

14

KANTON SCHWYZ GEMEINDE FEUSISBERG

GESTALTUNGSPLAN ROTBACH

Der Gestaltungsplan umfasst das Grundstück KTN 747

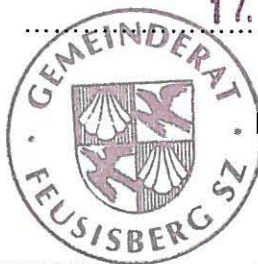
Einverständniserklärung der Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten gemäss
separatem Blatt

Öffentlich aufgelegt vom: 19. Nov. 2004 bis: 10. Jan. 2005

Vom Gemeinderat erlassen am: 17. März 2005

Die Gemeindepräsidentin:

H. Fueser



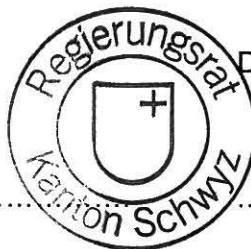
Der Gemeindeschreiber:

N. C. ...

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 18. Mai 2005 mit RRB Nr. 636

Der Landammann:

V. E.



Der Staatsschreiber:

Ruedi

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan Rotbach violett 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 Rotbach mit den Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt:

- a) eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung;
- b) die grundsätzliche Anordnung, Organisation und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege, Plätze)

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 sind begleitend.

Art. 4 Überbauungsvorschriften

¹ Die maximale horizontale Ausdehnung sowie die Standorte der Hauptbauten sind durch die Baubereiche Hauptbaute bestimmt.

² Die maximal zulässige vertikale Ausdehnung der Hauptbauten ist durch die Höhenbegrenzung, Kote in Meereshöhe, der einzelnen Bauten bestimmt. Technische Aufbauten wie Lift, Lüftung, Kamine etc. dürfen die Höhenfestlegung überschreiten.

³ Die Gebäudehöhe gemäss Art 44 BauR von 8.00m wird neu auf höchstens 10.00m festgelegt.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile auf der West-, Nord- und Ostseite dürfen gemäss § 59 Abs. 2 PBG max. 1.50 m über die Baubereiche Hauptbaute hinausragen.

⁵ Auf der Südseite der Hauptbauten wird ein Baubereich Vorbauten mit einer Tiefe von 3.50 m auf der gesamten Gebäudelänge festgelegt.

⁶ Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche Hauptbaute zulässig, sofern sie sich gestalterisch in die Überbauung einfügen.

⁷ Der minimale Gebäudeabstand zwischen den Hauptbauten beträgt min. 6.00 m, wobei der tatsächliche Gebäudeabstand demjenigen der Summe der beiden Grenzabstände aufgrund der beiden relevanten Gebäudehöhen entsprechen muss.

⁸ Der Grenzabstand Hauptbauten zu Nachbargrundstücken wird gemäss § 60 PBG gemessen.

⁹ Der Strassenabstand für Hauptbauten beträgt zur Hauptstrasse 6.00m (Dorfstrasse), zu Nebenstrassen 3.00 m.

¹⁰ Die Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss ist mit dem Gestaltungsplan gemäss Art. 53 BauR Feusisberg möglich.

Art. 5 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 AZ = 0.60

Art. 6 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 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.

³ Es sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 7 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die Hauptstrasse, Dorfstrasse, zu erfolgen.

Art. 8 Parkierung

¹ Die Ein- und Abstellplätze sind gemäss Art. 20 BauR Feusisberg zu bemessen.

² Mindestens 60 % der erforderlichen Pflichtparkplätze sind überdeckt (innerhalb des Baubereichs Einstellhalle) oder als Einstellplätze in Garagen bzw. in den Hauptbau integriert sicherzustellen.

³ Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung ist pro Etappe jeweils gleichzeitig die erforderliche Anzahl Ein- und Abstellplätze zu verwirklichen.

⁴ Für die Überbauung sind genügend gut zugängliche überdeckte Velo- und Mofa-Abstellplätze sicherzustellen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Für die Umgebungsgestaltung ist im 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 Kinderspielplatzes, der Entsorgungseinrichtungen, der Geländemodellierung und zur Rahmenbepflanzung enthalten.

² Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen oder zu bepflanzen. Nebenbauten gemäss § 61 PBG sowie offene Bauten und Anlagen wie Sitzplätze, Pergolen, Stützmauern, Fusswege, Aussentreppenanlagen, Kinderspielflächen und Entsorgungseinrichtungen sind zulässig.

³ 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 als 3.00 m sein. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.

⁴ Die Rahmenbepflanzung hat mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Art. 10 Kinderspielflächen

Für die Überbauung sind innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche Kinderspielflächen von min. 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen sicherzustellen. Ihr Bestand ist grundbuchlich abzusichern.

Bei starker Hanglage ist eine minimale Terrassierung für die Verwirklichung eines Kleinkinderspielplatzes festzulegen.

Art. 11 Entsorgungseinrichtungen

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

Art. 12 Inkrafttreten

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