

Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg
Ortsteil Schindellegi

EINGANG

- 1. Juni 2011

Gestaltungsplan „Neuer Lindenpark“

Sonderbauvorschriften (SBV)

3.1.2011

Gesuchsteller: Sanjo Immobilien AG

(Joseph M. Grab)

Einverständniserklärung Grundeigentümer:

(Benno Schuler: KTN 1638 / 1639)

(Cäsar u. Gabriela Huber: KTN 1648)

(Josef Grab: KTN 1473 / 1640)

(Sanjo Finanz AG: KTN 1600/
1650/1651/1652/1653/1654/
1655/1656)

(Bernd u. Sabine Kuhlin: KTN 1649)

Öffentlich aufgelegt vom 4.7.11....

bis 24.2.11

Vom Gemeinderat erlassen am 16. Juni 2011

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. 842
vom 23. August 2011

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Neuer Lindenpark“ gilt für das im Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 2320-002, schwarz umgrenzte Gebiet der Zone E2 mit total 6'684 m².

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) die Verwirklichung einer sich gut ins bestehende Quartier einpassenden Terrassenüberbauung mit hohem Wohnwert und attraktiver Umgebungsgestaltung, welche dem Geländeverlauf möglichst angepasst ist;
- b) die Ermöglichung zusammenhängender Frei-, Begegnungs- und Erholungsflächen;
- c) eine gemeinsame und flächensparende Erschliessung aller Terrassenhäuser direkt ab der neuen „Rahmensbüelstrasse“ (Groberschliessung) gemäss Baubewilligung des Gemeinderates Feusisberg vom 28.8.2008, dies mit einer grösstenteils überdeckten und unterirdischen Parkierung.

Art. 3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) den verbindlichen Planungsmitteln
 - verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan-Nr. 2320-002 vom 3.1.2011
 - Sonderbauvorschriften vom 3.1.2011
- b) den lediglich richtungsweisenden, d.h. Möglichkeiten aufzeigenden, und so orientierenden, d.h. nicht verbindlichen Planungsmitteln
 - orientierende Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan-Nr. 2320-002 vom 3.1.2011
 - Bericht vom 3.1.2011 mit Anhängen, dabei auch dem Richtprojekt der square one architekten gmbh, Steinberggasse 26, 8400 Winterthur.

Art. 4 Gestaltungsplanbereiche

Der Gestaltungsplan enthält folgende verbindlichen Gestaltungsplanbereiche:

- a) Baubereiche A, Häuser 1 und 2, Niveaus 1, 2 und 3, sowie Baubereiche B, Häuser 3 und 4, Niveaus 3, 4 und 5 (Art. 5)
- b) Mantellinie Nebenbauten (Art. 6)
- c) Mantellinie Tiefgarage (Art. 7)
- d) Öffentliches Trottoir (Strassenprojekt Rahmensbühlstrasse) (Art. 14)
- e) Öffentliche Verkehrsfläche (Strassenprojekt Rahmensbühlstrasse) (Art. 14)
- f) Umgebungs- und Freiflächen (Art. 17)
- g) Bereich Begegnungs- und Erholungsflächen (Art. 18)
- h) Ein- und Ausfahrt Tiefgarage/Garagen (Art. 14)
- i) Richtungspunkt für interne Fusswege (Art. 16)

Art. 5 Baubereiche A und B

¹ Die Baubereiche A, Häuser 1 und 2, jeweils Niveau 1, 2 und 3, sowie die Baubereiche B, Häuser 3 und 4, jeweils Niveau 3, 4 und 5, gemäss Gestaltungsplan 1:500 bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der hier zulässigen vier Terrassenhäuser als Wohnbauten in Hanglagen nach Art. 38 f BauR. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge etc.) gemäss § 59 PBG dürfen um maximal 1.5 m über die Baubereiche hinausragen.

² Die Häuser 1 und 2 der Baubereiche A enthalten nach Art. 39 Abs. 2 lit. f BauR je drei Terrassenhausgeschosse (jeweils Niveau 1, 2 und 3). Die Häuser 3 und 4 der Baubereiche B enthalten nach Art. 39 Abs. 2 lit. f BauR ebenfalls je drei Terrassenhausgeschosse (jeweils Niveau 3, 4 und 5) sowie zusätzlich das Garagengeschoss der Tiefgarage nach Art. 7 SBV, welches auch den Häusern 1 und 2 der Baubereiche A zur Verfügung steht, dies mit direktem Zugang (Art. 7 Abs. 2 SBV).

Im Baubereich des jeweils obersten Terrassenhausgeschosses (Niveau 3 der Häuser 1 und 2 resp. Niveau 5 der Häuser 3 und 4) dürfen bei den Häusern 1, 2, 3 und 4 jeweils drei Vollgeschosse (Niveaus 1, 2, 3 bei den Häusern 1 und 2 resp. Niveaus 3, 4, 5 bei den Häusern 3 und 4) übereinander liegen.

³ Für die Häuser 1, 2, 3 und 4 gilt die Höhenbegrenzungslinie von 8 m nach Art. 39 Abs. 5 und 6 BauR. Zusätzlich gelten für diese Bauten die

Höhenbeschränkungen gemäss nachfolgenden maximalen Höhen, gemessen bis OK Dachabschluss (Terrassenboden resp. Flachdach):

Baubereich / Niveau	Max. zulässige Höhe in m.ü.M.
Baubereich A Niveau 1	681.60
Baubereich A Niveau 2	684.50
Baubereich A Niveau 3	687.55
Baubereich B Niveau 3	668.10
Baubereich B Niveau 4	691.00
Baubereich B Niveau 5	694.05

⁴ Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilatoren, Liftaufbauten, Photovoltaikanlagen und dergleichen sowie Geländer dürfen die maximal zulässigen Höhen der Bauten nach Abs. 3 um das technisch resp. baulich und nutzungsmässig bedingte Mass überschreiten.

⁵ Auf den obersten Flachdächern der Häuser 3 und 4 sind zudem Sonnenkollektoren mit einer Neigung von bis zu 45° a.T. und einer Höhe bis 1.5 m, gemessen ab OK Dachabschluss bis OK Solaranlage, zulässig. Die Sonnenkollektoren müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt sein, gemessen ab Vorderkante Sonnenkollektoren bis Vorderkante Flachdach.

⁶ Bezüglich der Gebäudelänge gilt Art. 8 SBV.

Art. 6 Nebengebäude

¹ Innerhalb der Baubereiche A und B und innerhalb der Mantellinie Nebengebäude sind Nebengebäude gemäss § 61 Abs. 1 PBG gestattet. Vordächer dürfen gemäss § 59 PBG die Mantellinie um maximal 1.5 m überragen.

Die Nebengebäude dürfen dabei die in Art. 5 Abs. 3 SBV bestimmten maximalen Höhen der jeweils angrenzenden Baubereiche/Niveaus nicht überschreiten.

² Innerhalb dem Bereich Umgebungs- und Freiflächen ist zudem zusätzlich eine Nebenbaute gemäss § 61 Abs. 1 PBG (Begegnungs-, Geräte- und Spielhaus) mit höchstens 30 m² Gebäudegrundfläche zulässig.

³ Auf den talseits der Rahmensbühlstrasse befindlichen Grundstücken KTN 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655 und 1656 sind Nebengebäude gemäss § 61 Abs. 1 PBG gestattet. Bezüglich der Abstände gilt Art. 9 SBV.

Art. 7 Mantellinie Tiefgarage

¹ Die Mantellinie Tiefgarage bestimmt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der zu den Baubereichen B der Häuser 3 und 4 gehörenden Tiefgarage sowie von Keller-, Abstell-, Technik- und Nebenräumen, dies als Untergeschoss nach Art. 32 Abs. 2 BauR und als unterirdische Baute nach § 61 Abs. 2 PBG, wobei diese Tiefgarage talseits (nördlich) zwischen den Häusern 1 und 2 sowie westlich bei der Ein- und Ausfahrt eingeschossig in Erscheinung treten darf.

² Die Tiefgarage als unterirdische Baute darf mit den Hauptbauten der Häuser 1, 2, 3 und 4 zusammengebaut werden.

³ Von der Tiefgarage ist je ein direkter gedeckter und behindertengerechter Zugang zu den vier Häusern 1, 2, 3 und 4 zu erstellen.

⁴ Bezüglich den Abständen gilt Art. 9 SBV.

Art. 8 Gebäudelänge

¹ Die massgebende Gebäudelänge der Terrassenhäuser von 24 m gemäss Art. 44 Abs. 3 BauR bemisst sich nach Art. 39 Abs. 4 BauR (längste Baustufe) bei den jeweils drei Terrassenhausgeschossen der Häuser 1 (Niveau 1, 2 und 3), 2 (Niveau 1, 2 und 3), 3 (Niveau 3, 4 und 5) und 4 (Niveau 3, 4 und 5).

² Die talseits gemessene maximal zulässige Gebäudelänge der oberirdischen Hauptbauten innerhalb der hier maximal 27.15 m langen Baubereiche A, Haus 1 und Haus 2, beträgt 27 m.

³ Die Gebäudelänge der Tiefgarage nach Art. 7 SBV, für sich sowie zusammen mit den erschlossenen Terrassenhäusern, ist nicht beschränkt.

Art. 9 Abstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände nach § 59 bis 63 PBG und Art. 33 f BauR, der Strassenabstand von 4 m nach § 41 StrV, der Gewässerabstand nach § 34 VVzPBG und gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung sowie der Waldabstand von 15 m nach § 67 PBG sind in allen Baubereichen und im ganzen Gestaltungsplangebiet mit Ausnahme resp. unter Berücksichtigung der Absätze 2 bis 7 sowohl innerhalb des Gestaltungsplangebietes wie nach aussen von allen Bauten und Anlagen einzuhalten. Vorbehalten bleiben allfällige Ausnahmegewilligungen nach § 73 PBG betreffend Strassen-, Wald- und Gewässerabstand im Baubewilligungsverfahren, dies beschränkt auf die nach Art. 17 SBV in den Umgebungs- und Freiflächen gemäss Gestaltungsplan 1:500 möglichen Bauten und Anlagen, soweit diese innerhalb des Waldabstandes und des Gewässerabstandes sowie des Strassenabstandes zur Rahmensbühlstrasse (Art. 14 SBV) liegen.

² Gegenüber den Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gehen die nach Abs. 1 einzuhaltenden Abstände den gemäss Gestaltungsplan in den Baubereichen gestatteten Gebäudehöhen vor. Diese zulässigen Gebäudehöhen dürfen also gegenüber den Nachbarparzellen nur insoweit ausgeschöpft werden, als dabei die Abstände nach aussen nach Abs. 1 eingehalten sind.

³ Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes nach Abs. 1 und 6 können innerhalb des Gestaltungsplanes die Grenzabstände durch einen Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern ungleich verteilt werden (§ 62 PBG).

⁴ Nebenbauten dürfen nach § 61 PBG mit schriftlicher Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenze des Gestaltungsplangebiets und bis an die gestaltungsplaninternen Grenzen gebaut werden.

⁵ Zwischen dem Haus 3 (Niveau 3, 4 und 5) und dem Haus 4 (Niveau 3, 4 und 5) in den Baubereichen B ist unabhängig des Abstands der Baubereiche ein Zeilenabstand von mindestens 6 m einzuhalten, wobei auf beide diese so einander gegenüberliegenden Gebäudeseiten nicht die Mehrzahl der Hauptwohnräume gerichtet sein darf (Art. 39 Abs. 3 lit. a BauR).

⁶ Zwischen dem Haus 1, Niveau 1, 2 und 3, und dem Haus 3, Niveau 3, 4 und 5, ist lediglich der Gebäudeabstand nach § 63 PBG einzuhalten, nicht jedoch der zusätzliche kommunale Gebäudeabstand mit dem kommunalen grossen Grenzabstand nach Art. 33 BauR und Art. 44 Abs. 3 BauR und dem Mehrlängenzuschlag nach Art. 34 BauR.

⁷ Von und zu den unterirdischen Bauten, so auch der Tiefgarage nach Art. 7 SBV, ist innerhalb des Gestaltungsplangebiets generell kein Gebäudeabstand einzuhalten. Als unterirdische Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebiets gelten dabei alle Bauteile einer Baute, welche das gewachsene Terrain nicht oder um nicht mehr als einen Meter überragen.

⁸ Bezüglich dem Waldabstand ist gemäss Gestaltungsplan 1:500 bereits die im Zusammengang mit der Baubewilligung für den Neubau Rahmensbühlstrasse vom 28.8.2008 bewilligte Rodung mit Ersatzaufforstung auf dem südlichen Nachbargrundstück berücksichtigt resp. zu berücksichtigen.

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie unter Wahrung der Massstäblichkeit als ortsbauliche Gesamtheit mit einer einheitlichen Formsprache und Architektur in Erscheinung treten, wobei das Richtprojekt wegleitend ist.

² Die Materialwahl und die Farbgebung der Gebäudehülle (Fassaden- und Dachbauteile) bedürfen der Zustimmung der Baubehörde. Vor Baubeginn ist ein Material- und Farbkonzept unter Beilage entsprechender Muster zur Genehmigung einzureichen.

³ Die Terrassenbauten der Häuser 1 bis 4 und die Nebenbauten sind mit Flachdächern zu versehen (Art. 10 Abs. 2 BauR). Die obersten Flachdächer der Häuser 1 bis 4 sind ausserhalb den technischen Aufbauten, inkl. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren nach Art. 5 Abs. 4 und 5 SBV, extensiv zu begründen, dies so in Erfüllung der Bestimmung in Art. 39 Abs. 2 lit. e BauR.

Art. 11 Hindernisfreie Bauten

Alle Wohnungen sind so zu gestalten, dass die Voraussetzungen für deren Anpassbarkeit gemäss SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ vorhanden sind, d.h. alle Wohnungen können so bei Bedarf sofort behindertengerecht angepasst werden. Für die baulichen Anforderungen gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“.

Art. 12 Energieeffizientes Bauen

Bei allen Häusern und Wohnungen muss gemäss § 24 Abs. 2 PBG zumindest der Minergie-Standard für Wohnbauten eingehalten werden, dies dabei möglichst mit einer durch erneuerbare Energiequellen gespeisten Heizung. Im Baubewilligungsverfahren können anstelle des Minergiestandards für Wohnbauten andere höherwertige Energiestandards resp. Energiekonzepte bewilligt werden.

Art. 13 Maximal zulässige Ausnützung

¹ Die max. zulässige Ausnützungsziffer für das Gestaltungsplangebiet beträgt 0.425 (0.35 zuzüglich Bonus von 0.075).

² Die Verlagerung der Ausnützung durch Ausnützungsübertragung ist innerhalb des ganzen Gestaltungsplangebietes frei gestattet.

Art. 14 Baubereich öffentliches Trottoir und öffentliche Verkehrsfläche (Rahmensbüelstrasse)

¹ Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt über die „Rahmensbüelstrasse“, Verkehrsfläche und Trottoir, gemäss Baubewilligung des Gemeinderates Feusisberg vom 28.8.2008, dies in den Baubereichen öffentliches Trottoir und öffentliche Verkehrsfläche des Gestaltungsplanes 1:500. Geringfügige Änderungen der horizontalen und vertikalen Linienführung im Strassenbauprojekt sind zulässig und bedürfen keiner Gestaltungsplan-Änderung.

² Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage/Garagen nach Art. 7 SBV und die Auffahrt zu den gestaltungsplaninternen Erschliessungsflächen (Auffahr-rampe) haben an der im Gestaltungsplan 1:500 markierten Ein- und Aus-fahrtsstelle resp. bergseits/südlich davon zu erfolgen.

Art. 15 Parkierung, Abstellflächen/-räume

¹ Die gemäss Art. 20 Abs. 2 lit. a BauR erforderlichen Pflichtparkplätze, inkl. Besucherparkplätze, sind zu mindestens 90 % überdacht innerhalb des Bereichs (Mantellinie) Tiefgarage nach Art. 7 SBV zu erstellen, dies abgeschlossen oder offen (z.B. Besucherparkplätze). Innerhalb der ge-schlossenen Tiefgarage dürfen anrechenbare Parkplätze hintereinander angeordnet werden.

² Die Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Bei einer Etappierung sind auch die pro Etappe anteilmässig erforderlichen Parkplätze sicherzustellen.

³ Pro Wohnung sind genügend wettergeschützte Abstellflächen und/oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte zu realisieren.

Art. 16 Interne Fusswege

Zwischen den Richtungspunkten für interne Fusswege sind innerhalb des Gestaltungsplangebietes Fusswege als Fussgängererschliessung der Häuser 1 bis 4 mit einer Mindestbreite von 1.0 m zu erstellen.

Art. 17 Umgebungs- und Freiflächen

¹ In den Umgebungs- und Freiflächen sind die Begegnungs- und Erho-lungsflächen nach Art. 18 SBV mit den entsprechenden Anlagen (inkl. Kinderspielgeräte), die internen Erschliessungsflächen und -anlagen, inkl. der Auffahrt ab der Rahmensbüelstrasse (Art. 14 Abs. 2 SBV), die internen Fusswege nach Art. 16 SBV und sonstige Wege, Aussentrep-pen, Bepflanzungen (Bäume und Sträucher), Garten- und Grünanlagen, offene Sitzplätze, Stützkonstruktionen und dergleichen zulässig. Entlang der Rahmensbüelstrasse sind zudem Aussenparkplätze gestattet. Be-züglich den Nebenbauten gilt Art. 6 SBV.

² Die Belagsmaterialien der Wege und Plätze sind, unter Berücksichti-gung der Begeh- und Befahrbarkeit (zum Beispiel auch Kinderwagen und Rollstühle) sowie der Unterhaltsarbeiten, aufeinander abzustimmen. Ent-sprechende Angaben dazu müssen im Material- und Farbkonzept ge-mäss Art. 10 Abs. 2 SBV mitenthalten sein.

³ Für die konkrete Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen. Dieser hat detaillierte Angaben zur Geländemodellierung, Gestaltung der Umgebungs- und Spielflächen (Art. 18 SBV) sowie zu den inneren Erschliessungsflächen zu enthalten.

Art. 18 Begegnungs- und Erholungsflächen

¹ Für die Überbauung sind insbesondere innerhalb des Bereichs Begegnungs- und Erholungsfläche die nach Art. 14 BauR erforderlichen Begegnungs- und Erholungsflächen zu erstellen. Zudem dürfen auch sonstig innerhalb der Umgebungs- und Freiflächen solche anrechenbare Begegnungs- und Erholungsflächen angeordnet und gestaltet werden, soweit sie ebenfalls die Voraussetzungen nach Art. 14 BauR erfüllen.

² Die Begegnungs- und Erholungsflächen haben gesamthaft eine Fläche von mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufzuweisen.

³ Für Begegnungs- und Erholungsflächen innerhalb des Waldabstandsbereichs bleiben allfällige erforderliche Ausnahmegewilligungen im Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

⁴ Die konkreten Flächen, Gestaltungen und Ausstattungen sind im Baubewilligungsverfahren mittels Umgebungsplan gemäss Art. 17 Abs. 3 SBV nachzuweisen.

Art. 19 Containerabstellplatz

Im Bereiche der Tiefgarageneinfahrt ist für die ganze Überbauung ein Containerabstellplatz zu erstellen.

Art. 20 Werkleitungsplan und Retentionsanlagen

¹ Die ungefähre horizontale Linienführung der wichtigen Werkleitungen ist im orientierenden Richtprojekt, Ver- und Entsorgungskonzept, 1:500, Plan-Nr. 1830, Bestandteil des Berichts zum Gestaltungsplan, richtungsweisend aufgezeigt.

² Es sind Retentionsanlagen zu erstellen, deren Anzahl und ungefähre Lage im orientierenden Richtprojekt, Ver- und Entsorgungskonzept, und im Gestaltungsplan 1:500 orientierend und richtungsweisend aufgezeigt ist.

³ Das Meteorwasser ist über die Retentionsanlagen abzuleiten und so weit zu drosseln, dass die Vorfluter nicht zusätzlich durch eingeleitetes Meteorwasser aus dem Gestaltungsplanperimeter belastet werden. Im Baubewilligungsverfahren ist dazu der detaillierte Nachweis zu erbringen.

Art. 21 Ausnahmen von der Normalbauweise und Bestätigungen der Normalbauweise

¹ Mit dem Gestaltungsplan werden in Abweichung von der Normalbauweise gemäss Baureglement und gemäss Planungs- und Baugesetz folgende Ausnahmen bewilligt (§ 24 PBG und Art. 53 BauR):

- a) Rein kantonaler Gebäudeabstand zwischen den Häusern 1 und 3 mit Befreiung von der Einhaltung des zusätzlichen kommunalen Gebäudeabstandes und des Mehrlängenzuschlages nach Art. 9 Abs. 6 SBV.
- b) Kein Gebäudeabstand von und zu unterirdischen Bauten resp. Gebäudeteilen nach Art. 9 Abs. 7 SBV.
- c) Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.35 um 0.075 (AZ-Bonus) auf 0.425 (Art. 13 SBV).

² Mit dem Gestaltungsplan werden folgende Übereinstimmungen mit der Normalbauweise gemäss Baureglement und gemäss Planungs- und Baugesetz bestätigt, wobei jedoch zusätzlich, falls und soweit mit der Normalbauweise nicht übereinstimmend, auch diesbezüglich entsprechende Ausnahmen bewilligt werden (§ 24 PBG und Art. 53 BauR):

- a) Zulässige übereinanderliegende drei Vollgeschosse im Bereich des jeweils obersten Terrassenhausgeschosses nach Art. 5 Abs. 2 SBV.
- b) Zulässige kommunale Gebäudelängen nach Art. 8 SBV.

Art. 22 Subsidiäres Recht

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangen das heute geltende Baureglement (BauR) der Gemeinde Feusisberg, das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 23 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.