderen Gebäuden und mit gleichbleibender anrechenbarer BGF.
Überbauungsziffer	Tiefgarage wird nicht an Überbauungsziffer angerechnet.

Art. 13	Vorteile Der Gestaltungsplan sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile: • Gute Architektur, deren Bauten sich gut in die Umgebung einordnen • Ausscheidung grosszügiger zusammenhängender Spiel- und Erholungsflächen von mind. 20% der oberirdischen Geschossflächen. • Sicherstellen des Gewässerraums „Kett“ • Gemeinsame Tiefgaragen mit Vorgaben aller Parkplätze inkl. Besucherparkplätze unter Terrain • Grosszügige verkehrsfreie Umgebung durch Trennung von Fahrzeug- und Langsamverkehr. • Verdichtete Bauweise mit guter volumetrischer Gestaltung gemäss richtungsweisendem Richtprojekt. • Ergänzung der geschützten Alle entlang der Fabrikstrasse • Vorgabe zur Retention des Meteorwassers. • Führung eines öffentlichen Fussweges mit privater Unterhaltungspflicht zwischen Grotzenmühlestrasse und Fabrikstrasse. • Vorgabe für Minergiestandard • Erhöhte Mindestabstände der Gebäude gegenüber Dritten sowie reduzierte Gebäudehöhe und Geschosszahl gegenüber den nordöstlichen Nachbarn (Baubereich B und C).
Art. 14 Genehmigung durch Regierungsrat	Inkrafttreten Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.