

GESTALTUNGSPLAN „MAIHOF WEST“

- GB-NR. 142
- GB-NR. 1669

Pfäffikonstrasse, 8834 Schindellegi

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV)

Zustimmung Grundeigentümer:

- GB-Nr. 142

Konrad Styger, 8834 Schindellegi

- GB-Nr. 1669

Mächler Generalunternehmung AG, 8853 Lachen


.....

.....

Öffentlich aufgelegt vom: 15 April 2011

bis: 5 Mai 2011

Vom Gemeinderat genehmigt am

16 Juni 2011

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:


.....


.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt mit Beschluss Nr. 353 vom 27. März 2012

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:







Art. 1 Rechtsgrundlagen	Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24, 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 7, 53, 54 und 55 des Baureglements (2006) Feusisberg Sonderbauvorschriften für die im Gestaltungsplan bezeichneten Parzellen.
Art. 2 Geltungsbereich	¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan violett umrandete Gebiet. ² Soweit nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des kantonalen PBG, sowie des Baureglements der Gemeinde Feusisberg.
Art. 3 Zweck	Der Gestaltungsplan bezweckt: a) eine bessere Gestaltung der Überbauung als dies mit der Normalbauweise zu erwarten wäre, insbesondere die Realisierung einer nach einheitlichem Konzept erstellten Bebauung mit Wohnungen und einem Ladenlokal zur Ergänzung der dörflichen Infrastruktur. b) eine rationelle und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung innerhalb des Gestaltungsplangebietes. c) die haushälterische Bodennutzung dank verdichtetem Bauen.
Art. 4 Planinhalt, Verbindlichkeit	¹ Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Verbindlicher Planinhalt“ aufgeführten Planelemente, sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. ² Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente, sowie das Richtprojekt und der Erläuterungsbericht, sind wegleitend.
Art. 5 Abmessung der Baukörper	¹ Die Baubegrenzungslinien bezeichnen die höchstzulässige Ausdehnung der Baukörper ohne Vordächer. Vorbauten gemäss § 59 Abs. 2 PBG dürfen die Baubegrenzungslinien horizontal um max. 1.5 m überragen. Für die einzelnen Baubereiche ist im Gestaltungsplan eine Höhenbegrenzung für die Vollgeschosse definiert, die mit der Oberkante des Dachabschlusses nicht überschritten werden darf. ² Balkone und Terrassen dürfen mit einer transparenten Windschutzverglasung versehen werden, wobei die Terrassenverglasungen nicht über die äusseren Kanten der Vordächer herausragen dürfen. Die Gestaltung und Ausführung muss einheitlich erfolgen. Zudem sind die Verglasungen profillos und nicht thermisch trennend auszuführen. ³ Die Abmessungen der Attikageschosse definieren sich im Grundriss nach den Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglements (2006) Feusisberg. Für die Firsthöhe des Attikageschosse ist im Gestaltungsplan je Baubereich eine Höhenbegrenzung definiert, die mit der Oberkante des Dachabschlusses des Attikageschosse nicht überschritten werden darf. ⁴ Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Höhenbegrenzung der einzelnen Baubereiche überschreiten. (Liftüberfahrten, Sonnenkollektoren, Kamine, Ventilatoren, Lüftungsrohre, etc). Sonnenkollektoren müssen mind. um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückversetzt sein. Die zulässige Höhe darf 1.50 m ab OK Dachrand nicht überschreiten.

⁵ Nebenbauten gemäss § 61 PBG (wie Velounterstände, Geräteräume, Überdachungen von Notausgangstreppe der Untergeschosse, Lüftungskamine, etc.) sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sich diese gestalterisch in die Überbauung einfügen, nicht in die Freiräume zwischen den Baubereichen A, B und C platziert werden und die gesetzlichen Grenzabstände zu den Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanes eingehalten sind.

Art. 6 Erholungs- und Spielfläche

¹ Die Erstellung der Erholungs- und Spielfläche erfolgt nach den Bestimmungen des Baureglements Feusisberg.

² Die Spielflächen werden abgestimmt auf die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen gestaltet und mit altersgerechten Geräten, wie z.B. Sandkasten, Klettergerüst etc. ausgestattet. Die Begegnungszone zwischen den Baubereichen A, B und C wird mit Sitzgelegenheiten und Bepflanzung möbliert. Die detaillierte Gestaltung der Freiflächen ist im Baubewilligungsverfahren darzustellen.

Art. 7 Gestaltung

¹ In den Baubereichen A, B und C hat die aussen sichtbare Fassaden- und Dachgestaltung nach einheitlichen Grundsätzen zu erfolgen. Es sind nur Flachdächer mit Extensivbegrünung zulässig.

² Im Baubereich D richtet sich die Gestaltung in Bezug auf die Dachform, die Gliederung des Gebäudes und die Ausbildung der Fassaden nach dem Richtprojekt. Abweichungen davon sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Gesamtlösung erzielt wird.

³ Die Struktur- und Materialwahl sowie die Farbgebung sind im Baubewilligungsverfahren anzugeben.

Art. 8 Parkierung

¹ Die Zufahrt für die Parkierung erfolgt an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen.

² Die Bemessung der Ein- und Abstellplätze erfolgt grundsätzlich nach Art. 20 des Baureglements Feusisberg.

³ Die Kundenparkplätze des Ladens und die Besucherparkplätze für die übrige Nutzung auf dem Gestaltungsplanareal (Wohnen, Versammlungsort, etc.) werden gemeinsam genutzt.

⁴ Die Kunden- und Besucherparkplätze werden bewirtschaftet.

⁵ Die 50 bewirtschafteten Einstellplätze des Ladenlokals dürfen zeitlich unbeschränkt durch die Öffentlichkeit mitbenutzt werden.

Art. 9 Abstellplätze für Container

An geeigneter Stelle sind auf privatem Grund hinreichende Abstellplätze für Kehr- und Grüncontainer vorzusehen.

Art. 10 Aussenantennen

Die Überbauung ist für den TV / R Empfang an eine Gemeinschafts-Antennenanlage anzuschliessen. Einzelantennen sind nicht zulässig. Für betriebsbedingt notwendige Empfangsanlagen (Büro, Gewerbeflächen, etc.) kann der Gemeinderat in begründeten Fällen eine Ausnahmegewilligung erteilen.

Art. 11 Energiekonzept

Die Überbauung wird nach dem „Minergie“ Standard erstellt. Die Einhaltung der Anforderungen wird mit dem Minergie-zertifikat nachgewiesen.

- | | | |
|---------|---------------------------------|---|
| Art. 12 | Abstände zu
Nachbarparzellen | Gegenüber Nachbarparzellen ausserhalb des Gestaltungsplanareals gelten die Bestimmungen des PBG, d.h die ordentlichen Abstände sind einzuhalten. |
| Art. 13 | Gewerbeanteil | Der Gewerbeanteil der Gesamtüberbauung muss mind. 20% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen betragen und in den jeweiligen Sokkelgeschossen von Haus A/B/C und Erdgeschoss Haus D angeordnet werden. |
| Art. 14 | Abweichungen vom Baurecht | <p>¹ Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen und damit verbunden ein zusätzliches Vollgeschoss imBaubereich B (Baubereiche A C D = 4 VG, B = 5 VG).</p> <p>² Unterschreitung der internen kommunalen und kantonalen Gebäudeabstände.</p> |
| Art. 15 | Inkrafttretung | Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
-