

04. Aug. 2014

BEZIRK EINSIEDELN
Planen Bauen Umwelt

Gestaltungsplan Schlüsselmatte

Bezirk Einsiedeln

Sonderbauvorschriften

18. Nov. 2013 / 4. August 2014

Grundeigentümerschaft:

Schwyz, 4.8.2014

Johanna Reichmuth-Lüönd

Riedstrasse 70, 6430 Schwyz

Die Grundeigentümerin:

Johanna Reichmuth-Lüönd



Bauherrschaft:

Pfäffikon, 4.8.2014

Gräfi Immobilien AG

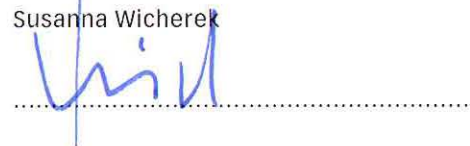
Etzelstrasse 30, 8808 Pfäffikon

Die Bauherrschaft:

Werner Schnellmann



Susanna Wicherek



Vom Bezirksrat erlassen:

BRB-Nr. 189 vom 11.09.2014

Einsiedeln, 15.09.2014

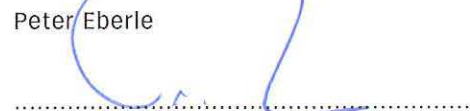
Der Bezirksammann:

Hermann Betschart



Der Landschreiber:

Peter Eberle



Anpassungen SBV am 25.11.2014 erfolgt.

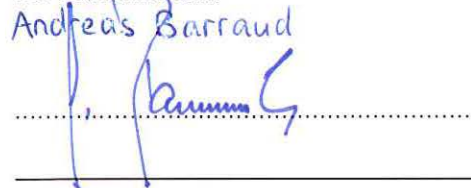
Vom Regierungsrat genehmigt am:

RRB Nr. 1170/2014

Schwyz, 12. November 2014

Der Landammann:

Andreas Barraud



Der Staatsschreiber:

Dr. Mathias E. Brun



In Kraft gesetzt mit ...-Nr:

auf den

BEZIRKSRAT EINSIEDELN
Der Bezirksammann: Der Landschreiber:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan Schlüsselmatte gilt für die beiden Parzellen Kat.-Nr. 6164 und Kat.-Nr. 6166.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sonderbauvorschriften, dem zugehörigen Situationsplan mit Schnitten und dem Katasterplan im Massstab 1:500.

Art. 2 Geltendes Recht

Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Sofern der Gestaltungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, gilt das Baureglement vom 20. November 2001 des Bezirks Einsiedeln und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz. Eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

Art. 3 Zweck

Im Gestaltungsplan Schlüsselmatte ...

- soll eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellen.
- soll eine wohngygienisch gute Überbauung gewährleisten.
- soll eine einheitliche oder aufeinander abgestimmte Gestaltung der Siedlung erreicht werden.
- soll eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage für Spielflächen vorgesehen werden.
- soll eine rationelle Organisation der Erschliessung erreicht werden.
- soll eine attraktive Überbauung für mobilitätsbehinderte Personen geschaffen werden.
- sollen direkte Wegverbindungen für alle Anwohnerinnen und Anwohner gewährleistet werden.
- soll eine besonders ökologische und energieeffiziente Überbauung realisiert werden.

Bebauung und Ausnutzung

Art. 4 Baubereiche Hochbauten

- 1 Das Gebiet des Gestaltungsplans ist in die fünf Baubereiche A, B, C, E und F mit begrenzenden Mantellinien gegliedert. Mit Ausnahme von unterirdischen Bauten, Vorbauten, baulichen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Nebenbauten, Mauern, Treppen, Sitzgelegenheiten etc. und Anlagen der Ver-/Entsorgung und Erschliessung dürfen Bauten und Anlagen nur innerhalb dieser Mantellinien erstellt werden.
- 2 Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschläge gemäss Baureglement sind unter Vorbehalt von Art. 49 des Baureglementes einzuhalten. Arealintern darf der Gebäudeabstand maximal einmal unterschritten werden.

Art. 5 Baubereiche Vorbauten

Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen innerhalb der Baubereiche Vorbauten über die Baubereiche für Hochbauten hinausragen. Vorbauten, mit Ausnahme der Dachvorsprünge und Balkone, dürfen dabei einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 6 Baubereiche Unterbauten

Der Baubereich für Unterbauten definiert den Bereich für unterirdische Bauten.

Art. 7 Gebäudehöhen und Geschosse

- 1 Es gelten für alle Baubereiche maximale Gebäudehöhen. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.
- 2 Auf maximal zwei frei wählbaren Seiten gilt eine Gebäudehöhe von 12.00 m. Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe.
- 3 Auf den übrigen Seiten gilt eine Gebäudehöhe von 9.00 m und eine Firsthöhe von 12.00 m. Attikageschosse sind gemäss Massgabe von Art. 60 Abs. 3, lit.c des PBG zulässig. Geländer werden gegenüber Brüstungen nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.
- 4 Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe frei. Es sind Untergeschosse zulässig.
- 5 Es sind nur Flachdächer zulässig.
- 6 Solaranlagen und technische Aufbauten dürfen die Baubereiche Hochbauten durchstoßen.

Im Baufeld F gelten spezifische Vorschriften zu den Gebäudehöhen. Definiert werden maximale Meereshöhen für Solaranlagen und technische Aufbauten:

Baufeld F1	Kamin für Cheminee	898.25 M.ü.M.
	Liftüberfahrt / Solar und Photovoltaik	897.75 M.ü.M.
	Treppenhausentrauchung	897.25 M.ü.M.
	Zu-/Abluft kontr. Wohnungslüftung	897.95 M.ü.M.
	Dunstrohre	897.55 M.ü.M.
	Dachrand / Extensive Begrünung	896.75 M.ü.M.

Baufeld F2	Kamin für Cheminee	900.00 M.Ü.M.
	Liftüberfahrt / Solar und Photovoltaik	899.50 M.Ü.M.
	Treppenhausentrauchung	899.00 M.Ü.M.
	Zu-/Abluft kontr. Wohnungslüftung	899.70 M.Ü.M.
	Dunstrohre	899.30 M.Ü.M.
	Dachrand / Extensive Begrünung	898.50 M.Ü.M.

Art. 8 Nutzweise

Nebst Wohnungen sind nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 9 Überbauungsziffer

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanes ist eine Überbauungsziffer von 28 % zulässig. Die Definition der Masse richtet sich nach Art. 40 bis 42 des Baureglementes. Die Verteilung der Flächen innerhalb der Baubereiche ist frei.
- 2 Für Nebenbauten gilt eine Überbauungsziffer von 8 %. Die Definition der Masse richtet sich nach Art. 40 bis 42 des Baureglementes.

Gestaltung

Art. 10 Grundsatz

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 11 Dächer

- 1 Die horizontalen Dachflächen sind als Retentionsflächen auszubilden und extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind oder für technische Anlagen namentlich der Energiegewinnung benötigt werden.
- 2 Solaranlagen auf den Dachflächen sind als schräggestellte Elemente zu planen und mit Dachbegrünungen zu kombinieren.
- 3 Flachdächer von kleineren technischen Aufbauten müssen nicht begrünt werden.

Art. 12 Freifläche

- 1 Innerhalb der Freifläche sind Erholungsflächen / Kinderspielplätze, Nebenbauten, private Aussenräume sowie Anlagen für die Entsorgung und Erschliessung (Verkehrsfläche, Abstellplätze, Fusswege, Hauszugänge etc.) zulässig.
- 2 Nebenbauten sind innerhalb der Freifläche zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich zwischen dem Baubereich F1/F2 und der Parzelle Kat.-Nr. 4840. Alle Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten.
- 3 Es sind mindestens 19 % sämtlicher oberirdischen Geschossflächen als möglichst besonnte Erholungsflächen / Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Die Flächen sind an den im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen.

Art. 13 Pflanzungen

- 1 Die Freifläche ist mit Ausnahme der Hochbauten, privaten Aussenräumen, baulichen Elementen der Aussenraumgestaltung wie Nebenbauten, Mauern, Treppen, Sitzgelegenheiten etc. und Anlagen der Entsorgung und Erschliessung zu begrünen.
- 2 Für die Rahmenbepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten vorzusehen.

Art. 14 Materialwahl

Die Materialwahl hat einheitlich oder aufeinander abgestimmt zu erfolgen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 15 Erschliessungsbereiche

- 1 Die Haupteerschliessung stellt die Zu-/Wegfahrt in die Parkierungsanlage aller Baubereiche, die Erschliessung für Zufussgehende, die Anordnung von Abstellplätzen und die Notzufahrt zu den Baubereichen E und F sicher.
- 2 Die Nebenerschliessung stellt die Erschliessung für Zufussgehende, die Anordnung von Abstellplätzen und die Notzufahrt zu den Baubereichen A, B und C sicher.
- 3 Die Erschliessung für Zufussgehende und den motorisierten Verkehr ist mehrheitlich getrennt zu führen.

Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Es gilt Art. 32 des Baureglementes des Bezirks Einsiedeln.
- 2 Es ist eine gemeinsame Parkierungsanlage zu erstellen und die Überdeckung ist zugänglich zu machen. Mit Ausnahme der Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind alle Abstellplätze in der Tiefgarage anzuordnen.
- 3 Es sind mindestens fünf Abstellplätze für Behinderte zu erstellen.

Art. 17 Anschlusspunkt Quartiererschliessung

Die künftige Erschliessung der umliegenden Parzellen erfolgt ab dem Anschlusspunkt Quartiererschliessung.

Art. 18 Fusswegverbindungen

- 1 Die im Plan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind als solche zu gestalten und dauernd für die Benützung freizuhalten. Sie weisen eine Breite von mindestens 2m auf.
- 2 Die im Plan bezeichneten privaten Fusswegverbindungen dienen der Erschliessung der Baubereiche.

Umwelt

Art. 19 Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Art. 20 Energie

Bauten sind auf eine ökologische und energieeffiziente Bauweise auszurichten. Die Gebäude müssen mindestens den Energiekennwerten des Minergie-Standards entsprechen. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung.

Art. 21 Gewässerschutzbereich A_u

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Die genaue Höhe des mittleren Grundwasserspiegels gilt es im Rahmen des Bauprojektes zu bestimmen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Art. 22 Abfallentsorgung

Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallende Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

Schlussbestimmungen

Art. 23 Abweichungen von der Grundordnung

Im Gestaltungsplan wird von den nachfolgenden Bestimmungen abgewichen:

Kriterium	Normalbauweise nach Grundordnung	Gestaltungsplan Schlüsselmatte
Masse	Art. 62 Gebäudehöhe 9.00 m	Art. 7 Gebäudehöhe von 12.00 m auf max. zwei Seiten
Masse	Art. 62 Überbauungsziffer 24 % Überbauungsziffer bei Gestaltungsplan 28 %	Art. 9 Überbauungsziffer 28 %

Art. 24 Vorteile gegenüber der Normalbauweise

Der Gestaltungsplan Schlüsselmatte weist gegenüber der Regelbauweise folgende Vorteile auf (gem. § 24 PBG):

- Der Gestaltungsplan stellt eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicher.
- Durch die Einhaltung der Mindestabstände kann eine wohnhygienisch gute Überbauung gewährleistet werden.
- Mittels entsprechender Regelungen zur Gestaltung kann eine einheitliche oder aufeinander abgestimmte Gestaltung der Siedlung erreicht werden.
- Durch die Erstellung von besonders grosszügigen Erholungsflächen können sehr attraktive gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Die Aufenthaltsflächen sind grossflächig, gut besonnt (Morgen und Abend) wie auch ideal beschattet (Mittag).
- Aufgrund einer gemeinsamen Parkieranlagen, der unterirdischen Anordnung von 90 % der Abstellplätze und der mehrheitlichen Trennung von Zufussgehenden und motorisiertem Verkehr kann eine rationelle Organisation der Erschliessung erreicht werden.
- Durch die Anordnung von mindestens fünf Abstellplätzen für Behinderte kann eine attraktive Überbauung für mobilitätsbehinderte Personen geschaffen werden.
- Öffentliche Fusswegverbindungen gewährleisten direkte Wegbeziehungen für alle Anwohnerinnen und Anwohner.
- Durch die Einhaltung des Minergie-Standards für Wohnbauten kann eine besonders ökologische und energieeffiziente Überbauung realisiert werden.
- Aufgrund der mehrheitlich begrünten Flachdächer kann eine besonders ökologische Überbauung realisiert werden.

Art. 25 Unbedeutende Abweichungen

Unbedeutende und dem Zweck der Pläne und der Sonderbauvorschriften nicht zuwiderlaufende Abweichungen können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gestattet werden.

Art. 26 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.