

KANTON SCHWYZ
GEMEINDE FEUSISBERG
ORTSTEIL SCHINDELLEGI

ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN "SONNENRAIN"
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke KTN 1081 und KTN 790

Grundeigentümerin Gestaltungsplangebiet:
Kühne und Nagel Liegenschaften AG
Dorfstrasse 50
8834 Schindellegi

Einverständniserklärung der Grundeigentümer:



Öffentlich aufgelegt vom: 29. Dez. 2006

bis: 16. Feb. 2007

Vom Gemeinderat erlassen am: 29. Juni 2007

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

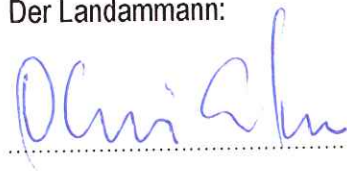




Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 21.8.2007 mit RRB Nr. 1003

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:







Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Sonderbauvorschriften des RRB Nr. 243 vom 17. Februar 1998 behalten grundsätzlich weiterhin ihre Gültigkeit, die Änderungen sind nachfolgend in Kursivschrift dargestellt.

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 *Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan Sonnenrain umgrenzte Gebiet, dieses umfasst die Parzellen KTN 1081 und KTN 790.*
- 2 Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes (BauR) der Gemeinde Feusisberg.

Art. 2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Sonnenrain und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des Headquarter Kühne & Nagel geschaffen werden. Er bezweckt.

- a) eine sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügende Gesamtanlage;
- b) eine einheitliche Formensprache und eine ansprechende Aussenraumgestaltung;
- c) die Regelung der Verkehrserschliessung sowie der Parkierungsorganisation.

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

- 1 Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Verbindlicher Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.
- 2 Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sind wegleitend.

Art. 4 Überbauungsvorschriften

- 1 Die max. horizontale Ausdehnung sowie der Standort der Hauptbaute sind durch die im GP enthaltenen Baubereiche Hauptbauten bestimmt.
- 2 Innerhalb der Mantellinie Untergeschoss und Einstellhallen sind die Tiefgarage, gedeckte Parkplätze, Lager- und Schutzräume sowie Haustechnikräume zulässig.
- 3 Die max. zulässigen Gebäude- bzw. Brüstungshöhen (Flachdach) für die Hauptbauten sind in m.ü.M. im Gestaltungsplan unter „Verbindlicher Planinhalt“ aufgeführt.
- 4 Überschreitungen der Baubereiche und der Mantellinie sind, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, nicht zulässig. Unterschreitungen sind gestattet, wenn damit die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird. Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen Länge der Fassaden um max. 1.0 m über die Baubereiche hinausragen.
- 5 Technisch bedingte Aufbauten wie Antennenanlagen, Fluchttreppen, Kamine, Liftschächte, Lüftungsschächte, Oblichter, usw. dürfen die max. zulässige Höhe um das technisch erforderliche Mass überschreiten, wenn sie sich ohne erhebliche Beeinträchtigung ins Gesamtbild einfügen.

- 6 Im Erdgeschoss sind Lichtschächte im bezeichneten Bereich zulässig.
- 7 Im Bereich Wege, Plätze und Treppenanlagen sind Böschungen, Pflanzentröge, Stützmauern, sowie Brüstungen und Geländer gemäss SUVA-Vorschriften als Abschränkungen zulässig.
- 8 Die Flachdächer dürfen begeh- und benutzbar gestaltet werden. Die erforderlichen Dachränder bzw. Brüstungen dürfen die max. zulässige Höhe in m.ü.M. nicht überschreiten. In den begehbaren Bereichen dürfen Geländer gemäss SUVA-Vorschriften max. 0.7 m höher sein als die max. zulässige Höhe der Brüstungen im entsprechenden Baubereich.
- 9 *Für das auf dem Grundstück KTN 790 in Bauzone WG3 erstellte Bauvolumen wird die Ausnützungsziffer auf 0.95 erhöht.*
- 10 *Auf der Parzelle KTN 790 können innerhalb der Baubereiche 4 Vollgeschosse realisiert werden.*

Art. 5 Neben- und Spezialbauten

- 1 Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche bzw. Mantellinie zulässig, wenn sie sich in das architektonische Konzept eingliedern.
- 2 Die kantonalen Mindestabstände sind einzuhalten.

Art. 6 Gestaltung

- 1 Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Formensprache und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Gesamtanlage hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.
- 2 Die endgültige Material-, Struktur- und Farbwahl der sichtbaren Fassade- und Dachbauteile bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Sie hat den bereits bestehenden Bauteilen zu entsprechen.

Art. 7 Verkehrserschliessung und Parkierung

- 1 *Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.*
- 2 *Die Pflichtparkplätze, exklusiv Besucherparkplätze, sind unterirdisch oder gedeckt anzuordnen.
Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss dem Baureglement der Gemeinde festgelegt.*

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- 1 Für die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab M. 1 : 200 einzureichen. Dieser muss Angaben zur Endgestaltung der Freiflächen, Freitreppenanlagen, Lichtschächte, Plätze, Wege wie auch zum gestalteten Hof sowie zur Geländemodellierung (Böschungen, Stützmauern) und zur Rahmenbepflanzung enthalten.
- 2 Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- 3 Die Wege, Plätze und Treppenanlagen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Diese müssen mit dem Material- und Farbkonzept der bestehenden Bauten und Anlagen übereinstimmen.
- 4 Stützmauern sind nur in begründeten Fällen gestattet. Vorzuziehen sind begrünte Böschungen im Neigungsverhältnis 2 : 3 oder begrünte Stützkonstruktionen (Steilböschungen), beispielsweise Textomur-System.
- 5 Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Anlagen wie Nebenbauten, Pergolen, Sitzplätze, Stützmauern, Treppenanlagen und Wege sind darin zulässig. Sie sind im Umgebungsplan darzustellen.
- 6 Die Hofgestaltung bedarf neben der Baugrubenböschung und Hangsicherung einer gestalterischen Gesamtkonzeption mit künstlerischer Unterstützung. Vorgesehen ist eine anspruchsvolle Aussenraumgestaltung unter Einbezug von architektonischen und skulpturellen Elementen, allenfalls unterstützt mit Wasserkaskade oder Wasserspiel, selbstverständlich durchgrünt mit Hänge- und Kletterpflanzen.

Art. 9 Entsorgungseinrichtungen

Die Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der Gebäude zu verwirklichen. Ihre Lage und Grösse ist im Baubewilligungsgesuch nachzuweisen.

Art. 10 Inkrafttreten

Die vorliegende Änderung des Gestaltungsplans „Sonnenrain“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.