

Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Änderung Gestaltungsplan „Vrenelisgärtli“ Sonderbauvorschriften (SBV)

Einverständniserklärung Grundeigentümer:

Kanton Zürich, Waltersbachstrasse 5, 8090 Zürich (KTN 2841):


.....

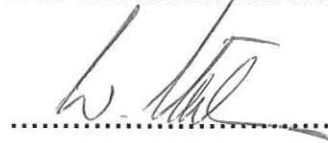
Öffentlich aufgelegt vom: 25.04.2003 bis: 26.05.2003

Vom Bezirksrat erlassen mit BRB Nr.: 476 am: 04.09.2003

Der Bezirksammann:


.....

Der Landschreiber:


.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr.: 1697 am: 16.12.03

Der Landammann:


.....

Der Staatsschreiber:




.....

7. April 2003, rev. 14.07.2003

R2147SBV002

GRAB ARCHITEKTEN AG,
TELEFON 055 / 451 53 53

BAHNHOFSTRASSE 1,
FAX 055 451 53 52

8852 ALTENDORF
WWW.J-GRAB.CH

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 12, 83 bis 88 des Baureglementes (BauR) folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Vrenelisgärtli“.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Katasterplan schwarz umrandete Gebiet, welches das Grundstück KTN 2841 umfasst.

² Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen BauR des Bezirkes Einsiedeln.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Erreichung einer zweckmässigen, geregelten Bauweise mit guter Gesamtwirkung, welche die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt. Zur Erreichung dieses Zwecks werden Ausnahmen vom Baureglement gewährt;
- die verbindliche Festlegung der maximal zulässigen Bauvolumen;
- die rationelle Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes.

Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Unterlagen, welche miteinander als integrierende Bestandteile gelten:

a) Verbindliche Teile:

- Gestaltungsplan M. 1:500, Plan Nr. 2147-001 rev. 14.07.2003
- Sonderbauvorschriften rev. 14.07.2003
- Katasterplan (mit Unterschrift Geometer)

b) Richtungsweisende Teile:

- Erläuterungsbericht rev. 14.07.2003
- Richtprojekt dat. 07.04.2003

² Soweit nicht anders geregelt, sind die Situation, die Schnitte und die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes verbindlich, insbesondere bezüglich:

- Lage, Stellung und Volumen der Bauten;
- Gebäudegliederung und Geschosszahl;
- Dachformen;
- Ein- und Ausfahrten in die Wasenmattstrasse

³ Die übrigen Bestandteile, namentlich die Fassaden und Grundrisse im Beilagebericht, sind wegleitend. Im Bauprojekt darf davon abgewichen werden, wenn dadurch die Qualität der Überbauung, insbesondere deren Wohnwert, verbessert werden kann.

Art. 5 Abmessungen der Baukörper

¹ Die Baubereichsgrenzen A bis E definieren die horizontalen Mantellinien. Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 des PBG dürfen diese Mantellinien überragen. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes kann der Gebäudeabstand unterschritten werden.

Nebenbauten sind auf der gesamten Grundstücksfläche im Umfang der Bestimmungen des Bauregementes zugelassen.

Die Mantellinie der Tiefgarage im Untergeschoss wird definiert durch die entsprechende Darstellung im Situationsplan 1:500, Plan Nr. 2147-001, dat. 14.07.2003.

² Als maximale Gebäude- und Firsthöhen gelten die im Situationsplan Nr. 2147-001, dat. 14.07.2003, festgelegten Höhenkoten. Die vertikale Mantellinie ist in den Querschnitten A-A und B-B im Situationsplan Nr. 2147-001, dat. 14.07.2003, durch die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Im Längsschnitt der Gebäudekörper ist die Mantellinie zwischen der Gebäudehöhe und der Firsthöhe senkrecht geführt. Die Festlegung der Mantellinien ergibt sich aus der Plan-skizze gemäss der Beilage A zu den Sonderbauvorschriften.

Art. 6 Dachaufbauten

Dachaufbauten, namentlich überdachte Treppenhäuser mit Liftanlagen und Laubengänge dürfen maximal eine Länge von 11.10 m aufweisen, ohne dass sie betr. Gebäudehöhe berücksichtigt werden.

Dachaufbauten in der oben genannten Länge dürfen die entsprechende Firsthöhe des jeweiligen Baubereichs nicht überschreiten.

Art. 7 Dachformen

Innerhalb der Baubereiche ist die Dachform frei.

Art. 8 Material- und Farbwahl

¹ Die endgültige Farbgebung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Auf Verlangen der Baukommission sind Farbmuster am Bau anzubringen.

Art. 9 Verkehrserschliessung und Parkierungsorganisation

¹ Die Erschliessung erfolgt ab der Etzelstrasse über die Wasenmattstrasse.

² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

³ Auf dem Gestaltungsplangebiet sind insgesamt 65 Parkplätze zu verwirklichen. Davon sind mindestens 36 Einstellplätze in der Tiefgarage anzubieten.

⁴ Falls die Überbauung in Etappen realisiert wird, sind jeweils auch die erforderlichen Parkplätze anteilmässig sicherzustellen.

Art. 10 Umgebungsplan und Umgebungsgestaltung

¹ Es müssen zusammenhängende Grünflächen mit einer der landschaftlichen Umgebung angepassten Bepflanzung erstellt werden.

² Mit der Baueingabe ist dem Bezirksrat ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Art. 11 Freiflächen

Innerhalb der Freiflächen sind Nebenbauten gemäss § 61 PBG und Anlagen wie Velounterstände, Pergolen, Sitzplätze, Belichtungsöffnungen Tiefgarage, Aus-sentreppenanlagen, Stützmauern, Fusswege sowie Erholungs- und Kinderspiel-flächen zulässig.

Art. 12 Kinderspielplätze

In den bezeichneten Gebieten sind gut besonnte und verkehrssichere Kinder-spielplätze zu erstellen, deren Gesamtfläche 15 % sämtlicher oberirdischer Ge-schossflächen umfassen muss.

Art. 13 Abstellplätze für Container

¹ An windgeschützter Zufahrtsstelle ist auf privatem Grund eine hinreichende Ab-stellfläche für Kehrriech-Container einzurichten.

² Die Abstellfläche für Container ist nach Absprache mit der Bau- und Umweltbe-hörde an gut zugänglicher Lage in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen.

Art. 14 Mehrausnützung

Da die einzelnen Bauprojekte eine gute architektonische Gestaltung aufweisen und sie zudem die vorliegenden Bedingungen des Gestaltungsplanes erfüllen, wird der Bonus der Überbauungsziffer von 28 % gemäss dem geltenden Baureg-lement für das ganze Gestaltungsplangebiet gewährt.

Art. 15 Mehrlängenzuschläge

Mehrlängenzuschläge kommen siedlungsintern nicht zur Anwendung.

Art. 16 Ausnahmen

Die Änderung Gestaltungsplan „Vrenelisgärtli“ beansprucht gegenüber der Re-gelbauweise folgende Ausnahmen:

- Erhöhung zulässige Gebäude- und Firsthöhen;
- Unterschreitung interne Grenz- bzw. Gebäudeabstände;
- Vergrösserung der maximalen Fassadenlänge von Dachaufbauten ohne dass sie betr. Gebäudehöhe berücksichtigt werden;
- Erhöhung Überbauungsziffer;
- Streichung interne Mehrlängenzuschläge;
- Bemessung des Bauvolumens nach der Mantelmessung gemäss Artikel 5 der SBV.

Art. 17 Vorteile

Die Änderung Gestaltungsplan „Vrenelisgärtli“ weist folgende wesentliche Vorteile gegenüber der Regelbauweise auf:

- Haushälterische Bodennutzung;
- Flächensparende Verkehrserschliessung;
- Gute Erschliessung für Fuss- und Radverkehr;
- Gemeinsame Tiefgarage;
- Wenige Parkfelder am Lärchenweg;
- Erhöhung Kinderspielfläche;
- Gute Zugänglichkeit Entsorgungsplatz;
- Gute Einfügung ins Quartierbild;
- Einheitliche, zeitgemässe architektonische Gestaltung.

Art. 18 Inkraftsetzung

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Gleichzeitig wird der mit RRB Nr. 1921 vom 25.10.1994 genehmigte Gestaltungsplan „Vrenelisgärtli“ aufgehoben.

Art. 19 Grundbuchanmerkung

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat ist dieser durch die Gesuchsteller innert 30 Tagen zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden. Die Anmerkung im Grundbuch erfolgt gemäss Art. 88 BauR, vom Dezember 2001.

Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Änderung Gestaltungsplan „Vrenelisgärtli“ Sonderbauvorschriften (SBV), Anhang A

Einverständniserklärung Grundeigentümer:

Kanton Zürich, Waltersbachstrasse 5, 8090 Zürich (KTN 2841):



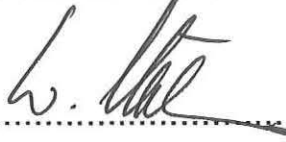
Öffentlich aufgelegt vom: 25.04.2003 bis: 26.05.2003

Vom Bezirksrat erlassen mit BRB Nr.: 476 am: 04.09.2003

Der Bezirksammann:

Der Landschreiber:





Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr.: 1697 am: 16.12.03

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



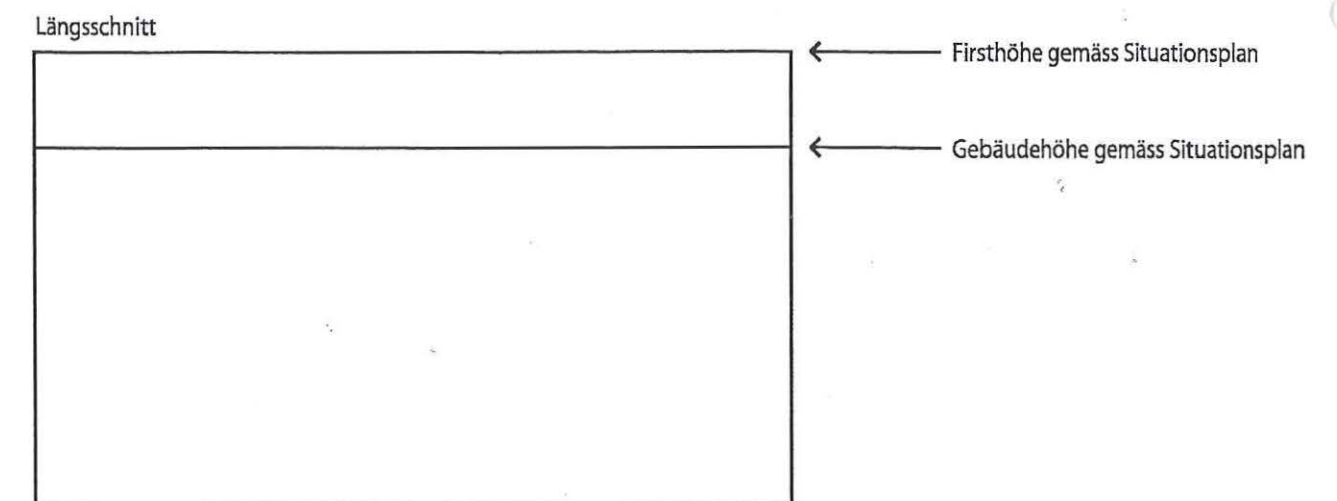
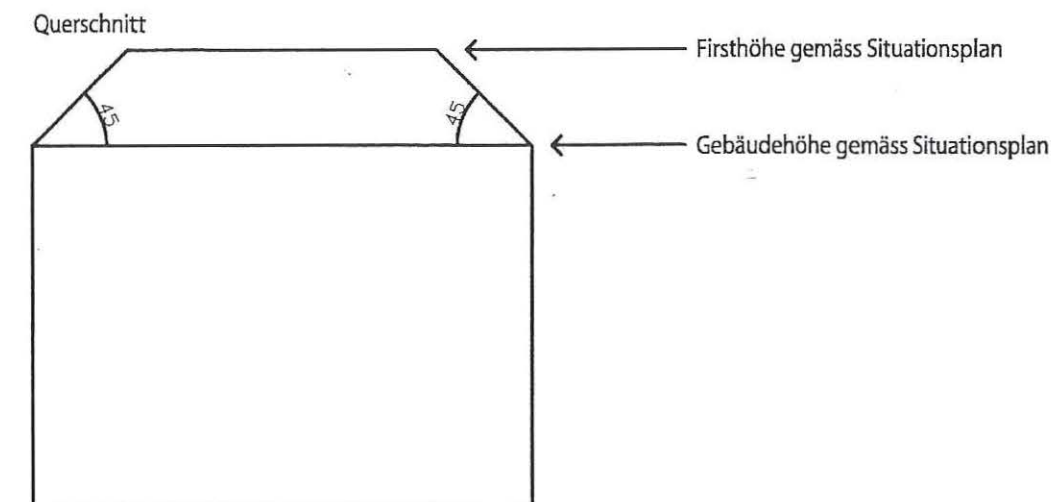




7. April 2003, rev. 14.07.2003

R2147SBV002/Anhang A

Schemaskizze der Mantellinie



GRAB ARCHITEKTEN AG,
TELEFON 055 / 451 53 53

BAHNHOFSTRASSE 1,
FAX 055 451 53 52

8852 ALTENDORF
WWW.J-GRAB.CH