

EINGEGANGEN

19. Sep. 2005

BAUAMT

Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

GESTALTUNGSPLAN TRACHSLAUERSTRASSE GENOSSAME TRACHSLAU



16. September 2005

Halter Architekten AG | Rathausstrasse 2 | Postfach 1439 | 8640 Rapperswil SG | Tel. 055 220 62 62 | Fax 055 220 62 63

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Art. 1 Geltungsbereich

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

² Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des PBG, sowie des rechtsgültigen Bauregementes (BauR) des Bezirks Einsiedeln.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan „Trachslauerstrasse“ mit den Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt:

- a) eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung;
- b) die grundsätzliche Anordnung, Organisation und grosszügige Gestaltung der Aussenräume (Wege, Plätze, Erholungs- und Spielflächen);
- c) die Realisierung von preiswerten Familienwohnungen.

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Verbindlicher Planinhalt" aufgeführten Plan-elemente sowie die SBV sind verbindlich.

² Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter "Orientierender Planinhalt" aufgeführten Plan-elemente sowie das Richtprojekt sind wegleitend.

Art. 4 Überbauungsvorschriften

¹ Die maximale horizontale Ausdehnung, sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die Baubereiche „Hauptbaute“ bestimmt.

² Die maximal zulässige vertikale Ausdehnung der Hauptbauten ist durch die max. Gebäude- und Firsthöhe bestimmt. Technische Aufbauten wie Lift, Lüftung, Kamine etc. dürfen die Höhenfestlegung überschreiten.

³ Die Gebäudehöhe Schrägdach gemäss Art. 62 BauR von 10.70 m wird neu auf höchstens 12.00 m festgelegt.

⁴ Die Firsthöhe gemäss Art 62. BauR von 13.00 m wird neu auf höchstens 13.50 m festgelegt.

⁵ Die minimale Dachneigung gemäss Art. 23 BauR von 20° wird neu auf 8° festgelegt.

⁶ Auf der ganzen Perimeterfläche dürfen Nebengebäude und Anlagen gemäss Art. 61 PBG erstellt werden.

Art. 5 Gestaltung

¹ Die endgültige Struktur- und Materialwahl, sowie die Farbgebung sind im Baubewilligungsverfahren anzugeben.

Art. 6 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die Trachslauerstrasse zu erfolgen.

Art. 7 Parkierung

¹ Bei einer etappierten Realisierung der Überbauung ist pro Etappe jeweils gleichzeitig die erforderliche Anzahl Ein- und Abstellplätze, sowie Besucherparkplätze zu verwirklichen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

¹ Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen oder zu bepflanzen. Nebenbauten gemäss § 61 PBG sowie offene Bauten und Anlagen wie Sitzplätze, Pergolen, Stützmauern, Fusswege, Aussentreppenanlagen, Kinderspielflächen und Entsorgungseinrichtungen sind in Gestaltungsplan mit orientierenden Charakter dargestellt.

² Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Art. 9 Entwässerung

¹ Die ganze Parzelle wird im Trennsystem entwässert.

² Für das Oberflächen- und Sickerwasser sind Versickerungsmassnahmen zu prüfen oder eine separate Meteorwasserleitung in die Alp zu erstellen.

³ Die Umgebungsflächen sind möglichst versickerungsfähig auszugestalten.

⁴ Für das Dachwasser sind Retentionsmassnahmen zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

Art. 10 Familienwohnungen

Um preiswerte Familienwohnungen zu erhalten, sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

¹ Nettowohnfläche pro Wohnung:.

3 ½ Zimmer-Wohnung	75 – 95 m ²
4 ½ Zimmer-Wohnung	100 – 120 m ²
5 ½ Zimmer-Wohnung	120 – 140 m ²

² Mindestens zwei Drittel der Wohnungen sind als 4½ Zimmer-Wohnungen oder grösser zu planen. Bei einer etappierten Realisierung ist dies für jede Etappe auszuweisen.

Art. 11 Vorteile gegenüber der Normalbauweise

Es ergeben sich folgende Vorteile durch den Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise:

- Durch die gewährte Mehrausnutzung wird ein sparsamer Umgang mit dem Land erreicht.
- Die Anlage wird nach einheitlichen Kriterien geplant und gestaltet.
- Die Mehrhöhe ermöglicht vier identischen Obergeschosse, was die Kubatur, Gebäudeorganisation und Infrastruktur vereinfacht.
- Die Parkierung erfolgt weitgehend unterirdisch.
- Es entsteht preiswerter Wohnraum für Familien mit 70% Anteil vom 4½ und 5½ Zimmer-Wohnungen.
- Im Arealinnern entsteht eine grosszügige zusammenhängende Erholungs- und Spielfläche.

Art. 12 Abweichungen vom Baureglement BauR

Nachfolgend werden die Änderungen des Gestaltungsplans „Trachslauerstrasse“ Parz. 1342 und 1490 gegenüber den Bestimmungen des Baureglements aufgezeigt:

Kriterium	rechtsgültiges BauR (Dezember 2001) bzw. PBG	Gestaltungsplan / Sonderbauvorschriften
Gebäude- und Firsthöhe	<u>Art. 46 + Art. 56 + Art. 62 BauR</u> Gebäudehöhe ab ausgemittelten gewachsenen Boden bis Schnittpunkt der Fassade mit Dachhaut. Firsthöhe ab Oberkant Firstbalken, vom Firstende senkrecht projiziert auf das gewachsene Terrain Zone WG: Gebäudehöhe 10 m Schrägdach + 0.7 m Firsthöhe 13 m	<u>Art. 4, Abs. 2 - 3 SBV</u> Die Gebäudehöhe wird neu auf höchstens 12 m festgelegt. Die Firsthöhe wird neu auf höchstens 13.5 m festgelegt.
Dachgestaltung	<u>Art. 23 BauR</u> Giebedächer müssen eine minimale Neigung vom 20° aufweisen.	<u>Art. 4, Abs. 5 SBV</u> Die minimale Dachneigung wird neu auf 8° festgelegt.

Art. 13 Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gilt das Baureglement des Bezirks Einsiedeln.

² Der Gestaltungsplan „Trachslauerstrasse“ inkl. Sonderbauvorschriften (SBV) tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.
