

KANTON SCHWYZ
GEMEINDE FEUSISBERG
ORTSTEIL SCHINDELLEGI

GESTALTUNGSPLAN NEUHOF 10 - 14
Sonderbauvorschriften (SBV)

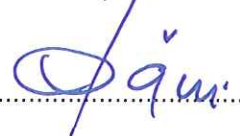
Datiert vom: 10.08.2015
Revidiert am: 15.12.2015

Grundeigentümer SOLTIERRA AG vertreten durch:

Johann Späni

Herbert Späni


.....


.....

Schindellegi, den 15.12.15

20 Tage öffentlich aufgelegt vom:

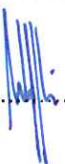
14.8.2015 bis 3.9.2015

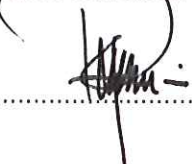
Vom Gemeinderat erlassen am:

24.9.2015

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:


.....


.....



Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 1.12.2015 mit RRB Nr. 1144/2015

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:


.....




.....

1. Rechtsgrundlage / Bestandteile:

- 1) Der Gemeinderat Feusisberg erlässt, gestützt auf §30 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Schwyz und Art.53 ff. Baureglement der Gemeinde Feusisberg den Gestaltungsplan „Neuhof 10-14“ für das in Art.2 (Geltungsbereich) bezeichnete Gebiet.
- 2) Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - der Situationsplan / Plan-Nr. 606-33.100
 - und diese Sonderbauvorschriften
- 3) Orientierender Bestandteil zum Gestaltungsplanes ist:
 - Der Erläuterungsbericht vom 04. August 2015
 - Pläne Richtprojekt
 - Ausschnitt Situationsplan Pl.-Nr. 606-33.101 (M 1:250)

2. Geltungsbereich:

- 1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer schwarzen Perimeterlinie („Umgrenzung Planungsgebiet“) markiert. Die Katasternummern lauten: 1106 und 1671 (Teilabschnitt).
- 2) Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gilt das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz, sowie das Baureglement 2006 der Gemeinde Feusisberg.

3. Zweck:

- 1) Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch, erschliessungstechnisch und wohnhygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung bzw. Nutzung des betreffenden Gebietes. Desweiteren wird mittels des Gestaltungsplanes eine hohe Qualität der Bauten gesichert, welcher Spielraum für individuelle Gestaltung zulässt.
- 2) Der Gestaltungsplan stützt sich weiter auf das BauR Art.1.

4. Baubereiche:

- 1) Bauweise: Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in den Zonen WG2 und WG3. Die Zonengrenze verläuft durch das Grundstück.
- 2) Für die beiden Gebäude sind jeweils 3 Vollgeschosse, 2 Untergeschosse und 1 Attikageschoss zulässig.
- 3) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Erschliessung und Lärmimmissionen) ist es zweckmässig, im westlichen Bereich (Gebäude 1) des Planungsperimeters Wohnungen zu erstellen und im östlichen Bereich (Gebäude 2) sowie dem Sockelgeschoss (1.UG) eher Gewerberäume.

- 4) Betreffend der beiden Untergeschosse sind ein talseitig sichtbares Sockelgeschoss (1.UG) sowie ein komplett unterirdisches Geschoss (2.UG) zulässig. Gemäss Richtprojekt ist im 2.UG die Tiefgarage zu projektieren, deren Ausfahrt nach Vorschriften VSS erstellt werden muss. Eine den Normbedarf übersteigende Anzahl von Parkplätzen ist zulässig.
- 5) Für die Gesamtüberbauung, die diesen Sonderbauvorschriften, dem geltenden Baureglement, dem Richtprojekt und dem Gestaltungsplan entspricht, beträgt der zusätzliche Ausnützungsbonus 0.15.
- 6) Der Ausnützungstransfer (569m²) von Parzelle KT-Nr.1665 auf KT-Nr.1106 ist zulässig. (siehe Anhang: Kopie der Grundbuchanmeldung)
- 7) Die Geschosshöhe kann im Bereich WG2 um 1 Geschoss erhöht werden.
- 8) Die im Gestaltungsplan bezeichneten „Mantellinien“ / Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung der jeweiligen Ebenen.
- 9) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gemäss BauR Art.36 respektive PBG §60 zu bemessen. Für Bauten bis und mit 20.00m Gebäudehöhe beträgt der Grenzabstand 50% der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00m. Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt in WG3 10.00m. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf in WG2 auf 10.00m erhöht werden. Die massgebenden Gebäudehöhen und die Höhenkoten sind im Gestaltungsplan dargestellt.
- 10) Die Bestimmungen bzgl. der zulässigen Firsthöhen sind gemäss BauR Art.36 respektive PBG §60 Abs.2 einzuhalten. Die Firsthöhe beträgt in WG3 14.00m. Die Firsthöhe darf in WG2 auf 14.00m erhöht werden. Die massgebenden First-/Attikahöhen sind im Gestaltungsplan dargestellt.
- 11) Für das Erdgeschoss und die Obergeschosse von Gebäude 1 gilt eine maximale Gebäudelänge von 40.00m, für Gebäude 2 eine von 29.00m.
- 12) Die maximale Gebäudelänge des 1.UG (nur talseitig sichtbar) beträgt 70.00m.
- 13) Der Mehrlängenzuschlag zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung darf aufgehoben werden.
- 14) Innere Grenz- und Gebäudeabstände dürfen reduziert werden.
- 15) Externe Abstände gem. Strassengesetz (SRSZ 442.110, §41/a) sind einzuhalten.
- 16) Anlagen wie Sitzplätze, Pergolen, Schwimmbäder, Stützmauern und Aussentreppenanlagen dürfen die Baubereiche überschreiten.
- 17) Über die Fassaden vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Attikavorsprünge, Balkone und Erker dürfen die Baubereichsgrenzen bis zu 1.80m überschreiten.

- 18) Pergolen im Attikabereich sind erlaubt.
- 19) Die Bebauung hat im Minergie®-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.
- 20) Technisch bedingte Aufbauten sind über die maximal zulässigen Höhenkoten hinaus gestattet. Diese sind in Bezug auf Höhe und Ausmass auf das Nötigste zu reduzieren. Die Materialien für die sichtbar bleibenden Verkleidungen sind so zu wählen, dass störende Blendwirkungen ausbleiben.
- 21) Oblichter sind bis 1.00m oberhalb der maximalen Höhenbegrenzungslinie zulässig. Die Materialien für die sichtbar bleibenden Verkleidungen sind so zu wählen, dass störende Blendwirkungen ausbleiben. Glasflächen sind zu entspiegeln.
- 22) Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Parabolspiegel, Antennen usw. sind bis 1.00m oberhalb der maximalen Höhenbegrenzungslinie zulässig. Die Materialien für die sichtbar bleibenden Verkleidungen sind so zu wählen, dass störende Blendwirkungen ausbleiben. Glasflächen sind zu entspiegeln.

5. Sockelbereich:

- 1) Das Flachdach des Sockelbereichs (EG-Niveau) ist neben den privaten Aussenräumen der Wohnungen des EG zu begrünen. Hecken dürfen maximal 1.00m hoch sein.
- 2) Die talseitig sichtbare Aussenwand (1.UG-Niveau) ist zu mindestens 80% zu verglasen.
- 3) Private Fusswege (1.UG-Niveau) von mindestens 1.20m gemäss Gestaltungsplan sind zulässig.
- 4) Gemäss Richtprojekt sind Bäume von maximal 6.00m Höhe entlang des privaten Fussweges, der die Parzelle KT-Nr. 1665 und die Neuhofstrasse (KT-Nr. 1671) verbindet sowie die Gewerberäume des Sockelgeschosses erschliesst, erlaubt. Hecken und Buschwerk im Aussenraum des Sockelgeschosses (1.UG-Niveau) sind ebenso erlaubt.

6. Eingangsbereich:

- 1) Die sichtbare Aussenwand der geschlossenen Eingangsbereiche wie Treppenhäuser und Foyers sind im EG mit mindestens 20% zu verglasen.
- 2) Private Fusswege gemäss Gestaltungsplan sind zulässig.
- 3) Technische Bauten wie z.B. rollstuhlgängige Aufzugsanlagen sind zulässig.

7. Grenzbereich:

- 1) Im Grenzbereich sind keine Nebenbauten und Wintergärten zulässig.
- 2) Pergolen und Vordächer sind zulässig.
- 3) Der Grenzbereich ist intensiv zu begrünen. Sträucher und Buschwerk dürfen nicht höher als 3.00m ab dem gestalteten Terrain hinausragen. Sie sind verbindlich in ihrem Bestand garantiert. Wegweisend ist das Richtprojekt.
- 4) Stützmauern mit einer max. Höhe von 2.50m sind zulässig. Diese sind mit Kletter- / Hängepflanzen oder mit einer vorgesetzten Bepflanzung zu begrünen. Die Bepflanzung soll mindestens 50% der sichtbaren Mauerfläche bedecken. Bermen müssen durchgängig begrünt werden.

8. Erholungs- und Begegnungsbereich:

- 1) Ein Begegnungsbereich für Bewohner / Mieter und Besucher soll erstellt werden. Enthalten sind Sitzgelegenheiten und Grünflächen inklusive Baumhainen, die der Erholung dienen. Wegweisend ist das Richtprojekt. Der gesamte Begegnungsbereich wird als Erholungsfläche deklariert und hat mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Wohnflächen zu betragen.
- 2) Pergolen und Vordächer sind zulässig.
- 3) Abstellplätze sind innerhalb des Begegnungsbereichs nicht zulässig. Die Besucherparkplätze sind an der östlichen Parzellengrenze vorzusehen.
- 4) Bäume innerhalb des Begegnungsbereiches jedoch ausserhalb des Sockelbereiches haben keine Höhenbegrenzung.
- 5) Stützmauern mit einer max. Höhe von 2.50m sind zulässig. Diese sind mit Kletter- / Hängepflanzen oder mit einer vorgesetzten Bepflanzung zu begrünen. Die Bepflanzung soll mindestens 50% der sichtbaren Mauerfläche bedecken. Bermen müssen durchgängig begrünt werden.

9. Grünbereich:

- 1) Im Grünbereich sind keine Nebenbauten und Wintergärten zulässig.
- 2) Pergolen und Vordächer sind zulässig.
- 3) Der Grünbereich ist intensiv zu begrünen. Sträucher und Buschwerk dürfen nicht höher als 3.00m ab dem gestalteten Terrain hinausragen. Sie sind verbindlich in ihrem Bestand garantiert. Wegweisend ist das Richtprojekt.
- 4) Bäume innerhalb des Grünbereiches jedoch ausserhalb des Sockelbereiches haben keine Höhenbegrenzung.

- 5) Stützmauern mit einer max. Höhe von 2.50m sind zulässig. Diese sind mit Kletter- / Hängepflanzen oder mit einer vorgesetzten Bepflanzung zu begrünen. Die Bepflanzung soll mindestens 50% der sichtbaren Mauerfläche bedecken. Bermen müssen durchgängig begrünt werden.

10. Umgebungsgestaltung:

- 1) Im Gestaltungsplangebiet sind nach Möglichkeit standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, ist im gesamten Gestaltungsperimeter nicht gestattet.
- 2) Der gesamte Aussenbereich ist im Umgebungsplan des Baugesuches darzustellen. Wegweisend ist das Richtprojekt.
- 3) Die Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen und dienen als Retentionsflächen.
- 4) Die Freiflächen sind gemäss Gestaltungsplan zu modellieren, zu begrünen, standortgerecht zu bepflanzen und im Umgebungsplan des Baugesuches darzustellen.

11. Fusswege:

- 1) Die Fusswege mit mind. 1.20m Breite sind im Umgebungsplan des Baugesuches darzustellen. Wegweisend ist das Richtprojekt.
- 2) Die Fusswege sind betreffend der Belagsmaterialien mit der Begegnungszone aufeinander abzustimmen.

12. Container:

- 1) Eine zentrale Unterflursammelstelle (UFC) für das Neuhofquartier soll an einem dafür geeigneten Standort installiert werden. Die Verantwortlichen der Gemeinde müssen beigezogen werden.

13. Ausnahmen:

- 1) Die Ausnahmen werden im Sinne von Art.53 BauR unten aufgeführt
 - Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.15.
 - Erhöhung der Geschosszahl um 1 Geschoss im Bereich WG2.
 - Erhöhung der Gebäudehöhe/Firsthöhe auf 10m/14m im Bereich WG2.
 - Vergrösserung der Gebäudelänge des Sockelgeschosses (1.UG) auf 70m (nur falseitig sichtbar).
 - Reduktion der internen Gebäudeabstände.
 - Dispens des Mehrlängenzuschlages.

- Ausnützungstransfer (569m²) von Parzelle KT-Nr.1665 auf KT-Nr.1106 (siehe Anhang: Kopie der Grundbuchanmeldung).

14. Rechtskraft:

- 1) Der Gestaltungsplan Neuhof 10-14 mit den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.