



Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

Gestaltungsplan "Kobiboden" GP 59

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

22. Oktober 2018 revidiert am 27. September 2019



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 21. Dez. 2018 bis 10. Jan. 2019

Erlassen durch den Bezirksrat Einsiedeln mit Beschluss Nr. 2019-257 vom 30. Nov. 2019

Im Namen des Bezirksrates

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 92 vom 11.02.2020

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Grundeigentümer:

GB-Nr 6208
ImmoSteig AG
Kobiboden 8
8840 Einsiedeln

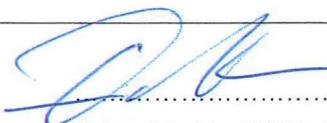

.....
Kälin Martin

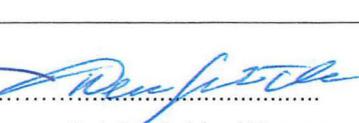

.....
Kälin Armin

GB-Nr 6213
Erbengemeinschaft Paul Kälin
Kobiboden 8
8840 Einsiedeln

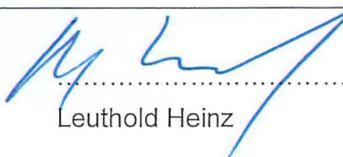

.....
Kälin Martin

GB-Nr 847
Genossame Dorf Binzen
Gaswerkstrasse 22
8840 Einsiedeln


.....
Schönbächler Wilfried


.....
Schönbächler Werner

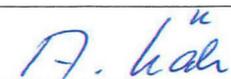
GB-Nr 30139
Leuthold Mechanik AG
Zürichstrasse 63
8840 Einsiedeln


.....
Leuthold Heinz

Antragsteller:

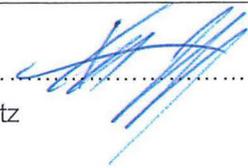
ImmoSteig AG
Kobiboden 8
8840 Einsiedeln


.....
Kälin Martin


.....
Kälin Armin

Projektverfasser:

Architekten-team-Kälin AG
Schnabelsberg 20
8836 Bennau


.....
Kälin Fritz

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften.....	6
C	Gestaltung und Etappierung	8
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	10
E	Aussenraum	12
F	Ver- und Entsorgung	14
G	Umwelt.....	15
H	Schlussbestimmungen.....	16

A Allgemeine Bestimmungen

Der Bezirksrat Einsiedeln erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 6 und Art. 7 des Baureglementes des Bezirks Einsiedeln vom 23. April 2014 (BauR 2014) den Gestaltungsplan «Kobiboden» GP 59 mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan «Kobiboden» bezweckt die Schaffung eines Arbeitsplatzgebietes für die wirtschaftliche Entwicklung Einsiedelns.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- gesamtheitliche und für das ganze Areal zweckmässige, landsparende und verkehrssichere Erschliessung;
- Ausarbeitung von Grundlagen, die bei Wahrung der öffentlichen Interessen möglichst grosse Freiräume für die Gewerbetreibenden schafft;
- Sicherstellung der Erschliessung allfällig zukünftiger Einzonungen;
- Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fuss- und Radwege;
- optimale Anbindung des Areals an das bestehende Fahr- und Fusswegnetz.

³ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Bezirksrat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten in Auftrag geben. Das Fachgutachten ist zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500, *Dat. 22.10.2018 rev.18.06.2019*
- Sonderbauvorschriften (SBV), *Dat. 22.10.2018*

² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- Erläuterungsbericht, *Dat. 22.10.2018 rev.18.06.2019*
- Richtprojekt, *Dat. 22.10.2018 rev.18.06.2019*
- Verkehrsgutachten, *Dat. 13.04.2017, ergänzt am 28.09.2018*
- Schleppkurvenplan, *Dat. 10.04.2018*
- Lärmschutznachweis, *Dat.20.09.2018*
- Konzept Offenlegung Bach Nr.463, *Dat. 01.10.2018*
- Nachweis Naturgefahren, *Dat.29.10.2019*
- Gefahrenkarte Einsiedeln Bereich Kobiboden, *Dat. 25.10.2019*

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Kobiboden» GP 59 gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirkes Einsiedeln, BauR 2014.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan "Kobiboden" GP 59 weicht in folgendem Inhalt von der Regelbauweise ab:

Ausdohlung und Verlegen des Gewässers Nr. 463

Bachüberquerung bei der «Zufahrt für spätere Einzonung»

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche, Höhen

¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen von Hauptgebäuden werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baufelder und die im BauR 2014 des Bezirkes Einsiedeln festgelegten Höhen bestimmt.

² Die Gebäudehöhen bemessen sich anhand des gewachsenen Terrains. Ab 20m Gebäudehöhe gelten zusätzlich die Bestimmungen des § 69 PBG.

³ Es gelten folgende Abstände und Höhen:

	Maximale Gebäudehöhe	Grenzabstand bis 12m Gebäudehöhe	Grenzabstand ab 12m bis 21m Gebäudehöhe	Strassenabstand zur Kobibodenstr.
Baufeld 1	20m	2m	Zusätzl. 1/2 der Mehrhöhe	3m
Baufeld 2	20m	2m	Zusätzl. 1/2 der Mehrhöhe	6m
Baufeld 3	21m	2m	Zusätzl. 1/2 der Mehrhöhe	3m
Baufeld 4	21m	2m	Zusätzl. 1/2 der Mehrhöhe	3m
Baufeld 5	21m	2m	Zusätzl. 1/2 der Mehrhöhe	3m

⁴ Vorbehalten bleiben der Sicherheit dienende grössere Abstände wie Brandschutz etc.

⁵ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Baubereiche überschreiten,

⁶ Das Baufeld 2 muss zur Kobibodenstrasse eine Pflichtbaulinie von 6m Strassenabstand einhalten. 2/3 der Gebäudelänge müssen auf die Pflichtbaulinie gesetzt, 1/3 der Gebäudelänge darf zugunsten einer geeigneten Strukturierung zurückversetzt werden. Die Pflichtbaulinie gilt auf die ganze Höhe, Balkone dürfen die Pflichtbaulinie

nicht überragen. Vordächer, Stützen, Windschutzwände und Elemente wie Briefkastenanlagen dürfen die Pflichtbaulinie überragen.

⁷ Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baufelder zulässig, vorbehältlich der Gewässerräume.

⁸ Das Baufeld 5 ist auf mehrere Parzellen aufgeteilt. Innere Grenzabstände dürfen bedarfsgerecht angepasst, Gebäudeabstände gemäss BauR 2014 müssen aber eingehalten werden. Allfällige Grenzüberschreitungen oder Grenzunterschreitungen müssen notariell eingetragen werden.

⁹ Zur Erschliessung der Parzellen müssen die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte wie auch sämtliche Durchleitungsrechte vor Baubeginn notariell geregelt werden.

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

In den Baufeldern sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Dienstleistungen;
- Industrie und Gewerbe;
- betriebsnotwendige Wohnungen.

C Gestaltung und Etappierung

Art. 7 Gestaltung

¹ Aus Gründen der Parzellengrösse und der spezifischen Raumbelange der einzelnen Unternehmungen wird auf eine einheitliche Gestaltung verzichtet.

² Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt (vgl. *Erläuterungsbericht, Dat. 22.10.2018*) als wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

³ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der einzelnen Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches und homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.

⁴ Für die Gebäude und Nebenbauten sind nur begrünte Flachdächer zulässig (vgl. Art.8)

⁵ Bei der Wahl der Farbgebung sind grundsätzlich dezente Farben zu verwenden.

Art. 8 Dachbegrünung

Horizontale Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

Art. 9 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals muss gewährleistet bleiben.

² Die im Situationsplan festgelegten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind während allen Bauphasen zu gewährleisten und haben mit Abschluss der ersten Bauetappe fertig gestellt zu sein.

³ Die Kobibodenstrasse muss mit der 1. Etappe erstellt werden.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 10 Verkehrserschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die beiden bestehenden Strassenabschnitte zur Schnabelsbergstrasse und zur Zürichstrasse.

² Sämtliche Parzellen können über die neue Kobibodenstrasse erschlossen werden. Für die Baufelder 1 und 5 gelten zusätzlich die Erschliessungen gemäss ihrer bereits erteilten Baubewilligungen.

³ Anzahl und Position der einzelnen Grundstückzufahrten können frei festgelegt werden. Die Zufahrten sollen möglichst zusammengefasst werden und haben die gängigen Normen einzuhalten.

⁴ Die Strassenbreite orientiert sich anhand der bestehenden Strassenabschnitte und wird auf 6 m festgelegt.

Art. 11 Fuss- und Radwege

¹ Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind unentgeltlich. Sie sind in jeder Bauetappe sicher und gut zu gestalten, als durchgehende Verbindung frei zu halten und mittels Grundbucheintrag rechtlich zu sichern.

² Alle Zufahrten und alle öffentlichen Fuss- und Radwege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer. Die unentgeltliche Sicherstellung und der Unterhalt werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Bezirk Einsiedeln geregelt und spätestens vor Baubeginn vollzogen (*Eintrag Grundbuch*).

³ Entlang der Hauptachse der Kobibodenstrasse wird gemäss Situationsplan beidseitig ein Trottoir mit 2 m Breite erstellt.

⁴ Kombinierte Fuss- und Radwege müssen asphaltiert und mit einer Breite von 3 m, reine Fusswege mit einer Breite von 2 m erstellt werden,

⁵ Wo möglich soll der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt werden.

Art. 12 Parkierung

- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen des BauR 2014.
- ² Jedes Baufeld sorgt selber für die Errichtung der Parkierung und der dazugehörigen Zufahrten. Die genaue Festlegung erfolgt mit dem jeweiligen Baugesuch.
- ³ 80% der Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Abstellplätze auf den Dächern der Gebäude gelten wie unterirdische Abstellplätze, sofern sie überdacht werden. Oberirdisch sind Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze), Behinderten-Parkplätze und Car-Sharing-Parkplätze zulässig.
- ⁴ Eine baufeldübergreifende Parkierung ist möglich.

E Aussenraum

Art. 13 Begegnungsplatz

¹ Der Begegnungsplatz ist im Situationsplan ausgeschieden. Fusswege und Aufenthaltsplätze sind darin möglich.

² Der Begegnungsplatz ist mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 14 Gewässerraum

¹ Die Gewässerräume sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

² Der eingedolte Bach im Bereich des Baufeldes 2 muss verlegt werden. Der Bach wird an neuer Position offen geführt und mit einem 11 m breiten Gewässerraum versehen. Eine notwendige Eindolung unter der Kobibodenstrasse ist erlaubt.

³ Die Zugängigkeit der Gewässer für Unterhalt muss gewährleistet sein.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst zu vermeiden.

³ Die Freiraumgestaltung wird mittels einem Umgebungsplan im Bewilligungsverfahren der einzelnen Baufelder ausgewiesen. Die Umgebung dient der optimalen Erschliessung der Baufelder.

⁴ Zwecks Schaffung von zusammenhängenden Grünräumen soll auf dem Areal Bäume inklusive Grünrabbatten, welche als Trittsteine dienen, gepflanzt werden. Die Baumreihen sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt, wobei die Lage der einzelnen Bäume noch frei bestimmt werden kann.

⁵ Für die Umgebungsgestaltung sind nach Möglichkeit standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu wählen. Die auf der Schwarzen- oder Watch-Liste von InfoFlora (www.infoflora.ch) aufgelisteten Pflanzen oder deren Saatgut sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

F Ver- und Entsorgung

Art. 16 Leitungen

Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den bestehenden Leitungen des GEP und der einzelnen Werke (*vgl. Erläuterungsbericht Dat. 16.05.2018*).

Art. 17 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind Retentionsanlagen vorzusehen.

⁴ Mit dem Baugesuch der ersten Etappe ist ein Entwässerungskonzept für den gesamten GP Perimeter einzureichen.

⁵ Im Rahmen des Baugesuchs ist ein detaillierter Grundstücksentwässerungsplan der entsprechenden Bauetappe einzureichen.

Art. 18 Abfälle

Für die Abfallentsorgung muss jedes Baufeld eine Entsorgungssammelstelle gemäss Eintrag im Situationsplan vorsehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

G Umwelt

Art. 19 Naturgefahren

Das Areal befindet sich teilweise in den Bereichen der geringen und mittleren Hochwasser-Gefährdung. Jedes Baufeld muss für sich selber die notwendigen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren festlegen.

Art. 20 Energie

Die Art der Energieversorgung muss jedes einzelne Baufeld für sich festlegen. Wenn immer möglich sind erneuerbare Energien zu nutzen.

H Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

³ Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat ist dieser sowie die öffentlichen Wegrechte mit privater Unterhaltspflicht (Dienstbarkeiten) durch die Gesuchsteller innert 30 Tagen zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden. Die Anmerkung im Grundbuch erfolgt gemäss Art. 6 Abs. 3 BauR 2014 des Bezirks Einsiedeln zu Lasten der Grundeigentümer.