



Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Gestaltungsplan "Rappenmöösli"

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 14. Dez. 2012 bis 03. Jan. 2013

Vom Bezirksrat erlassen am 26. Juni 2013 Nr. 154

Der Bezirksammann

Der Landschreiber- *Stv.*

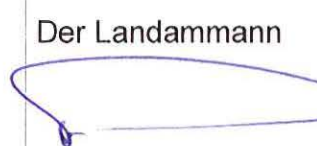


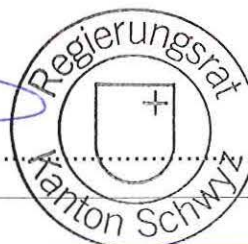


Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 848 / 2013 genehmigt
am 17. September 2013

Der Landammann

Der Staatsschreiber







30. November 2012


PETER PARTNER
ARCHITEKTEN AG

ZUGERSTRASSE 3 CH-8805 RICHTERSWIL
TELEFON 044 / 787 67 67 FAX 044 / 787 67 70
info@peterpartner.ch www.peterpartner.ch

Projektleiter: Linus Elsener

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Grundeigentümer beantragen beim Bezirksrat Einsiedeln, den Gestaltungsplan „Rappenmöösli“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Der Grundeigentümer
KTN 39:

Die Grundeigentümerin
KTN 40:

Bezirk Einsiedeln
Hauptstrasse 78
8840 Einsiedeln

BFA Baufinanzierungs AG
Sonnenrain 2
8832 Wollerau

Einsiedeln,

Wollerau,

den 07. Okt. 2013

den 30.10.2013

BEZIRKSRAT EINSIEDELN

Der Bezirksammann: Der Landschreiber *St.*

K. J. Schmid *St.*

St. H. B. W.

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 83 ff des Baureglementes des Bezirks Einsiedeln (BauR) den Gestaltungsplan „Rappenmöösl“.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist im Situationsplan M. 1:500 rot gestrichelt umrandet.

² Soweit der Gestaltungsplan nicht Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des BauR und des PBG.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen, alle in nachstehender Reihenfolge im Plandossier Gestaltungsplan „Rappenmöösl“ enthalten:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Situationsplan M. 1:500
 - Baubereiche, Gebäude- und Firsthöhen, Grenz- und Gebäudeabstände, Höhen- und Geländekoten M. 1:500
 - Sonderbauvorschriften (SBV)
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht
 - Richtprojekt M. 1:500
 - Konzeptplan Werkleitungen M. 1:500
 - Konzeptplan Überbauung und Verkehrserschliessung KTN 39 und KTN 40 M. 1:500
 - Konzeptplan Verkehrserschliessung Ebene Tiefgarage KTN 39, KTN 40 und KTN 2910 M. 1:500

alle datiert 30. November 2012.

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine dichte städtebaulich überzeugende Überbauung mit hoher Wohnqualität sowie eigenständiger Siedlungsstruktur mit Adresswirkung und neuem Siedlungsrand;
- b) eine Volumetrie- und Formensprache, welche die bestehenden kleinmassstäblichen Einzelbauten, die Sportanlagen sowie das Altersheim berücksichtigt und damit zur Aufwertung des Quartiers beiträgt;
- c) eine standortgerechte Aussenraumgestaltung, welche die benachbarten Sportflächen wie auch die offene Landschaft berücksichtigt und attraktive Begegnungs-, Grün- und Spielflächen sowie getrennte öffentliche und private Fuss- und Velowege bzw. Fahrwege (Notzufahrt für Schutz und Rettung) enthält;
- d) eine zweckmässige flächensparende Quartierserschliessung ab der Rappenmööslistrasse sowie die Sicherstellung der Pflichtparkfelder in der Tiefgarage und der Besucherparkfelder wie auch der Velo-Abstellplätze auf den Ebenen Erdgeschoss und Untergeschoss.

Art. 5 Bauvorschriften

¹ Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Volumetrie und Stellung der Bauten richtungsweisend. Nebenbauten gemäss § 61 PBG und Art. 47 BauR sowie unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

² Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A	B	C	D	E
Anzahl Vollgeschosse (VG) max.	4	4	3	3	4
Gebäudehöhe max. in m ü. M.	907.14	906.59	903.56	903.86	906.89
Gebäudehöhe max. Südfassade	11.82 m	12.42 m	9.81 m	9.70 m	12.58 m
Gebäudehöhe max. Westfassade	12.48 m	12.93 m	10.49 m	9.94 m	12.81 m
Gebäudehöhe max. Nordfassade	12.69 m	12.89 m	10.62 m	10.12 m	13.00 m
Gebäudehöhe max. Ostfassade	12.03 m	12.38 m	9.94 m	9.88 m	12.77 m
Firsthöhe max. in m ü. M.	909.64	909.09	906.06	906.36	909.39
Firsthöhe max. Südfassade	14.32 m	14.92 m	12.31 m	12.20 m	15.08 m
Firsthöhe max. Westfassade	14.98 m	15.43 m	12.99 m	12.44 m	15.31 m
Firsthöhe max. Nordfassade	15.19 m	15.39 m	13.12 m	12.62m	15.50 m
Firsthöhe max. Ostfassade	14.53 m	14.88 m	12.44 m	12.38 m	15.27 m
Kote EG in m ü. M.	894.75	894.20	894.00	894.30	894.50
Überbauungsziffer Hauptbauten max.	31 %				
Überbauungsziffer Nebenbauten max.	8 %				
Gebäudeabstand intern	nach Massgabe der Baubereiche				
Gebäuelänge max.	nach Massgabe der Baubereiche				
Grenzabstand intern	nach Massgabe der Baubereiche				

³ Der Baubereich E ist für eine eingeschossige Begegnungsbaute mit Aussenanlagen vorgesehen. Deren maximale Gebäudegrundfläche entspricht der Baubereichsfläche. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 5.0 m und die zulässige maximale Firsthöhe 7.0 m. Die Architektur- und Formsprache der Begegnungsbaute hat sich an derjenigen der Überbauung „Rappenmöösl“ zu orientieren. Die gleiche Feststellung gilt für das Material- und Farbkonzept.

⁴ Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen A – E sind in der obigen Tabelle festgelegt.

⁵ Das Attikageschoss darf die zulässige Gebäudehöhe um max. 2.5 m überragen und ist in der obigen Tabelle als Firsthöhe max. definiert. Aufgeständerte Solaranlagen, also Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, dürfen das Attikageschoss um höchstens 1.20 m überragen, wobei die entsprechenden Anlageteile mindestens um 1.50 m von den Gebäudefassaden zurückzusetzen sind. Im Weiteren sind die Empfehlungen vom Baudepartement SZ, Planungshilfe Solaranlagen vom 16. Mai 2012 einzuhalten.

⁶ Die Gebäude sind innerhalb der Baubereiche so anzuordnen, dass sie die im Plan eingetragenen Mindestmasse für den Gebäudeabstand einhalten. Gegenüber Dritten gelten die ordentlichen Abstände.

⁷ Auskragende Balkone, Loggien und Dachvorsprünge sowie Vordächer über Hauseingängen dürfen auf der ganzen Fassadenlänge max. 2.0 m über die Baubereiche hinausragen.

⁸ Die Tiefgarage darf das gestaltete Terrain an keiner Stelle überragen.

Art. 6 Gestaltung der Bauten

¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie für sich allein und als Gesamtanlage eine überzeugende Wirkung ergeben. Sie sind in einer einheitlichen Architektur- und Formsprache zu erstellen.

² Über den Attikageschossen sind nur Flachdächer zugelassen. Für Nebengebäude sind auch andere Dachformen gestattet.

³ Für die Gebäudehüllen ist ein einheitliches Material- und Farbkonzept zu erarbeiten. Dieses ist im Rahmen des Baugesuchs dem Bezirk einzureichen.

⁴ Das Richtprojekt ist für die Gestaltung richtungsweisend. Die Volumetrie und Architektur des Richtprojektes darf nur soweit geändert werden, als dadurch die Qualität der Überbauung und die Eingliederung in das Quartier verbessert wird.

Art. 7 Aussenraumgestaltung

¹ Die Umgebungsflächen sind als attraktiver zusammenhängender Aussenraum zu gestalten, wobei dieser eine hohe Qualität für deren Nutzer aufweisen muss.

² Im rot punktierten Bereich im Anschluss an den bestehenden Fussballplatz ist ein öffentlicher Begegnungsplatz mit Rahmenbepflanzung zu erstellen. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten für diesen öffentlichen Begegnungsplatz gehen zu Lasten Bezirk Einsiedeln.

³ Die Umgebungsflächen (Begegnungs-, Grün- und Spielflächen) gemäss Art. 27 BauR müssen mindestens 28 % der oberirdischen Geschossflächen entsprechen. Es sind verschiedenartig gestaltete Plätze und Flächen sicherzustellen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen und Altersstufen entsprechen.

⁴ Für die Aussenraumgestaltung ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan im M. 1:200 einzureichen. Dieser hat Angaben zur Geländemodellierung, zu den Umgebungsflächen (Begegnungs-, Grün- und Spielflächen) wie auch zu den Verkehrsflächen (Notzufahrt Fuss- und Velowege, Auto- und Velo-Abstellplätze) zu enthalten.

⁵ Die Platz- und Wegbeläge müssen mit dem Material- und Farbkonzept gemäss Art. 7 SBV übereinstimmen.

⁶ Für die Überbauung „Rappenmöösl“ ist im Baubereich A ein zentraler Container-Abstellraum C mit Bereitstellungsplatz B an der Rappenmööslistrasse sicherzustellen. Dessen ungefähre Lage ist als Hinweis im Gestaltungsplan zu markieren.

⁷ Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen. Entlang der erweiterten Fahrbahn der Rappenmööslistrasse ist innerhalb des Gestaltungsplangebietes eine Allee mit 4 Bäumen und auf dem öffentlichen Begegnungsplatz neben dem Fussballplatz eine Bestockung mit 3 Bäumen zu verwirklichen. Deren Lage ist im Gestaltungsplan als Hinweis enthalten.

Art. 8 Verkehrserschliessung und Parkierung

¹ Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt hat im Zweirichtungsverkehr ab der verlängerten Rappenmööslistrasse zu erfolgen. Sie hat den einschlägigen VSS-Vorschriften zu entsprechen.

² Die Pflichtparkfelder gemäss Art. 32 BauR sind als Einstellplätze in der geplanten Tiefgarage und als Abstellplätze auf der Ebene Erdgeschoss anzubieten. Mit Ausnahme der wenigen oberirdischen Abstellplätzen entlang der verlängerten Rappenmööslistrasse vor dem Baubereich A sind sämtliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge in der Tiefgarage zu verwirklichen. Darin enthalten sind in der Tiefgarage 2 Einstellplätze und auf der Ebene Erdgeschoss 1 Abstellplatz für behinderte Personen. Diese Parkfelder für behinderte Personen sind entsprechend zu markieren bzw. zu signalisieren, vgl. dazu Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“.

³ Die erforderlichen Velo-Abstell- bzw. Einstellplätze für Bewohner und Besucher sind auf der Ebene Erdgeschoss oder im Untergeschoss zu realisieren. Überdachte Einstellplätze gelten als Nebenbauten und sind gemäss Art. 5 Abs. 1 SBV zulässig. Die Anzahl Plätze hat sich nach den VSS-Normen zu richten. Grösse, Art und Lage sind im Baubewilligungsgesuch nachzuweisen.

⁴ Die Notzufahrt (mit Pellet/Schnitzel-Entladestelle) hat an dem im Gestaltungsplan bezeichneten Standort ab der auszubauenden Rappenmööslistrasse zu erfolgen.

⁵ Die Fuss- und Velowege für den Langsamverkehr sind separat zu führen, damit Konflikte zwischen Fussgängern und Velofahrern verhindert werden können. Deren Anschlussstellen sind im Gestaltungsplan als Richtungspunkte für öffentliche Velowegverbindung und als Richtungspunkte für öffentliche Fusswegverbindung festgelegt. Die Breite der Fusswege muss min. 2.0 m, diejenige der Velowege min. 2.5 m betragen. Die öffentlichen Fuss- und Velowege sind mittels Dienstbarkeitsvertrag zwischen Eigentümern und Bezirk Einsiedeln sicherzustellen.

⁶ Die Durchfahrtsrechte von der geplanten Tiefgarage im Gestaltungsplangebiet zu den allfälligen Tiefgaragen in den angrenzenden Grundstücken KTN 39, KTN 40 und KTN 2910 sind im Konzeptplan Verkehrserschliessung Ebene Tiefgarage M. 1:500 zum Gestaltungsplan „Rappenmöösl“ dargestellt. Falls zutreffend sind entsprechende Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen und ins Grundbuch einzutragen. In diesem Konzeptplan ist auch die Verkehrsanbindung der später vorgesehenen Überbauung auf dem Grundstück KTN 39 (Bezirk Einsiedeln) definiert.

Art. 9 Behindertengerechtes Bauen

¹ Die Überbauung „Rappenmöösl“ ist so zu projektieren, dass die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind und dass sie den spezifischen Bedürfnissen von behinderten Personen angepasst werden kann. Für die baulichen Anforderungen gilt die SIA-Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ als Richtlinie.

² Betreffend Parkfelder für behinderte Personen gelten Art. 8 Abs. 2 dieser SBV und die SIA-Norm 500.

Art. 10 Thermische Energie und Wärmeschutz / Nachhaltiges Bauen

¹ Die Energiegewinnung hat hauptsächlich mittels Pellet/Schnitzelheizung und/oder Fotovoltaikanlagen bzw. Sonnenkollektoren zu erfolgen.

² Es ist der Minergiestandard sicherzustellen.

³ Es gelten die Grenzwerte der Norm SIA 380/1 bzw. die kantonalen Mindestanforderungen.

⁴ Die Norm SIA 112/1 „Nachhaltiges Bauen“ ist im empfehlenden Sinn zu berücksichtigen.

Art. 11 Lärmschutz

¹ Aufgrund der relativ niedrigen Verkehrszunahme auf der verlängerten Rappenmööslistrasse infolge der Überbauung „Rappenmöösl“ kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III (IGW 3) eingehalten werden. Es ist keine Lärmprognose gemäss LSV erforderlich.

² Für die Wohnungen sind die erhöhten Anforderungen gemäss Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfüllen.

Art. 12 Gewässerschutz und Retention

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Schwyz dem Gewässerschutzbereich Au (unterirdische Gewässer) zugeordnet. Gemäss der seit dem 1.1.1999 in Kraft getretenen eidgenössischen Schutzverordnung dürfen in diesem Gewässerschutzbereich keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmegewilligungen sind möglich, sofern die vorhandene Durchflusskapazität um höchstens 10 % vermindert wird. Zur Erhaltung der ursprünglichen Durchflusskapazität sind bei Bedarf gezielte Massnahmen vorzusehen, was bei der vorliegenden Überbauung zutrifft. Die Gebäudesohle kommt durchwegs unter den Grundwasserspiegel zu liegen. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall das Untergeschoss bis auf das Niveau eines mutmasslichen Höchstwasserstandes, d.h. voraussichtlich bis OK Terrain, isoliert und vollständig wasserdicht gebaut sowie auf den entsprechenden Wasserdruck respektive Auftrieb dimensioniert werden muss, vgl. dazu geologisch-geotechnische Kurzbeurteilung der Dr. Heinrich Jäckli AG, Albulastrasse 55, 8048 Zürich, dat. 21. September 2011, vgl. Anhang 2 zum Bericht Gestaltungsplan „Rappenmöösl“.

² Die freien Dachflächen über den Attikageschossen sind, soweit es die Fotovoltaik- bzw. Sonnenkollektorenanlagen zulassen, als Retentionsmassnahme extensiv zu begrünen.

³ Die Umgebungsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten und die Wege und Plätze müssen versickerungsfähige Beläge aufweisen.

⁴ Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Dieses ist im Konzeptplan Werkleitungen nachzuweisen, vgl. Art.13 SBV.

Art. 13 Werkleitungen

Die Anschlussstellen der neuen Werkleitungen und deren Linienführung sind im Konzeptplan Werkleitungen M. 1:500 dargestellt.

Art. 14 Landabtausch

Der Landabtausch zwischen dem Bezirk Einsiedeln und der BFA Baufinanzierungs AG, 8832 Wolterau, hat im Verhältnis 1:1 zu erfolgen und zwar wertgleich. Die Landabtauschflächen betragen je ca. 100 m².

Art. 15 Abweichungen von der Normalbauweise

Der Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Normalbauweise folgende Ausnahmen:

¹ Erhöhung der Überbauungsziffer von 24 % auf 31 %.

² Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen gemäss Tabelle Art. 5 Abs. 2 SBV.

³ Die Auskragung der vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 59 Abs. 2 PBG über die Baubereiche darf max. 2.0 m betragen. Auskragungen über 1.5 m (Mehrmass) sind an den Grenzabstand anzurechnen.

Art. 16 Vorteile

Der Gestaltungsplan ergibt mit seinen Festlegungen nachstehende Vorteile gegenüber der Normalbauweise:

-
- ¹ Städtebauliche Einpassung und Einfügung ins Quartier aufgrund der projektierten Körnung ergibt eine positive Adresswirkung und zugleich einen überzeugenden Siedlungsrand;
 - ² flächensparende, zusammengefasste Erschliessung mit gemeinsamer Tiefgarage, welche es ermöglicht, innerhalb des Gestaltungsplangebietes verkehrsfreie Flächen zu gestalten und den Motorfahrzeugverkehr bereits an der Rappenmööslistrasse vom Velo- und Fussgängerverkehr zu trennen;
 - ³ alle Pflichtparkplätze und über 2/3 Besucherparkplätze unterirdisch angeordnet sowie überdeckte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt (in Gebäude integriert);
 - ⁴ getrennte Fuss- und Velowege, zum Teil als öffentliche Wege klassiert (und dementsprechend mit Grunddienstbarkeitsvertrag sichergestellt), wodurch eine hohe Quartierdurchlässigkeit sowie eine gute Vernetzung der Fussgänger und Velofahrer im ganzen Quartier gewährleistet wird;
 - ⁵ Ausscheidung grosszügiger zusammenhängender Umgebungsflächen (Begegnungs-, Grün- und Spielflächen), min. 28 % der oberirdischen Bruttogeschossfläche;
 - ⁶ private Begegnungsbaute mit Aussenanlagen im Baubereich F und ein öffentlicher Begegnungsplatz angrenzend an den bestehenden Fussballplatz erhöhen die Quartierattraktivität;
 - ⁷ Energiegewinnung als erneuerbare Energie (zentrale Pellet/Schnitzelheizung), unterstützt durch Sonnenkollektoren- und/oder Fotovoltaikanlagen auf den Attikaflachdächern;
 - ⁸ zentraler Container-Abstellraum im Baubereich A, mit Bereitstellungsplatz B an der Rappenmööslistrasse;
 - ⁹ Vorschriften zu umweltkonformen Baumaterialien und nachhaltigem Bauen;
 - ¹⁰ Vorschriften betreffend Retentionsmassnahmen auf den Attikaflachdächern;
 - ¹¹ Überbaubarkeit Grundstück KTN 39 (Bezirk Einsiedeln) und dessen Verkehrserschliessung werden durch den Landabtausch, abgesichert mittels Dienstbarkeitsvertrag, eindeutig verbessert.

Art. 17 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Rappenmöösl“ tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
