

EINGANG

- 3. April 2009

Gemeinde Feusisberg

Gestaltungsplan „Wies“

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gesuchsteller:

Baugesellschaft „Wies“
Dorfstrasse 9
8835 Feusisberg

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 17. April 2009 bis 7. Mai 2009
Vom Gemeinderat erlassen am: 26. Juni 2009

Die Gemeindepräsidentin: H. Keller Der Gemeindeschreiber: N. Cün

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 852 genehmigt am: 11.8.2009

Der Landammann: [Signature] Der Staatsschreiber: [Signature]



802 / 02.04.2008
Rev. 27.03.2009

ANTRAG DES GESUCHSTELLERS UND DER GRUNDEIGENTÜMER

Der Gesuchsteller und die Grundeigentümer beantragen beim Gemeinderat Feusisberg, den Gestaltungsplan „Wies“ mit Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Der Gesuchsteller:

Baugesellschaft „Wies“
Dorfstrasse 9
8835 Feusisberg

Feusisberg, den 1.4.09

F + N Immobilien AG
Dorfstrasse 9
8835 Feusisberg

[Handwritten signature]

Die Grundeigentümer:

KTN 683
F + N Immobilien AG
Dorfstrasse 9
8835 Feusisberg

Feusisberg, den 1.4.09

[Handwritten signature]

KTN 1251
F + N Immobilien AG
Dorfstrasse 9
8835 Feusisberg

Feusisberg, den 1.4.09

[Handwritten signature]

KTN 683 (SZE)
F + N Immobilien AG
Dorfstrasse 9
8835 Feusisberg

Feusisberg, den 1.4.09

[Handwritten signature]

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Feusisberg erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 7 und 53 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006, den Gestaltungsplan „Wies“.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bildet die planrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Gesamtüberbauung der Parzellen KTN 683 (Wohnzone W3, Grünzone), KTN 1251 (Wohnzone E2, Grünzone) und KTN 683 (Spezialzone Entsorgungsplatz).

Art. 3 Geltungsbereich

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

Art. 4 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- a) Verbindliche Bestandteile
 - Situationsplan 1:500 vom 02.04.2008, rev. 27.03.2009
 - Gestaltungsplan 1:500 vom 06.03.2008, rev. 27.03.2009
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 02.04.2008, rev. 27.03.2009
- b) Orientierende Bestandteile
 - Erläuterungsbericht vom 02.04.2008, rev. 27.03.2009, mit Anhang:
 - Richtprojekt vom 06.03.2008, rev. 27.03.2009
 - Werkleitungen vom 06.03.2008, rev. 27.03.2009
 - Konzept Umbebung vom 06.03.2008, rev. 27.03.2009
 - Berechnungen vom 06.03.2008, rev. 27.03.2009

Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen

Neue oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A, B, C, D und E erstellt werden.

Der Baubereich E ist für die Tiefgarage vorgesehen. Das Richtprojekt ist massgebend.

Das Richtprojekt ist bezüglich Lage und Erschliessung der Bauten sowie der Umgebungsgestaltung orientierend.

Grundmasse für die Baubereiche	Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:			
Baubereiche	A, B	C	D	E
Bauzone	W3	E2	Spezialzone Entsorgungsplatz	W3 / E2
Vollgeschosszahl max.	4	2		
Ausnutzungsziffer geplant	0.72	0.45	0.00	
Gebäudehöhe (m) max.	13.00	7.00	4.00	4.00
Firsthöhe (m) max.	17.00	10.00	4.00	
Gebäudelänge (m) max.	40.00	33.00	25.00	80
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, Mindestabstände zwischen A und B respektive B und C sind 14.00 m. Der Gebäudeabstand zwischen dem Haus A und der Entsorgungsstelle darf unterschritten werden.			

Anzahl Gebäude	Pro Baubereich ist ein Gebäude zugelassen.
Nebenbauten	Einzelne Nebenbauten im Sinne von PGB 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

Gegenüber der nördlichen und östlichen Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters sind die ordentlichen Abstände gemäss dem Kant. Planungs- und Baugesetz sowie dem Baureglement der Gemeinde Feusisberg einzuhalten. Gegenüber der Westgrenzen der KTN 683 und 1251 ist der ordentliche Abstand gemäss Kant. Bau- und Planungsgesetz sowie dem Baureglement der Gemeinde Feusisberg einzuhalten.

Gegenüber der südlichen Grenze des Gestaltungsplanperimeters (gleichzeitig Grenze KTN 1251 zu KTN 1252) muss das Gebäude C lediglich einen Grenzabstand neu mind. 1.00 m einhalten. Das Mass des fehlenden Grenzabstandes übernimmt der Grundeigentümer KTN 1252 und wird im Grundbuch eingetragen.

Die internen Grenz- und Gebäudeabstände können unterschritten werden.

Art. 7 Nutzweise

In den Baubereichen A, B und C sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbenutzungen zulässig.

Im Baubereich D ist ein offener Entsorgungsplatz mit für den Betrieb nötigen Räumen zugelassen.

Im Baubereich E sind eine Tiefgarage sowie die für die Bauten benötigten technischen Anlagen gestattet. Zusätzlich sind Technik- und Abstellräume zugelassen.

Art. 8 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Für die Gestaltung der Bauten und Anlagen ist das Richtprojekt orientierend. Die Bauten und Anlagen haben sich in die Siedlungsstruktur einzupassen.

Sie haben folgende Gestaltungsmerkmale auszuweisen:

- Gemäss der Typologie der bestehenden oder im Bau befindlichen Bauten in der näheren Umgebung sind die Baukörper mural, verputzt auszubilden.
- Fenster von Schlafzimmern sind als Einzelöffnungen zu planen.
- Grosszügige Öffnungen sind für Wohn- /Essbereiche und Balkone / Sitzplätze vorgesehen.
- Balkon- und Terrassengeländer sind einheitlich, nicht spiegelnd und teiltransparent zu gestalten (Staketten, Lochblech, Glas o.ä.)
- Sockelgeschosse sind möglichst zu vermeiden (insbesondere bei MFH B und C). Anstelle dieser sind vorgelagerte, terrassierte Flächen anzuordnen.
- Die Baute für die Entsorgungsstelle ist zurückhaltend in Beton zu konstruieren und möglichst allseitig zu begrünen. die Lagerbehälter sind möglichst unterirdisch anzuordnen.

Art. 9 Dachgestaltung

Die Hauptbauten, sowie sämtliche Nebengebäude können mit Flachdächern ausgeführt werden.

Flachdächer der Bauten in den Baubereichen A, B, C und D sind, soweit sie nicht begehbar sind, mindestens 80% zu begrünen.

Flachdächer der Tiefgarage im Baubereich E sind ausser bei Wegen und Plätzen intensiv 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 und Geometrie Parkplatz- und Einfahrtbereiche
- Retentionsmassnahmen

Umgebungsfläche

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, sind die Umgebungsflächen, ausgenommen der Zufahrten, Hauszugänge und des Entsorgungsplatzes, als

versickerungsfähige Grünbereiche auszugestalten. Auf den Umgebungsflächen sind weitere Zugänge, Fusswege und Nebenbauten erlaubt, sofern sie den übrigen Anforderungen des Gestaltungsplanes entsprechen.

Freiräume

Die im Gestaltungsplan gekennzeichneten, gemeinschaftlichen Freiflächen F1-3 (ohne Grünzonenanteil) sind als Erholungs- und Kinderspielflächen zu erstellen. Die Fläche beträgt mind. 35% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (ohne Attikaflächen).

Die Freiflächen sind entsprechend ihrer Nutzung zu gestalten und auszustatten. Der Grünzonenanteil innerhalb der KTN 683 und 1251 ist in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Bepflanzung

Im Bereich der Umgebungsflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die im Gestaltungsplan gekennzeichnete Lage der Bäume ist orientierend und im Rahmen eines Umgebungsplans zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Die Bäume sind zeitgleich mit der Realisierung der Hauptbauten zu pflanzen.

Art.11 Retention

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

Neben den Retentionsmassnahmen auf den Flachdächern, sind durch die Begrünung folgende Massnahmen in den einzelnen Umgebungs- sowie Grünflächen zugelassen: Offene Wasserbecken mit gedrosselten Überläufen, unterirdische Versickerung.

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

Art. 12 Energetische Massnahmen

Sämtliche beheizten Gebäude sind im Minergiestandard (Stand 2007) zu planen und realisieren.

Art. 13 Parkierung

Die Anzahl Parkplätze muss gemäss Art. 20 und Art. 28 Abs. 4 des Baureglements der Gemeinde Feusisberg festgelegt werden.

Die für die Bewohner notwendigen Parkplätze sind zu 80% unterirdisch anzulegen. Die Besucherparkplätze sind in den Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen anzulegen.

Es sind bei jedem Wohnhaus gedeckte Veloabstellplätze zu realisieren. Die Anzahl Abstellplätze hat sich nach der VSS-Norm 640 065 zu richten.

Art. 14 Erschliessung

Arealerschliessung	Das Gestaltungsplangebiet wird ab der Schweigwiesstrasse erschlossen.
Garagenzufahrt	Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt gemäss Situationsplan im östlichen Bereich der Parzelle KTN 683.
Nachbargrundstück KTN 682	Das Grundstück KTN 682 westlich des Gestaltungsplansgebiets wird wie bestehend mit einer Durchfahrtsstrasse ab der Schweigwiesstrasse durch das Gestaltungsplangebiet mit dem Strassennetz verbunden. Dabei wird die im Zonenplan markierte Grünzone durchfahren und die bestehende Zufahrt verschoben.
Entsorgungsplatz	Der An- und Abtransport durch Entsorgungsfahrzeuge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen.

Art. 15 Empfindlichkeitsstufe

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach Lärmschutzverordnung (SR 814.41). Massgebend ist der Zonenplan.

Art. 16 Übriges Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006.

Art. 17 Abweichung zur Regelbauweise

Grenzabstände	Die internen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden. Der grosse Grenzabstand wird immer gegen Süden festgelegt, wobei derjenige des Baubereichs C von der Parzelle KTN 1252 mittels ungleicher Verteilung des Grenzabstandes im Sinne von § 62 PBG. übernommen wird (Grundeigentümer F + N Immobilien AG).
Baubereich A, B	In den Baubereichen A und B wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 auf 13 m, die maximal zulässige Firsthöhe von 14 auf 17 m und die Vollgeschosszahl von 3 auf 4 erhöht.
Baubereich C	Im Baubereich C wird die maximal zulässige Gebäudelänge von 24 auf 33 m erhöht.
Mehrlängenzuschlag	Der Mehrlängenzuschlag wird innerhalb des GP-Perimeters aufgehoben.
Ausnützungsziffer	Die Ausnützungsziffer wird im Bereich der Zone W3 von 0.60 auf 0.72 und in der Zone E2 von 0.35 auf 0.45 erhöht.

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.