



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

P

9. Juni 1980

Nr. 1053 Quartiergestaltungsplan "Sternen Birchli",
Einsiedeln: Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 28. April 1980 ersucht der Bezirksrat Einsiedeln um Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes "Sternen-Birchli". Dieser wurde am 8. Februar 1980 öffentlich aufgelegt. Der Bezirksrat hat ihn mit Beschluss vom 31. Januar 1980 (Nr. 109) genehmigt.

B. Das Justizdepartement hat den Quartiergestaltungsplan geprüft und stellt folgendes fest:

1. Allgemeines

Das Quartiergestaltungsplanareal liegt in der Einfamilienhauszone E 0.25 und umfasst eine Fläche von rund 13 800 m², aufgeteilt in sechs Parzellen. Das Grundstück erstreckt sich von der Strasse Einsiedeln-Iberg im Westen bis zum Sihlsee im Osten. Vorgesehen ist eine Ueberbauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern.

2. Bauvorschriften

Es gelten grundsätzlich die Vorschriften des Baureglementes. Als Ausnahme ist die Erhöhung der Gebäude- sowie Firsthöhe bei den Parzellen 1, 6 und 3 um 2 bzw. 3 m vorgesehen. Begründet wird diese Ausnahme mit der steilen Hanglage.

3. Zweckmässige Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Ueberbauung entspricht dem Zweck und dem Charakter der Zone E 0.25. Quartiergestaltungsplan und Sonderbauvorschriften gewährleisten

eine zweckmässige Nutzung und ansprechende Gestaltung des Quartiers. Sie genügen den Anforderungen von § 41 des Baugesetzes bzw. den Weisungen vom 7. März 1977 betreffend die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung von Quartiergestaltungsplänen (RRB Nr. 450) und Art. 42 des Baureglementes. Im Gegensatz zu dichten Mehrfamilien-, Reiheneinfamilienhaus oder Zentrumsüberbauungen ist dabei zu berücksichtigen, dass bereits die Zonengrundmasse und die offene Bauweise den Charakter einer Ueberbauung im wesentlichen bestimmen und zusätzliche Sonderbestimmungen sich somit weitgehend erübrigen. Es genügt, wenn wesentliche Gestaltungselemente (Dachform, Materialien, Exposition usw.) festgelegt werden. Dies schliesst allerdings eine spätere, eingehende Prüfung der Detailprojekte bezüglich Gestaltung nicht aus.

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

Gemäss § 42 des Baugesetzes sind Bauvorschriften vom Regierungsrat zu genehmigen. Darunter fallen auch Quartiergestaltungspläne (§ 32 Abs. 2 in Verbindung mit § 42 des Baugesetzes).

Die Ueberprüfung des vorliegenden Quartiergestaltungsplanes ergibt, dass dieser den Anforderungen der Recht- und Zweckmässigkeit entspricht, sodass einer Genehmigung nichts entgegensteht.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan "Sternen-Birchli", Plan Nr. 316/3428 vom 28. September 1979, mit den zugehörigen weiteren Plangrundlagen gemäss Bezirksratsbeschluss vom 31. Januar 1980 (Nr. 109) wird genehmigt.
2. Publikation im Amtsblatt.

3. Der Bezirk hat zu entrichten:

a) Staatsgebühr

b) Insertions- und Kanzleikosten

zusammen

4. Zufertigung an den Bezirksrat Einsiedeln,
ans Justizdepartement, ans Amt für Planung, Natur-
und Landschaftsschutz und an die kantonale Baukon-
trolle (an den Bezirk Einsiedeln und ans das Amt
für Planung, Natur- und Landschaftsschutz mit Quar-
tiergestaltungsplan mit Genehmigungsvermerk).

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

