

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

VOM 25. JANUAR 2008

rev. 23. Juni 2008



GESTALTUNGSPLAN „ERWEITERUNG WIESENSTRASSE“ 8834 SCHINDELLEGI

GESTALTUNGSPLAN „ERWEITERUNG WIESENSTRASSE“

8834 SCHINDELLEGI GEMEINDE FEUSISBERG
Kat. Nr. 206

Sonderbauvorschriften

vom 25. Januar 2008 (rev. 23. Juni 2008)

1. Rechtsgrundlage/ Bestandteile:

- 1) Gestützt auf § 30 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Schwyz und Art. 53 ff. Baureglement der Gemeinde Feusisberg wird für das in Art. 2 (Geltungsbereich) bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan festgesetzt und als allgemeinverbindlich erklärt.
- 2) Rechtsverbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - der Situationsplan / Plan Nr. 143-GEST Msst: 1:500 vom 25. Januar 2008 rev. 19. Juni 2008
 - und diese Sonderbauvorschriften
- 3) Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - der Gelände - Querschnitte A-D / Plan Nr. 143-QUERS Msst: 1:200 vom 25. Januar 2008 rev. 19. Juni 2008
 - Bericht vom 11. Januar 2008 rev. 23. Juni 2008

2. Geltungsbereich:

- 1) Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet und umfasst den grössten Teil des Grundstückes Kat. Nr. 206. Das besagte Gebiet liegt in der Zone E2.
- 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, erschliessungsmässig und wohnhygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste, Überbauung bzw. Nutzung des betreffenden Gebietes. Im Weiteren wird mit dem Gestaltungsplan eine mindest Qualität der Bauten gesichert, der Spielraum für individuelle Gestaltung zulässt.

4. Erschliessung:

- 1) Die bestehende Wiesenstrasse mit der geplanten Erweiterung ist im Erschliessungsplan als Groberschliessung festgelegt.
- 2) Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Wiesenstrasse. Die geplante Erweiterung endet an der östlichen Zonengrenze mit einem Wendehammer. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die bestehenden Leitungen, die bereits hinsichtlich einer künftigen Erweiterung dimensioniert worden sind, angeschlossen.

- 3) Die Strassenabmessungen:
 - Fahrbahnbreite 4.50m
 - Trottoirbreite 1.50m
 - Wendehammer gemäss VSS-Norm
- 4) Der Wendehammer steht auch als Begegnungsbereich für die Anwohner zur Verfügung.
- 5) Für die künftige Weiterführung der Wiesenstrasse (gemäss Richtplan) ist der nördliche Bereich des Wendehammers dafür verbindlich reserviert.

5. Zulässige Gebäudearten:

- 1) Für die Baubereiche sind Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. In den Baubereichen G+H sind auch Terrassenbauten im Sinne des BauR zulässig.

6. Geschosse:

- 1) Es sind ein sichtbares Untergeschoss und zwei Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse sind nicht zulässig.
- 2) Weitere Untergeschosse sind nur als unterirdische Bauten PBG § 61 Absatz 2 zulässig. Solche dürfen nicht in Erscheinung treten, ausser einer Zufahrt zu einer Sammelgarage.

7. Ausnützung:

- 1) Zusätzlich zur E2 Ausnützung gilt ein Ausnutzungsbonus von 0.05 für alle Baubereiche.
- 2) Für den Verzicht auf das Dachgeschoss gilt ein zusätzlicher Ausnutzungsbonus von 0.10 für die Baubereiche A-F.
- 3) Wenn in den Baubereichen G+H keine Terrassenhäuser gebaut werden, gilt Artikel 7.2 sinngemäss auch für diese Baubereiche.
- 4) Von der berechneten Fläche (gemäss Art. 7.1 + 7.2) sind mindestens 20% im Untergeschoss zu realisieren.

8. Gebäudegestaltung:

- 1) Zulässig sind Flachdächer und flache Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 20° aller Teilung. Blech- und Glasdächer dürfen keine störenden Blendwirkungen erzeugen. Die Materialien sind zu entspiegeln.
- 2) Oblichter dürfen die maximale Höhenbegrenzung höchstens um 0.80 m überragen. Die Summe der einzelnen Grundflächen (Aufbauteil aussen gemessen) darf nicht mehr als 3% der sichtbaren Dachfläche einnehmen. Längliche Oblichter sind Richtung See auszurichten. Die Materialien für die sichtbaren bleibenden Verkleidungen sind so zu wählen, dass störende Blendwirkungen ausbleiben. Glasflächen sind zu entspiegeln.

9. Bauvorschriften:

- 1) Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 2) Anlagen sind auch auf den Freiflächen zulässig. (Schwimmbad, Pergola ect.).
- 3) Für die Baubereiche G+H ist eine Zufahrt zu einer Sammelgarage auch auf den Freiflächen zulässig.
- 4) Für Bauten gilt auf den einzelnen Baubereichen eine maximale Höhenbeschränkung in Meter über Meer (m.ü.M).
- 5) Terrassenhäuser dürfen nur eine Wohnung pro Geschoss und Baubereich aufweisen. Die Wohnungerschliessung mit Treppenhaus und Lift ist nur Gebäudeintern gestattet.
- 6) Technische Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Abluftkanäle, Kamine usw. sind in Bezug auf Höhe und Ausmass auf das nötigste zu reduzieren. Die Materialien für die sichtbaren bleibenden Verkleidungen sind so zu wählen, dass störende Blendwirkungen ausbleiben.
- 7) Solaranlagen für Warmwassergewinnung und Schwimmbadheizungen, Photovoltaikanlagen, Parabolspiegel, Antennen usw. sind nur unterhalb der maximalen Höhenbegrenzung m.ü.M zulässig. Die Materialien sind so zu wählen, dass störende Blendwirkungen ausbleiben. Glasflächen sind zu entspiegeln.
- 8) Tabelle mit den Grundmassen

Baubereiche	Ausnützung	Maximale Höhenbegrenzung in m.ü.M ok Dachrand	Gebäudehöhe in m (Messweise gemäss Baureglement)
Baubereich A	↑ 0.35 ** ↓	720.00	7.00 gem. BauR
Baubereich B		718.70	8.70
Baubereich C		722.70	7.00 gem. BauR
Baubereich D		726.70	7.00 gem. BauR
Baubereich E		729.50	7.00 gem. BauR
Baubereich F		729.00	7.00 gem. BauR
Baubereich G		728.70	7.00 gem. BauR Terrassenbauten 8.00 gem. BauR
Baubereich H		728.70	7.00 gem. BauR Terrassenbauten 8.00 gem. BauR
** zusätzlicher AZ Bonus gemäss Artikel 7.1 + 7.2			

10. Umgebung / Terraingestaltung

- 1) Die Umgebungsgestaltung ist in einem separaten Plan „Umgebungsgestaltung“ als Zusatz zur Baueingabe von den zuständigen Behörden bewilligen zu lassen. Die Kontrolle und der Vollzug liegt bei der zuständigen Behörde.
- 2) Untergeschosse die mehrheitlich über dem gewachsenen oder durch den Strassenbau gestaltetem Terrain zu liegen kommen, dürfen talseitig nicht vollständig eingedeckt werden. Auffüllung auf max. -2.00 m ab oberkant fertig Boden EG.
- 3) Stützmauern entlang der nördlichen Zonengrenze (empfindlicher Siedlungsrand) sind einheitlich in schalungsglatten Stahlbeton zu erstellen. Sie sind durch Gliederung und ausreichende Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 4) Stützmauern dürfen in ihrer sichtbaren Höhe nicht grösser als 2.0m sein. Höhere Stützmauern sind mit wenigstens 1.00m tiefen Bermen zu gliedern.
- 5) Die Frontseiten der Stützmauern sind mit Kletter- und Hängepflanzen zu begrünen, oder mit einer vorgesetzten Bepflanzung abzudecken. Die Bepflanzung soll mindestens 30% der sichtbaren Mauerfläche bedecken. Bei gegliederten Stützmauern sind die Bermen zu bepflanzen.
- 6) Pflanzungen:
Bäume und Sträucher sind in ihrer Höhe beschränkt. Sie dürfen max. 6.00 m ab dem gewachsenen oder dem gestalteten Terrain hinausragen. Das Niveau der Gebäude-Höhenbegrenzung darf nie überschritten werden. Streitigkeiten aus diesem Artikel sind auf zivilrechtlicher Ebene zu behandeln und zu erledigen.
- 7) Grünzäsuren:
Westlich in den Baubereichen A+H sind Flächen für geschlossene Hecken und Baum- und Buschlandschaften verbindlich ausgeschieden worden. Die Pflanzungskosten übernehmen die Groberschliessungsparteien Erben Schnüriger und Rhyner. Die Begrünung ist von den angrenzenden Grundstückseigentümern beidseitig zu unterhalten. Die Bereiche sind verbindlich und in Ihrem Bestand garantiert. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

11. Parkierung / Garagierung

- 1) Die Garagierungen sowie die notwendigen Besucherparkplätze sind für die jeweiligen Bauten innerhalb der einzelnen Grundstücke, gemäss den Anforderungen des Baureglementes, zu erstellen.

12. Begegnungsbereiche

- 1) Begegnungsbereich auf der Höhe des Verbindungsweges:
Der Begegnungsbereich wird mit der Groberschliessung erstellt. Die vorgesehene Fläche wird mit Stützmauern, hangseitig gegenüber den Baubereichen, abgegrenzt. Die Nutzfläche wird mit sickerfähigem Belag oder Verbundsteinen belegt. Der Platz wird mit zwei Sitzbänken und einem Mülleimer ausgerüstet. Als Begrünung wird auf beiden Seiten, zwecks Auflockerung und Schattenspende, je ein Baum gepflanzt.
- 2) Begegnungsbereich Wendeplatz:
Die Nutzung als Begegnungsbereich bleibt auch nach einer Weiterführung der Strasse verbindlich erhalten.
- 3) Die Fahrbahn-, Trottoir-, und Wendehammerflächen werden mit einem konventionellen Strassenbelag erstellt. Als optische Auflockerung und Trennung wird der Begegnungsbereich auf der Höhe des Verbindungsweges am Anfang und am Ende sowie vor dem Wendehammer, mit einem 3-fachen Bundstein baulich unterteilt, um so die Begegnungsbereiche zu betonen.

13. Privater Verbindungsweg

- 1) Die private Wegverbindung wird mit der Groberschliessung erstellt. Die Gehfläche wird mit sickerfähigem Belag oder Verbundsteinen belegt.
- 2) Die seitliche individuelle Begrünung ist von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu erstellen und jeweils beidseitig zu unterhalten. Sie ist verbindlich und in Ihrem Bestand zu garantieren.
- 3) Es steht zwischen der Parzelle E+F ein alternativer Standort für die Wegverbindung zur Verfügung. In Bezug auf die Ausführung, Begrünung und Unterhalt gilt Art. 13.1 + 13.2 sinngemäss.

14. Ausnahmen und Vorteile:

Ausnahmen	Vorteile
• Ausnutzungsbonus von generell 5% • Ausnutzungsbonus von 10% für den verbindlichen Verzicht auf das Dachgeschoss • Änderung der Gebäudehöhe im Baubereich B von 1.70m • Dachgestaltung: Zulässig sind Flachdächer und flache Schrägdächer	• Verbindlicher Verzicht auf Dachgeschosse in allen Baubereichen • Maximale Höhenbegrenzung in m.ü.M für die einzelnen Baubereiche • Privater Verbindungsweg in Richtung Dorf Schindellegi • Plätze für die Begegnung in den Bereichen der Verbindungsweg-einmündung und des Wendeplatzes • Stützmauern in ihrer sichtbaren Höhe auf 2.0m von 2.50m reduziert • Vorschriften zur Bepflanzung aller Stützmauern und für Stützmauern im Bereich nördlicher Siedlungsrand • Verbindliche Grünzäsuren im Baubereich A + H • Reduzierte Geschossauffüllung im hangseitigem UG- Bereich

Inkraftsetzung:.....

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 20. MRZ. 2008 bis 29. APR. 2008

vom Gemeinderat erlassen am: 20. AUG. 2008

genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. vom

NAMENS DES GEMEINDERATES FEUSISBERG

Die Gemeindepräsidentin:

Margrit Schuler

M. Schuler



Der Gemeindeschreiber:

Werner Müller

W. Müller

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

genehmigt mit RRB Nr. 1277/2008

Der Landammann:

Georg Hess

G. Hess



Der Staatsschreiber:

Peter Gander

P. Gander