

KANTON SCHWYZ
GEMEINDE FEUSISBERG
ORTSTEIL SCHINDELLEGI

GESTALTUNGSPLAN HÖHENWEG
2. ÄNDERUNG



REV 31. JANUAR 2003

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan Höhenweg schwarz umgrenzte Gebiet.

² Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes (BauR) der Gemeinde Feusisberg.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Höhenweg mit den Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt:

- a) eine sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügende Überbauung mit guter gestalterischer Qualität und hohem Wohnwert;
- b) die Regelung der Verkehrserschliessung sowie der Parkierungsorganisation;
- c) die Definition der Endgestaltung des heutigen Kiesabbaugebietes, insbesondere die Festlegung des rekultivierten Terrains.

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 für die Teilgebiete A, A₁, A₂, B + E sind wegleitend.

³ Für die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Höhenbegrenzungslinien bei Bauten an Hanglagen ist das im Gestaltungsplan festgelegte rekultivierte Terrain massgebend.

Art. 4 Gebietseinteilung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist in die Teilgebiete A, A₁, A₂, B, C, D und E gegliedert.

² In den Teilgebieten A, A₁, A₂ + B darf im Rahmen des Gestaltungsplanes sowie der SBV von den Bestimmungen des BauR abgewichen werden.

³ Das Teilgebiet E ist für die Verkehrserschliessung und die Parkierung sowie für die Aufstockung der LKW-Einstellhalle bestimmt (vgl. Auflage in der Baubewilligung vom 14.3.96). Bauten und Anlagen müssen den Bestimmungen des BauR entsprechen. Die Gestaltung ist im entsprechenden Umgebungsplan darzustellen, vgl. Art. 11, Abs. 1 SBV.

Art. 5 Überbauungsvorschriften Teilgebiete A A₁ + A₂

¹ In den Teilgebieten A A₁ + A₂ sind Terrassenhäuser (TH) und terrassierte Einfamilienhäuser (EFH) oder Doppeleinfamilienhäuser (DEFH) mit Einliegerwohnung zulässig. Die maximale horizontale Ausdehnung sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die Mantellinien Hauptbaute bestimmt.

² ~~Die Mantellinien Personenaufzug legen die Standorte der Personenaufzüge grundsätzlich fest. Die Mantellinie Personenaufzug legt den Standort des Personenaufzuges im Teilgebiet A₁ grundsätzlich fest.~~ Geringfügige Abweichungen bezüglich der Lage der

Personenaufzüge im Zusammenhang mit der Gestaltung der Erschliessungsbereiche bzw. Aussentreppenanlagen sind zulässig.

³ Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Einstellhalle ist durch die Mantellinie Einstellhalle bestimmt.

⁴ Die Einstellhalle darf talseitig max. eingeschossig in Erscheinung treten.

⁵ Die maximal zulässige vertikale Ausdehnung der Hauptbauten ist durch die Höhenbegrenzungslinie bestimmt. Zulässige Geschoszahl für Terrassenbauten sind, inkl. Garagengeschoss, 5 Stufen bzw. 5 Geschosse.

⁶ Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG dürfen max. 1.50 m über die Mantellinie Hauptbaute hinausragen.

⁷ Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Mantellinie Hauptbaute zulässig, sofern sie sich gestalterisch in die Überbauung einfügen.

⁸ **Beim Terrassenhaus im Teilgebiet A₂ sind die Brüstungen in einer leichten Konstruktion zu gestalten. Wenn Teilflächen der Terrassen humusiert werden, darf diese Gestaltung die leichte Wirkung der Brüstungen nicht beeinträchtigen.**

⁹ **Im Teilgebiet A₂ ist die maximal zulässige First- und Gebäudehöhe auf 786.30 m.ü.M. beschränkt.**

¹⁰ Das bestehende DEFH Assek-Nr. 1236 kann innerhalb der Mantellinie Hauptbaute erweitert werden, wobei die max. zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäss BauR eingehalten werden müssen.

Art. 6 Überbauungsvorschriften Teilgebiet B

¹ Im Teilgebiet B sind Einfamilienhäuser (EFH), Doppel­einfamilienhäuser (DEFH) und/oder Reiheneinfamilienhäuser (REFH) mit Einliegerwohnung zulässig. Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung sowie der Standort der Hauptbauten sind durch die Mantellinien Hauptbaute bestimmt. Es gelten zudem folgende Bestimmungen:

- max. zulässige Gebäudehöhe: 9.00 m
- max. zulässige Firsthöhe: 12.00 m

² Die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Einstellhalle ist durch die Mantellinie Einstellhalle bestimmt. Die Einstellhalle darf talseitig max. eingeschossig in Erscheinung treten.

³ Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG dürfen max. 1.50 m über die Mantellinie Hauptbaute hinausragen.

⁴ Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Mantellinie Hauptbaute zulässig, sofern sie sich gestalterisch in die Überbauung einfügen.

Art. 7 Überbauungsvorschriften Teilgebiete C + D

Die Teilgebiete C + D sind für Einfamilienhäuser (EFH) und/oder Doppel­einfamilienhäuser (DEFH) mit Einliegerwohnung bestimmt. Bauten und Anlagen sind nach Regelbauweise zu erstellen.

Art. 8 Gestaltung

¹ Die Bauten haben sich in allen Teilgebieten bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das bestehende Quartierbild einzufügen.

Die aussen sichtbare Fassaden- und Dachgestaltung der Überbauung hat je Teilgebiet nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

² Die endgültige Struktur- und Materialwahl sowie Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Vor Ausführung dieser Bauelemente (inkl. Fenster- und Sonnenschutz) sind entsprechende Muster zur Genehmigung einzureichen. Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

³ Mit Ausnahme der Teilgebiete C sind für Hauptbauten nur Sattel-, Pult- und Tonnendächer zulässig. Die Firstrichtung von Hauptbauten hat parallel zum Hang bzw. zur Strasse zu verlaufen. Im Teilgebiet C sind auch Flachdächer zulässig; wobei diese zu min. 50 % begrünt werden müssen (Extensiv- oder Intensivbegrünung).

⁴ Die in Erscheinung tretenden Dächer der Einstellhallen sind zu begrünen (Extensiv- oder Intensivbegrünung), wenn sie nicht als Verkehrserschliessung bzw. Vorplatz benutzt werden.

Art. 9 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die neue Erschliessungsstrasse (Höhenweg) zu erfolgen.

² In den Teilgebieten A, A₁, A₂ + B sind die Ein- / Ausfahrten in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen sicherzustellen. Die Ein- / Ausfahrten in den Teilgebieten C + D sind im Baubewilligungsverfahren für die entsprechenden Bauvorhaben nachzuweisen.

³ Der bestehende Höhenweg ist dort, wo er aufgehoben wird, auf die neue Erschliessungsstrasse zu verlegen.

⁴ Zwischen den Richtungspunkten Fussweg ist eine Fusswegverbindung mit einer Breite von min. 1.50 m sicherzustellen.

Art. 10 Parkierung

¹ In den einzelnen Teilgebieten sind im Rahmen der Baubewilligungsgesuche folgende Pflichtparkplätze nachzuweisen:

Teilgebiet	Bautyp	Anzahl Pflichtparkplätze	
		Grundbedarf	Besucher-Parkplätze
A A ₁ + A ₂	Terrassenhäuser / EFH / DEFH / best. DEFH	- 2 PP pro Wohneinheit und - 1 PP pro Einliegerwohnung bis max. 2 ½ Zimmer	- zusätzlich ¼ der gem. SBV erforderlichen Abstellplätze für Besucher
B	EFH / DEFH / REFH	- 2 PP pro Wohneinheit und. - 1 PP pro Einliegerwohnung bis max. 2 ½ Zimmer	- zusätzlich ¼ der gem. SBV erforderlichen Abstellplätze für Besucher
C	EFH / DEFH	- 3 PP pro Wohneinheit und - 1 PP pro Einliegerwohnung bis max. 2 ½ Zimmer	- zusätzlich ¼ der gem. SBV erforderlichen Abstellplätze für Besucher
D	EFH / DEFH	- 3 PP pro Wohneinheit und - 1 PP pro Einliegerwohnung bis max. 2 ½ Zimmer	- zusätzlich ¼ der gem. SBV erforderlichen Abstellplätze für Besucher
E	Parkierung für Aufstokkung LKW-Einstellhalle	Bedarf gemäss Auflage in der Baubewilligung vom 14.3.96	

² Die Pflichtparkplätze (Grundbedarf) für die Bauten in den Teilgebieten A, A₁ + A₂ können sowohl in den Teilgebieten A, A₁ + A₂ als auch in der Einstellhalle im Teilgebiet B verwirklicht werden. Ihr Bestand ist in letzterem Fall grundbuchlich abzusichern. Mindestens 60 % der erforderlichen Pflichtparkplätze sind überdeckt (innerhalb der Mantellinien Einstellhalle) oder als Einstellplätze in Garagen bzw. in den Hauptbau integriert sicherzustellen. Offene Abstellplätze sind in den Teilgebieten A, A₁, A₂ + B entweder im Bereich Vorplätze oder in den im Gestaltungsplan speziell bezeichneten Bereichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie innerhalb der Mantellinie Einstellhalle zulässig.

³ In den Teilgebieten C + D sind mindestens 60 % der erforderlichen Pflichtparkplätze überdeckt oder in den Hauptbau integriert sicherzustellen.

⁴ Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung in den Teilgebieten A, A₁, A₂ + B ist pro Etappe jeweils gleichzeitig die erforderliche Anzahl Ein- und Abstellplätze zu verwirklichen.

⁵ Für die Terrassenhäuser im Teilgebiet A, A₁ + A₂ sind genügend gut zugängliche überdeckte Velo- und Mofaabstellplätze sicherzustellen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Für die Umgebungsgestaltung ist in allen Teilgebieten im jeweiligen Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 oder 1:200 einzureichen. Dieser muss Angaben zur Gestaltung der Fusswege, der Aussentreppenanlagen, der Freiflächen, der offenen Abstellplätze, des Kinderspielflaches, der Entsorgungseinrichtungen sowie zur Geländemodellierung und zur Rahmenbepflanzung enthalten.

² Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen und zu bepflanzen. Nebenbauten gemäss § 61 PBG sowie offene Bauten und Anlagen wie Sitzplätze, Pergolen, Stützmauern, Fusswege, Aussentreppenanlagen sowie Kinderspielflächen und Entsorgungseinrichtungen sind zulässig. Sie sind im Umgebungsplan gemäss Art. 11 Abs. 1 SBV darzustellen.

³ Die Umgebungsgestaltung, namentlich die Aussentreppenanlagen der Terrassenhäuser in den Teilgebieten A, A₁ + A₂ sowie Abgrabungen und Auffüllungen in allen Teilgebieten dürfen das bestehende Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Böschungsneigung darf in der Regel max. 2:3 betragen. Steilere Böschungen sind nur in Ausnahmefällen und nur mit entsprechenden Hangsicherungsmassnahmen zulässig.

⁴ Stützmauern sind in begründeten Fällen gestattet. Sie sind möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppung nicht grösser sein als 3.00 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.

⁵ Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Art. 12 Kinderspielflächen

Für die Überbauung der Teilgebiete A, A₁, A₂ + B sind innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche Kinderspielflächen von min. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen sicherzustellen. Ihr Bestand ist grundbuchlich abzusichern.

Art. 13 Entsorgungseinrichtungen

Lage und Abmessungen der Entsorgungseinrichtungen (Containerplätze bzw. Kehrrichtsack-sammelstellen) sind in den jeweiligen Umgebungsplänen der entsprechenden Baubewilligungs-gesuche darzustellen.

Art. 14 Ausnützung

¹ Für eine Gesamtüberbauung, welche diesen Sonderbauvorschriften sowie dem geltenden BauR der Gemeinde Feusisberg entspricht und die sich an den Beilageplänen orientiert, beträgt die max. zulässige Ausnützungsziffer 0.43 (inkl. Bonus).

² Die Verlagerung der Ausnützung innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist bei Zustimmung der betreffenden Grundeigentümer zulässig.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Höhenweg Änderung inkl. Sonderbauvorschriften (SBV) tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Die aufgelegten Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan Höhenweg (vom Regierungsrat genehmigt am 3.11.98) sind *kursiv durchgestrichen* und **fett** geschrieben.