



Gestaltungsplan "Schöngarn" KTN 5279

Sonderbauvorschriften

öffentlich aufgelegt

08. Okt. 2010 bis 28. Okt. 2010

vom Bezirk erlassen

BRB Nr. 430 am: 24. Nov. 2010

Der Bezirksamman

Der Landschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt

RRB Nr. 146 am: 8. Februar 2011

Der Landamman

Der Staatsschreiber:



Grundstückseigentümer
(KTN 5279 und KTN 30)
+ Gesuchsteller:

Ort, Datum

LUZERN 10.3.2011

J. L.

Jörg Lienert
Guggiweg 3
6005 Luzern

Planverfasser:

Ort, Datum

LUZERN 10.3.2011

Hanspeter Kälin & Partner AG

Haus Fram, Postfach 247
Eisenbahnstrasse 19
8840 Einsiedeln

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1	Rechtsgrundlagen	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Zweck des Gestaltungsplans	5
Art. 5	Verhältnis zur Grundordnung	5

II. Baubereiche

Art. 6	Baubereiche Hochbauten	6
Art. 7	Baubereiche Balkone	6
Art. 8	Baubereich Untergeschoss	7
Art. 9	Nebenbauten	7
Art. 10	Grenz- und Gebäudeabstände	7
Art. 11	Überbauungsziffer	8

III. Umgebung

Art. 12	Erschliessung	8
Art. 13	Erschliessungsfläche	8
Art. 14	Parkplatzfläche	8
Art. 15	Öffentliche Wegrechte	9
Art. 16	Spielplätze	9
Art. 17	Bepflanzung	9
Art. 18	Entwässerung	9
Art. 19	Versickerungsmassnahmen	9

IV. Sonstiges

Art. 20	Minergie	9
---------	----------	---

V. Ausnahmen und Vorteile durch den Gestaltungsplan

Art. 21	Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise	10
Art. 22	Vorteile gegenüber der Regelbauweise	10

VI. Schlussbestimmungen

Art. 23	Grundbuch Anmerkung	11
---------	---------------------	----

I. Einleitende Bestimmungen

Artikel 1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt gestützt auf Art. 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) und gestützt auf Art. 83ff des Baureglements des Bezirkes Einsiedeln (BauR) den Gestaltungsplan „Schöngarn.“

Artikel 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan „Schöngarn“ besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Sonderbauvorschriften
- Plan Nr. 650-101 Katasterplan 1:1000 mit Perimeter
- Plan Nr. 650-102 Situationsplan 1:500
- Plan Nr. 650-103 Ansichten / Schnitte 1:500
- Plan Nr. 650-104 Werkleitungen 1:1000

und folgenden orientierenden Bestandteilen:

- Erläuterungsbericht
- Plan Nr. 650-201 Richtprojekt Grundriss UG, Ansicht, Schnitt B-B 1:500
- Plan Nr. 650-202 Richtprojekt Aufsicht, Ansicht, Schnitt A-A 1:500
- Plan Nr. 650-203 Richtprojekt Grundrisse 1:500
- Plan Nr. 650-204 Richtprojekt Querschnitte / Ansichten 1:500

Artikel 3

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Schöngarn “ umfasst die Grundstücksnummer Nr. 5279 mit einer Gesamtfläche von 4460m². Die Fläche ist im Katasterplan Nr. 650-101 gekennzeichnet.

Diese Sonderbauvorschriften enthalten darüber hinaus die Widmung eines Wegerechts über KTN 30. Dieses Wegerecht ist im Katasterplan Nr. 650-101 vermerkt.

Artikel 4

Zweck des Gestaltungsplans

Durch den Gestaltungsplan „Schöngarn“ wird eine Bebauung festgelegt, die einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung Einsiedelns leistet.

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine geordnete Überbauung
- einen verbreiterten Strassenraum mit Bepflanzung und Fussweg (Art.10, Art.13, Art.15)
- Zugang zu Freiflächen (Art.14)
- eine angemessene Nutzung des Baulands
- die Regelung der Erschliessung und des Verkehrs (Art.12)
- die Sicherstellung öffentlicher Fusswege im Dorf (Art.13)
- erweiterter Grenzabstand zu KTN 3242 im Nordosten (Art.10)
- grosszügige interne Abstände (Art.10)
- nachhaltiges Bauen im Minergie-Standard (Art.18)

Artikel 5

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan „Schöngarn“ nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement (PBG) des Bezirks Einsiedeln sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz.

II. Baubereiche

Artikel 6

Baubereiche Hauptbauten

Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche Hochbauten (im Plan Nr. 650-102 rot) erstellt werden (Ausnahmen gem. Art. 9).

Die Überbauungsziffer gemäss Art. 11 ist zwingend einzuhalten.¹

Für Baubereich 2- 5 entsprechen die zulässigen Höhen der Regelbauweise:

- Gebäudehöhe max. 6.00 m mit Flachdach
- Attikageschoss max. 9.30 m

Für Baubereich 1 sind zur Strasse hin im Westen die gleichen Höhen einzuhalten. Bedingt durch die Topografie ergeben sich grössere Höhen an der Ostecke. Es wird eine Ausnahme gegenüber der Regelbauweise gestattet:

- Gebäudehöhe max. 8.50 m mit Flachdach (gemessen an Nordost- und Südostfassade)
- Attikageschoss max. 11.80 m (gemessen an Nordost- und Südostfassade)

Diese Bestimmungen gehen den allgemeinen Vorschriften vor.

Die Ausnahme bezweckt eine geordnete Überbauung und nutzt die Topografie, um die gemeinsame Garageneinfahrt für alle Häuser am Anfang und ausserhalb der Bebauung zu gestalten.

Artikel 7

Baubereiche Balkone

Balkone und Terrassen dürfen nur innerhalb der Baubereiche Balkone (im Plan Nr. 650-102 rosa) und Baubereiche Hauptbauten errichtet werden. In diesem Bereich dürfen Balkone bis zu 2.50 m tief genehmigt werden.

¹ Die Fläche der definierten Baubereiche ist höher als die maximale überbaubare Fläche gemäss Art. 11. Somit wird etwas Planungsflexibilität gewährleistet.

Artikel 8

Baubereich Untergeschoss

Untergeschosse dürfen nur innerhalb des Baubereichs Untergeschoss (im Plan Nr. 650-102 blaue Mantellinie) und des Baubereichs Hochbauten erstellt werden. Unterirdische Lichtschächte, Schutzraum-Fluchtröhre, Fluchttreppen, Lüftungsrohre und dergleichen dürfen jedoch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Artikel 9

Nebenbauten

Nebenbauten und Anlagen dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

Verbindungsäcker zwischen den Nebenbauten (für Velounterstände, Fluchttreppen und Container) und den Hauseingängen werden gestattet. Die Verbindungsäcker zählen mit ihrer Fläche als Teil der Nebenbauten.

Artikel 10

Grenz- und Gebäudeabstände

Erhöhte Grenzabstände auf der Strassenseite (Minimum 6.00 m) und im Nordosten (Minimum 11.58m) gemäss Plan Nr. 650-102 sind einzuhalten.²

Erhöhte interne Gebäudeabstände gem. Plannr. 650-102 sind einzuhalten.

Im Südosten und Südwesten sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten. Sie dürfen durch einen Dienstbarkeitsvertrag nach § 62 PBG unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden.³ Eine solche Vereinbarung hat vor der Erteilung der ersten Baubewilligung bei der zuständigen Bezirksbehörde vorzuliegen.

Nach Inkrafttreten der Baubewilligung, sind die Abstände grundbuchamtlich zu sichern.

² Geplant sind Abstände von 7 bzw. 12m. Die Reserven dienen der Planungsflexibilität.

³ Der Grundstückeigentümer KTN 30 ist identisch mit KTN 5279

Artikel 11

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer für Hauptbauten beträgt 31%.
Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 4460m².
Die maximale Gebäudegrundfläche (Hauptbauten) beträgt 1382.60 m²

Die überbauten Flächen sind wie folgt auf die fünf Baubereiche aufgeteilt:

• Baubereich 1	276.50 m ²
• Baubereich 2	276.50 m ²
• Baubereich 3	276.50 m ²
• Baubereich 4	276.50 m ²
• Baubereich 5	276.50 m ²
• Summe	1382.50 m ²

Abweichungen in den einzelnen Bauten können im Rahmen der Maximalsumme genehmigt werden.

Die Überbauungsziffer für Nebengebäude beträgt 8%.

III. Umgebung

Artikel 12

Erschliessung

Die Erschliessung der Häuser sowie der Tiefgarage erfolgt über die Erschliessungsstrasse KTN 6 „Neuburgstrasse“. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt am nördlichen Ende des Grundstücks. Die erforderliche Anzahl Parkplätze für die Bewohner sind in der Tiefgarage unterzubringen. Besucherparkplätze sind an der Strasse entlang anzuordnen.

Artikel 13

Erschliessungsfläche

Die Zufahrt für die Tiefgarage muss innerhalb der gekennzeichneten Erschliessungsfläche (im Plan Nr. 650-102 orange schraffiert) bzw. innerhalb des Baubereichs Untergeschoss (Art.8) erfolgen. Nebengebäude und allfällige Parkplätze sind hier auch zulässig.

Artikel 14

Parkplatzfläche

Parkplätze dürfen innerhalb der gekennzeichneten Parkplatzfläche entlang der Strasse erstellt werden. Der Zugang zu den Häusern und eine Wendemöglichkeit für Pkws sind zu gewährleisten.

Artikel 15

Öffentliche Wegrechte

Ein öffentlicher gewidmeter Fussweg zwischen Neuburgstrasse und Grotzenmühlenstrasse ist anzulegen.

Ein öffentliches gewidmetes Trottoir entlang der Neuburgstrasse ist anzulegen.

Die öffentlichen Wegrechte sind nach dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes und vor Erteilung einer Baubewilligung im Grundbuch zu sichern.

Artikel 16

Spielflächen

Die Spielflächen gemäss BauR. Art. 27 sind zwischen Baubereich 2 und Baubereich 3 anzulegen.

Artikel 17

Bepflanzung

Eine Bepflanzung der Strasse Entlang als Gliederungs- und Gestaltungselement ist zwingend zu erstellen. Die Bepflanzung besteht aus geeigneten Bäumen, Hecken und Sträuchern. Der Standort der einzelnen Bäume ist nicht festgelegt.

Artikel 18

Entwässerung

Das gesamte Gestaltungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für das Schmutzwasser sind Leitungen in der Neuburgstrasse vorhanden. Meteorwasser kann in das Kett (Bach) eingeleitet werden.

Artikel 19

Versickerungsmassnahmen

Die Umgebungsflächen sind soweit technisch möglich als versickerungsfähige Grünanlagen zu gestalten. Für Plätze und Fusswege sind sickerfähige Beläge empfohlen. Für das Dachwasser sind örtliche Retentions- und Versickerungs-Massnahmen zu prüfen.

IV. Sonstiges

Artikel 20

Die Bebauung muss die aktuellen Vorgaben bezüglich Minergie –Standard für Gestaltungspläne erfüllen.

V. Ausnahmen und Vorteile durch den Gestaltungsplan

Artikel 21

Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise

Dieser Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Regelbauweise folgende Ausnahmen:

- Ausnahme Gebäudehöhe Baubereich 1 (Art.6)
- Ausnahme Balkontiefe (Anrechenbarkeit für Überbauungsziffer) in definierten Bereichen (Art.7)
- Ausnahme Überbauungsziffer gem. BauR auf 31% erhöht (Art.11)

Artikel 22

Vorteile gegenüber der Regelbauweise

Minimieren des motorisierten Verkehrs, Entlastung des Strassenraumes (Wohnstrasse).
Mehrheitlich unterirdische Parkierung
Garageneinfahrt an der nördlichen Parzellengrenze (Minimierung der Immissionen).

Strassengestaltung mit Verbreiterung öffentlich genutztem Raum.

Bepflanzung entlang der Strasse als Gliederungs- und Gestaltungselement und als Sichtschutz.

Grenzabstand zur Neuburgstrasse zugunsten eines erweiterten Strassenraums erhöht. Grössere Freifläche und optimale Besonnung.

Zentraler Platz und Spielfläche räumlich zusammenhängend mit den Freiflächen der bestehenden, westlichen Bebauung.

Erweiterter Grenzabstand zu KTN. 3242 im Nordosten
Reduktion der Emissionen, minimale Beeinträchtigung der Besonnung (Kompensation für punktuelle Ausnahmen Gebäudehöhe im Osten).

Grosszügige interne Zwischenräume und Gebäudeabstände.

Widmung eines öffentlichen Fussweges auf dem Trottoir entlang der Neuburgstrasse und einer Fusswegverbindung zwischen der Neuburgstrasse und Grotzenmühlestrasse.

Minergie-Standard, Nutzung der Sonnenenergie.

VI. Schlussbestimmungen

Artikel 23

Grundbuch Anmerkung

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