



Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg

EINGANG

11. Dez. 2008

EINGANG

-2. Juli 2009

Gestaltungsplan Seepanorama (KTN 16, 315 und 1432)

Sonderbauvorschriften

Die Grundeigentümer:

Rosa Krebs-Grossmann, Singlistrasse 9, 8049 Zürich

Rosa Grossmann Krebs

Werner Romer, Stutzstrasse 72, 8834 Schindellegi

W. Romer

Richard Storchenegger, Stutzstrasse 74, 8834 Schindellegi

Beat Gerber, Stutzstrasse 76, 8834 Schindellegi

Öffentlich aufgelegt vom 19. Dez. 2008 - 8. Jan. 2009

Vom Gemeinderat erlassen am 18. März 2009

Die Gemeindepräsidentin:

H. Kneuer

Der Gemeindeschreiber

M. Kneuer

Vom Regierungsrat genehmigt mit RLB Nr. 530/2009

Der Landammann:

G. Kneuer

Der Staatsschreiber:

S. Kneuer



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32404 - 3.12.2008

Regelung mehrerer
Aspekte

1. Zweck

Der Gestaltungsplan Seepanorama bezweckt im Wesentlichen:

- die Erfüllung der im Zonenplan festgeschriebenen Gestaltungsplanpflicht im Sinne der begleitenden Gestaltungsplanrichtlinien für das Gebiet Stutz;
- die bauliche Verdichtung durch eine Terrassenbauweise unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse;
- die Gewährleistung einer landschaftlich guten Einordnung durch Freihaltung von Grünzäsuren zwischen den Terrassenhäusern;
- die Klärung der Vorgaben für gemeinschaftliche Erholungsflächen und Kinderspielplätze sowie
- die Sicherung öffentlicher Fusswegverbindungen.

Verbindliche Bestandteile

Richtungsweisende Bestandteile

Geltungsbereich

Ergänzendes Recht

Richtprojekt

2. Allgemeines

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation und Schnitt) sowie den Sonderbauvorschriften.
- ² Die Illustrationen und Aussagen zu gestalterischen Details der Bauten, der Umgebung und Begrünung sowie weitere materielle Aussagen im Bericht gemäss Art. 47 RPV bilden wie das Richtprojekt einen richtungsweisenden Bestandteil des Gestaltungsplanes.
- ³ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Plan festgehalten.
- ⁴ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind das zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanerlasses rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Feusisberg sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.
- ⁵ Das vorliegende Richtprojekt vom 27.10.2008 bildet die Basis für den Gestaltungsplan und ist für die Realisierung richtungsweisend.

3. Bebauung

- | | |
|---------------------------------|--|
| Allgemein | ¹ Für das bestehende Terrassenhaus auf KTN 315 gelten die Vorschriften für die Wohnzone E2 des Baureglementes. Für die geplante Überbauung auf KTN 16 gelten zusätzlich die nachstehenden Vorschriften. |
| Baubereiche | ² Bauten und Nebenbauten dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Im Baubereich mit reduzierter Gebäudehöhe dürfen Bauten maximal 60% der bezeichneten Baubereichsfläche beanspruchen. |
| Bauweise | ³ Innerhalb des Baubereiches 2 sind zwei Terrassenhäuser zu erstellen. Diese haben mit dem Terrassenhaus auf KTN 315 eine gestalterische Einheit zu bilden. |
| Abstände zu Nachbargrundstücken | ⁴ Die Baubereiche definieren unter Vorbehalt der Einhaltung von § 60 PBG die erforderlichen Abstände gegenüber Nachbargrundstücken. Balkone und Vordächer dürfen bis zu einer Tiefe von max. 0.50 m über den Baubereich auskragen. Für Bauteile im Baubereich mit reduzierter Gebäudehöhe, darf der Grenzabstand abweichend von § 60 PBG auf maximal 2.00 m reduziert werden. |
| Interne Gebäudeabstände | ⁵ Innerhalb des Baubereiches 2 darf der interne Gebäudeabstand durch einzelne Gebäudeteile punktuell bis auf 4.00 m reduziert werden. |
| Geschosse | ⁶ Die Terrassenhäuser innerhalb des Baubereiches 2 dürfen einschliesslich des Garagengeschosses insgesamt max. 4 sichtbare Geschosse aufweisen, wobei höchstens 3 Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. |
| Gebäudehöhe | ⁷ Die zulässige Gebäudehöhe im Baubereich 2 beträgt max. 8.00 m. Im Baubereich mit reduzierter Gebäudehöhe beträgt die zulässige Gebäudehöhe max. 3.00 m. |
| Ausnützungsziffer | ⁸ Die zulässige Ausnützungsziffer auf KTN 16 für den Baubereich 2 beträgt max. 0.42. |
| Nutzweise | ⁹ Im Baubereich 2 sind Wohnungen sowie nicht störendes Gewerbe zulässig. |
| Dachform | ¹⁰ Die Terrassenhäuser in den Baubereichen 1 und 2 müssen Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit höchstens 8% Neigung aufweisen. Nicht begehbare Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden. Die Bauteile im Baubereich mit reduzierter Gebäudehöhe sind zwingend wirkungsvoll zu begrünen. |

4. Umgebung

Erholungsbereiche

- 1 Die Erholungsflächen auf KTN 16 haben in Abweichung von Art. 14 Abs. 3 BR min. 20% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen. Davon sind min. 15% innerhalb des nordseitigen Erholungsbereiches anzuordnen. Innerhalb des Erholungsbereiches sind Kinderspielflächen für verschiedene Altersstufen, aufenthaltsfreundliche Plätze mit Sitzgelegenheiten und Wege mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen und mit einer ansprechenden Bepflanzung zu versehen.

Grünzäsuren

- 2 In den Grünzäsuren ist ein optisch prägnanter, zusammenhängender Grünkorridor anzulegen. Zu diesem Zweck sind die Bodenflächen zu begrünen und nach landschaftsarchitektonischen Grundsätzen mit einheimischen, standortgerechten, Bäumen, Hecken, Sträuchern, Büschen udgl. intensiv zu bepflanzen.
Stützmauern müssen mindestens zu 50% ihrer sichtbaren Fläche begrünt werden. Stützmauern in den Grünzäsuren dürfen in der Regel eine sichtbare Höhe von 1.50 m nicht übersteigen. Zugunsten von rollstuhltauglichen Wegen dürfen Stützmauern auf kurzen Abschnitten bis 2.00 m in Erscheinung treten. Nötigenfalls sind sie durch eine kaskadenartige Ausbildung zu gliedern.
Die Dächer und sichtbaren Seitenwände der im Baubereich mit reduzierter Gebäudehöhe zulässigen Bauten sind so zu begrünen, dass nur die Fassadenöffnungen in untergeordnetem Ausmass in Erscheinung treten.

Abstandsbereich

- 3 Im Abstandsbereich zwischen den beiden geplanten Terrassenhäusern im Baubereich 2 ist der Anteil an befestigten Böden auf ein Minimum zu beschränken. Die nicht für Treppen und Hauszugänge benötigten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen, Pflanzen, Sträuchern, Hecken udgl. wirkungsvoll zu bepflanzen. Zur optischen Aufwertung sind zudem an geeigneten Stellen Wasserspiele anzuordnen. Stützmauern und Hauswände auf der Ebene des Zuganges zu den Terrassenhäusern sind mit Rank, Kletter- oder Spalierpflanzen zu begrünen.

Abgrabungen

- 4 Abgrabungen des gewachsenen Bodens zur Belichtung von Zimmern sind so auszubilden, dass eine gute Angleichung an das gestaltete Terrain auf den Nachbargrundstücken erreicht wird.

Zufahrtsbereich

- 5 Der bezeichnete Zufahrtsbereich dient der Grundstückszufahrt, der Tiefgaragenerschliessung und der Aussenparkierung sowie zum Wenden von Fahrzeugen. Er ist als Hartbelagsfläche auszugestalten.

5. Erschliessung

Erschliessung Tiefgarage
und Wendebereich
Wendeanlage

- 1 Die Zufahrt zur Tiefgarage auf KTN 16 hat über die bestehende Tiefgarage von KTN 315 zu erfolgen.
- 2 Die im Plan als Wendebereich bezeichnete Fläche ist dauernd freizuhalten und darf von jedermann insbesondere auch von den öffentlichen Diensten und der Kehrtafelfahrt in Anspruch genommen werden.

Parkierung

- 3 Insgesamt dürfen 3 Abstellplätze oberirdisch auf den Parzellen KTN 315 und 1432 angeordnet werden. Für diese Parkplätze ist ein entsprechendes Nutzungsrecht im Grundbuch einzutragen. Alle übrigen Abstellplätze nach Massgabe von Art. 20 Abs. 2 BR und unter Berücksichtigung von Art. 28 Abs. 4 BR sind in der Tiefgarage vorzusehen. Die innerhalb der Tiefgarage angeordneten Besucherparkplätze sind dabei allgemein zugänglich zu halten. Der Nachweis der Zugänglichkeit hat mit der Baueingabe zu erfolgen.

Öffentlicher Fussweg

- 4 Die bezeichnete Fusswegverbindung gilt als Option für einen öffentlichen Fussweg. Bau, Unterhalt und Haftpflicht sind Sache der Gemeinde.

Privater Fussweg

- 5 Im Bereich der im Plan als privater Fussweg bezeichneten Abschnitte sind Fusswege für den oberirdischen Zugang zu den Wohnungen der Terrassenhäuser anzulegen.

Containerstandplatz

- 6 Im bezeichneten Bereich auf Parzelle KTN 315 ist ein Containerstandplatz vorzusehen und gestalterisch gut in die Gesamtanlage zu integrieren.

Versorgung, Entsorgung

- 7 Die Anschlüsse an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung werden mit dem Bauprojekt in Absprache mit der Behörde und den Werkverantwortlichen festgelegt.

6. Weitere Bestimmungen

Besonders gute Gesamtwirkung

- ¹ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Empfindlichkeitsstufe

- ² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Minergie

- ³ Bauten im Baubereich 2 haben mindestens die Anforderungen des Minergie-Standards zu erfüllen.

Sonnenenergie

- ⁴ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den nicht begehbaren und nicht zwingend zu begrünenden Dachflächen zulässig.

7. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Seepanorama tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.