Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg
Ortsteil Schindellegi

Gestaltungsplan „Paulihof“
Sonderbauvorschriften (SBV)

Einverständniserklärung Grundeigentümer KTN 1527:

AfB Immobilien AG; mit Vollmacht vertreten durch David Vetsch

.....

Öffentlich aufgelegt vom: 4. Juli 2003 bis: 4. Aug. 2003

Vom Gemeinderat erlassen am: 21. Aug. 2003

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

GEMEINDERAT FEUSISBERG SZ

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 21.10.03 mit RRB Nr. 1385

Der Landammann: Der Staatsschreiber:

Regierungsrat Kanton Schwyz

.....

19.06.2003

R2159SBV001

GRAB ARCHITEKTEN AG, BAHNHOFSTRASSE 1, 8852 ALTENDORF
TELEFON 055 451 53 53 / FAX 055 451 53 52 / WWW.J-GRAB.CH

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan „Paulihof" 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 mit den Sonderbauvorschriften bezweckt:

a) eine sich gut in das Gelände und die Umgebung einpassende Wohnüberbauung mit hohem Wohnwert;

b) eine möglichst wenig Land beanspruchende, nutzungsorientierte Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes, wobei das Gros der Parkplätze als Einstellplätze in einer unterirdischen Tiefgarage dem Blickfeld entzogen sind;

c) eine dem Geländeverlauf angepasste Aussenraumgestaltung mit grosszügig angelegten Kinderspielflächen und einem attraktiven zentralen Begegnungsplatz.

Art. 3 Planinhalt, Verbindlichkeit

[1] Alle in der Legende unter Verbindlicher Planinhalt (Gestaltungsplan) aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.

[2] Die in der Legende unter Orientierender Planinhalt (Gestaltungsplan) aufgeführten Planelemente sind wegleitend.

Art. 4 Überbauungsvorschriften Baubereiche A 1, A 2 und B

[1] Die Baubereiche Hauptbauten bestimmen die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Überschreitungen sind, mit Ausnahme von Vorbauten, nicht zulässig.

[2] Die Hauptbauten dürfen maximal ein talseitig sichtbares Untergeschoss mit Tiefgarage und Nebenräumen sowie 3 darüber befindliche Vollgeschosse und zusätzlich ein Attikageschoss aufweisen.

[3] Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG und § 33 Vollzugsverordnung zum PBG dürfen 1.5 m über den Baubereich hinausragen.

[4] Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.

[5] Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen für die Hauptbauten sind im Gestaltungsplan in m ü. M. unter „Verbindlicher Planinhalt" und in der folgenden Tabelle festgelegt:

Baubereiche	max. Gebäudehöhe in m ü. M.	max. Firsthöhe in m ü. M.
A 1	663.80	665.70
A 2	666.60	668.50
B 1 West + B 1 Ost	669.30	671.30
B 2	661.00	661.00
Gemeinschaftsraum	659.50	659.50

[6] Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Liftaufbauten, Ventilationen und dergleichen dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um das technisch bedingte Mass überschreiten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten und zusammenzufassen.

[7] Flachdächer sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt sind.

[8] Alle Balkone, Dachrandabschlüsse und Terrassen sind mit Geländern zu sichern, welche der SIA Norm 358 „Geländer und Brüstungen" entsprechen.

[9] Der Mehrlängenzuschlag nach Art. 34 BauR entfällt.

Art. 5 Überbauungsvorschriften Baubereich Tiefgarage / Untergeschoss

Der Baubereich Einstellhalle ist für die Einstellplätze für die Baubereiche Hauptbauten bestimmt. Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe beträgt 658.00 m ü. M..

Art. 6 Gestaltung

[1] Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Gruppierung und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

[2] Die endgültige Materialwahl und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Vor Ausführung dieser Bauelemente (inklusiv Fenster- und Sonnenschutz) ist für das Gestaltungsplangebiet eine Material- und Farbkonzept mit entsprechenden Mustern zur Genehmigung einzureichen.

Art. 7 Verkehrserschliessung

[1] Die Zu- und Wegfahrt Gestaltungsplangebiet hat an der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

[2] Die im Gestaltungsplan durch „Richtungspunkt interner Fussweg" bezeichneten Fusswegverbindungen sind mit einer minimalen Breite von 2.0 m auszuführen. Ihre Linienführung ist im Umgebungsplan gem. Art. 9 Abs. 1 dieser SBV nachzuweisen.

Art. 8 Parkierung

[1] Die erforderlichen Ein- und Abstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, wobei mindestens 70 % der Parkplätze überdeckt und/oder im Gebäudeinnern sicherzustellen sind.

[2] Die Abstellplätze sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu realisieren.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

[1] Für die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab M. 1:200 oder M. 1:100 einzureichen. Dieser muss Angaben zur Gestaltung des zentralen Begegnungsplatzes, der Fusswegverbindungen, der Freiflächen, der Erholungs- und Kinderspielflächen, der Abstellplätze, der Entsorgungsplätze sowie die Geländemodellierung und die Rahmenbepflanzung enthalten.

[2] Die Rahmenbepflanzung ist mit einheimischer Bestockung auszuführen.

[3] Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Offene Bauten und Anlagen wie Aussentreppenanlagen, Belichtungsöffnungen, Erholungs- und Kinderspielflächen, Fusswege, Pergolen, Sitzplätze, Stützmauern sowie An- und Nebenbauten sind darin zulässig. Sie sind im Umgebungsplan darzustellen.

[4] Der zentrale Begegnungsplatz, die Fusswege, die Erholungs- und Kinderspielflächen sowie die Abstellplätze (Parkplätze) sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Diese müssen mit dem Material- und Farbkonzept der Überbauung übereinstimmen (vgl. dazu Art. 6 Abs. 2 dieser SBV).

Art. 10 Erholungs- / Kinderspielflächen

[1] Die Erholungs- und Kinderspielflächen sind an den im Gestaltungsplan bezeichneten Standorten zu verwirklichen.

[2] Deren Bestand ist grundbuchlich abzusichern.

Art. 11 Entsorgungsplatz

An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist ein Entsorgungsplatz (Containerplatz) einzurichten. Dessen Abmessungen und Ausführung sind im Umgebungsplan gemäss Art. 9 Abs. 1 dieser SBV nachzuweisen.

Art. 12 Ausnützungsziffer

Für eine Gesamtüberbauung, die diesem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften „Paulihof" sowie dem geltenden Baureglement entspricht und die sich am Richtprojekt orientiert, beträgt die maximal zulässige Ausnützungsziffer 0.6 (inkl. Bonus).

Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Paulihof“ mit diesen Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.