

EINGANG
23. Nov. 2018

SimmenStyle
Architecture
Interior
Landscape
Advisory
Furniture Collections
SimmenRealEstate
Property Agency
SimmenInvest
Real Estate Investment
Project Development
SimmenConstruct
General Contractor



GESTALTUNGSPLAN „AURA“, OBERE PAULISTRASSE, 8834 SCHINDELLEGI

SONDERBAUVORSCHRIFTEN (SBV) KTN 1682 + 1738 + 1755

FEUSISBERG DEN : 24. Oktober 2018

DIE GRUNDEIGENTÜMERIN :  
KTN 1738 / 1755

DER GRUNDEIGENTÜMER : 
KTN 1682

DER PROJEKTVERFASSER : 

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM : 30. November 2018 BIS : 20. Dezember 2018

VOM GEMEINDERAT ERLASSEN AM : 14. März 2019

DER GEMEINDEPRÄSIDENT : 

DER GEMEINDESCHREIBER : 



VOM REGIERUNGSRAT DES KANTON SCHWYZ GENEHMIGT AM : 4. Juni 2019
mit RRB Nr. 402/2019

DER LANDAMMANN : 

DER STAATSSCHREIBER : 



Änderungen gemäss RRB Nr. 402/2019 vom 4. Juni 2019

- Art. 6 Abs. 1

- Art. 7 Abs. 5

Amt für Raumentwicklung
des Kantons Schwyz
Bahnhofstrasse 14
Postfach 1186
6431 Schwyz

Art. 1 Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Feusisberg erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG; SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 53 des Baureglements der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006 (BauR), den Gestaltungsplan „Aura“.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für den im Gestaltungsplan Mst. 1:500 dargestellten Gestaltungsplanperimeter.

² Der Gestaltungsplan betrifft folgende Grundstücke:

Kat.- Nr. 1682	1830 m ²
Kat.- Nr. 1738	1070 m ²
Kat.- Nr. 1755	8308 m ²

³ Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des BauR sowie des PBG.

⁴ Für den Baubereich „Regelbauweise“ gelten nur die jeweiligen Vorschriften des BauR und PBG.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan mit den SBV bezweckt:

- a) die Verwirklichung einer, sich gut in die Umgebung einfügender, einheitlich gestalteter Wohnüberbauung
- b) die Schaffung grosszügiger gemeinschaftlicher Begegnungs-, Spiel- und Erholungsflächen.
- c) die zweckmässige und flächensparende Erschliessung des Gestaltungsplangebietes und überwiegend unterirdisch angelegte Parkplätze.
- d) einen haushälterischen Umgang mit Baulandflächen durch verdichtete Bauweise.

Art. 4 Planinhalt und Verbindlichkeit

¹ Die in der Legende zum Gestaltungsplan (Mst. 1:500) unter „Verbindlicher Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.

² Die in der Legende zum Gestaltungsplan (Mst. 1:500) unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sowie das Richtprojekt und der Erläuterungsbericht sind wegleitend.

Im Baugesuch darf davon abgewichen werden, sofern die dazugehörigen Sonderbauvorschriften und das Gesamtkonzept eingehalten werden.

³ Das Richtprojekt der SimmenStyle AG, Pfäffikon SZ, besteht aus folgenden Unterlagen:

Grundriss Ebene 0	Plan-Nr. 205_G02.3	24.10.2018
Grundriss Ebene 1	Plan-Nr. 205_G02.4	24.10.2018
Grundriss Ebene 2	Plan-Nr. 205_G02.5	24.10.2018
Grundriss Ebene 3	Plan-Nr. 205_G02.6	24.10.2018

Grundriss Ebene 4	Plan-Nr. 205_G02.7	24.10.2018
Grundriss Ebene 5	Plan-Nr. 205_G02.8	24.10.2018
Grundriss Ebene 6	Plan-Nr. 205_G02.9	24.10.2018
Grundriss Ebene 7	Plan-Nr. 205_G02.10	24.10.2018
Grundriss Ebene 8	Plan-Nr. 205_G02.11	24.10.2018
Grundriss Ebene 9	Plan-Nr. 205_G02.12	24.10.2018
Schnitte A-C	Plan-Nr. 205_G02.13	24.10.2018
Fassaden	Plan-Nr. 205_G02.14	24.10.2018
Umgebungskonzept	Plan-Nr. 205_G800	24.10.2018
Nachweis Garage	Plan-Nr. 205_G06.16	24.10.2018
Grenzabstände/Gebäudehöhen	Plan-Nr. 2005_G06.11	24.10.2018
Ausnützungsberechnung	Plan-Nr. 205_G06.17.1-29	24.10.2018
Parkplatzberechnung	Plan-Nr. 205_G06.21.1-2	24.10.2018
Plan Höhenaufnahmen	Plan-Nr. 14023.01_002B	12.10.2018
Lärmschutznachweis Garageneinfahrt		18.10.2018
Modell 1:500		Feb. 2018
Modellfotos		

Art. 5 Nutzungsweise

Im Gestaltungsplangebiet ist die Wohnnutzung zulässig. Es sind sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser erlaubt.
Nicht störende Betriebe sind zulässig.

Art. 6 Ausnützung

- ¹ Für die Grundstücke KTN 1738 und 1755 darf gesamthaft eine Ausnützungsziffer von 0.457 nicht überschritten werden.

(gemäss RRB Nr. 402/2019)
zum Erlasszeitpunkt gültigen BauR.

Für das Grundstück KTN 1682 gilt die Ausnützungsziffer des ~~jeweils gültigen BauR~~. Die Berechnung richtet sich nach den jeweils gültigen Vorschriften.

Nach aktuellem BauR 2006 ergibt sich so eine Ausnützungsziffer von 0.44 über den gesamten Gestaltungsplanperimeter.

- ² In den Wohngeschossen der Baubereiche 1 und 2 sind sämtliche Flächen zur BGF anrechenbar. Ausnahmen bilden:
- Flächen von hangseitig gelegenen, erdberührten Kellerräumen ohne natürliche Belichtung
 - Die im BauR (2006) Art. 28 Abs. 2 Bst. d) bis k) genannten Flächen
 - Die im BauR (2006) Art. 28 Abs. 3 Bst. genannten Flächen
 - Ein Waschraum pro Wohnung mit maximal 12 m² Grundfläche, wovon maximal 8 m² nicht anrechenbar sind.

Art. 7 Abmessungen der Baukörper

- ¹ Hauptbauten sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan (Mst. 1:500) ausgeschiedenen Baubereiche zulässig.
- ² Über die Fassaden vorspringende Gebäudeteile und Anlagen wie Dachvorsprünge, Attikavorsprünge, Treppen, Balkone und Erker dürfen die Baubereichsgrenzen überragen, vorbehalten bleibt § 59 Abs. 2 PBG (Anrechnung der Ausladung über 1.50m).

- 3 Nebenbauten, Stützmauern und Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
Für diese gelten die Abstandsregeln gemäss BauR, PBG und des Nachbarrechts des Kantons Schwyz.
- 4 Attikageschosse sind in allen Baubereichen zulässig.
- 5 Im Baubereich 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
Im Baubereich 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Im Baubereich „Regelbauweise“ richtet sich die maximale Vollgeschosszahl nach den Vorschriften des ~~jeweils gültigen BauR.~~ zum Erlasszeitpunkt gültigen BauR. (gemäss RRB Nr. 402/2019)
Untergeschosse und unterirdische Bauten sind nur innerhalb der entsprechenden im Gestaltungsplan eingezeichneten Mantellinie zulässig.
- 6 Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände, die Mehrlängenzuschläge sowie die Strassenabstände gemäss BauR und PBG sind einzuhalten.

Zur Baubereichsgrenze „Regelbauweise“ sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge gemäss BauR und PBG sowie die Strassenabstände einzuhalten.

Das Gewähren von Näherbaurechten durch die Grundeigentümer Kat. Nr. 1755 und 1738 gemäss BauR und PBG bleibt erlaubt. Ein Näherbaurecht vom Grundstück Nr. 1755 zu Grundstück Nr. 1682, sowie ein Näherbaurecht von Grundstück Nr. 1755 zu Nr. 331 ist nicht gestattet.

- 7 In den Baubereichen gelten für die maximal zulässigen Höhenkoten, Gebäude- und Firsthöhen für Bauten die Werte aus nachfolgender Tabelle.

Haus	Max. zul. Höhenkote OK oberstes Vollgeschoss	Max. zul. Höhenkote OK Attikageschoss	Max. zul. Gebäudehöhe	Max. zul. Firsthöhe
A	Gem. BauR			
B	-	-	8.00 m	11.00 m
C	Gem. BauR			
D	Gem. BauR			
E	-	-	8.50 m	11.50 m
F	720.475 m ü. M.	723.475 m ü. M.	10.00 m	13.00 m
Baubereich Regelbauweise	Gem. BauR			

- 8 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Entlüftungsrohre etc. dürfen die maximal zulässigen Höhen überschreiten.
- 9 Geländer gemäss BauR Art. 36 Abs.5 dürfen die maximal zulässigen Höhenkoten der obersten Vollgeschosse überschreiten.
- 10 Die Dächer der obersten Geschosse der Häuser in den Baubereichen A bis F dürfen nicht als Terrassen oder sonstwie zum Aufenthalt genutzt werden.

Art. 8 Erschliessung

- ¹ Die Zufahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt direkt ab der Oberen Paulistrasse im Bereich des im Gestaltungsplan bezeichneten Anschlusspunktes. Die Zufahrt zum Grundstück 1682 erfolgt ab dem im Gestaltungsplan bezeichneten Anschlusspunkt. Die entsprechenden Dienstbarkeiten, welche Nutzungsrecht und Unterhalt regeln, sind am 8. Februar 2017 im Grundbuch eingetragen worden.
- ² Der Zugang zum Oberen Pauliweg von der Oberen Paulistrasse ist für den öffentlichen Fuss- und Fahrradverkehr, sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten.
- ³ Die entsprechenden Dienstbarkeiten, welche Nutzungsrecht und Unterhalt regeln, sind am 8. Februar 2017 im Grundbuch eingetragen worden.

Art. 9 Parkierung

- ¹ Mindestens 90% der Ein- und Abstellplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzulegen.
- ² Eine den Normbedarf gemäss Art. 20 Abs.3 übersteigende Anzahl von Abstellplätzen ist zulässig.
- ³ Der Zugang zu den Häusern ist direkt über die Sammelgarage zu gewährleisten.

Art. 10 Gestaltung

- ¹ Die Fassaden sind in Bezug auf Struktur, Material und Farbgebung über alle Baubereiche 1 und 2 einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit muss gewahrt werden. Die Gebäudevolumen sind durch Balkone oder ähnliche Elemente geschossweise horizontal zu gliedern.
- ² Die Dächer sind einheitlich als Flachdächer auszubilden.
- ³ Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Art. 11 Abfallentsorgung

Der Abfall wird gemäss Richtplan der Gemeinde Feusisberg in der allgemeinen Sammelstelle für Hausmüll entsorgt.

Art. 12 Energie

Die Bebauung hat im Minergie-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

Art. 13 Umgebungsgestaltung

- ¹ Freiflächen sind alle unbebauten Flächen, die weder der Erschliessung noch der Parkierung dienen. Diese sind zu modellieren, zu begrünen und möglichst vielfältig und artenreich zu bepflanzen. Bauten und Anlagen wie Fusswege, Sitzplätze, Pergolen, Gartenpavillons, Schwimmbäder, Stützmauern, Aussentreppen, Nebenbauten nach § 61 PBG sowie notwendige Entsorgungseinrichtungen sind darin zulässig.
- ² Im Gestaltungsplangebiet sind für Bäume und Sträucher ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Pflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von Info Flora aufgelistet sind, ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- ³ Es sind Erholungsflächen gemäss Art. 14 BauR anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Deren Fläche muss mindestens 25% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen betragen.

Art. 14 Inkrafttreten

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

SimmenStyle AG
24.10.2018 MKr