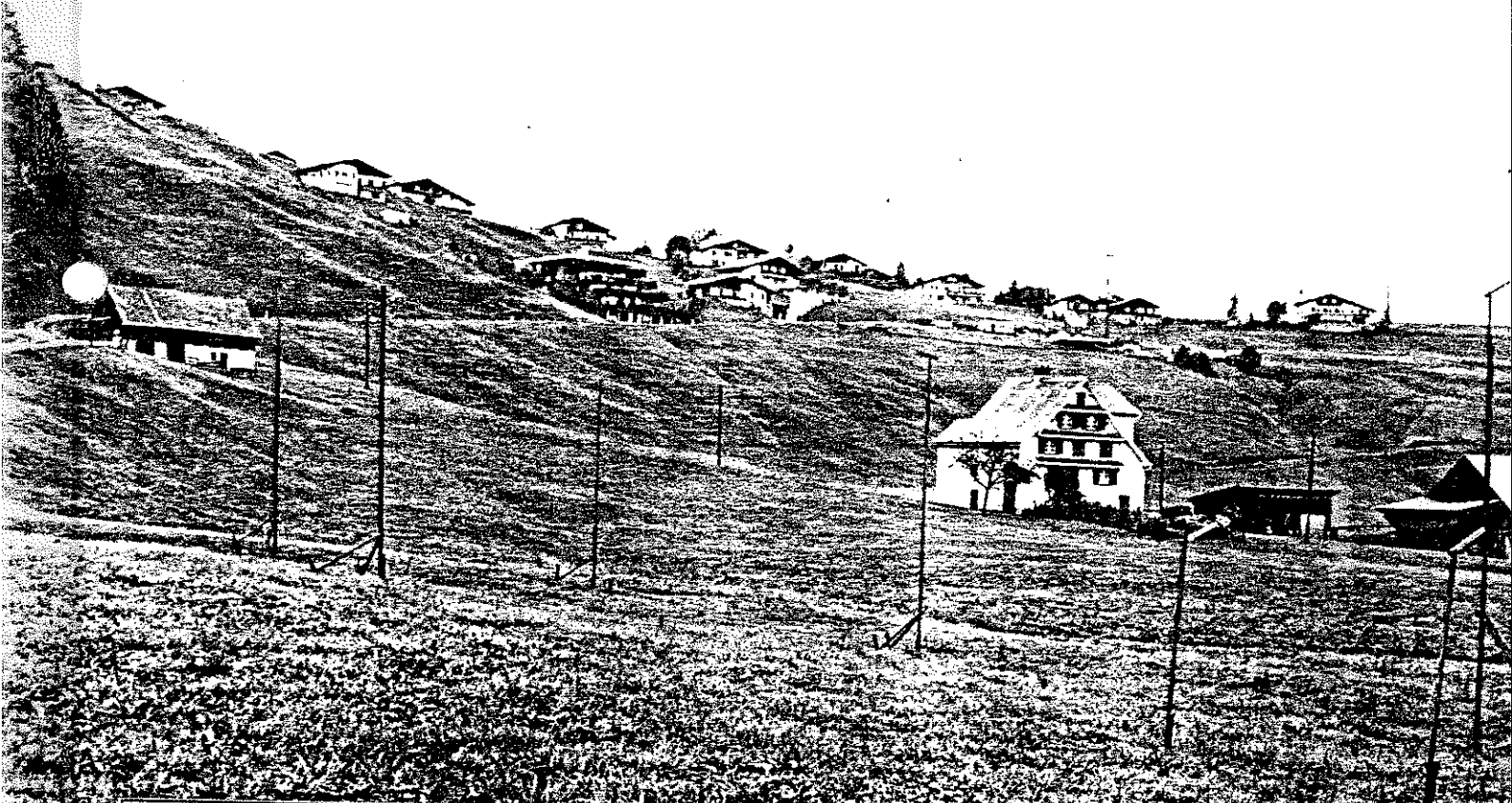


BEZIRK EINSIEDELN

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN SCHNABELSBERG - STEIG

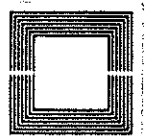


**ERLÄUTERUNGEN &
SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

Planpartner AG

M. Steiger + L. Huber
dipl. Arch. ETH/SIA
Planer BSP

Klausstrasse 26
8008 Zürich
Telefon 01 34 28 28



QUARTIERGESTALTUNGSPLAN SCHNABELSBERG-STEIG

BEZIRK EINSIEDELN

ERLÄUTERUNGEN & SONDERBAUVORSCHRIFTEN

INHALT	Seite
1. Erläuterungen	1
2. Sonderbauvorschriften	5
3. Spezielle Bestimmungen für die einzelnen Parzellen	13

Zürich, im Mai 1979

Planpartner AG, M. Steiger + L. Huber, dipl. Arch. ETH/SIA,
Planer BSP

Leitung: L. Huber, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer BSP

Bearbeitung: W. Gottschall, dipl. Arch. ETH/SIA
M. Zweifel, dipl. Arch. ETH

1. ERLAEUTERUNGEN

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Schnabelsberg/Steig, nördlich von Einsiedeln gelegen, zeichnet sich durch seine steile, gegen Süden abfallende Lage aus. Die gute Besonnung und eine hervorragende Aussichtslage prägen dieses Gebiet zu einem attraktiven Wohngebiet. Das bearbeitete Gebiet, südlich der bestehenden Schnabelsbergstrasse gelegen, ist heute noch unerschlossen. Im weiteren liegt das Gebiet in der rechtskräftig eingezonten Einfamilienhauszone mit einer Ausnützung von $AZ = 0,25$.

In jüngster Zeit haben verschiedene Grundeigentümer des erwähnten Gebietes Bauabsichten geäußert oder gar Bauprojekte erarbeitet. Um nun in diesem topografisch schwierigen Gebiet von Zonenvorschriften abweichen zu können oder einen Bonus in Anspruch zu nehmen, wurde dem Bezirksrat der Erlass eines Quartiergestaltungsplanes vorgeschlagen. Eine gemeinsame Lösung aller Grundeigentümer dürfte sich positiv auf die Erschliessungskosten des Gebietes auswirken, andererseits garantiert diese Lösung eine Ueberbauung mit einer guten Gesamtwirkung in dieser landschaftlich empfindlichen Lage.

1.2 Vorgehen

Nach dem Ermitteln und Darstellen der Bebauungsvorschläge der einzelnen Grundeigentümer in verschiedenen Versammlungen und Einzelgesprächen wurde das vorliegende Konzept am _____ beschlossen. Als Basis für den Quartiergestaltungsplan dienten dabei Art. 42 und 43 des Baureglementes des Bezirks Einsiedeln:

Art. 42 QUARTIERGESTALTUNGSPLAN

1. Die Grundeigentümer eines hierzu geeigneten Gebietes können dem Bezirksrat den Erlass eines Quartiergestaltungsplanes gemäss § 41 Baugesetz vorschlagen. Weitere Gebiete können in den Quartiergestaltungsrichtplan einbezogen werden.

2. Wo ein besonderes Interesse der Öffentlichkeit besteht, insbesondere im Zusammenhang mit öffentlichen Bauten und Anlagen sowie im Dorfkern, kann der Bezirksrat einen Quartiergestaltungsplan vorschlagen, dessen Inhalt sich auf die im öffentlichen Interesse liegenden Elemente beschränkt. Bei grösseren Arealen in der Dorfkernzone kann der Bezirksrat die Baubewilligung von der vorgängigen Erstellung eines vom ihm zu genehmigenden Quartiergestaltungsplanes abhängig machen.

3. Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Abs. 4-11 kann von den zonengemässen Vorschriften abgewichen werden. Die

Ausnützungsziffer darf in den Wohnzonen W 0,5, W 0,4, E 0,25 um maximal 10 % erhöht werden.

4. In Wohnzonen hat ein Quartiergestaltungsplan in der Regel ein Areal von 6000 m², in der Dorfkernzone von 2000 m² zu umfassen.

5. Quartiergestaltungspläne enthalten in der Regel:

- a) Baulinien, Niveaulinien;
- b) Fusswege, Zufahrten;
- c) Angaben über die Erschliessung mit Werkleitungen und Kanalisation;
- d) Öffentliche Plätze und Grünanlagen;
- e) Öffentliche Bauten und Anlagen;
- f) Parzelleneinteilung;
- g) Vorschriften über Abstände, Höhenbegrenzungen und Geschosshöhen der Bauten;
- h) allgemeine Bestimmungen, durch welche eine einheitliche, den erhöhten Ansprüchen entsprechende Gestaltung der Ueberbauung erreicht werden kann;
- i) Angaben über den kubischen Aufbau und die zulässigen Bruttogeschossflächen;
- k) Angaben über die Umgebungsgestaltung;
- l) generelle Angaben über die Grundrisse.

6. Die Gebäude im einzelnen und die Umgebung als Ganzes müssen in ihrer Gestaltung und Ausstattung sowie in ihrem Bezug zur Umgebung gute Qualität besitzen. Die Ein- und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind vorzugsweise zusammenzufassen, unterirdisch zu erstellen und die Ueberdeckung zugänglich zu machen.

7. Für die Bereitstellung einer genügenden Anzahl Parkplätze und Einstellräume oder für eine entsprechende Ersatzleistung muss in jedem Fall gesorgt sein.

8. Innerhalb des Areals werden die Gebäudeabstände und Gebäudehöhen im Rahmen der baugesetzlichen Vorschriften und der allgemeinen Bauvorschriften und unter Berücksichtigung von Abs. 6 festgesetzt. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealfläche, bemessen sich die Abstände wie bei der Einzelüberbauung.

9. Wenn Gründe vorliegen, welche dem öffentlichen Interesse nicht zuwiderlaufen, und keine Verminderung der Qualität zu befürchten ist, kann der Quartiergestaltungsplan geändert sowie sachlich, örtlich und zeitlich stufenweise festgelegt werden. Jede Aenderung bedarf der Genehmigung des Bezirksrates.

10. Für die Begleitung und Begutachtung eines Quartiergestaltungsplanes ist frühzeitig ein qualifizierter Fachmann als Berater beizuziehen.

11. Die Kosten für die Aufstellung eines Quartiergestaltungsplanes trägt der Bezirk nur soweit, als sie in seinem Interesse liegt. Die übrigen Kosten verteilen sich auf die Grundeigentümer im Verhältnis ihrer Interessen.

12. Vom Bezirksrat erteilte Genehmigungen sind den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Werden dagegen keine Einwände erhoben, so ist der Quartiergestaltungsplan sowohl für den Bezirksrat als auch für die Grundeigentümer verbindlich. Vorbehalten bleiben Aenderungen im Sinne von Abs. 8.

Art. 43 RECHTSNACHFOLGE

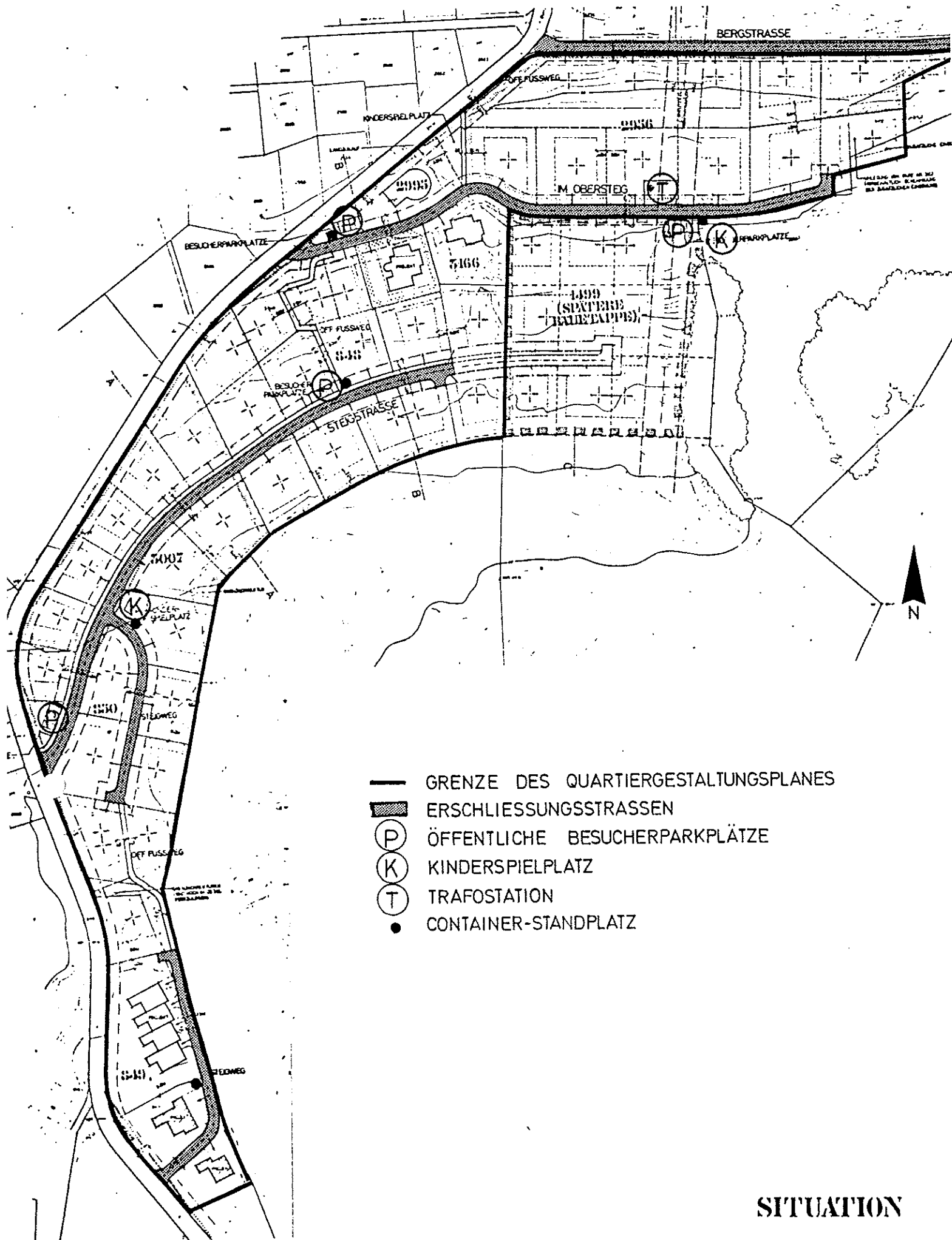
Quartiergestaltungspläne gelten auch ohne Anmerkung im Grundbuch. Die Eigentümer sind verpflichtet, allfällige Rechtsnachfolger von der Existenz solcher Pläne zu unterrichten.

1.3 Beschrieb des Konzeptes

Das Gebiet Schnabelsberg/Steig zeichnet sich durch seine steile, gegen Süden und Osten abfallende Lage aus (Steigung bis zu 40 %!). Eine direkte Erschliessung von Parzellen von der bestehenden Schnabelsbergstrasse her musste aus Sicherheitsgründen von Anfang an ausgeschlossen werden.

So wurde die verkehrsmässige Erschliessung durch drei Stichstrassen sowie im Norden durch die bestehende Bergstrasse bewerkstelligt. Diese Stichstrassen, parallel zum Hang verlaufend, sind die einzige wirtschaftlich vertretbare strassenmässige Erschliessung des Steilhangs. Die Anzahl ergab sich aus den notwendigen Bautiefen der Parzellen. Zusätzlich wurden noch Parzellen für Besucherparkplätze, Kinderspielflächen, Standplätze für Container sowie für eine Transformatorenstation ausgeschieden. Genaue Bezeichnung, Lage und Grösse sind im Situationsplan 1:500 (Plan-Nr. 4622-1) ersichtlich.

Die Untersuchung des in der Einfamilienhauszone gelegenen Gebietes hat ergeben, dass wegen der erheblichen topografischen Schwierigkeiten beim Bauen nach Reglement oft grosse Probleme entstehen. Es wird daher unumgänglich sein, beim Baubewilligungsverfahren vermehrt Ausnahmen gewähren zu müssen (Probleme ergeben sich speziell bei Geschosshöhe, Gebäudehöhe, Lage und Tiefe der Garagevorfahrten). Allerdings müssen dann an die Projekte erhöhte Anforderungen bezüglich Wohnqualität, ästhetische Wirkung und Einpassung in die Landschaft gestellt werden.



2. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Der Bezirk Einsiedeln erlässt auf Auftrag und im Einverständnis mit folgenden Grundeigentümern, gestützt auf § 32 des kantonalen Baugesetzes vom 30. April 1970 nachfolgenden Quartiergestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften:

Grundeigentümer:

Parzelle	Grundeigentümer	
Kat. Nr. 848 (1)	[REDACTED]	(1) Parzellenteil
Kat. Nr. 849	[REDACTED]	(2) Abgetauschte Parzelle, noch nicht im Grundbuch eingetragen; Lage und Grösse gemäss Situationsplan Nr. 4622-1
Kat. Nr. 850	[REDACTED]	(3) Landkauf noch nicht im Grundbuch eingetragen; Lage und Grösse der Parzellen gemäss Situationsplan Nr. 4622-1
Kat. Nr. 3007	[REDACTED]	
Kat. Nr. (2)	[REDACTED]	
Kat. Nr. 2995	[REDACTED]	
Kat. Nr. 3166 u. (3)	[REDACTED]	
Kat. Nr. 2556 (1)	[REDACTED]	

I. GELTUNGSBEREICH

Geltungsbereich

Art. 1

¹ Das Reglement gilt für die in den Plänen Nr. 4622-1 (Situation) und 4622-2 (Werkplan) im Masstab 1:500 bezeichneten Gebiete im Bezirk Einsiedeln. Diese Pläne bilden Bestandteile dieser Sonderbauvorschriften.

² Ausser den in Art. 6 des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln und § 19 Abs. 1 BG erwähnten Neu-, Auf-, An- und Umbauten sind Futter, Stütz- und Gartenmauern, Autoabstell-

plätze, wesentliche Terrainveränderungen, Material- und Farbgebung bewilligungspflichtig.

³ Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bauvorschriften des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln.

II. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

A. Erschliessung und Grundstücke

Baureife

Art. 2

¹ Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn:

- a) es durch einen genügenden Zugang von einer im Plan vorgesehenen Strasse erschlossen wird,
- b) die nötigen Anlagen für eine ausreichende Trink- und Brauchwasser- und Elektrizitätsversorgung und ein GKP-gemässer Abwasseranschluss bestehen oder mit der Baute ausgeführt werden und finanziell sichergestellt sind.

² Ist die Benützung privater Erschliessungsanlagen erforderlich, so hat sich der Bauherr über die erforderlichen Benützungsrechte auszuweisen.

Erschliessung

Art. 3

¹ Lage und Grösse der im Plan Nr. 4622-1 festgelegten Erschliessungsanlagen (Strassen, Fusswege) sowie der im Plan Nr. 4622-2 festgelegten Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung, Telefon) sind verbindlich.

² Die Erschliessung des im Quartiergestaltungsplan vorgesehenen Gebietes erfolgt unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung im Quartier.

Parzellierung

Art. 4

¹ Lage und Mass der im Plan Nr. 4622-1 bezeichneten, gemeinsam zu unterhaltenden Flächen für Strassen, Wege, Besucherparkplätze, Container-Standplätze, Kinderspielplätze und

Grünanlagen sind verbindlich. Allfällige Änderungen müssen qualitativ mindestens gleichen Anforderungen genügen und sind dem Bezirksrat zur Genehmigung einzureichen.

² Der Parzellierungsvorschlag des Baugebietes ist provisorisch. Bei der Detailplanung können Grösse und Begrenzung der Parzellen unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Parzellierungsprinzips verändert werden. Dabei haben die Parzellen die für die vorgesehene Nutzung geeignete Form und Grösse aufzuweisen.

B. Gestaltung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Dächer

Art. 5

Die Dachgestaltung, -Neigung und -Vorsprünge sind in ortsüblicher Art auszuführen. Flachdächer sind unzulässig.

Aussenantennen, Garagen

Art. 6

¹ Aussenantennen sind nicht zulässig.

² Garagen sind ins Gebäude oder Terrain zu integrieren. Freistehende Garagen sind nur gestattet, sofern die Zufahrts- oder Terrainverhältnisse keine andere Möglichkeit zulassen.

Farben

Art. 7

¹ Die Farben an den einzelnen Gebäuden und in den Gebäudegruppen sind gut aufeinander abzustimmen.

² Auffallende Farben sind nicht zulässig.

Umgebungsgestaltung

Art. 8

Bei der Baueingabe ist in einem Umgebungsplan die Gestaltung des Umschwungs darzustellen und zu beschreiben.

C. Verkehrssicherheit

Ausfahrten und Garagenvorplätze

Art. 9

Die im Plan Nr. 4622-1 festgelegten Sichtzonen dürfen weder durch Bauten, Mauern, Einfriedungen, andere Anlagen und Pflanzen beeinträchtigt werden.

Strassenabstände und Strassenabschlüsse

Art. 10

¹ Für die Abstände der Neubauten von den bestehenden oder projektierten Strassen gelten die Baulinien gemäss Plan Nr. 4622-1. Es gelten die folgenden Abstände:

- a) von der Schnabelsbergstrasse: 5,5 m
- b) von den Quartierstrassen: 4,0 m

Ausnahmen von dieser Regelung sind im Plan Nr. 4622-1 bezeichnet.

² Die Grenzabstände gemäss Quartiergestaltungsplan bleiben vorbehalten.

Einfriedungen, Mauern, Böschungen

Art. 11

¹ Einfriedungen dürfen zur Erleichterung der Schneeräumung nicht näher als 50 cm an Strassen, Wege und Plätze angrenzen.

² Entlang der Grenze dürfen Einfriedungen aller Art die Höhe von 120 cm nicht überschreiten. Wo die Sicht behindert werden könnte und es für die Verkehrssicherheit von Bedeutung ist, dürfen Einfriedungen nur eine Höhe von max. 60 cm aufweisen.

³ Futter, Stütz- und Gartenmauern haben sich gut ins Quartier einzupassen.

⁴ Im Baulinienbereich der Schnabelsbergstrasse dürfen keine baulichen Anlagen erstellt werden, die einen künftigen Trottoir- oder Strassenausbau massgebend erschweren.

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Gebäudetypen

Art. 12

¹ Es sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder zwei zusammengebaute Zweifamilienhäuser zulässig.

² Ausnahmsweise können Gebäude mit mehreren Kleinwohnungen bewilligt werden, sofern sie das Mass freistehender Ein- oder Zweifamilienhäuser nicht übersteigen.

³ Es sind keine Terrassenhäuser zulässig.

⁴ Kleingewerbebetriebe die in Wohnquartiere passen sind zulässig, wenn sie in keiner Weise stören.

Grundmasse

Art. 13

Ausnutzungsziffer beim Quartiergestaltungsplan	0,275
kleiner Grenzabstand	4,0 m
grosser Grenzabstand	8,0 m
Bauhöhe	6,0 m
Firsthöhe	8,0 m
Zahl der Vollgeschosse	2
Gebäudelänge	Art. 15

Grenzabstand

Art. 14

Lage von grossem und kleinem Grenzabstand sind im Situationsplan 1:500 (Plan Nr. 4622-1) festgelegt.

Gebäudelängen

Art. 15

¹ Die max. Gebäudelänge beträgt 20 m.

² Werden zwei Häuser zusammengebaut, ist eine Gebäudelänge von max. 25 m zulässig, sofern die beiden Baukörper gut ineinander gefügt sind und die gesamte Gebäudelänge nicht störend in Erscheinung tritt.

IV. KOSTEN

Grundsatz

Art. 16

¹ Die Erstellungs- und Unterhaltskosten für Strassen, Wege, Wasserleitungen, Kanalisation und die Erstellungs- und Unterhaltskosten für gemeinsame Anlagen wie Besucherparkplätze, Freiflächen, Kinderspielplätze, private Strassen und Wege usw. gemäss Quartiergestaltungsplan sind, soweit sie nicht

durch die dem Grundeigentümer belasteten Gebühren und Beiträge voll abgedeckt werden, von den Grundeigentümern zu übernehmen.

² Die Einzelheiten dieses Grundsatzes werden zwischen den Grundeigentümern und dem Bezirk vertraglich geregelt.

Uebernahme durch den Bezirk

Art. 17

Sobald die gemäss Quartiergestaltungsplan und Erschliessungsplänen für das Quartier notwendigen öffentlichen Kanalisationsanlagen vollständig erstellt und vom Bezirk abgenommen sind, gehen diese unentgeltlich in den Besitz des Bezirkes über.

V. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Voraussetzung für eine Baubewilligung

Art. 18

Bei der Baueingabe müssen, bevor auf das Bauvorhaben eingetreten wird, folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Parzellen für die gemeinsamen Anlagen wie Strassen, Wege, Besucherparkplätze, Kinderspielplätze usw. müssen definitiv ausgeschieden sein,
- Vertragliche Regelung über die für das Grundstück einzutragenden Rechte und Pflichten (Kostentragung für Erschliessung, Unterhalt, Gebühren und Beiträge).

Baueingabe

Art. 19

Die Baueingabe hat folgende Bestandteile zu umfassen:

- Strassenführung mit allfälligen Bau- und Niveaulinien im Bereich des Projektes mit den Gebäudeumrissen sowie Fusswege, Ein- und Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf einem Grundbuchplan,
- Angaben über die Versorgung des Grundstückes,
- Material- und Farbwahl soweit dies bei der Baueingabe bereits bestimmt werden kann,
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten 1:100 unter Angabe des bestehenden und vorgesehenen Terrainverlaufes,

- Umgebungsplan 1:100,
- Modell, soweit verlangt,
- Erläuterungsbericht mit Ausnützungsnachweis.

Farbgebung der Bauten

Art. 20

Die Farbgebung ist nach Vollendung des Rohbaues am Bau zu bemustern und zur Bewilligung einzureichen.

Strafen und Ersatzvornahme

Art. 21

Widerhandlungen gegen diese Sonderbauvorschriften werden nach § 47 BG geahndet.

VI. SCHLUSS- UND UEBERGANGSBESTIMMUNGEN

Pflichten des Bezirksrates

Art. 22

Der Vollzug dieser Sonderbauvorschriften obliegt dem Bezirksrat. Er erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen und bezeichnet die mit einzelnen Vollzugsaufgaben betrauten Kommissionen und Amtsstellen.

Uebergangsrecht

Art. 23

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Sonderbauvorschriften hängigen und noch nicht rechtskräftig entschiedenen Baugesuche unterliegen den Vorschriften dieses Reglementes.

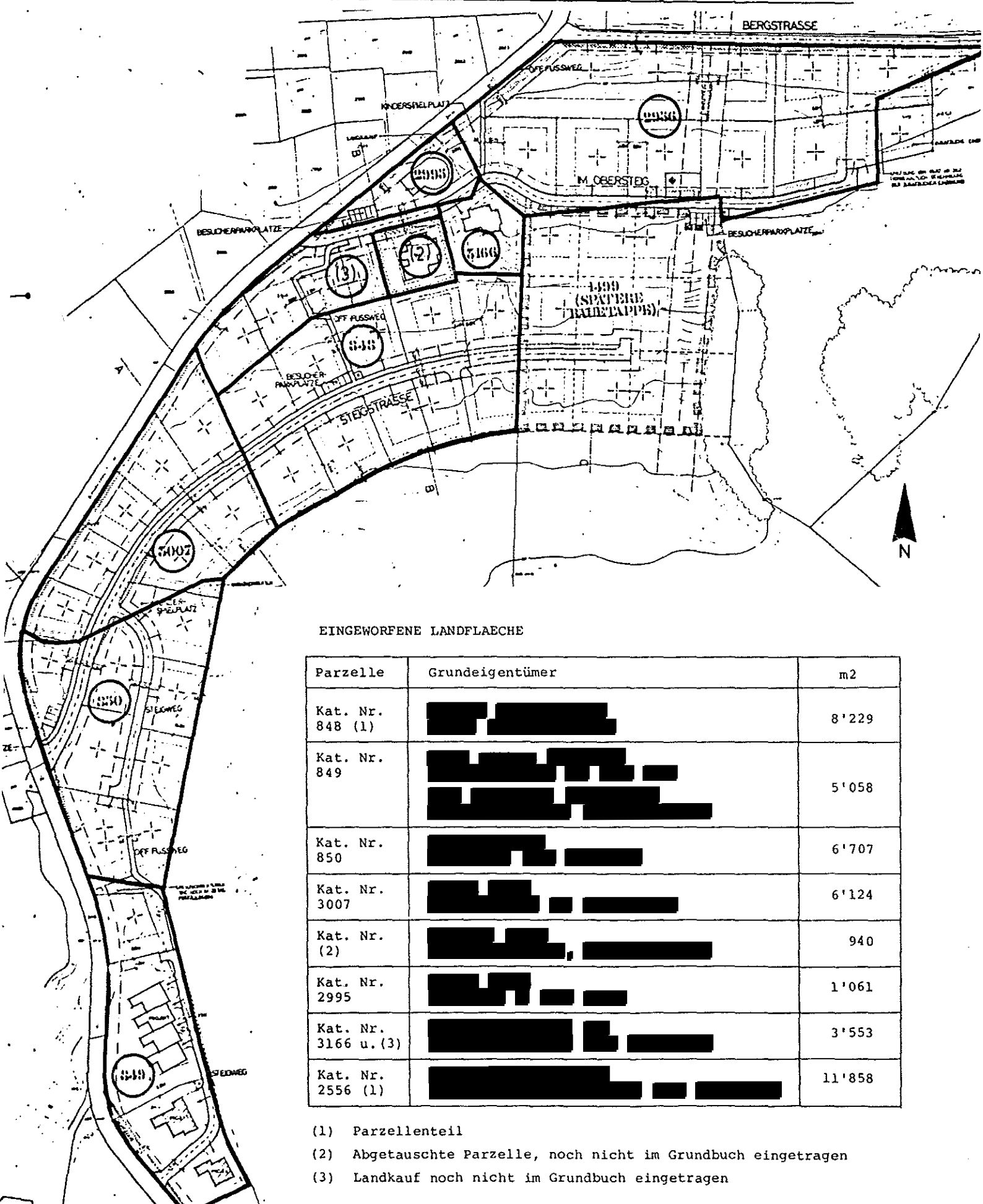
Inkrafttreten

Art. 24

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Gründung einer Flurgenossenschaft der beteiligten Grundeigentümer sowie mit der Genehmigung durch den Bezirksrat Einsiedeln und den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

Parzelle	Grundeigentümer
Kat. Nr. 848 (1)	[REDACTED]
Kat. Nr. 849	[REDACTED] [REDACTED]
Kat. Nr. 850	[REDACTED]
Kat. Nr. 3007	[REDACTED]
Kat. Nr. (2)	[REDACTED]
Kat. Nr. 2995	[REDACTED]
Kat. Nr. 3166 u. (3)	[REDACTED]
Kat. Nr. 2556 (1)	[REDACTED]

3. BESONDERE BESTIMMUNGEN FUER DIE EINZELNEN PARZELLEN



EINGEWORFENE LANDFLÄCHE

Parzelle	Grundeigentümer	m2
Kat. Nr. 848 (1)	[REDACTED]	8'229
Kat. Nr. 849	[REDACTED]	5'058
Kat. Nr. 850	[REDACTED]	6'707
Kat. Nr. 3007	[REDACTED]	6'124
Kat. Nr. (2)	[REDACTED]	940
Kat. Nr. 2995	[REDACTED]	1'061
Kat. Nr. 3166 u. (3)	[REDACTED]	3'553
Kat. Nr. 2556 (1)	[REDACTED]	11'858

(1) Parzellenteil

(2) Abgetauschte Parzelle, noch nicht im Grundbuch eingetragen

(3) Landkauf noch nicht im Grundbuch eingetragen

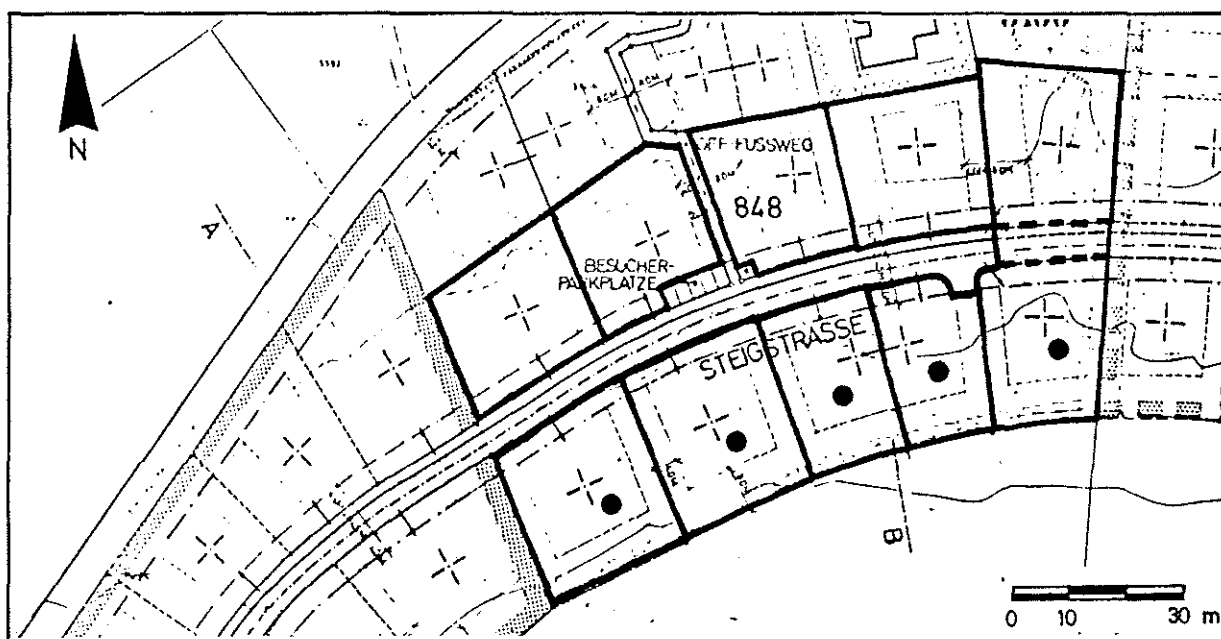
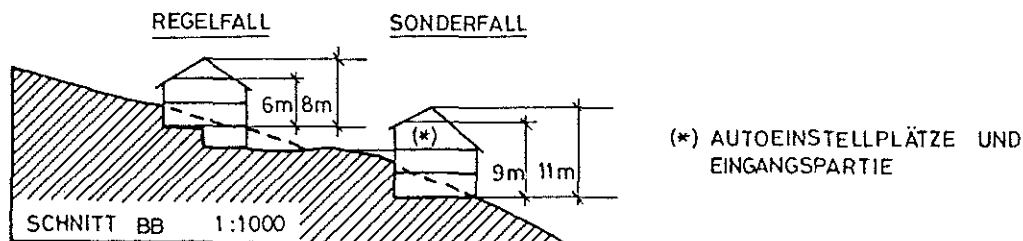
TEIL DER PARZELLE Nr. : 848

Grundeigentümer: [REDACTED] [REDACTED]

eingeworfene Landfläche :	8'229 m ²
Anteil Fahrbahnfläche :	611 m ²
anrechenbare Landfläche :	7'618 m ²
max. Bruttogeschossfläche:	2'095 m ²
zulässige Anzahl Bauten :	9 - 11 Bauten

AUSNAHMEN:

Wegen der extremen Steilheit des Hanges kann bei den unterhalb der Steigstrasse gelegenen Parzellen (●) die Bau-, Firsthöhe und Geschosszahl erhöht werden, falls das oberste Geschoss nur zu Parkierungs- und Eingangszwecken verwendet wird (Bauhöhe max. 9 m, Firsthöhe max. 11 m, max. 3 Geschosse).



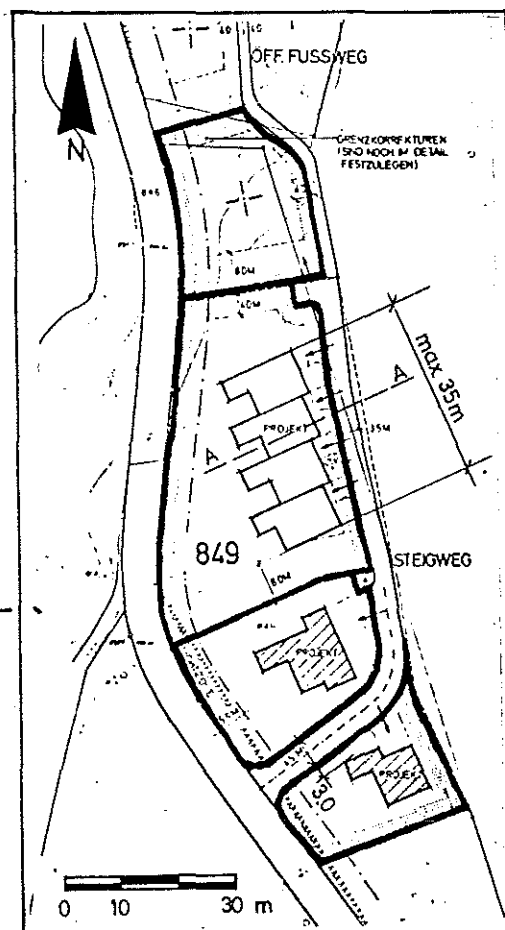
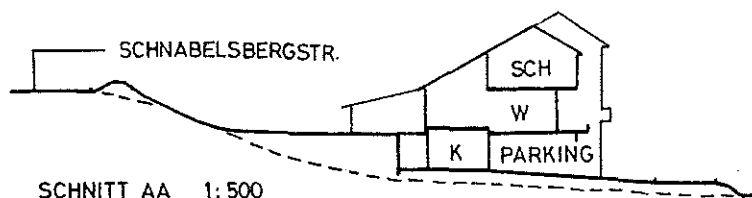
PARZELLE Nr. : 849

Grundeigentümer: [REDACTED]

eingeworfene Landfläche	:	5'058 m ²
Anteil Fahrbahnfläche	:	376 m ²
anrechenbare Landfläche	:	4'682 m ²
max. Bruttogeschossfläche	:	1'288 m ²
zulässige Anzahl Bauten	:	7 Bauten

AUSNAHMEN:

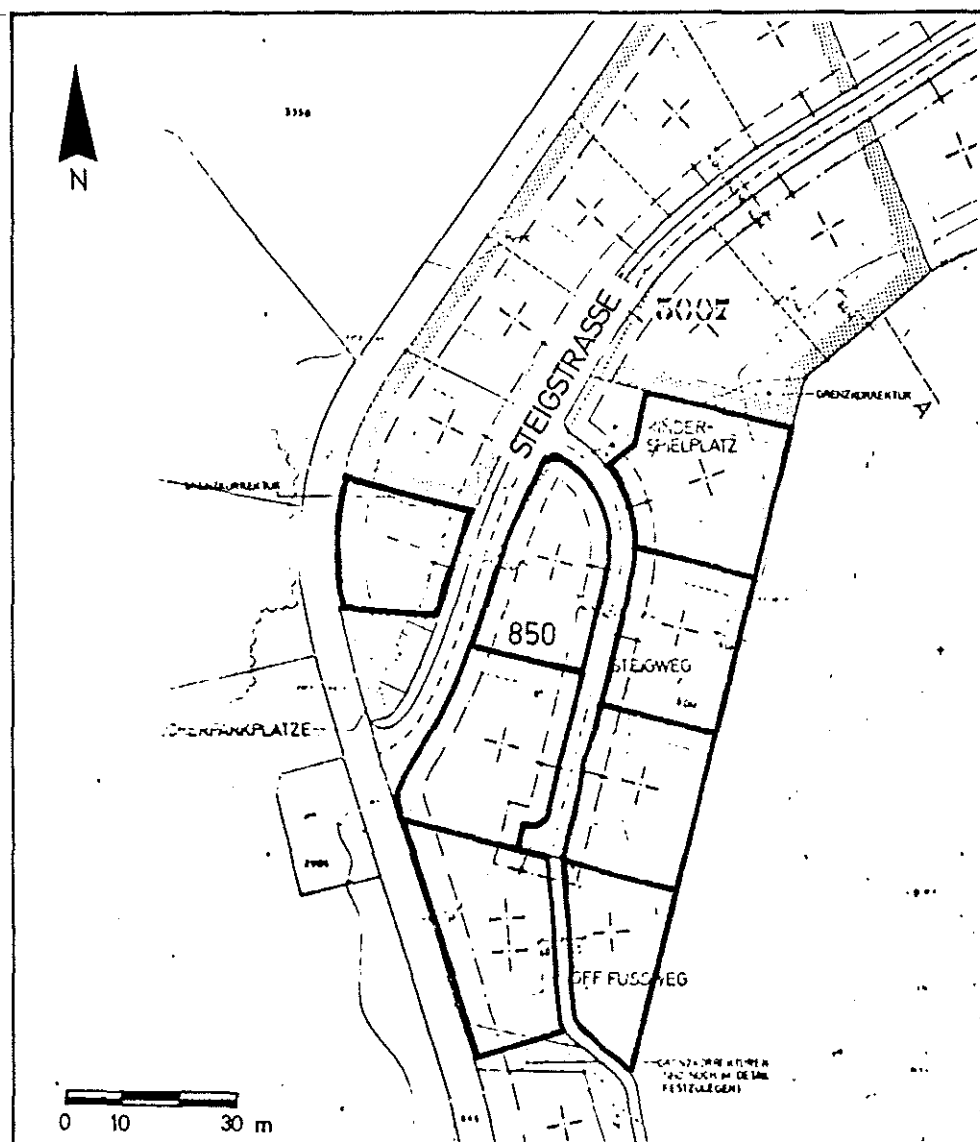
1. Die beiden Bauten mit bereits erteilter Baubewilligung weisen minimale Abstände zum Steigweg von 3,5 resp. 3,0 m auf.
2. Im mittleren Parzellenteil kann ein vierteiliges Reihenhauses erstellt werden, da der Baukörper im landschaftlich wenig empfindlichen flachen Gebiet liegt. Da die Parzelle von der Schnabelsbergstrasse nach Osten abfällt, entstehen Besonnungs-, Aussichts-, Lärm- und somit Orientierungsprobleme. Um diese zu bewältigen, soll die Bau- resp. Firsthöhe auf 9 m resp. 11 m sowie die Geschosszahl auf 3 erhöht werden, sofern das Untergeschoss ausschliesslich Parkierung, Keller, Heizung, Waschküche enthält.



PARZELLE Nr. : 850

Grundeigentümer:

eingeworfene Landfläche	:	6'707 m ²
Anteil Fahrbahnfläche	:	498 m ²
anrechenbare Landfläche	:	6'209 m ²
max. Bruttogeschossfläche	:	1'707 m ²
zulässige Anzahl Bauten	:	8 - 10 Bauten



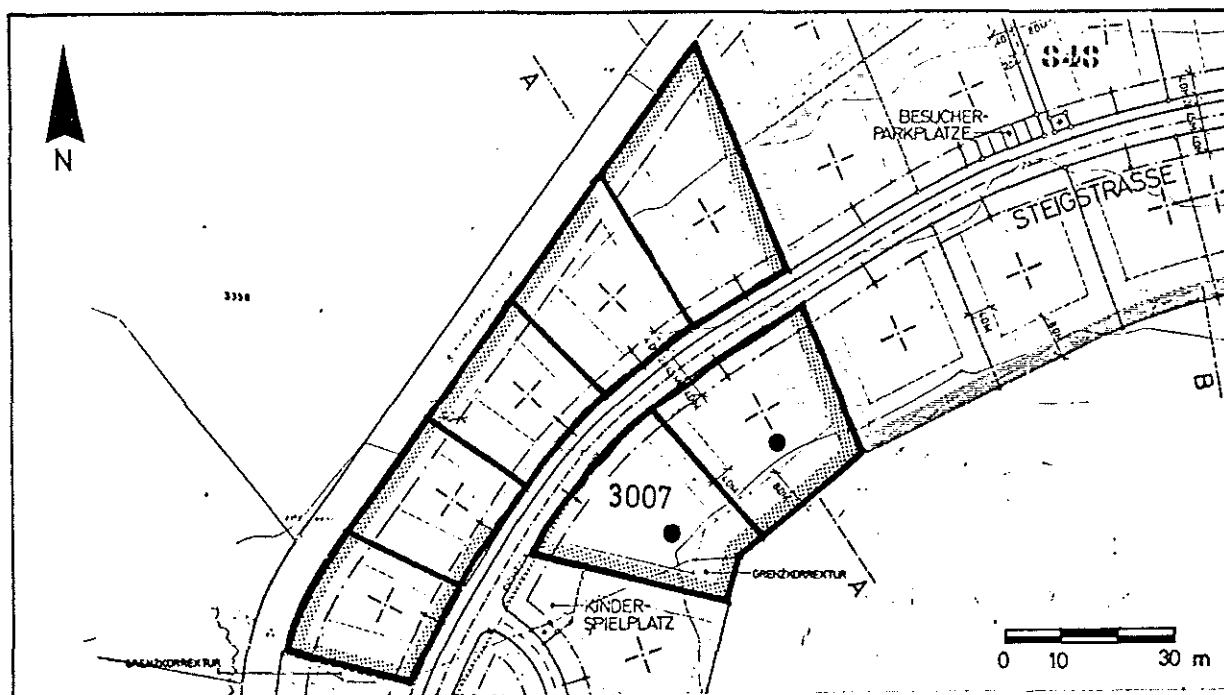
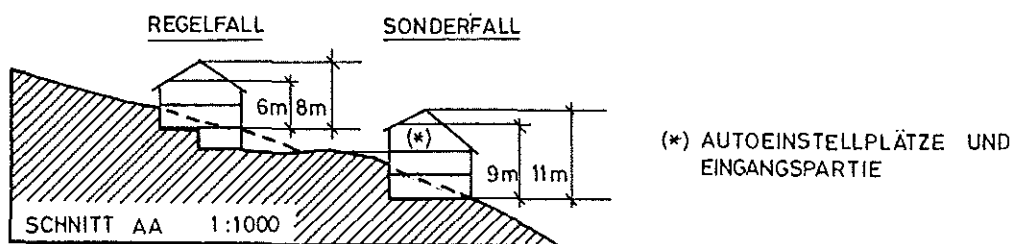
PARZELLE Nr. : 3007

Grundeigentümer: [REDACTED]

eingeworfene Landfläche	:	6'124 m ²
Anteil Fahrbahnfläche	:	455 m ²
anrechenbare Landfläche	:	5'669 m ²
max. Bruttogeschossfläche	:	1'559 m ²
zulässige Anzahl Bauten	:	6 - 8 Bauten

AUSNAHMEN:

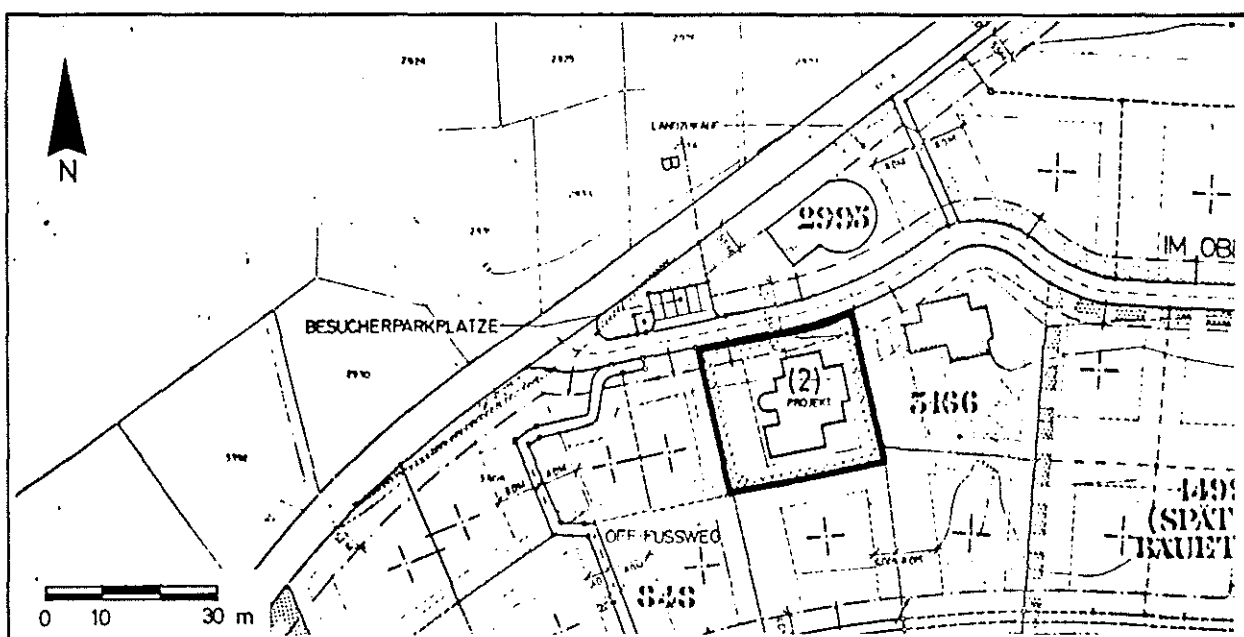
Wegen der extremen Steilheit des Hanges kann bei den unterhalb der Steigstrasse gelegenen Parzellen (●) die Bau-, Firsthöhe und Geschosszahl erhöht werden, falls das oberste Geschoss nur zu Parkierungs- und Eingangszwecken verwendet wird (Bauhöhe max. 9 m, Firsthöhe max. 11 m, max. 3 Geschosse).



PARZELLE Nr. : (2)

Grundeigentümer: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

eingeworfene Landfläche	:	940 m ²
Anteil Fahrbahnfläche	:	70 m ²
anrechenbare Landfläche	:	870 m ²
max. Bruttogeschossfläche	:	239 m ²
zulässige Anzahl Bauten	:	1 Gebäude



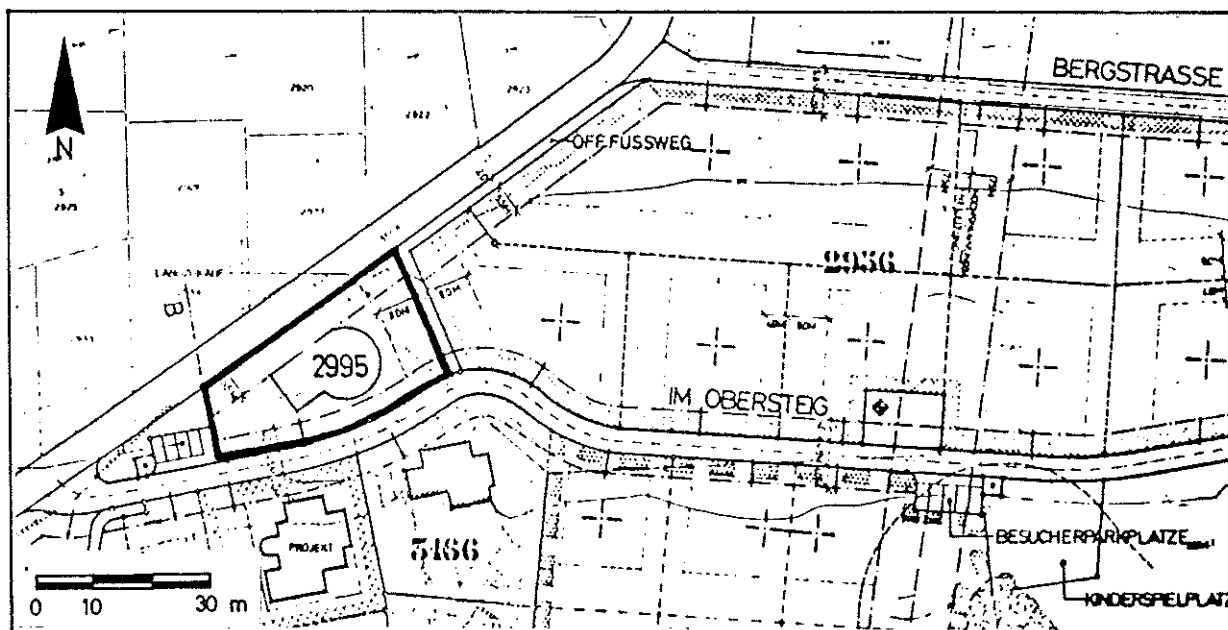
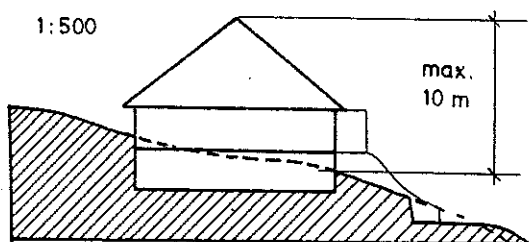
PARZELLE Nr. : 2995

Grundeigentümer: [REDACTED]

eingeworfene Landfläche	:	1'061 m ²
Anteil Fahrbahnfläche	:	79 m ²
anrechenbare Landfläche	:	982 m ²
max. Bruttogeschossfläche	:	270 m ²
zulässige Anzahl Bauten	:	1 Gebäude

AUSNAHME:

Die Steilheit des Geländes, die schmale Parzellenform sowie Lage und Koten der Erschliessungsstrasse "Im Obersteig" schränken die Plazierung des Gebäudes so ein, dass eine vernünftige Hauszufahrt nur dann bewerkstelligt werden kann, wenn das Gebäude um 1 m angehoben wird. Daraus resultiert eine max. Firsthöhe von 10 m.



PARZELLE Nr. : 3166 und (3)

Grundeigentümer: [REDACTED]

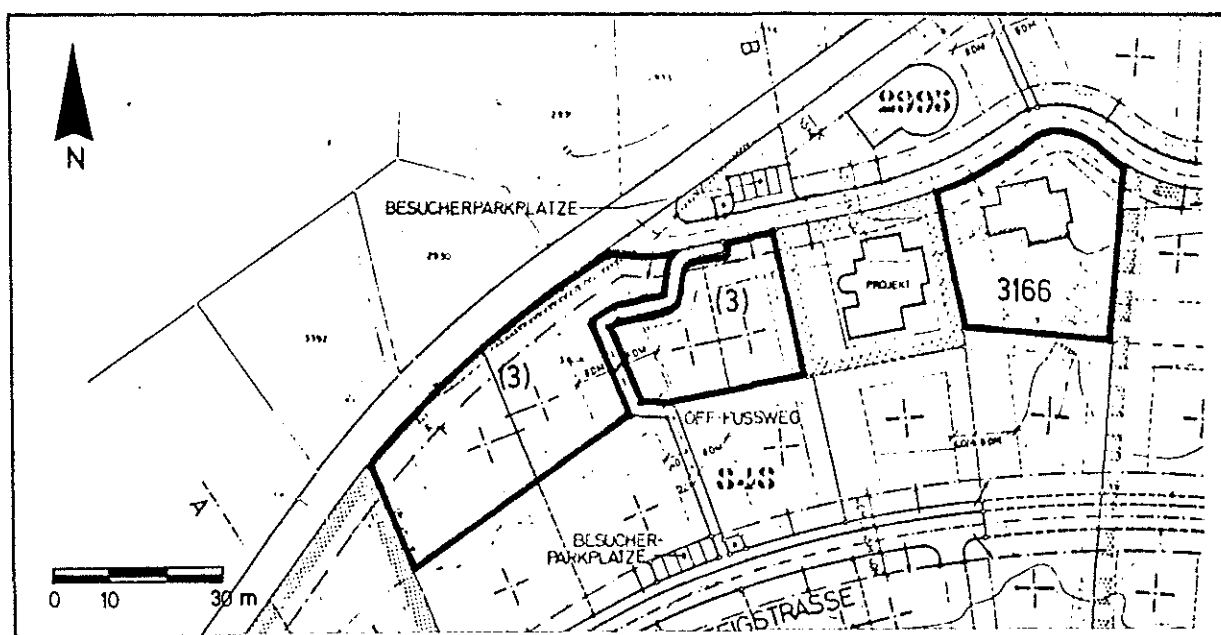
Parzelle 3166 : überbaut

eingeworfene Landfläche	:	1'045 m ²
Anteil Fahrbahnfläche	:	78 m ²
anrechenbare Landfläche	:	967 m ²
max. Bruttogeschossfläche	:	266 m ²
zulässige Anzahl Bauten	:	1 Gebäude (besteht)

Parzelle (3)

eingeworfene Landfläche	:	2'508 m ²
Anteil Fahrbahnfläche	:	186 m ²
anrechenbare Landfläche	:	2'322 m ²
max. Bruttogeschossfläche	:	638 m ²
zulässige Anzahl Bauten	:	4 Bauten

Total zulässige BGF für Parz. 3166 und (3): 904 m²



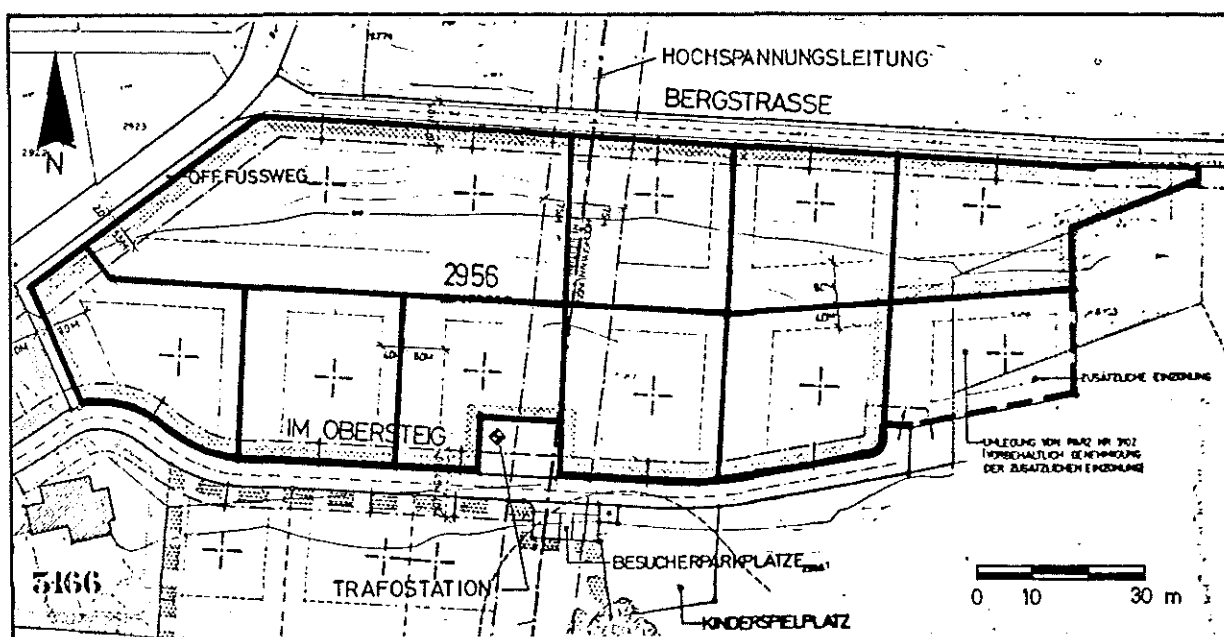
TEIL DER PARZELLE Nr. : 2956

Grundeigentümer:

eingeworfene Landfläche	:	11'858 m ²
Anteil Fahrbahnfläche	:	881 m ²
anrechenbare Landfläche	:	10'977 m ²
max. Bruttogeschossfläche	:	3'019 m ²
zulässige Anzahl Bauten	:	10 - 12 Bauten

BEMERKUNGEN:

Durch eine minimale zusätzliche Einzonung (ca. 170 m²) sowie durch Einbezug und Umlegung von Parzelle 5102 soll am östlichen Parzellenrand eine optimale Parzellierung erreicht werden. Die Einzonung muss aber in einem separaten Verfahren durchgeführt werden, so dass dieser Parzellenteil im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes ausgeklammert werden musste.



Einsiedeln, den

Bezirksrat Einsiedeln:

Der Bezirksammann:

Der Landschreiber:

Schwyz, den -5. Nov. 1979

Regierungsrat des Kantons Schwyz:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



17