

Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg
Ortsteil Schindellegi

E I N G A N G

31. Okt. 2019

Kopie an:

Gestaltungsplan «Ramisbüel» Sonderbauvorschriften (SBV)

Einverständniserklärung Grundeigentümer KTN 329 und 330

 
.....
(Jego AG, Totalunternehmer, Rothusstrasse 5b, 6331 Hünenberg)

Öffentlich aufgelegt vom: 1. März 2019 bis: 21. März 2019

Vom Gemeinderat erlassen am: 12. Dezember 2019

Der Gemeindepräsident

.....




Der Gemeindschreiber

.....


Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am: 18.02.2020 mit RRB Nr. 115

Der Landammann:

.....




Der Staatschreiber

.....


JEGO

Jego AG

Architektur und Bauleitung
Rothusstrasse 5b, 6331 Hünenberg
Tel. 041 790 52 20 Fax 041 790 52 40

1. Einleitende Bestimmungen

Rechtsgrundlage	Art. 1 Der Gemeinderat Feusisberg erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 7 und 53 ff. des Baureglements der Gemeinde Feusisberg vom 14.02.2006, den Gestaltungsplan «Ramisbüel».
Geltungsbereich	Art. 2 ¹ Der Gestaltungsplan «Ramisbüel» mit seinen Sonderbauvorschriften (SBV) gilt für den im Gestaltungsplan Mst. 1:500 dargestellten Perimeter (GS Nr. 329 / 330). ² sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Feusisberg sowie das PBG des Kantons Schwyz.
Zweckbestimmung	Art. 3 Der Gestaltungsplan «Ramisbüel» regelt die Bauweise, die Erschliessung, die Freiraumgestaltung und den Erhalt des best. 16-Eck-Einfamilienhauses, mit Baujahr 1970, Architekt André M. Studer.
Bestandteile	Art. 4 ¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind: - Situation und Schnitte, Mst. 1:500 / 1:200, Plan Nr. 001, dat. 12.09.2017, revidiert 28.10.2019 - Sonderbauvorschriften, dat. 12.09.2017, revidiert 28.10.2019 ² Wegleitende Bestandteile des Gestaltungsplans sind: - Planungsbericht, dat 12.09.2017 - Richtprojekt Grundrissplan, Mst. 1:200, Plan Nr. 002, dat. 12.09.2017 - Richtprojekt Fassaden- und Schnittplan, Mst. 1:200, Plan Nr. 003, dat. 09.12.2017 - Abweichungen vom Richtprojekt sind nur möglich, wenn sich dadurch eine bessere Gestaltung oder Einpassung in die Umgebung erzielen lässt. ³ Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind: - Umgebungsplan, Mst. 1:200, Plan Nr. 004, dat. 12.09.2017
Dienstbarkeiten	Art. 5 ¹Die Dienstbarkeiten sind mit der Parzellierung zu begründen und zu definieren und im Grundbuch einzutragen. ²Die Dienstbarkeit der UFC-Anlage ist spätestens mit der ersten Baueingabe im Grundbuch einzutragen.
Zulässige Ausnützung	Art. 6 ¹ Festsetzung der zulässigen Ausnützungsziffer von 0.425 inkl. Ausnützungsbonus von 0.075.

2. Bauvorschriften

Koten	Art. 7 Die Koten OK Erdgeschoss (OK fertig Boden Erdgeschoss) sowie die Koten OK Dachrand sind im Situationsplan und in den Schemaschnitten für jeden Baubereich festgelegt. Abweichungen von den Koten OK Erdgeschoss dürfen maximal +/- 30 cm betragen. Die Koten OK Dachrand dürfen nicht überschritten werden.
Bauten innerhalb der Baubereiche	Art. 8 ¹Mit Ausnahme der Nebenbaute in der privaten Freifläche des 16-Eck-Einfamilienhauses (Rundbau) sind Hochbauten sowie alle übrigen Bauten inklusive Unterniveaubauten/Tiefgarage nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. ²Vorspringende Gebäudeteile, ausser allen Deckenstirnabschlüsse mit max. 30 cm Auskragung, sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen. ³Unterirdische Bauten wie Einstellhallen, Untergeschossverbindungen zwischen den einzelnen Baubereichen und Nebenräume wie Keller- oder Disporäume sind nur innerhalb des Baubereiches „Unterniveaubauten/Tiefgarage“ zulässig. Diese müssen unter Terrain liegen, respektive dürfen im gestalteten Terrain nicht sichtbar in Erscheinung treten.
Attikageschoss	Art. 9 Ein zusätzliches Attika- Dachgeschoss über den Vollgeschossen ist nicht zulässig.
Dachform Dachgestaltung	Art. 10 ¹Die Bauten im Baubereich A und B sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind die Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu beachten. ²Flachliegende Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind erlaubt, müssen jedoch parallel zur Dachkante angeordnet, in einem Mindestabstand von 50 cm zum Dachkante platziert und dürfen maximal 120 cm hoch ausgeführt werden.
Terraingestaltung	Art. 11 ¹Das gestaltete Terrain muss bezüglich der Höhenlage gemäss den Gestaltungsplan-Schemaschnitten A-A und B-B angeordnet werden. Es darf maximal um +/- 50 cm vom geplanten Geländeverlauf in den Schemaschnitten abgewichen werden. ²Auf Stützmauern und ähnliche Terrainanpassungen ist zu verzichten. Sie sind nur in Ausnahmefällen und bei technisch

zwingender Notwendigkeit zulässig. Sind Stützmauern unumgänglich, dann sind sie möglichst niedrig zu halten und zu bepflanzen.

3. Entwässerung und Grünräume

Art. 12

Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Art. 13

Grünfläche allgemein
Ausserhalb der
Baubereiche

¹Ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten sind nur Erschliessungs- Entsorgungsanlagen, Spielplatzgeräte und unterirdische Bauten zulässig.

Weitere Nebenbauten und Anlagen wie Pergolas, Gartenhäuschen und dergleichen sind nicht zulässig.

²Die Grünfläche allgemein soll als artenreiche Blumenwiese mit einheimischen, standorttypischen Arten gestaltet und genutzt werden.

³Die bestehenden Baumgruppen sollen soweit wie möglich erhalten werden, oder mit artengleichen (Lärchen) ersetzt und ergänzt werden.

Art. 14

Freifläche privat

¹Die Freiflächen privat sind den Balkonbereichen der Erdgeschosswohnungen zugewiesen und haben eine maximale Bereichstiefe ab Fassade von 10 m. Zulässig sind sickerfähige Beläge. In der Freifläche des 16-Eck-Einfamilienhaus (Rundbau) kann ein Nebenbau und ein Schwimmbad erstellt werden.

Art. 15

Freifläche allgemein
Kinderspielflächen

¹Die Grünfläche allgemein gemäss Situationsplan dienen dem Aufenthalt und Spiel der Bewohner und werden als gemeinschaftlicher Aussenraum, baubereichunabhängig genutzt.

²Die Grösse der Spielplätze und der Aufenthaltsanlagen beträgt gemäss BauR. mindestens 15% der aBGF. Die gesamte Spiel- und Aufenthaltsfläche beträgt 171.0 m² und sind mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten auszustatten.

4. Erschliessung, Zugänge, Parkierung

Art. 16

Erschliessungsbereich

Die Flächen für die Zufahrt und die Vorplätze sind in der Belagsart frei. Die Details sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan aufzuzeigen.

Art. 17

Fussweg Privat

¹Die Wege gemäss dem Situationsplan dienen der Erschliessung aller Wohneinheiten und Anbindung an die Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche und sind verbindlich.

²Die Lage der einzelnen Wegverbindungen darf geringfügig angepasst werden.

³Die Wege sichern die barrierefreien Zugänge zu den Häusern und Aussenbereichen. Nötige Rampengefälle sind so gering wie möglich auszuführen.

Art. 18

Einfahrt Einstellhalle

Die Lage der Einfahrt zu der Einstellhalle ab der Hauszufahrt ist im Gestaltungsplan eingezeichnet und hat verbindlichen Charakter.

Art. 19

Parkierung

¹Die erforderlichen Parkplätze sind in der Einstellhalle zu realisieren.

²Besucherparkplätze sind beim Wendehammer vorgesehen. Position und Anzahl im Situationsplan sind verbindlich.

⁴Es sind genügend eben erreichbare Velo- und Kinderwagenabstellplätze zu realisieren. Diese sind mit der Baueingabe nachzuweisen.

5. Energiekonzept

Art. 20

Energieträger

¹Die beiden Mehrfamilienhäuser sind im MINERGIE®-Standard auszuführen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik, im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

²Das bestehende 16-Eck-Einfamilienhaus und der Annexbau fällt nicht unter obgenannte Bestimmung und ist in der Wahl oder Erhalt der bestehenden Wärmeerzeugung frei.

6. Entsorgungskonzept

Art. 21

UFC-Anlage

¹Talseitig zum Wendehammer Obere Paulistasse ist eine Unterflurcontaineranlage (UFC-Anlage) geplant. Die Anlage dient nebst dem Gestaltungsplanperimeter auch den angrenzenden Bewohner, resp. Grundstücken. Der Perimeter ist mit der Gemeinde festzusetzen. Unterhalt und Erneuerung werden gemäss Schlüssel der angeschlossenen Wohneinheiten abgerechnet.

²Spätestens mit der ersten Baueingabe ist die Dienstbarkeit für die Mitbenützung der UFC-Anlage abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen.

7. Erscheinungsbild Gebäude

Art. 22

Architektonische

¹Für die äussere Gestaltung der Bauten ist das Richtprojekt

Gestaltung

wegleitend, die gestalterischen Vorgaben sind im Planungsbericht beschrieben.

²Das bestehende 16-Eck-Einfamilienhaus inklusiv der sichtbaren unterirdischen Annexbaute ist zu erhalten, und können innen und aussen massvoll verändert und energetisch saniert werden.

8. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 23

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

Ausnahmen Zonenvorschriften

Art. 24

Es werden folgende Ausnahmen von der Bau- und Zonenvorschriften beantragt.

- Erhöhung der AZ in der Zone E2 um 21.5% von 0.35 um um 0.075 auf AZ 0.425
- Dispens von der Schrägdachpflicht in den Baubereichen A und B
- Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände inkl. Mehrlängenzuschlag, auf 4.5 Meter zwischen den Baubereichen A und B.
- Vergrößerung der zulässigen Gebäudelänge von 24.00 m gemäss Plan für Unterterniveaubauten / Tiefgarage.
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 7.00 m um 1.50 m auf 8.50 m im Baubereich A und um 0.10 m auf 7.10 m im Baubereich B.
- Dispens von der Pflicht zur Umsetzung des MINERGIE®-Standards für das bestehende 16-Eck-Einfamilienhauses.