

Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Gestaltungsplan "Siedlung Lincoln" 8840 Einsiedeln

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentlich aufgelegt

vom 19.03.2004 bis 03.05.2004

Vom Bezirksrat erlassen

BRB Nr. 357/563 am 17.06.2004 / 30.09.2004

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt

RRB Nr. 1044 am 10.8.2004

Der Landammann

Der Staatsschreiber



073-3

17. Februar 2004
rev. 9. September 2004

Grundeigentümerin Kt-Nr. 5620: Annuntiata Stiftung Schwyz

c/o Oskar Kälin
Neubergstrasse 1
8836 Bennau
Tel 055/412 49 12

Oskar Kälin, Präsident des Stiftungsrates

Marcel Birchler, Stiftungsrat

Ort und Datum

Einsiedeln, 9.9.2004

Bauherrschaft: Einfache Gesellschaft Siedlung Lincoln

c/o Raimund Sigrist
Ebenau 4
8841 Gross
Tel 055/418 90 20 Praxis

Raimund Sigrist, Geschäftsleiter

Moritz Kälin, Kassier

Ort und Datum

Einsiedeln, 9.9.2004

Projektverfasser:

R. Birchler

Ruedi Birchler
dipl. Architekt ETH/SIA
Allmeindstrasse 17
8840 Einsiedeln
Tel 055/412 77 17 Fax 055/412 54 03
birchler-architektur@freesurf.ch

Ort und Datum

Einsiedeln, 9.9.2004

Inhaltsübersicht:

A. Allgemeine Vorschriften

Artikel 1	Rechtsgrundlagen	S. 4
Artikel 2	Bestandteile	S. 4
Artikel 3	Geltungsbereich	S. 4
Artikel 4	Zweck	S. 4

B. Bauvorschriften

Artikel 5	Baubereiche	S. 5
Artikel 6	Grenz- und Gebäudeabstände	S. 6
Artikel 7	Gestaltung der Gebäude	S. 6
Artikel 8	Überbauungsziffer	S. 6

C. Umgebung

Artikel 9	Hof, gemeinsamer Aussenraum, Spielplatz	S. 7
Artikel 10	Nebenbauten	S. 7
Artikel 11	Entwässerung	S. 7

D. Schlussbestimmungen

Artikel 12	Weitere Vorschriften	S. 8
Artikel 13	Ausnahmen gegenüber Normalbauordnung	S. 8
Artikel 14	Vorteile gegenüber Normalbauordnung	S. 8
Artikel 15	Inkrafttreten	S. 9
Artikel 16	Grundbucheintragung	S. 9

A. Allgemeine Vorschriften

Art. 1

Rechtsgrundlagen Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) und gestützt auf Art. 83ff des Baureglementes des Bezirks Einsiedeln (BauR) den Gestaltungsplan „Siedlung Lincoln“.

Art. 2

Bestandteile Der Gestaltungsplan besteht aus

a) verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan und Schnitte 1:500 (Gestaltung), PI-Nr. 073-1 vom 17.2.2004
- Katasterplan 1:500 mit Perimeter, PI-Nr. 073-2 vom 17.2.2004
- Sonderbauvorschriften 073-3 vom 17.2.2004

b) orientierende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht 073-4 vom 17.2.2004
- Generelle Grundrisslösung 1:500 PI-Nr. 073-5 vom 17.2.2004

Art. 3

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan gilt für den im Katasterplan 1:500, PI-Nr. 073-2 vom 17.2.2004 eingetragenen Perimeter.

Art. 4

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens mit einer wohnlichen Siedlung. Dies wird erreicht durch die Möglichkeit des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, durch das Schaffen von gemeinschaftlichen Bereichen und Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie durch eine sparsame Erschliessung für den motorisierten Verkehr.

B. Bauvorschriften

Art. 5

Baubereiche

Der Gestaltungsplan definiert die drei Baubereiche A, B und C. Die Bereiche A und B sind vor allem für Hauptbauten vorgesehen, der Bereich C dient der Parkierung. Innerhalb der in Grundriss und Schnitten definierten Mantellinien der Baubereiche A und B (rot und blau) dürfen Haupt- und Nebengebäude erstellt werden. Die Baubereiche A und B unterscheiden sich gemäss dem Terrainverlauf in den maximalen Gebäude- und Firsthöhen der Mantellinien, welche nach Art. 46 BauR vom ausgemittelten gewachsenen Boden bemessen werden: Gebäudehöhe (6.70m) und Firsthöhe (9.00m). Die massgebenden Höhenkoten des gewachsenen Terrains sind vom Geometer im Katasterplan 1:500 verifiziert.

Baubereich A (im Plan rot):

Firsthöhe Süd max. 924.52m ü.M.
Gebäudehöhe Süd max. 922.22 m ü.M.
Firsthöhe Nord max. 926.62m ü.M.
Gebäudehöhe Nord max. 924.32m ü.M.

Baubereich B (im Plan blau):

Firsthöhe Süd max. 923.06m ü.M.
Gebäudehöhe Süd max. 920.76m ü.M.
Firsthöhe Nord max. 926.06m ü.M.
Gebäudehöhe Nord max. 923.76m ü.M.

Die Verkehrs- und Parkierfläche C (im Plan grau) bestimmt die Fläche, auf der die Parkierung realisiert wird. Die Parkplätze können als Garagen, offene Einstellhallen oder offene Parkplätze erstellt werden. Dafür sind Nebengebäude erlaubt, die grösser sein können als 60m², jedoch maximal 170m². In diesen Nebengebäuden dürfen auch Velo- und Geräteräume erstellt werden. Nebengebäuden, die grösser als 60m² sind, werden bei der Berechnung der ÜZ zu den Hauptbauten (31%) gezählt.

Vordächer dürfen die Baubereiche um das Mass von 1.50m überragen. Über die Baubereiche dürfen auch Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser, Kamine und Erker um das Mass von 1.50m ragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge.

Art. 6

**Grenz- und
Gebäudeabstände**

Die Grenzabstände ergeben sich aus der Definition der Baubereiche und halten sämtliche Vorschriften von PBG und BauR ein.

Innerhalb des Perimeters beträgt der minimale Gebäudeabstand für Hauptbauten 4.00m.

Art. 7

**Gestaltung der
Gebäude**

Die Gebäude sind architektonisch gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Es wird eine zeitgemässe moderne Architektur angestrebt, welche die Hanglage aufnimmt, in ihrer Stellung, Fassaden- und Dachgestaltung die passive und aktive Sonnenergienutzung ermöglicht und Voraussetzung schafft, dass der Abfluss des Regenwassers verzögert wird.

Im Baubereich B muss die Überbauung in mindestens zwei abgesetzte Baukörper gegliedert werden.

Zwischen den Baukörpern sind Nebenbauten möglich, die nicht zur Gebäudelänge gezählt werden.

Art. 8

Überbauungsziffer

Im Sinne der haushälterischen Nutzung der Bodenfläche wird innerhalb des Perimeters der Gestaltungsplanbonus von 3% beansprucht und eine maximale Überbauungsziffer von 31% festgelegt.

Die Überbauungsziffer für Nebengebäude beträgt 8%.

C. Umgebung

Art. 9

Hof, gemeinsamer Aussenraum, Spielplatz	Der Hof (im Plan grün) ist ein gemeinsamer zentraler Aussenraum, der als Kinderspielplatz mit gedecktem Sitzplatz und Feuerstelle eine Fläche von mind. 15% der oberirdischen Geschossflächen misst. Die Gestaltung und Grundausrüstung sind bis spätestens ein Jahr nach dem Bezug der ersten Wohneinheiten fertig zu stellen. Das Projekt der Aussenraumgestaltung ist dem Bezirksrat zu Genehmigung einzureichen.
Zufahrt Nachbarn	Im nördlichen Bereich des Grundstückes liegt eine Hauszufahrt (im Plan hellgrau). Sie wird auf einer Breite von 4.00m ab der nördlichen Parzellengrenze gewährleistet.
Privatgärten	Die gelben Flächen im Gestaltungsplan sind primär für den individuellen Gebrauch vorgesehen und können mit der Begründung des Stockwerkeigentums den einzelnen Wohnungen zugeschlagen werden. Teilflächen können auch gemeinsam genutzt werden.

Art. 10

Nebengebäude	Auf der ganzen Perimeterfläche dürfen Nebengebäude und Anlagen gemäss § 61 PBG erstellt werden. (Nachbarschaftliche Vereinbarungen vorbehalten).
--------------	--

Art. 11

Entwässerung	Die ganze Parzelle wird im Trennsystem entwässert. Oberflächen- und Sickerwässer werden in einer separaten Regenwasserleitung in die Meteorwasserleitung Freihenriberg-Alp geleitet.
Versickerungs-massnahmen	Die Umgebungsflächen sind möglichst versickerungsfähig auszugestalten.
Retention	Für das Dachwasser werden Retentions- oder Versickerungsmassnahmen geprüft (Retention auf dem Dach, Regenwassernutzung, Versickerungsmulde oder -galerie).

D. Schlussbestimmungen

Art. 12

Weitere Vorschriften Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gilt das Baureglement des Bezirkes Einsiedeln.

Art. 13

Ausnahmen
gegenüber
Normalbauordnung

Der GP „Siedlung Lincoln“ beansprucht gegenüber der Regelbauweise folgende Ausnahmen:

- Erhöhung der Überbauungsziffer von 28% auf 31% im Rahmen von Art. 62 BauR
- Die Definition von Mantellinien im Rahmen der Maximalmasse für Gebäude- und Firsthöhe des BauR
- Reduzierter minimaler Gebäudeabstand von 4.00m innerhalb des GP-Perimeters
- Messweise der Gebäudelänge: Dazwischengeschaltete Nebenbauten werden nicht mitgemessen.
- Grössere Nebenbauten mit max. 170m² im Parkierbereich C

Art. 14

Vorteile gegenüber
Normalbauordnung

Der GP „Siedlung Lincoln“ erbringt gegenüber der Regelbauweise folgende Vorteile:

- Eine konzentrierte Bebauung mit grosszügigen Grenzabständen und Freiflächen
- Eine wohnliche Siedlung mit gemeinschaftlichen Bereichen
- Eine grössere Kinderspielfläche
- Einen haushälterische Bodennutzung
- Mit der Definition von Mantellinien können die Höhendifferenzen des Geländes ausgeglichen werden. Es ergibt sich im Baubereich B eine niveaugleiche Anschlussmöglichkeit der Häuser an den gemeinsamen Hof.
- Kompakte Gebäudevolumen mit einem gegenüber der offenen Bauweise kleineren Energiebedarf
- Eine flächensparende, zusammengefasste Verkehrserschliessung an passender Lage
- Grössere Nebenbauten im Verkehrs- und Parkierbereich C ermöglichen eine vernünftige oberirdische und gedeckte Parkierung.
- Eine attraktive Erschliessung für Fuss- und Radverkehr
- Eine gute Zugänglichkeit des Entsorgungsplatzes

- Eine einheitliche und zeitgemässe architektonische Gestaltung
- Die Voraussetzungen für Retentionsmassnahmen und die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern.
- Eine Entwässerung im Trennsystem

Art. 15

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Art. 16

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.