

**Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln**

Gestaltungsplan "Wasenmatte"

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 7. März 2003 bis 7. April 2003

Vom Bezirksrat erlassen am 04.09.2003 (RRB 477) / 02.10.2003 (RRB 515)

Der Bezirksammann

A. Gmür

Der Landschreiber

L. Hilt

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1500 vom 12. November 2003

Der Landammann

P. V. 2.

Der Staatsschreiber

Reuber



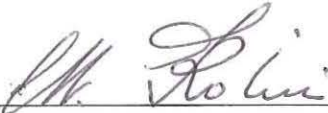
Antrag des Grundeigentümers

Die Grundeigentümer beantragen dem Bezirksrat Einsiedeln, den Gestaltungsplan "Wasenmatte" mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Die Grundeigentümer:

Parzelle KTN 4730, Herr Martin Kälin, Schlüsselblüemli,
Gerbestrasse 13, 8840 Einsiedeln

Einsiedeln, den 24. September 2003



Martin Kälin

Parzelle KTN 3612, Schweizerische Südostbahn, Bahnhofplatz 1a,
St. Gallen

St. Gallen, den 24. September 2003



A.**ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN****Art. 1**

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 493) und gestützt auf Art. 83 ff des Baureglements des Bezirks Einsiedeln (BauR) den Gestaltungsplan "Wasenmatte".

Art. 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus

- a) verbindliche Bestandteile:
 - Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 670.1, vom 14.2.2003;
 - Höhenkotenplan 1:500, Plan-Nr. 1960-6, vom 14.2.2003;
 - Sonderbauvorschriften vom 14.2.2003/15.4.2003/24.9.2003.
- b) richtungsweisende Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht vom 14.2.2003;
 - Strassenrichtprojekt, Situation 1:500, vom 5.11.2002;
 - Strassenrichtprojekt, Längenprofile 1:500/100, vom 5.11.2002.

Art. 3

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 670.1 vom 14.2.2003, eingetragenen Perimeter.

Art. 4

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- die Schaffung günstiger Randbedingungen für ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert;
- die Regelung der massgebenden neu gestalteten Terrainkote auf dem Hintergrund des bestehenden unregelmässigen Terrainverlaufs;
- die Sicherstellung der Feinerschliessung nach Süden gemäss Erschliessungsplanabsicht;
- die Sicherstellung eines genügenden Lärmschutzes gegenüber der SOB.

B.**BAUVORSCHRIFTEN****Art. 5****Lage und Stellung
der Gebäude**

Die Lage der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) wird durch die Baubereiche bestimmt. Für die Stellung der Gebäude in den Baubereichen A1, A2, A3 und B ist die vorgegebene Gebäude-längsachse und Firstrichtung massgebend. In den übrigen Baubereichen ist die Gebäudestellung frei.

Geräteräume von maximal 10 m² Grundfläche und maximal 2.7 m Firsthöhe sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie gelten als Nebenbauten im Sinne von Art. 47 BauR. Die Gestaltung, Farbgebung und Materialwahl ist auf die Hauptbauten abzustimmen. Die baureglementarischen Abstände sowie die Baulinie beim Baubereich A1 sind jedenfalls einzuhalten.

Art. 6**Strassen- und
Grenzabstände**

Innerhalb des Gestaltungsplans ist gegenüber Strassen ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Im Baubereich A1 ist für die Bemessung des minimalen Grenzabstandes auf der Westseite der Gestaltungsplanperimeter (Grenze zu SOB, KTN 3612) massgebend. Vorbehalten bleibt die Berücksichtigung der Baulinie.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters entfällt der Mehrlängenzuschlag.

Gegenüber der Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss Planungs- und Baugesetz sowie Baureglement des Bezirks einzuhalten.

Art. 7 Grundmasse

	Baubereiche							
	A1	A2	A3	B	C1	C2	C3	C4
Gebäudegrundfläche Hauptbauten max. ¹⁾²⁾ (m ²)	1'299	781	399	273	964	2'301	1'146	588
Spezielle Gebäudegrundfläche für Balkone ³⁾	126	84	42	-	-	-	-	-
Gebäudegrundfläche für Nebenbauten insgesamt max. (m ²)	343	207	105	73	257	615	307	158
Grenzabstand min. ⁴⁾	5 m			4 m	4 m			
Grosser Grenzabstand min. ⁴⁾	8 m			8 m	8 m			
Maximale Gebäudelänge ⁵⁾	40 m			30 m	30 m			
Höhe der Gebäude max.	gemäss den maximal zulässigen Höhenkoten im Höhenkotenplan ⁶⁾							
Höhe des Firsts max.								

- 1) Bei Einreichung eines Baugesuchs muss die dazugehörige Parzelle ausgeschieden und die Grösse der Parzelle sowie die maximal zulässige Masse der Gebäudegrundfläche, der speziellen Gebäudegrundflächen für Balkone und der Gebäudegrundfläche für Nebenbauten verbindlich festgelegt sein.
- 2) Zwischen den Baubereichen A1, A2, A3 und zwischen B, C1-C4 darf die Ausnützung bis zu maximal 10 % der zulässigen gesamten Gebäudegrundfläche transferiert werden. Solche Transfers sind im Grundbuch anzumerken und dem Bauamt des Bezirks Einsiedeln schriftlich mit der Baueingabe mitzuteilen.
- 3) Spezielle Gebäudegrundfläche für Balkonanteile mit mehr als 1.5 m Ausladung.
- 4) ~~Für den Strassenabstand gilt Art. 6 SBV.~~ Streichung gem. BRB 477 vom 4. 9. 2003.
- 5) In den Baubereichen A und B gilt Art. 48 Abs. 2 BauR nicht. In den Baubereichen C1-C4 gelten Art. 62 Abs. 6 des BauR sowie gegenüber dem Gestaltungsplanperimeter Art. 48 Abs. 1 und 2 BauR.
- 6) Bei Schrägdächern mit einer Neigung von mehr als 20° gelten um 0.7 m höhere Koten für den Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut. Art. 56 Abs. 3 BauR kommt nicht zur Anwendung.

Art. 8

Zusammenbauen
als
Lärmschutz

In den Baubereichen A und B ist das Zusammenbauen mit zwischengeschalteten Nebenbauten oder zwischengeschalteten Lärmschutzwänden ohne Beschränkung der Gesamtlänge zulässig mit dem Ziel, die hinterliegenden Gebiete zusätzlich gegen Lärmimmissionen zu schützen.

Im Baubereich A1 ist das Zusammenbauen gemäss Abs. 1 als Lärmschutz gegenüber der Bahn vorgeschrieben. In den Baubereichen A2, A3 und B ist es zulässig.

Art. 9

Nutzweise,
Gebäudetyp
Empfindlich-
keitsstufe

Baubereich	Nutzweise	Gebäudetyp	Lärmempfindlichkeitsstufe
A1, A2, A3	Wohn- und Gewerbenutzung ¹⁾	Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten	III
B	Wohnen	Mehrfamilienhäuser	II
C1-C4	Wohnen	Einfamilien, Zweifamilien und Reiheneinfamilienhäuser ²⁾	II

¹⁾ Nur Gewerbe, das höchstens ein mässiges Verkehrsaufkommen verursacht.

²⁾ Reihenhäuser sind nur zulässig, wenn sie auf die gleiche Parzelle zu stehen kommen. Eine spätere Abparzellierung ist gestattet.

Art. 10

Neues Terrain
Höhe der
Gebäude

Das bezeichnete „neue“ Terrain bildet den Ausgangszustand für die zukünftige Bebauung. Das „neue“ Terrain wird festgelegt durch die im Höhenkotenplan bezeichneten Höhenlinien mit Höhenkoten sowie die zwischen den Höhenlinien gespannten Ebenen.

Die maximale Höhe des Schnittpunktes der Fassade mit der Dachhaut sowie die maximale Höhe des Firsts werden festgelegt durch die im Höhenkotenplan bezeichneten Höhenlinien mit Höhenkoten sowie die zwischen den Höhenlinien gespannten Ebenen. Die Schemaschnitte im Höhenkotenplan 1:500, Plan-Nr. 1960-6, vom 14. Februar 2003 sind dabei begleitend. Art. 56 Abs. 3 BauR kommt nicht zur Anwendung.

Art. 11**Gestaltung**

Das gestaltete Terrain des Bauprojekts hat sich nach dem „neuen“ Terrain gemäss Art. 10 SBV auszurichten. Weitergehende Abgrabungen gegenüber dem neuen Terrain sind höchstens bis 2 m zulässig. Ausgenommen sind die effektiv notwendigen Breiten für Garagenzufahrten.

Die Übergänge vom gestalteten zum „neuen“ Terrain sind ausgleichend und in Anpassung an die weitere Umgebung zu gestalten. Entlang dem Gestaltungsplanperimeter und dem Grünbereich ist vom „neuen“ zum gewachsenen Terrain ein harmonischer Übergang auszugestalten. In den Baubereichen A1, A2, A3 und B müssen die Hauptgebäude mit Schrägdächern (Sattel- oder Pultdächern) mit einer Dachneigung von mindestens 20° a.T. ausgebildet werden, wobei die Dachformen harmonisch abzustimmen sind.

In den Baubereichen C1-C4 sind Flach- und Schrägdächer zulässig.

C.**UMGEBUNG UND BEPFLANZUNG****Art. 12**

Umgebungsflächen

Die Umgebungsflächen sind als versickerungsfähige Grünanlagen auszugestalten. Hauszufahrten und Abstellplätze sind erlaubt.

Alle Plätze und Fusswege sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen. Für das Dachwasser werden örtliche Retentions- oder Versickerungsmassnahmen je Grundstück empfohlen (Retentionsbecken, Retention auf Dach, Regenwasserspeicher, Versickerungsmulde, Versickerungsgalerie u.ä.).

Einfriedungen und Bepflanzungen müssen zur Strassenlinie einen Abstand von mindestens 0.5 m einhalten; in diesem Abstandsreich ist die Schneeablagerung im Rahmen der ordentlichen Strassenräumung mittels Pflug und Schleuder zu dulden. Im Bereich der Strassen (insbesondere bei Kurven, Ein- und Ausfahrten) darf die, den Verkehrsverhältnissen angemessene, ausreichende Sicht weder durch Bauten, Anlagen noch Pflanzen behindert werden. Massgebend sind die Weisungen gemäss der SNV-Norm 640 273.

Art. 13

Grünbereich

Die Grünbereiche sind als besonnte Erholungsflächen und Kinderspielplätze auszugestalten und zu unterhalten. Die Gestaltung und Grundausrüstung der Grünflächen sind bis spätestens ein Jahr nach Einbringen des Deckbelages auf den Erschliessungsstrassen fertigzustellen. Das Gestaltungsprojekt ist dem Bezirksrat zur Genehmigung einzureichen.

Art. 14

Hochstammbaum

Die Lage der im Situationsplan bezeichneten Hochstammbäume darf im Bauprojekt unter Beibehaltung des Konzepts modifiziert werden.

D.**ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG****Art. 15**

Festlegungen im
Situationsplan

Für die Anlagen der Erschliessung und der Ver- und Entsorgung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Zwischen den Richtungspunkten Fussweg ist eine Fusswegverbindung zu erstellen.

Die Erschliessungsstrasse von der Wasenmattstrasse zum westlichen Perimeter und nach Süden weiter in Richtung Klostermühlestrasse sowie die bezeichneten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich zu halten.

Die Lage der Erschliessungsstrassen darf im Bauprojekt unter Beibehaltung des Konzepts geringfügig modifiziert werden. Das Strassenrichtprojekt im Erläuterungsbericht (Beilage) ist wegweisend.

Art. 16

Abstellplätze
für Motor-
fahrzeuge

Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 32 BauR. Von den erforderlichen Abstellplätzen in den Baubereichen A1, A2 und A3 sind mindestens die Hälfte unter dem gestalteten Terrain anzuordnen.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17

Weitere
Vorschriften

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

Art. 18

Ausnahmen

Der Gestaltungsplan „Wasenmatte“ beansprucht gegenüber der Regelbauweise folgende Ausnahmen:

- Erhöhung der Überbauungsziffer auf 31 % im Rahmen von Art. 62 BauR.
- Grössere Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen A1, A2, A3, C1, C2 und C3 (Art. 7 SBV, Höhe von Gebäude und First).
- Geschlossene Bauweise im Baubereich A1. Mögliche geschlossene Bauweise in den Baubereichen A2, A3 und B.
- Ausnützungstransfer bis zu 10 % der zulässigen Gebäudegrundfläche zwischen den Baubereichen A1, A2, A3 und zwischen B, C1-C4;
- Spezielle Abstandsregelung für den Strassenabstand sowie für den Baubereich A1 in Art. 6 SBV.
- Aufhebung des Mehrlängenzuschlags intern in Art. 6 SBV.

Vorteile

Der Gestaltungsplan „Wasenmatte“ weist folgende wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise auf:

- Schaffen eines ausgeglichenen „neuen“ Terrains als Voraussetzung einer guten Überbauung mit zweckmässig angeordneten Feinerschliessungsanlagen.
- Nutzungsorientierte Ringerschliessung für die Bereiche B und C;
- Sicherung der weiterführenden Feinerschliessung Richtung Klostermühlestrasse gemäss der Absicht im Erschliessungsplan des Bezirks;
- Sicherstellung von grosszügigen Erholungsflächen/Kinderspielflächen;
- Bei den Mehrfamilienhäusern mindestens 50 % der erforderlichen Abstellplätze unter dem gestalteten Terrain;
- Sicherstellen von Fussgängerverbindungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets und zu seiner Umgebung.

Art. 19

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Art. 20

Grundbuch-
anmerkung

- 1 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 Baureglement Bezirk Einsiedeln vom Dezember 2001, Art. 88.