



EINGANG

30. Nov. 2015

BEZIRK EINSIEDELN
Planen Bauen Umwelt
und Energie

Gestaltungsplan "Steig Kobiboden"

GB Nr. 6193, 6194, 6195, 848 (Teil)

Sonderbauvorschriften

öffentlich aufgelegt

vom bis

Vom Bezirk erlassen

BRB Nr. 20 am: 04. Feb. 2016

Der Bezirksammann

Der Landschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt

RRB Nr. 360 am: 19.4.2016

Der Landammann

Der Staatsschreiber:



Grundstückseigentümer
(GB Nr.: 6193, 6194, 6195)
+ Gesuchsteller:

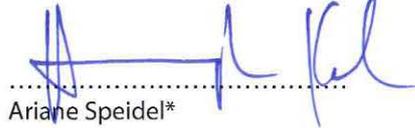
Planverfasser:

Ort, Datum

Ort, Datum

Einsiedeln 27.11.15

27.11.15



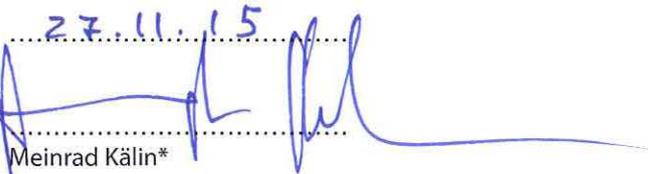


Ariane Speidel*
Hotwiel 7
8634 Hombrechtikon

HPK Architekten AG
Eisenbahnstrasse 19
8840 Einsiedeln

Grundstückseigentümer
(GB Nr.: 848):

Ort, Datum

27.11.15


Meinrad Kälin*
Steig 1
8840 Einsiedeln

*Bevollmächtigter Hanspeter Kälin

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1	Rechtsgrundlagen	7
Art. 2	Bestandteile	7
Art. 3	Geltungsbereich	7
Art. 4	Zweck des Gestaltungsplans	8
Art. 5	Verhältnis zur Grundordnung	8

II. Erschliessung

Art. 6	Schnabelsbergstrasse	9
Art. 7	Kobibodenstrasse	9
Art. 8	Erschliessung Steig	9
Art. 9	Öffentliche Wegrechte	10
Art. 10	Bepflanzung	10
Art. 11	Entwässerung	10

III. Baubereiche

Art. 12	Zonenzuordnung	11
Art. 13	Überbauungsziffer	11
Art. 14	Baubereiche Hochbauten	11
Art. 15	Grenz- und Gebäudeabstände	12
Art. 16	Vordächer und Balkone	13
Art. 17	Baubereich UGs	13
Art. 18	Nebenbauten	13
Art. 19	Spielplätze	13

IV. Umgebung

Art. 20	Erschliessung	14
Art. 21	Parkierung	14
Art. 22	Versickerungsmassnahmen	14
Art. 23	Dachbegrünung Reithalle	14

V. Sonstiges

Art. 24	Minergie	15
---------	----------	----

VI. Ausnahmen und Vorteile durch den Gestaltungsplan

Art. 25	Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise	12
Art. 26	Vorteile gegenüber der Regelbauweise	12

VII. Schlussbestimmungen

Art. 27	Grundbuch Anmerkung	12
---------	---------------------	----

I. Einleitende Bestimmungen

Artikel 1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf Art. 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100, Stand 1. Januar 2015) und auf Art. 6 ff. des Baureglements des Bezirkes Einsiedeln (BauR, Stand 23. April 2014) den Gestaltungsplan „Steig Kobiboden“.

Artikel 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan „Steig Kobiboden“ besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Sonderbauvorschriften

- Plan Nr. 743-101 Katasterplan mit Perimeter 1:1000
- Plan Nr. 743-102 Situationsplan 1:500
- Plan Nr. 743-103 Werkleitungen 1:1000

und folgenden orientierenden Bestandteilen:

- Erläuterungsbericht
- Plan Nr. 743-111 Richtprojekt Gesamtplan Einsiedeln 1:4000
- Plan Nr. 743-112 Richtprojekt Gesamtareal Steig / Kobiboden 1:2000
- Plan Nr. 743-113 Richtprojekt Grundriss EG 1:250
- Plan Nr. 743-114 Richtprojekt Ansicht, Schnitte 1:250

Artikel 3

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Steig Kobiboden“ umfasst die Grundstücksnummern 6193, 6194, 6195 mit einer Gesamtfläche von 17'108 m². Die Fläche ist im Katasterplan Nr. 743-101 gekennzeichnet.

Diese Sonderbauvorschriften enthalten darüber hinaus die Widmung eines Überfahrrechts sowie Leitungsrechts über GB Nr. 6194 und GB Nr. 6195. Diese Rechte sind im Katasterplan Nr. 743-101 vermerkt.

Artikel 4

Zweck des Gestaltungsplans

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

Der Gestaltungsplan schafft ein Arbeitsplatzgebiet für die wirtschaftliche Entwicklung Einsiedelns, ein angrenzendes Wohn- und Gewerbegebiet sowie eine Pferdesportanlage. Dabei ist Folgendes gewährleistet:

- Gesamtheitliche und für das ganze Areal zweckmässige Erschliessung
- eine geordnete Überbauung
- die Sicherstellung öffentlicher Fusswege im Dorf (Art 6 ff.)
- Gewährleistung des Mindestanteils an Gewerbenutzung von 30% in der Wohn- und Gewerbezone
- Gestaltung des Übergangsbereichs zur Freizone
- Zusammenhängende Freiraumgestaltung
- Ausbau der bestehenden Pferdesportanlage, so dass sie sich harmonisch in die Landschaft einordnet.
- nachhaltiges Bauen im Minergie-Standard (Art 24)

Das Gestaltungsplangebiet umfasst drei Grundstücke und ein Teilgrundstück in drei verschiedene Zonen. Die Erschliessung, Wegerechte, Strassengestaltung und wichtige Baulinien werden festgelegt. Ferner sind die Position und die Dimensionen der Reithalle definiert.

Von weiteren Vorgaben wird möglichst abgesehen, um ein Maximum an Flexibilität zu gewährleisten.

Artikel 5

Verhältnis zur Grundordnung

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

II. Erschliessung

Artikel 6

Schnabelsbergstrasse

Die Schnabelsbergstrasse selber liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Ein öffentlich gewidmetes Trottoir mit 2.00m Breite entlang der Schnabelsbergstrasse ist anzulegen.

Grundstückzufahrten ab der Schnabelsbergstrasse werden nicht gestattet. Die bestehende Zufahrt Steig zu GB Nr. 848 ist aufzuheben.

Artikel 7

Kobibodenstrasse

Die Kobibodenstrasse selber liegt ausserhalb der Gestaltungsplanperimeter. An dieser Strassenfront ist eine Baulinie mit 6m Strassenabstand zwingend einzuhalten (Pflichtbaulinie).

Lediglich die Einmündung in die Schnabelsbergstrasse tangiert geringfügig das Grundstück GB Nr. 6194.

Die Kapazitäten dieser Einmündung sind vor der Baubewilligung verkehrstechnisch zu prüfen. Gegebenenfalls muss die Geometrie angepasst werden. Bauten und Anlagen im Baubereich 2 dürfen die Funktion und Sicherheit dieses Knotens nicht beeinträchtigen.

Ein öffentlich gewidmetes Trottoir mit 2.00m Breite entlang der Kobibodenstrasse ist anzulegen.

Artikel 8

Erschliessung Steig

Die bestehende Zufahrt Steig zu GB Nr. 848 ist durch eine neue Zufahrt über die Kobibodenstrasse zu ersetzen.

In der Erschliessung Steig ist folgender Querschnitt herzustellen:

- 1.50 m Grünstreifen mit Zufahrten und Vorplätzen¹
- 2.50 m öffentlich gewidmetes Trottoir inkl. Strassenbäume²
- 2.00 m Option Besucherparkplätze
- 6.00 m Fahrbahn
- 2.00 m Option Besucherparkplätze
- 2.50 m öffentlich gewidmetes Trottoir inkl. Strassenbäume²
- 1.50 m Grünstreifen mit Zufahrten und Vorplätzen¹

Der Zugang zu den Häusern und eine Wendemöglichkeit für PWs sind zu gewährleisten.

Die Zufahrt wird vorläufig mit einer reduzierten Breite von 2m auf GB Nr. 848 fortgeführt.

¹ Die Grünstreifen dürfen auch zu Gunsten eines breiteren Trottoirs entfallen.

² Die Bäume halten ein Strassenabstand (Achse) von 2.5 m ein.

Artikel 9

Öffentliche Wegrechte

Die öffentlichen Wegrechte gemäss Artikel 8 und Artikel 9 sind nach dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes und vor Erteilung einer Baubewilligung im Grundbuch zu sichern.

Die bestehende Fusswegverbindung über den nördlichen Teil vom GB Nr. 6195 wird in seiner Lage verändert. Das Einverständnis der angrenzenden Eigentümer ist nachzuweisen.

Die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 848 und als Fussverbindung zwischen Schnabelsbergstrasse und die Erschliessung Steig ist für den öffentlichen Fussverkehr ab der Schnabelsbergstrasse entlang der nordöstlichen Parzellengrenze der Parzelle GB Nr. 6193 gemäss den gängigen Normen für Fusswege im öffentlichen Raum sicherzustellen.

Artikel 10

Bepflanzung

Die Bepflanzung der Steigstrasse entlang als Gliederungs- und Gestaltungselement ist zwingend zu erstellen. Die Bepflanzung besteht aus einheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern. Der Standort der einzelnen Bäume ist nicht festgelegt. Die Umgebungsgestaltung muss im Rahmen eines Baugesuchs unter Beizug eines Fachplaners (Landschaftsarchitekten) definiert werden.

Artikel 11

Entwässerung

Die Vorgaben des generellen Entwässerungsplans (GEP) bezüglich der Entwässerung von unverschmutztem und verschmutztem Abwasser sind einzuhalten. Das Projekt der Liegenschaftsentwässerung ist, im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs innerhalb des GP-Perimeters, für das betroffene Perimetergebiet durch den GEP-Ingenieur des Bezirks Einsiedeln zu erstellen und nachzuweisen; die Bauausführung ist bis zur Bauvollendung durch den GEP-Ingenieur vollständig zu begleiten und dokumentieren.

Mit der Schlussabnahme (auch etappenweise) ist durch den GEP-Ingenieur ein detaillierter Ausführungsplan der gesamten Liegenschaftsentwässerung, in 3-facher Ausführung, dem Bezirk Einsiedeln Büro Bauen einzureichen. Sämtliche Planunterlagen sind nach den jeweils gültigen VSA-Richtlinien zu erstellen.

III. Baubereiche

Artikel 12

Zonenzuordnung

Die überbauten Flächen sind wie folgt in sieben Baubereiche aufgeteilt (siehe Plan Nr. 743-102):

• Baubereich 1	Zone WG - KTN 6193	- 1'994 m ²
• Baubereich 2	Zone GI - KTN 6194 West	- 2'536 m ²
• Baubereich 3	Zone GI - KTN 6194 Ost	- 1'837 m ²
• Baubereich 4	Zone PF (Reithalle)	- Total 8'885 m ²
• Baubereich 5	Zone PF (untergeordnete Bauten)	
• Baubereich 6	Zone PF (unterirdische Bauteile)	
• Baubereich 6/7	Zone PF - KTN 848 Teil	- 1'855 m ²
• Gesamtfläche		17'107 m ²

Artikel 13

Überbauungsziffer

Beim Baubereich 1 (Zone WG) beträgt die Überbauungsziffer für Hauptbauten 31%.

(Für ausschliesslich gewerblich genutzte, eingeschossige Gebäudeteile bis 5.00 m 35%.)

Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 1'994 m².

Die maximale Gebäudegrundfläche (Hauptbauten) beträgt 618 m².

Die Überbauungsziffer für Nebenbauten beträgt 8%.

Für die Baubereiche 2 -5 (Zone GI sowie Zone PF) sind keine Überbauungsziffern vorgeschrieben.

Artikel 14

Baubereiche Hauptbauten

Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche Hochbauten (im Plan Nr. 743-102 rot) erstellt werden (Ausnahmen gem. Art. 18)

Die Überbauungsziffer gemäss Art. 13 ist zwingend einzuhalten.³

Baubereich 1

Für den Baubereich 1 (Zone WG) entsprechen die zulässigen Höhen der Regelbauweise:

- Gebäudehöhe max. 10.00 m mit Flachdach
- Attikageschoss max. 14.00 m

Baubereiche 2-3

Für die Baubereiche 2 und 3 (Zone GI) ist eine maximale Höhe von 20.00 m einzuhalten. Ab 12 m Gebäudehöhe ist ein zusätzlicher Grenzabstand von 50% der Mehrhöhe einzuhalten.

³ Die Fläche der definierten Baubereiche ist höher als die maximale überbaubare Fläche gemäss Art. 13. Somit wird etwas Planungsflexibilität gewährleistet.

Baubereich 4	<p>Für den Baubereich 4 (Zone PF - Reithalle) gelten folgende zulässigen Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gebäudehöhe max. 10.00 m mit Pultdach• Attikageschoss nicht zulässig <p>Diese Bestimmung geht den allgemeinen Vorschriften vor.</p>
Baubereich 5	<p>Im Baubereich 5 (Zone PF – untergeordnete Bauten) sind nur eingeschossige Bauteile mit maximal 5m Gebäudehöhe zulässig.</p> <p>Für eingeschossige Bauteile bis 5 m hoch gilt ein reduzierter Grenzabstand von 3m.</p>
Baubereich 6	<p>Im Baubereich 6 (Zone PF – unterirdische Bauteile) sind unterirdische Bauteile zugelassen, sofern diese nicht in Erscheinung treten, begrünt sind und sich in die Topographie einpassen. Unterirdische Bauteile sind zwingendermassen über den Baubereich 4 (Reithalle) zu erschliessen.</p>
Baubereich 7	<p>Für Baubereich 7 (Zone PF – GB Nr. 848 Teil) entsprechen die zulässigen Höhen der Regelbauweise:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gebäudehöhe max. 10.00 m mit Flachdach• Attikageschoss max. 14.00 m

Artikel 15

Grenz- und Gebäudeabstände	<p>Erhöhte Strassenabstände an der Kobibodenstrasse sowie an der Steigstrasse (6.00 m) gemäss Plan Nr. 743-102 sind einzuhalten.</p>
Baubereiche 1-2	<p>Reduzierte interne Gebäudeabstände zwischen Baubereich 1 und 2 können bewilligt werden, um somit eine bessere Verteilung der Frei- und Spielflächen zu gewährleisten. Im Baubereich 1 darf in dem markierten Bereich (südöstlich) bis an die Grenze gebaut werden, im Baubereich 2 ist ein Grenzabstand von 5.00m einzuhalten.</p> <p>Im Nordwesten sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.</p>
Baubereich 3	<p>Die ordentlichen Grenzabstände sind einzuhalten.</p>
Baubereiche 4-5	<p>Die ordentlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Sie dürfen dennoch durch einen Dienstbarkeitsvertrag nach § 62 PBG unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden. (z.B. an der Südwestecke der Reithalle) Eine solche Vereinbarung hat vor der Erteilung der Baubewilligung bei der zuständigen Bezirksbehörde vorzuliegen.</p> <p>Nach Inkrafttreten der Baubewilligung sind die Abstände grundbuchamtlich zu sichern.</p>

Baubereich 5

Für eingeschossige Bauteile bis 5 m Höhe gelten reduzierte Grenzabstände von 3 m, sowie reduzierte, interne Gebäudeabstände von 5 m. Diese Bestimmung gilt auch gegenüber dem Baubereich 4.

Diese Bestimmung geht den allgemeinen Vorschriften vor.

Artikel 16

Vordächer und Balkone

Bei den Baubereichen 1, 2, und 3 sind Vordächer ausserhalb der Baubereiche zulässig.⁴ In den Eingangsbereichen können zudem Elemente wie Briefkastenanlagen, Stützen oder Windschutzwände bewilligt werden, sofern sie eine überzeugende Gestaltung der Eingangsbereiche bewirken und die Regelbauweise einhalten.

Balkone und Terrassen gemäss der Regelbauweise dürfen ausserhalb des Baubereichs 1 erstellt werden, sofern diese nicht ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zu liegen kommen oder über die Pflichtbaulinie hinausragen. In den übrigen Baubereichen sind Balkone und Terrassen in den Baubereichen anzuordnen.

Artikel 17

Baubereich Untergeschoss

Untergeschosse dürfen nur innerhalb des Baubereichs Untergeschoss (im Plan Nr.743-102 blaue Mantellinie) erstellt werden. Unterirdische Lichtschächte, Schutzraum-Fluchttreue, Fluchttreppen, Lüftungsrohre und dergleichen dürfen jedoch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Artikel 18

Nebenbauten

Nebenbauten und Anlagen gemäss der Regelbauweise dürfen ausserhalb des Baubereichs 1 auf GB Nr. 6193 erstellt werden, sofern diese die ordentlichen Grenzabstände einhalten.⁵

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

Artikel 19

Spielplätze

Die Spielflächen – gemäss BauR, Art. 27 sind im Baubereich 1 anzulegen.

⁴ Die Bestimmung dient unter anderem dazu, eine angemessene Gestaltung der diversen Eingänge an den Pflichtbaulinien zu ermöglichen, in Baubereich 1, 2 und 3

⁵ Die Bestimmung dient der Anordnung von Velo- und Containerunterstände sowie überdachten Tiefgaragenausgänge (Fluchtwege)

IV. Umgebung

Artikel 20

Erschliessung

Die Erschliessung der Häuser sowie der Tiefgaragen erfolgt über die Kobibodenstrasse sowie über die neue Erschliessung Steig.

Artikel 21

Parkierung

Die erforderliche Anzahl Parkplätze für die Anwohner, Mieter und Angestellte/Beschäftigte sind in der Tiefgarage unterzubringen. Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Sämtliche Parkplätze müssen im GP Perimeter erstellt werden. Die Parkplätze können nicht abgeboten werden.

Artikel 22

Versickerungsmassnahmen

Die Ausgestaltung der Umgebungsflächen, Flachdächer, Plätze, Fusswege usw. haben den Vorgaben des Entwässerungskonzepts zu entsprechen. Das Konzept ist unter Beizug des GEP Ingenieurs des Bezirks Einsiedeln zu erstellen. Für Plätze und Fusswege ausserhalb der Zone G1 und ausgenommen die Trottoirs sind sickerfähige Beläge zwingend, insofern diese Bestimmung mit den Umweltvorschriften vereinbar ist.⁶ Für das Dachwasser sind örtliche Retentions- und Versickerungs-Massnahmen gemäss Art. 11 zu treffen.

Artikel 23

Dachbegrünung Reithalle

Die Begrünung des Flachdachs der Reithalle ist zwingend. Für die Umgebungsgestaltung muss vor der Ausführung ein Landschaftsarchitekt beigezogen werden. Das Projekt ist dem Bezirk Einsiedeln Büro Bauen zur Genehmigung einzureichen.

V. Sonstiges

Artikel 24

Minergie

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

⁶ Spiel- und Erholungsflächen werden sickerfähig ausgeführt. Bei Vorplätzen für Autoreparaturgaragen, Autowaschanlagen und Ausstellflächen für Neuwagen sind die Bestimmungen der Umweltvorschriften massgebend.

VI. Ausnahmen und Vorteile durch den Gestaltungsplan

Artikel 25

Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise

Dieser Gestaltungsplan beansprucht gegenüber der Regelbauweise folgende Ausnahmen:

- Ausnahme Überbauungsziffer gem. BauR auf 31% erhöht (Art.13)
- Ausnahme Gebäudeabstand zwischen Baubereich 1 und 2
- Ausnahme Gebäudeabstand zwischen Baubereich 4 und 5
- Ausnahme Grenzabstand für eingeschossige Bauteile in Baubereich 5

Artikel 26

Vorteile gegenüber der Regelbauweise

Strassengestaltung mit Verbreiterung öffentlich genutztem Raum.

Bepflanzung entlang der Erschliessung Steig als Gliederungs- und Gestaltungselement.

Die Begrünung des Flachdachs der Reithalle sowie die Umgebungsgestaltung durch einen Landschaftsarchitekten.

Die unterirdische Anordnung sämtlicher Anwohner-, Mieter- und Mitarbeiterparkplätze sowie deren zwingende Anordnung im GP Perimeter (kein Abgeltung möglich).

Abstand zur neuen Steigstrasse zugunsten eines erweiterten Strassenraums erhöht. Grössere Freifläche und optimale Besonnung.

Widmung eines öffentlichen Fussweges auf dem Trottoir entlang der Kobibodenstrasse beidseitig an der Erschliessung Steig sowie an der Schnabelsbergstrasse

Widmung eines öffentlichen Fussweges entlang der nordwestlichen Parzellengrenze GB Nr. 6193 zwischen Schnabelsbergstrasse und die Erschliessung Steig.

VII. Schlussbestimmungen

Artikel 27

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. 6 BauR Bezirk Einsiedeln vom April 2014.

Verfasser: HPK Architekten, Einsiedeln 26.11.2015