



GEMEINDE FEUSISBERG

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN KAT.NR. 823/240
BESONDERE VORSCHRIFTEN

Öffentlich aufgelegt vom 12. Sept. 1986 — 12. Okt. 1986

Vom Gemeinderat genehmigt am 21. April 1987

Der Gemeindepräsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 12. Mai 1987

Der Landammann:

P. Brandenberg

Der Staatsschreiber:

i. V. L. A. L.



Rechtsgrundlagen	<u>Art. 1</u> Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 41 Kant. Baugesetz und Art. 36 + 49 Baureglement, folgende Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan Kat. Nr. 823/240.
Geltungsbereich	<u>Art. 2</u> ¹Die Vorschriften gelten für das im Quartiergestaltungsplan Kat. Nr. 823/240 schwarz umrandete Gebiet. ²Soweit nachstehend und im Quartiergestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, sind die Vorschriften des rechtsgültigen Bau R der Gemeinde Feusisberg einzuhalten.
Zweck	<u>Art. 3</u> Der Zweck des Quartiergestaltungsplanes mit den besonderen Vorschriften besteht darin, eine ansprechende ortsbauliche Quartiergestaltung zu erreichen, die Masstäblichkeit der Gesamtüberbauung sicherzustellen sowie die Feinerschliessung und die Parkierungsorganisation zu regeln
Gestaltung, Gliederung und Standorte der Bauten	<u>Art. 4</u> ¹Die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten hat im ganzen Quartiergestaltungsplanangebot nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen und unter bestmöglicher Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und Eigenart der Umgebung zu erfolgen. Die Gesamtüberbauung muss sich in das Orts- resp. Quartierbild einfügen. ²Die im Modell Mst. 1 : 500 und im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Baukörper sind namentlich bezüglich Gruppierung, horizontale und vertikale Gliederung der Hauptbauten, Dachlandschaft und Verlauf der Firstlinien begleitend. Allfällige wesentliche Abweichungen sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, sofern sie die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen. ³Die Verwendung einheimischer Materialien zur Fassadengestaltung ist erwünscht.

Art. 5

Dachgestaltung,
Dachaufbauten

¹Für Hauptbauten sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, nur Dächer mit geneigten Dachflächen und gleicher Dachneigung zulässig.

²Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten, dürfen aber das in Bau R Art. 11 umschriebene Ausmass von einem Drittel der Fassadenlänge überschreiten.

³Als Dachdeckungsmaterial zugelassen sind dunkel engobierte Ziegel und dunkler Eternit-Dachschiefer.

Art. 6

Schutz vor störenden
Einwirkungen

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der Wollerauerstrasse sind Schallschutzmassnahmen innerhalb des Strassenabstandes, wie Schallschutzwände und -hügel gestattet. Diese müssen so angeordnet werden, dass eine spätere Erstellung eines Trottoirs von 2.00 m Breite nicht beeinträchtigt wird. Für die Schallschutzmassnahmen ist eine Bewilligung der zuständigen kant. Amtsstelle gem. Strassenbauverordnung § 60 erforderlich.

Art. 7

Verkehrerschliessung,
Parkierungsordnung

¹Die Strassenführung sowie die Parkierungsordnung und die ungefähren Standorte der Ein- und Abstellplätze sind im Quartiergestaltungsplan enthalten.

²Für Erschliessungsstrassen innerhalb des Quartiergestaltungsgebietes sind Abweichungen von den in Art. 19 Bau R festgehaltenen Strassenabständen möglich.

³Mindestens 50 % der Parkierungsflächen müssen unterirdisch oder überdeckt angelegt werden.

⁴Die im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Fahr- und Fusswege sowie Hauszugänge sind begleitend.

⁵Die genaue Linienführung der Fahr- und Fusswege muss in den Baubewilligungsgesuchen enthalten sein.

Art. 8

Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 25 % der gesamten Wohn-Bruttoutzfläche aufweisen.

Art. 9

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer für das gesamte Quartiergestaltungsplangebiet beträgt gemäss Art. 49³ 0,57744.

Art. 10

Gebäude- und Grenzabstände

¹Die Bauten sind mit Ausnahme der Schallschutzmassnahmen und der im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Anlagen ausserhalb des Kantonsstrassenabstandes bzw. innerhalb der Baubegrenzungslinien zu verwirklichen.

²Eine Ueberschreitung der Baubegrenzungslinien ist nicht zulässig.

³Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen, jedoch den in § 5 des Baugesetzes vorgeschriebenen Mindestgrenzabstand nicht unterschreiten.

Art. 11

Gebäude- und Firsthöhen

¹Die Gebäude- und Firsthöhen werden durch die im Quartiergestaltungsplan enthaltenen Höhenbegrenzungslinien und Höhenkoten bestimmt.

²Die Höhenbegrenzungslinien dürfen nur von den Kaminen überschritten werden.

³Die Firsthöhenbegrenzung gem. Art. 39³ Bau R gilt nicht.

Art. 12

Geschosszahl

Es dürfen maximal 4 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss gem. Art. 30 Bau R erstellt werden.

Terraingestaltung,
Umgebung

Art. 13

¹Die Gestaltung der Aussenräume, namentlich die Terraingestaltung und die Rahmenbepflanzung ist so auszuführen, dass sie den erhöhten Anforderungen eines Quartiergestaltungsplanes genügt.

²Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

³Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Abstellplätze für
Container

Art. 14

An geeigneten Zufahrtsstellen sind Containerplätze einzurichten. Lage und Grösse dieser Containerplätze sind in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

UKW- und TV-Aussenantennen

Art. 15

Die Gesamtüberbauung ist an eine Gemeinschafts-Antennenanlage anzuschliessen. Einzelantennen sind nicht zulässig.

Inkrafttreten

Art. 16

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Quartiergestaltungsplan Kat. Nr. 823 / 240

Schindellegi, Gemeinde Feusisberg

Abweichung Höhenlage Niveaupunkt-Erdgeschoss $\pm$ 0.00

Anhang zu den besonderen Vorschriften

	Niveaupunkt	$\pm$ 0.00	Differenz
Haus A	670.28	671.05	- 0.77
Haus B	668.89	669.70	- 0.81
Haus C	666.57	667.00	- 0.43
Haus D	664.00	665.00	- 1.00
Haus E	672.95	673.75	- 0.80

MAX MÜLLER ARCHITEKT SIA
HANS BISIG DIPL. ARCH. ETH
ARCHITEKTURBUREAU AG
8853 LACHEN Ø 055 63 14 29