

Genehmigungsexemplar

Gestaltungsplan „Im Riedpark“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

30 Tage öffentlich aufgelegt vom <u>25. Aug. 2006</u> bis <u>25. Sep. 2006</u>	
Vom Gemeinderat erlassen am <u>19. Okt. 2006</u>	
Die Gemeindepräsidentin <u>[Signature]</u>	Der Gemeindeschreiber <u>[Signature]</u>
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. <u>1707</u> genehmigt am <u>12.12.2006</u>	
Der Landammann <u>[Signature]</u>	Der Staatsschreiber <u>[Signature]</u>



2354-01
2. Oktober 2006*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

Die Grundeigentümer beantragen beim Gemeinderat Feusisberg, den Gestaltungsplan „Im Riedpark“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Die Grundeigentümer:

Jacques René Kägi, Hurdnerstrasse 38, 8640 Hurden, KTN 1535

Hurden den, 9. Januar 07



Feusisberg Immobilien, Feusisberg, KTN 1465

Feusisberg den, 9.1.2007



F+N Immobilien AG, Feusisberg, KTN 674

Feusisberg den, 9.1.2007



BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Feusisberg erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 7 und 53 f. des Baureglements der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006 (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 234) den Gestaltungsplan „Im Riedpark“.

Art. 2 Zweck

Perimeter

Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung einer Gesamtüberbauung in der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht. Im Sinne einer Gesamtkonzeption wird der Perimeter des Gestaltungsplanes bis an die Dorfstrasse (Grundstück Kat. Nr. 1465 und 674; WG2) erweitert. Das Gebiet soll durch verschiedene Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebauten ergänzt und aufgewertet werden.

Art. 3 Geltungsbereich

Sicherung der notwendigen Flächen

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 4 Bestandteile

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Situationsplan 1:500 vom 2. Oktober 2006
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 2. Oktober 2006
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
 - Erläuterungsbericht vom 2. Oktober 2006
 - Richtprojekt vom 18. Mai 2006

Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen

Baubereiche

Neue oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A-F sowie PH erstellt werden. Die Baubereiche T sind für Tiefgaragen vorgesehen.

Grundmasse für die
Baubereiche

Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

	Baubereiche							
	A	B	C	D	E	F	PH	T
Vollgeschosszahl max.	3	3	3	3	3	3	3	-
Ausnützungsziffer max.	0.60*					0.75*		-
Ausnützungsziffer für Wohnen	0.60					0.60		-
Gebäudehöhe (m) max.	10	10	10	10	10	10	10	-
Firsthöhe (m) max.	13	13	13	13	13	13	13	-
Gebäudelänge (m) max.	30	30	30	30	30	40	40	100
Grenzabstand innerhalb Perimeter	Wird durch die Lage der Baubereiche bestimmt. Vorbehalten bleibt Art. 6 SBV.							
Gebäudeabstand innerhalb Perimeter	Wird durch die Lage der Baubereiche bestimmt.							

* Die max. Ausnützungsziffer von 0.6 gilt für die Fläche der Wohnzone W2 gemäss Zonenplan. Die max. Ausnützungsziffer von 0.75 gilt für die Fläche der Wohn- und Gewerbezone WG2 gemäss Zonenplan.

Anzahl Gebäude Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zugelassen.

Nebenbauten Einzelne Nebenbauten im Sinne von PBG Art. 61 dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die ordentlichen Abstandsvorschriften einhalten.

Unterirdische Gebäude Unterirdische Gebäude sind überall zulässig, sofern sie die Abstandsvorschriften einhalten und soweit sie für den Betrieb und den Unterhalt der Bauten und Anlagen zweckmässig und notwendig sind.

Art. 6 Grenzabstände

Grenzabstände gegenüber Dritten Gegenüber der Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters sind die ordentlichen Abstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz sowie dem Baureglement der Gemeinde Feusisberg einzuhalten. Die Unterschreitung des Grenzabstandes am südlichen Gestaltungsplanperimeter ist zulässig, da der Gebäudeabstand gemäss Planungs- und Baugesetz sowie gemäss Baureglement der Gemeinde Feusisberg eingehalten und ein Näherbaurecht zwischen den beteiligten Grundeigentümern im Grundbuch eingetragen ist. Die internen Grenz- und Gebäudeabstände können unterschritten werden.

Art. 7 Nutzweise

Wohnnutzungen und
maximal mässig
störende Betriebe

In den Baubereichen A-E sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbenutzungen zulässig.

In den Baubereichen F und PH sind Wohn- und Gewerbenutzungen zugelassen.

Im Baubereich T (Tiefgarage) sind eine Tiefgarage sowie die für die Bauten benötigten technischen Anlagen gestattet. Zusätzlich sind im Baubereich T Dispositionsräume zugelassen.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Richtprojekt

Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist das Richtprojekt richtungsweisend. Die Bauten und Anlagen haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

Art. 9 Dachgestaltung

Flachdachbegrünung
/ Retention

Flachdächer der Bauten in den Baubereichen A-F sind, soweit sie nicht begehbar sind, zu mindestens 80% extensiv zu begrünen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung / Umgebungsplan

Umgebungsplan

Es ist ein Umgebungsplan als integraler Bestandteil der Baugesuchsakten einzureichen. Im Umgebungsplan sind folgende Mindestinhalte auszuweisen:

- Gestaltung der Umgebungs- und Freiflächen
- Bepflanzung
- Gestaltung Platzbereich gemäss Art. 10 SBV
- Gestaltung der Retentionsmassnahmen gemäss Art. 11 SBV

Umgebungsfläche

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, sind die Umgebungsflächen, ausgenommen der Notzufahrt, als versickerungsfähige Grünbereiche auszugestalten. Auf den Umgebungsflächen sind weitere Zugänge, Fusswege und Nebenbauten erlaubt, sofern sie den übrigen Anforderungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

Freiräume

In den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Freiflächen (S1, S2 und S3) sind gemeinschaftliche Erholungs- und Kinderspielflächen zu erstellen. Die Kinderspiel- und Ruhefläche muss mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen. Der Flächennachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Einer der Plätze ist zu 60% als Hartplatz zu gestalten. Die übrigen Flächen sind als Grünflächen auszugestalten. Die Abgrenzung zwischen dem Hartplatz und der Grünfläche ist im Rahmen eines Aussenraumkonzeptes festzulegen und in Form eines Umgebungsplanes

auszuweisen.

Die Freiflächen sind entsprechend der Nutzung zu möblieren und attraktiv zu gestalten. Mindestens fest installierte Sitzgelegenheiten müssen auf allen drei Plätzen (S1, S2 und S3) vorhanden sein.

Bepflanzung Im Bereich der Umgebungsflächen sind mindestens 10 standortgerechte, einheimische Bäume zu pflanzen. Die im Gestaltungsplan gekennzeichnete Lage der Bäume ist richtungsweisend und im Rahmen eines Aussenraumkonzeptes (Umgebungsplan) zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Die Bäume sind zeitgleich mit der Realisierung der Hauptbauten der Baubereiche A-F zu pflanzen.

Platzbereich In dem im Gestaltungsplan speziell gekennzeichneten Bereich ist eine gute Gestaltung des Platzbereiches „Platzgestaltung“ vorzunehmen. Es ist insbesondere:

- ein Hartplatz als Quartiereingang auszubilden
- die Organisation der erforderlichen Aussenparkplätze gut auszubilden
- mit gestalterischen Elementen (z.B. Brunnen, Bepflanzung, Skulptur oder ähnlichem) eine räumliche Gliederung zu schaffen
- auf eine optimale Verkehrsführung zwischen Langsamverkehr und motorisiertem Verkehr zu achten.

Art. 11 Retention

Retention Das anfallende Meteorwasser muss retentiert werden. Die Wassermengen, die den natürlichen Zufluss übersteigen, dürfen nur verzögert abgeleitet werden. Die dafür notwendigen Nachweise sind im Rahmen des Baugesuches zu erbringen.

Retentionsmassnahmen in den Grünbereichen Neben den Retentionsmassnahmen auf den Flachdächern, sind Massnahmen in den einzelnen Umgebungs- sowie Grünflächen zugelassen.

Nachweis im Baugesuch Die Retentionsmassnahmen sind im Umgebungsplan, welcher Bestandteil der Baubewilligungsakten ist, darzustellen.

Art. 12 Parkierung

Parkplätze Die Anzahl Parkplätze muss gemäss Art. 20 des Baureglementes der Gemeinde Feusisberg festgelegt werden.
In den Baubereichen A, B, C, D, E und F sind die für die Bewohner reservierten Parkplätze mindestens zu 80% unterirdisch anzulegen.
Die Besucherparkplätze sind in den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen anzulegen.

Veloabstellplätze Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an zentraler Lage zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach der VSS-Norm 640 065 zu richten.

Art. 13 Erschliessung

Arealzufahrt Das Areal wird ab der Dorfstrasse erschlossen.

Zufahrt Tiefgarage Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen.

Notzufahrt Für die Zufahrt zu den Bauten in den Baubereichen C, D und E ist eine Notzufahrt vorgesehen. Sie ist mindestens 3.5m breit auszugestalten. Die ungefähre Lage ist im Gestaltungsplan dargestellt.

Fusswege Die im Situationsplan gekennzeichneten Fusswegverbindungen müssen gewährleistet sein. Die Lage der dargestellten Fusswege ist richtungsweisend.

Art. 14 Empfindlichkeitsstufe

Lärmschutz Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe II resp. III gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41). Massgebend ist der Zonenplan.

Art. 15 Übriges Recht

Baureglement Soweit die Sonderbauvorschriften nichts abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006 (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 234).

Art. 16 Abweichung zur Regelbauweise

Gebäudehöhe Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei den Baufeldern A – E von 8 m auf 10 m erhöht. Die maximal zulässige Firsthöhe wird bei den Baufeldern A – E von 11 m auf 13 m erhöht.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei den Baufeldern F und PH von 7 m auf 10 m erhöht. Die maximal zulässige Firsthöhe wird bei den Baufeldern F und PH von 12 m auf 13 m erhöht.

Grenz- und Gebäudeabstände Die internen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.

Ausnützungsziffer Die Ausnützungsziffer wird im Bereich der Wohnzone W2 von 0.45 auf 0.60 und im Bereich der Wohn- und Gewerbezone von 0.60 auf 0.75 erhöht.

Art. 17 Inkrafttreten

Genehmigung durch
Regierungsrat

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.