

GESTALTUNGSPLAN KTN 1236 / 1237 / 1238 / 1239 / 1274 / 1601

GESTALTUNGSPLAN „SUN SET“, STUTZ, 8834 SCHINDELLEGI SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

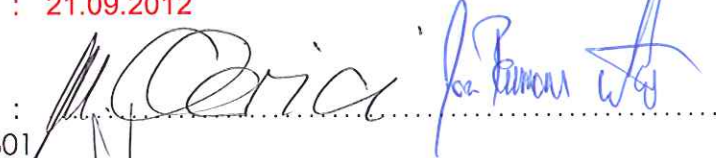
SUN SET

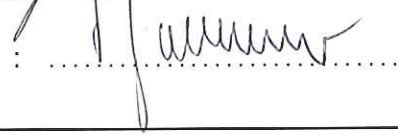


spa-home

SCHINDELLEGI DEN : 08.07.2010

REVISION : 21.09.2012

DER GRUNDEIGENTÜMER : 
KTN 1236/1237/1238/1239/1274/1601

DER PROJEKTVERFASSEN : 

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM : 16. März 2012 BIS : 5. April 2012

VOM GEMEINDERAT ERLASSEN AM : 3. Mai 2012

DIE GEMEINDEPRÄSIDENTIN : 

DER GEMEINDESCHREIBER : 

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ GENEHMIGT AM : 4.9.2012 mit
RRB Nr. 860

DER LANDAMANN : 

DER STAATSSCHREIBER : 



- 1 **Rechtsgrundlage**
 - 1.1 Der Gemeinderat erlässt gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG) sowie gestützt auf Art. 53 – Art. 55 des Baureglements der Gemeinde Feusisberg vom 25. September 2005 (BauR) den Gestaltungsplan „Sun Set“.
- 2 **Bestandteile**
 - 2.1 Der Gestaltungsplan Sun Set besteht aus folgenden Unterlagen:
 - Situationsplan mit Schnitte im Massstab 1: 500
 - Sonderbauvorschriften (SBV)
 - Erläuterungsbericht
 - Richtprojekt mit Umgebung
 - Ausgemittelte Gebäudehöhen über Gew. Terrain
- 3 **Räumlicher Geltungsbereich**
 - 3.1 Die Sonderbauvorschriften gelten für das Gestaltungsplangebiet. Die Grenze des Gebietes ist im Gestaltungsplan (Situationsplan) schwarz umrandet.
 - 3.2 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Grundstücke:
 - Kat.-Nr. 1236/1237/1238/1239/1274/1601: 8`559.00 m²
- 4 **Verbindlichkeit**
 - 4.1 Der Gestaltungsplan enthält verbindliche und orientierende Anordnungen.
 - 4.2 Verbindlich sind die Anordnungen des Gestaltungsplans, sofern sie in der Legende zum Situationsplan als verbindlich bezeichnet sind. In den anderen Fällen handelt es sich um orientierende Informationen.
 - 4.3 Die SBV sind verbindlich.
 - 4.4 Der Erläuterungsbericht und das Richtprojekt sind orientierend.
- 5 **Verhältnis zu BauR und PBG**
 - 5.1 Der Gestaltungsplan Sun Set geht – soweit gesetzlich zulässig - den Bestimmungen des BauR und des PBG vor.
- 6 **Zweck**
 - 6.1 Der Gestaltungsplan Sun Set bezweckt:
 - eine architektonisch hochwertige, einheitliche und zeitgemässe Überbauung
 - Förderung der landschaftsgestalterischen Interessen der Gemeinde Feusisberg im Bezug auf die Umgebungsgestaltung
 - zentral zusammengefasste Arealzufahrt
 - eine hohe Wohnqualität im Gestaltungsplangebiet

7 **Bauweise**

- 7.1 Das Gestaltungsplangebiet wird für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reiheneinfamilienhäuser genutzt.

8 **Vollgeschosse und Attikageschosse**

- Gebäude 1 : maximal 2 Vollgeschosse ohne Attikageschoss.
- Gebäude 2A, B: maximal 2 Vollgeschosse mit Attikageschoss.
- Gebäude 3,4,7 : maximal 2 Vollgeschosse mit Attikageschoss.
- Gebäude 5,6 : maximal 3 Vollgeschosse mit Attikageschoss.

9 **Horizontale Begrenzung der Bauten**

- 9.1 Die Baubereiche bestimmen unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten.
- 9.2 Die Gebäude 3-7 sind in der Ebene 4 mittels Nebenbauten voneinander zu trennen.
- 9.3 Anlagen wie Sitzplätze, Pergolen, Schwimmbäder, Stützmauern, Aussentreppenanlagen dürfen die Baubereiche überschreiten.
- 9.4 Über die Fassaden vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Attikenvorsprünge, Balkone und Erker dürfen die Baubereichsgrenzen bis zu 1.50 m überschreiten.
- 9.5 Die im Gestaltungsplan bezeichneten „Mantellinien“ definieren die maximale horizontale Ausdehnung der jeweiligen Ebenen.
- 9.6 Für Gebäude 1 gilt eine maximale Gebäudelänge von 27.0 m.
- 9.7 Für Gebäude im Baubereich 2A und 2B gilt eine maximale Gebäudelänge von 34.0 m.

10 **Vertikale Begrenzung der Bauten**

- 10.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gemäss BauR Art. 36 respektive PBG §60 Abs. 2 zu bemessen. Die Massgebenden Gebäudehöhen sind den Schnittdarstellungen im Gestaltungsplan zu entnehmen. Überdies werden die Gebäudehöhen durch maximale Höhenkoten im Gestaltungsplan bestimmt. (z.B. G: 778.76).
- 10.2 Die maximal zulässigen Attikahöhen werden durch Höhenkoten im Gestaltungsplan bestimmt (z.B. A: 781.86). Die Bestimmungen gemäss BauR Art. 36 respektive PBG §60 Abs. 2 sind einzuhalten.
- 10.3 Technisch bedingte Aufbauten sind über die maximal zulässigen Höhenkoten hinaus gestattet.

11 **Ausnützung**

- 11.1 Die zulässige Ausnützung des Gestaltungsplanperimeters beträgt 0.48. Vorbehalten bleibt der Behindertenbonus gemäss Art. 28 Abs. 4 BauR.

12 **Heizung**

- 12.1 Für den Gestaltungsplan Sun Set ist eine zentrale Holz-Pellets-Feuerungsanlage oder erneuerbare Energien wie z.B. Erdsonden-Wärmepumpen pro Haus vorzusehen.

13 **Erschliessung**

- 13.1 Die interne Erschliessung mit Verkehrs- & Gehwegen ist im Gestaltungsplan bezeichnet.
- 13.2 Die Erschliessungsstrasse steht allen Bewohnern, Besuchern und den öffentlichen Diensten zur Verfügung.

14 **Parkierung**

- 14.1 Eine der Normbedarf übersteigenden Anzahl von Abstellplätzen ist zulässig.
- 14.2 Die Motorfahrzeugabstellplätze einschliesslich der Besucherplätze werden in Sammelgaragen untergebracht.

15 **Gestaltung**

- 15.1 Die Bauten haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen.
- 15.2 Die Dächer sind als Flachdächer über Attika auszubilden und extensiv zu begrünen.
- 15.3 Die Gebäude sind Einheitlich in Ähnlichem Material zu gestalten. Ein Farb- und Materialkonzept ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.
- 15.4 In Bezug auf die Umgebungsgestaltung sowie die Formensprache der Architektur ist das Richtprojekt richtungsweisend.
- 15.5 Das Planungsgebiet soll als Gesamtkonzept erkennbar sein.

16 **Umgebungsgestaltung**

- 16.1 Freiflächen sind alle unbebauten Flächen, die weder der Erschliessung noch der Parkierung dienen. Diese sind zu modellieren, zu begrünen und mit einheimischen Pflanzenarten zu bepflanzen.
Die Pflanzung und Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen invasiver Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
Aus ökologischer Sicht sind einheimische Pflanzen oder einheimisches Saatgut zu bevorzugen.
Bauten und Anlagen wie Fusswege, Sitzplätze, Pergolen, Gartenpavillon, Schwimmbäder, Stützmauern, Aussentreppenanlagen, Veloräume sowie notwendige Entsorgungseinrichtungen sind darin zulässig.

- 16.2 Stützmauern sind zu mindestens 50% durch vorgestellte Bepflanzung zu Kaschieren.
- 16.3 Die Kinderspiel- und Erholungsflächen müssen mindestens 750 m2 aufweisen.
- 16.4 Die im Umgebungsplan eingetragenen hochstämmigen Bäume sind bei der Fertigstellung der Überbauung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Art und Lage der im Gestaltungsplan eingezeichneten Bäume sind richtungsweisend.
Die hochstämmigen Bäume sollen mehrheitlich einheimische Bäume sein.

17 **Inkrafttreten**

- 17.1 Der Gestaltungsplan Sun Set tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

...

simmenarchitects ag

08.07.2010 / Dpa
09.03.2012 / YAy
21.09.2012 / DPa