

Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg
Ortsteil Schindellegi

Gestaltungsplan „Dörfli“ Schindellegi

Sonderbauvorschriften (SBV)

Einverständniserklärung Grundeigentümer KTN 70:

Hans Wild:


.....

Arthur Kälin:


.....

Öffentlich aufgelegt vom: 19. April 2002

bis: 19. Mai 2002

Vom Gemeinderat erlassen am: 13. Juni 2002



Die Gemeindepräsidentin:

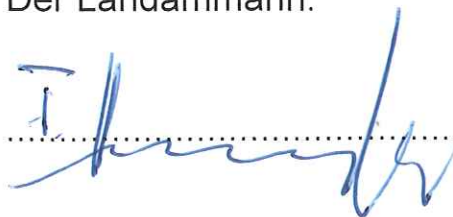

.....

Der Gemeindeschreiber:


.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 23. April 2003 mit RRB
Nr. 541

Der Landammann:


.....



Der Staatsschreiber:


.....

14. MÄRZ 2002

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan „Dörfli“ schwarz umgrenzte Gebiet.

² Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes (BauR) der Gemeinde Feusisberg.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften bezweckt:

- a) die Definition des neuen Siedlungsrandes;
- b) eine sich gut in das Gelände und die Umgebung einpassende Wohn- und Gewerbeüberbauung mit hohem Wohnwert (Seesicht) und gestalterischer Qualität;
- c) eine möglichst wenig Land beanspruchende, nutzungsorientierte Verkehrerschliessung des Gestaltungsplangebietes;
- d) eine dem Geländeverlauf und dem Standort angepasste Aussenraumgestaltung;

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Alle in der Legende unter Verbindlicher Planinhalt (Gestaltungsplan) aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.

² Die in der Legende unter Orientierender Planinhalt (Gestaltungsplan) aufgeführten Planelemente sind wegleitend.

Art. 4 Überbauungsvorschriften Baubereiche A bis L

¹ Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

² Die Baubereiche bestimmen die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Überschreitungen sind, mit Ausnahme von Vordächern mit einer maximalen Auskragung von 1.0 m, nicht zulässig. Bezüglich Balkone vgl. Art. 5 SBV.

³ Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen für die Hauptbauten sind nachfolgend und im Gestaltungsplan in m ü. M. unter „Verbindlicher Planinhalt“, festgelegt.

Kriterium	Baubereich										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	K	L
max. Firsthöhe	763.0	762.0	760.5	759.0	759.0	748.0	748.0	745.0	747.5	749.0	750.5
max. Gebäudehöhe ¹⁾	761.0	760.0	758.5	757.0	757.0	748.0	748.0	745.0	747.5	749.0	750.5
Extensivbegrünung ²⁾ der Flachdächer	x	x	x	x	x	-	x	x	-	-	-

¹⁾ exklusiv Geländer bei Flachdächern

²⁾ soweit Flachdachflächen nicht als Zugangs- und Durchgangflächen sowie technisch notwendige Bauteile gemäss Art. 4 Abs. 8 SBV beansprucht werden

⁴ Der Gewerbeanteil innerhalb des Gestaltungsplangebietes muss mindestens 25 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Verlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig.

⁵ Dort wo die Baubereich A-B, A-C und C-D aneinandergrenzen entfällt die Vorschrift von § 60 Abs. 3 lit. c PBG betreffend Zurückversetzen Attikageschoss.

⁶ Alle begehbaren Dachrandabschlüsse der Baubereiche A bis L sind mit Geländern – nicht mit festen Brüstungen – auszuführen und zwar unter Einhaltung der Vorschriften der SIA-Norm 358 „Geländer und Brüstungen“.

⁷ Die Balkonabschlüsse können massiv oder als Geländer ausgeführt werden. Sie sind einheitlich zu gestalten.

⁸ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationen, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe um das technisch notwendige Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.

Art. 5 Mantellinie Balkone

Die Mantellinie Balkone bestimmt die maximale horizontale Ausdehnung der Balkone. Überschreitungen sind nicht zulässig.

Art. 6 Gestaltung

¹ Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

² Die endgültige Materialwahl und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile (Gebäudehülle) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Vor Ausführung dieser Bauelemente (inklusive Fenster- und Sonnenschutz) ist für das Gestaltungsplangebiet ein Material- und Farbkonzept mit entsprechenden Mustern dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Art. 7 Verkehrserschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Gestaltungsplangebiet hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

² Die im Gestaltungsplan durch „Richtungspunkt interner Fussweg“ bezeichneten Fusswegverbindungen sind mit einer minimalen Breite von 1.5 m auszuführen. Ihre Linienführung ist im Umgebungsplan gem. Art. 10 Abs. 1 SBV nachzuweisen.

Art. 8 Parkierung

¹ Die erforderlichen Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, wobei mindestens 90 % der Pflichtparkplätze überdeckt bzw. in der Tiefgarage sicherzustellen sind. Es sind maximal 102 Ein- und Abstellplätze zulässig.

² Die Tiefgarage darf sich über alle Baubereiche A – L erstrecken, d.h. sie ist in allen Baubereichen zulässig.

³ Die Abstellplätze sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu realisieren.

Art. 9 Freiflächen

Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Offene Bauten und Anlagen wie Aussentreppenanlagen, Belichtungsöffnungen, Erholungs- und Kinderspielflächen, Fusswege, Pergolen, Sitz- und Vorplätze, Stützmauern sowie Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind darin zulässig. Sie sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Für die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab M. 1:100 oder M. 1:200 einzureichen. Dieser muss Angaben zur Gestaltung der Abstellplätze, der Entsorgungsplätze, der Erholungs- und Kinderspielflächen, der Fusswegverbindungen, der Freiflächen, sowie die Geländemodellierung und die Rahmenbepflanzung enthalten.

² Die Rahmenbepflanzung ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen. Eine entsprechende Pflanzliste ist vor Ausführung der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen.

³ Die Fusswege und die Erholungs- und Kinderspielflächen sowie die Abstellplätze (Parkplätze) sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Diese müssen mit dem Material- und Farbkonzept der Überbauung übereinstimmen (vgl. dazu Art. 6 Abs. 2 SBV).

Art. 11 Kinderspielflächen

¹ Die Kinderspielfläche ist an dem im Gestaltungsplan bezeichneten Standort zu verwirklichen.

² Deren Bestand ist grundbuchlich abzusichern.

Art. 12 Entsorgungsplatz

An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist ein Entsorgungsplatz (Containerplatz) einzurichten. Dessen Ausführung ist im Umgebungsplan gemäss Art. 10 Abs. 1 SBV nachzuweisen.

Art. 13 Ausnützungsziffer

Für eine Gesamtüberbauung, die diesen Sonderbauvorschriften sowie dem geltenden Baureglement entspricht und die sich am Richtprojekt orientiert, beträgt die maximal zulässige Ausnützungsziffer 1.0 (inkl. Bonus).

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Dörfli“ mit diesen Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.
