

Gestaltungsplan "Obere Luegeten", 8840 Einsiedeln

Sonderbauvorschriften

öffentlich aufgelegt

vom 21.12.2001 bis 06.02.2002

vom Bezirksrat erlassen

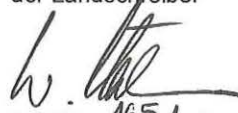
BRB Nr. 323 / am 16.05.2002

der Bezirksammann

der Landschreiber




vom Regierungsrat genehmigt


BRB Nr. 1651 / am 17.12.02

der Landammann

der Staatsschreiber





Gestaltungsplan „Obere Luegeten“, 8840 Einsiedeln

Grundeigentümer KTN 5388

Urs Schibli
Luegetenstrasse 24
8840 Einsiedeln

Grundeigentümerin KTN 5435

Frau Maria Oechslin-Eberle
Benzigerstrasse 14
8840 Einsiedeln

Grundeigentümer KTN 3237

Meinrad Eberle
Alphalerstrasse 8
8840 Trachslau

Grundeigentümer KTN 5437

Urs Schibli
Maria Oechslin-Eberle
Meinrad Eberle
Josy (Josefine) Eberle
Luegetenstrasse 24
8840 Einsiedeln

Projektverfasser

Hanspeter Kälin & Partner AG
Hanspeter Kälin
Haus zur Birne
Ochsnerstrasse 5
8840 Einsiedeln

T 055-4184000
F 055-4184001

Grundeigentümer KTN 5388

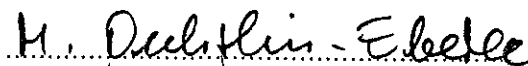
Ort, Datum **EINSIEDLEN, 18.12.01**



Grundeigentümerin KTN 5435

Ort, Datum

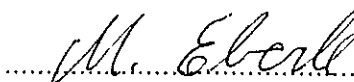
EINSIEDLEN, DEN 18.12.01



Grundeigentümer KTN 3237

Ort, Datum

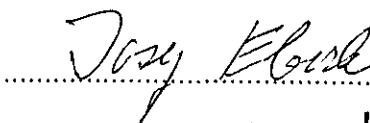
EINSIEDLEN, DEN 18.12.01



Grundeigentümer KTN 5437

Ort, Datum

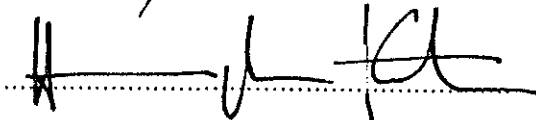
EINSIEDLEN, DEN 18.12.01



Projektverfasser

Ort, Datum

EINSIEDLEN, DEN 18.12.01



Sonderbauvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

1. Dem Gestaltungsplan sind folgende rechtlichen Voraussetzungen zu Grunde gelegt:
 - Kant. Planungs- und Baugesetz Schwyz vom 14. Mai 1987
 - Baureglement Bezirk Einsiedeln vom Dezember 2001
 - Bauzonenplan Bezirk Einsiedeln vom 26. September 1993
 - Landwirtschafts- und Schutzzonenplan LSZE
 - IVS – Dokumentation 1132 Einsiedeln
2. Bezirksrat und Regierungsrat erlassen, gestützt auf Paragraph 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 und dem Baureglement Bezirk Einsiedeln (BR) vom Dezember 2001 Art. 42 und 43, sowie auf Antrag der Grundeigentümer die folgenden Vorschriften zum Gestaltungsplan "Obere Luegeten", Einsiedeln.

Artikel 2

1. Die nachfolgenden Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan "Obere Luegeten", Einsiedeln, gemäss Katasterplan 1:500 Nr. 487/01, vom 17.12.2001, schraffiertes Gebiet, KTN 5388, 5435, 3237 und 5437.
2. Soweit nicht ausdrücklich anders festgelegt gelten übergeordnet zu den folgenden Artikeln allfällige öffentlich rechtliche Verordnungen, Erlasse und Gesetze.

Artikel 3

Der Gestaltungsplan will:

- A eine geordnete Überbauung mit klarer Konzeption
- B eine angemessene Nutzung des Bodens
- C die Verkehrserschliessung regeln

Artikel 4

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel

A Pläne

- Katasterplan, Mst. 1:500, Nr. 487/01, 17.12.2001
- Grenzabstände und Überbauungsvorschlag, Mst. 1:500, Nr. 487/02, 17.12.2001
- Erschliessung und Werkleitungen, Mst. 1:500, Nr. 487/03, 17.12.2001
- Ansichtsschemata und Berechnungen, Mst. 1:500, Nr. 487/04, 17.12.2001

B Sonderbauvorschriften, 17.12.2001

C Erläuterungsbericht, 17.12.2001

Bauvorschriften

Artikel 5

1. Die Baubegrenzungslinien (im Plan "Grenzabstände und mögliche Überbauung M 1:500" vom 17.12.2001 mit schwarzer gestrichelter Linie gekennzeichnet) bestimmen die äussersten zulässigen Gebäudeteile für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahmen bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Balkone, dies jedoch nur innerhalb des Gestaltungsplangebietes "Obere Luegeten".
2. Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Balkone dürfen die Baubegrenzungslinie bei Wohnbauten um 1.5 m überragen, jedoch auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge.

Artikel 6

Für Grenz- und Gebäudeabstände ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten die Vorgaben gemäss PBG und Baureglement ohne weitere Angaben.

Artikel 7

Als Wintergärten gelten ein- oder zweigeschossige verglaste Bauteile. Sie sind als Energiespeichervolumen ohne Heizung auszustatten. Bei der Berechnung der Überbauungsziffer werden sie als Nebenbauten berücksichtigt.

Artikel 8

Es ist eine Architektur, Material- und Farbwahl auszuführen, die mit der landschaftlichen und örtlichen Umgebung im Einklang steht. Dabei ist auf eine einheitliche Gesamtwirkung zu achten. Die Gebäude sind architektonisch gut zu gestalten und unter Berücksichtigung des topographischen Geländeverlaufs sowie der Gesamtüberbauung sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Die Gestaltung und die Eingliederung der Bauten hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen. Insbesondere sind dabei folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen: Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, Lage, kubische Gliederung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialisierung, Farbgebung sowie die Wohnhygiene. Wo möglich und sinnvoll gilt als prädestinierte Hauptwohnseite Süden resp. Südwesten. Im Weiteren gelten die Vorgaben gemäss PBG und Baureglement ohne weitere Angaben.

Artikel 9

Das Parkplatzangebot richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Baureglementes.

Artikel 10

Die Umgebungsgestaltung im gesamten Gestaltungsplan-Gebiet ist baubewilligungspflichtig. Mit der Eingabe der Baubewilligungsgesuche sind die erforderlichen Unterlagen zuhanden der öffentlichen Planaufgabe einzureichen.

Artikel 11

In den Unterlagen für die Umgebungsgestaltung sind die Massnahmen zur Pflege, Erhaltung und fussgängerfreundlichen Nutzung des Pilgerweges auf der KTN 5437 aufzuzeigen und verbindlich festzulegen. Die Ziele und Massnahmen gemäss der Dokumentation 1132 des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS); Abschnitt SZ 12.3.1 gelten dabei als verbindliche Grundlage.

Artikel 12

Im Sinne der vorhandenen kleinteiligen Überbauung der Nachbargrundstücke (z.B. KTN 3034, 3033, 4923) soll trotz der W3-Bauzone eine Überbauung der Grundstücke (KTN 5388, 5435, 3237) mit einschränkenden Massnahmen erfolgen. Das heisst, dass Häuser mit max. drei Wohneinheiten pro Parzelle (d.h. im gesamten Gestaltungsplan-Gebiet total 9 Wohneinheiten) gestattet sind. Dabei wird eine Annäherung zwischen der W3 und W2 Bauzone erfolgen, indem die ÜZ der geltenden Bauzone W3 entspricht, die Gebäudehöhe, Firsthöhe und die Grenzabstände reduziert werden (Gebäudehöhe auf 8.10 m bzw. 8.50 m bei Schrägdach, Firsthöhe auf 10.50 m, Grenzabstände auf 4 m, 5 m und 8 m). Es gelten folgende Vorschriften:

Überbauungsziffer (UEZ)	24 %
UEZ für Nebenbauten ¹⁾	8 %
kl. Grenzabstand ²⁾	4 m / 5 m
gr. Grenzabstand ^{2) 3)}	8 m
max. Gebäudehöhe	8,1 m
Schrägdach	+0,4 m
max. Firsthöhe	10,5 m
max. Gebäudelänge	30 m
Anzahl Wohneinheiten pro Parzelle	3

1) Es sind jedenfalls 50 m² zulässig.

2) Die Grenzabstandsvorschriften gemäss § 59 ff PBG sind in jedem Fall einzuhalten. Vorbehalten bleibt zudem Art. 48 Baureglement (Mehrlängenzuschlag).

3) Ab 25 m Gebäudelänge gilt der grosse Grenzabstand auf einer Längsseite, bei Gebäudelängen unter 25 m auf einer beliebigen Seite.

Der Nachweis für die gesamthafte Einhaltung der Überbauungsziffer ergibt sich gemäss Beilage im Anhang. Bei Änderung der Parzellenflächen gegenüber dem Gestaltungsplan ist der Nachweis in jedem Fall zu erbringen.

Artikel 13

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über die Luegetenstrasse. Der Charakter und die Nutzung dieser Strasse wird innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes

garantiert. Die Substanz des Weges wird von den Eigentümern der Gestaltungsplan-Grundstücke gewährleistet.

Artikel 14

Die Werkleitungen der Feinerschliessung werden von der Luegetenstrasse in die einzelnen Grundstücke geführt und gelangen von diesen vorhandenen Leitungen weiter an die öffentlichen Werkleitungen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trenn- bzw. im modifizierten Trennsystem. Plätze und Fusswege sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen. Für das Dachwasser werden örtliche Retentions- oder Versickerungsmassnahmen je Grundstück empfohlen (Retentionsbecken, Retention auf Dach, Regenwassertank, Versickerungsmulde, Versickerungsgalerie u.ä.). Das detaillierte Werkleitungsprojekt ist vor Inangriffnahme der Bauarbeiten des ersten Baugesuches für das ganze Gestaltungsplan-Gebiet dem Bezirksrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Artikel 15

Massgebend ist das jeweilige Reglement für die Abfallentsorgung im Bezirk Einsiedeln. Die Abfallentsorgung erfolgt von jeder Parzelle separat und privat. Es werden keine Containerabstellplätze errichtet. Im künftigen Quartiergestaltungsplan der Parzelle KTN 190 wird den Grundeigentümern der betroffenen Parzellen (KTN 5388, 5435, 3237) die Zusicherung gegeben, ihren Abfall auf dem dort zu errichtenden Containerabstellplatz zu entsorgen.

Artikel 16

Gegenüber den Normalbauvorschriften (Bauzone W3) sind mit dieser Sonderbauvorschrift folgende Abweichungen einzuhalten:

- A Reduzierung der Gebäudehöhe von 9 m + 0,7 m auf 8,1 m + 0,4 m
- B Reduzierung der Firsthöhe von 12 m auf 10,5 m
- C Änderung der Grenzabstände auf 4 m - ausgenommen gegenüber den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Planungssperimeters 5 m - und 8 m

Artikel 17

Mit diesen Änderungen gegenüber der Normalbauordnung ergeben sich für das Gesamtareal folgende Vorteile:

- A kleine Bauvolumen, die sich den landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes anpassen
- B geringeres Verkehrsaufkommen auf der Luegetenstrasse

Schlussbestimmungen

Artikel 18

Die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Bezirksrat und den Regierungsrat rechtsgültig in Kraft.

Artikel 19

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

Anhang

Berechnung der Überbauungsflächen

Parzelle	Fläche	Überbauungsziffer	max. Überbauungsfläche
KTN 5388	940 m2	24%	225 m2
KTN 5435	958 m2	24%	230 m2
KTN 3237	834 m2	24%	200 m2
KTN 5437	354 m2	0%	0 m2 *
Total	3086 m2	24%	655 m2 **

* Das dazugehörige Strassenstück (354 m2) wird von der Parz. 5437 abparzelliert.

** Max. möglich, jedoch auf insgesamt 3 Wohneinheiten pro Parzelle beschränkt.