



Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg

EINGANG
10. Feb. 2020

Änderung Gestaltungsplan Rain, Ortsteil Schindellegi

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

07.02.2020



Öffentliche Auflage vom 14.02.2020 bis 05.03.2020

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 179 vom 26.03.2020

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 371 vom 19. Mai 2020

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

Teilgebiet A

Späni Immobilien AG
Neuhofstrasse 10
8834 Schindellegi
Vertreten durch Johann Späni


.....
Datum / Unterschrift

Teilgebiet B

Solterra AG
Neuhofstrasse 10
8834 Schindellegi
Vertreten durch Herbert Späni


.....
Datum / Unterschrift

Teilgebiet C

Alpaterra
Sonnenrainweg 10
8834 Schindellegi
Vertreten durch Herbert Späni


.....
Datum / Unterschrift

Projektverfasser/in:

720° Architekten AG
Bahnhofstrasse 11
8808 Pfäffikon SZ

720°
ARCHITEKTEN

INHALTSVERZEICHNIS

1. RECHTSGRUNDLAGE / BESTANDTEILE	4
2. GELTUNGSBEREICH	4
3. ZWECK	4
4. BAUBEREICHE	4
5. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BAUBEREICH A	5
6. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BAUBEREICH B	5
7. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BAUBEREICH C	5
8. GESTALTUNG	6
9. PARKIERUNG	6
10. UMGEBUNGSGESTALTUNG	6
11. AUSNÜTZUNGSZIFFER	7
12. AUSNAHMEN	7
13. RECHTSKRAFT	8

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGE / BESTANDTEILE

- 1.1 Gestützt auf den § 30 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Schwyz und Art. 53ff Baureglement der Gemeinde Feusisberg, wurde für das in Art. 2 Geltungsbereich bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan festgesetzt, als allgemeinverbindlich erklärt und am 11. August 2009 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 855 als Gestaltungsplan Rain, Ortsteil Schindellegi genehmigt. Hiermit wird eine Änderung des Gestaltungsplans Rain festgesetzt und als allgemeinverbindlich erklärt.
- 1.2 Rechtsverbindliche Bestandteile der Änderung des Gestaltungsplans sind:
 - Situationsplan, Plan Nr. 0200
 - diese Sonderbauvorschriften
- 1.3 Orientierender Bestandteil zum Gestaltungsplan ist:
 - Erläuterungsberichte vom 03. April 2009 / Rev. 18.05.2009 und vom 07. Februar 2020, wobei letztere ergänzend respektive übergeordnet sind.

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan Rain rot umgrenzte Gebiet.
- 2.2 Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements (BauR 2006) der Gemeinde Feusisberg.

3. ZWECK

- 3.1 Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch, erschliessungsmässig und wohnhygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung bzw. Nutzung des betreffenden Gebietes und stützt sich auf die Gestaltungsplanrichtlinien vom 20. Dezember 2007. Im Weiteren wird mit dem Gestaltungsplan eine hohe Qualität der Bauten gesichert, der Spielraum für individuelle Gestaltung zulässt.
- 3.2 Der Gestaltungsplan stützt sich weiter auf das BauR Art. 1.

4. BAUBEREICHE

- 4.1 Der Gestaltungsplanperimeter ist in drei Baubereiche unterteilt. Diese werden durch die alten Parzellengrenzen zwischen den KTN 179 / 1101 und 1101 / 178 bestimmt, welche in nördlicher Richtung bis an die neue Grenze des Gestaltungsplans Lake Side verlängert werden.
- 4.2 Haupt- und Nebenbauten sind in den Baubereichen zulässig. Nebenbauten dürfen über die Baubereiche A / B / C hinaus an die internen Parzellengrenzen gelegt werden.

- 4.3 Haupt- und Nebenbauten, welche nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans in allen Baubereichen erstellt werden, sind mit Flachdächern oder flach geneigten Schrägdächern auszuführen.

5. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BAUBEREICH A

- 5.1 Ein sichtbares Untergeschoss und zwei Vollgeschosse sind zulässig. Dachgeschosse sind nicht zulässig.
- 5.2 Zweigeschossige Hauptbauten dürfen die Gebäudelänge von 21 m nicht überschreiten. Südlich angebaute oder vorgelagerte, eingeschossige und unbewohnte Bauten, welche aus nicht anrechenbaren Räumen wie Garagen bestehen, dürfen die Gesamtlänge von 33 m nicht überschreiten. Richtungsweisend ist das Richtprojekt im Anhang des Erläuterungsberichtes.
- 5.3 Es sind nur Neubauten mit Flachdächern zulässig.

6. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BAUBEREICH B

- 6.1 Die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Sonderbauvorschriften bestehenden Haupt- und Nebengebäude sind innert 15 Jahren abzubauen und dem Gemeinderat ist ein adäquates Richtprojekt im Sinne des Gestaltungsplans vorzulegen und genehmigen zu lassen. Sollte dieser Bestand umgenutzt werden, so muss das bestehende Dachgeschoss zurückgebaut werden.
- 6.2 Für neue Hauptbauten sind ein sichtbares Untergeschoss und zwei Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse sind nicht zulässig.
- 6.3 Zweigeschossige Hauptbauten dürfen die Gebäudelänge von 21 m nicht überschreiten. Südlich angebaute oder vorgelagerte, eingeschossige und unbewohnte Bauten, welche aus nicht anrechenbaren Räumen wie Garagen bestehen, dürfen die Gesamtlänge von 33 m nicht überschreiten.
- 6.4 Ausnützungstransfers unter den Baubereichen sind zulässig.

7. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN BAUBEREICH C

- 7.1 Das zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Sonderbauvorschriften bestehende Hauptgebäude darf die max. Gebäudehöhe von 750.50 m.ü.M. und die max. Firsthöhe von 752.00 m.ü.M. sowie die Gebäudelänge von 24 m nicht überschreiten.
- 7.2 Für Hauptbauten, welche nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans im Baubereich erstellt werden, ist dem Gemeinderat vor dem Einreichen eines Bauprojektes ein adäquates Richtprojekt im Sinne des Gestaltungsplans vorzulegen und genehmigen zu lassen.
- 7.3 Für Hauptbauten, welche nach der Rechtskraft des Gestaltungsplans im Baubereich erstellt werden, sind ein sichtbares Untergeschoss und zwei Vollgeschosse zulässig. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig.

- 7.4 Zweigeschossige Hauptbauten dürfen die Gebäudelänge von 24 m nicht überschreiten. Südlich angebaute oder vorgelagerte, eingeschossige und unbewohnte Bauten, welche aus nicht anrechenbaren Räumen wie Garagen bestehen, dürfen die Gesamtlänge von 36 m nicht überschreiten.

8. GESTALTUNG

- 8.1 Für die Baubereiche B und C muss vor dem Einreichen eines Bauprojektes im Sinne des Gestaltungsplans ein Richtprojekt dem Gemeinderat nachgereicht werden, um es bewilligen zu lassen. Diese Neubauten haben sich bezüglich Architektur sowie Material- und Farbwahl an das Richtprojekt vom Baubereich A sowie an das bestehende Gebäude im Baubereich C anzunähern und sollen den Charakter dieses Villengürtels unterstreichen.
- 8.2 Die endgültige Materialwahl und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Vor Ausführung dieser Bauelemente (inkl. Fenster- und Sonnenschutz) ist für das Gestaltungsplangebiet ein Material- und Farbkonzept mit entsprechenden Mustern zur Genehmigung einzureichen. Materialien für sichtbare Verkleidungen sind so zu wählen, dass störende Blendwirkungen ausbleiben.

9. PARKIERUNG

- 9.1 Für das Teilgebiet A gilt das BauR Art. 20. Richtungsweisend ist das Richtprojekt A im Anhang vom Erläuterungsbericht.
- 9.2 Für das Teilgebiet B und C gilt das BauR Art. 20. Richtungsweisend ist das Richtprojekt B.

10. UMGEBUNGSGESTALTUNG

- 10.1 Für die Umgebungsgestaltung in den Baubereichen A / B / C ist im Baubewilligungsverfahren je ein separater Umgebungsplan im Mst. 1:200 einzureichen. Dieser muss Angaben zur Gestaltung der Freiflächen und Umgebungsflächen sowie der offenen Abstellplätze, sowie die Geländemodellierungen und die Rahmenbepflanzungen mit Hecken und Buschlandschaften enthalten.
- 10.2 In den Freiflächen sind gemäss Gestaltungsplan die begrüneten Bereiche sicherzustellen. Diese sind zu modellieren und standortgerecht mit Sträuchern und Buschwerken bis max. 3.00 m hoch ab dem gestalteten oder gewachsenen Terrain zu bepflanzen. In der Freihaltefläche sind keine Nebenbauten zulässig. Hingegen sind Anlagen wie Sitzplätze, Fusswege, Pergolen und Schwimmbäder etc. sowie Stützmauern zulässig. Sie sind im Umgebungsplan gemäss Art. 10 Abs.1 dieser SBV darzustellen.
- 10.3 In den Umgebungsflächen sind die unverbauten Flächen zu begrünen. Diese sind zu modellieren und standortgerecht mit Sträuchern und Buschwerken bis max. 3.00 m hoch ab dem gestalteten oder gewachsenen Terrain zu bepflanzen. In der Umgebungsfläche sind Nebenbauten und Anlagen wie Sitzplätze, Pergolen,

Abstellplätze, Zugang zur Garage, Fusswege etc. sowie Stützmauern zulässig. Sie sind im Umgebungsplan gemäss Art. 10 Abs. 1 dieser SBV darzustellen.

- 10.4 Nebenbauten dürfen in den Baubereichen A / B / C an die internen Parzellengrenzen gelegt werden.
- 10.5 In den jeweiligen Baubereichen A / B / C sind die unverbauten Flächen zu begrünen. Vereinzelte kleinstämmige Bäume bis 5 m Höhe ab dem gewachsenen oder gestalteten Terrain sind zulässig.
- 10.6 Die Buschlandschaft im Teilgebiet C ist gemäss Gestaltungsplan zu erstellen. Diese ist mit mind. 1.50 m und max. 3.00 m hohen Büschen und Sträuchern ab gewachsenem oder gestaltetem Terrain zu versehen. Die Mindestbreite beträgt 1.50m.
- 10.7 Die Fusswege, Sitzplätze und die offenen Abstellplätze (Parkplätze) sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen. Diese müssen mit dem Material- und Farbkonzept der einzelnen Teilgebiete übereinstimmen (vgl. Art. 8 Abs. 2 dieser SBV).
- 10.8 Die Stützmauern sind mit Kletter-, Hängepflanzen oder mit einer vorgesetzten Bepflanzung zu begrünen. Die Bepflanzung soll mindestens 30% der sichtbaren Mauerfläche bedecken.
- 10.9 Die bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Sonderbauvorschriften bestehenden Stützmauern sind von Art. 10 Abs. 7 befreit.
- 10.10 Es ist entlang der Westgrenze des Baubereiches C eine Buschlandschaft zu erstellen, bestehend aus standortgerechten Sträuchern und Büschen, in einer Mächtigkeit von mind. 1.5 m und einer Höhe von mind. 1.5 m und max. 3.0 m ab dem gestalteten oder gewachsenen Terrain. Diese ist im Umgebungsplan gemäss Art. 10.1 dieser SBV darzustellen. Sie ist verbindlich in ihrem Bestand zu garantieren. Die Begrünung ist vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.

11. AUSNÜTZUNGSZIFFER

- 11.1 Für eine Gesamtüberbauung, die diesen Sonderbauvorschriften sowie dem geltenden Baureglement, dem Richtprojekt Baubereich A und der Umgebungsgestaltung entspricht sowie sich an den Beilagenplänen orientiert, beträgt der zusätzliche Ausnützungsbonus 0.13.

12. AUSNAHMEN

- 12.1 Die Ausnahmen werden im Sinne von Art. 53 nachfolgend aufgeführt.
 - Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.13.
 - Nebenbauten dürfen an die internen Parzellengrenzen gelegt werden.
 - Die max. Gebäudelänge für zweigeschossige Hauptbauten in den Baubereichen A und B beträgt 21 m, im Baubereich C 24 m.
 - Die max. Gesamtlänge mit südlich angebauten, eingeschossigen und unbewohnten Bauten in den Baubereichen A und B beträgt 33 m und im Baubereich C 36 m.

13. RECHTSKRAFT

- 13.1 Die Änderung des Gestaltungsplans Rain mit den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.