

EINGANG
02. Juni 2020



Kanton Schwyz
Gemeinde Feusisberg

Gestaltungsplan "Hotel Post und Tankstelle"

Parzellen Nr. 1119 + 1748

Teilbereiche Parzellen Nr. 1114 + 1115, 8836 Biberbrugg

Sonderbauvorschriften

22.05.2019 / 13.11.2019 / 28.04.2020

25.05.2020

Öffentliche Auflage vom 28. Juni 2019 bis 18. Juli 2019 (Nr. 26)

Erlassen durch den Gemeinderat Feusisberg mit Beschluss Nr. 562 vom 27.08.2020

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident

U. B. K. K.

Der Gemeindeschreiber

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 784 vom 27.10.2020

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

[Signature]

Der Staatsschreiber

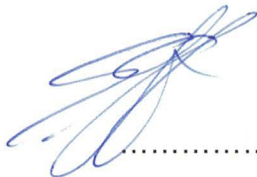
[Signature]



Biberbrugg, den 29.04.2020

Grundeigentümerin: Kat.-Nr.: 1119 + 1748

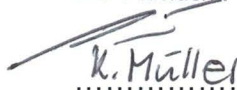
Gastro Post Biberbrugg AG
Schwyzerstrasse 2
8836 Biberbrugg



Grundeigentümerin: Kat.-Nr.: 1115

Korporation Wollerau
Korporationsweg 8
8836 Wollerau

KORPORATION WOLLERAU
Der Präsident: Der Schreiber



Grundeigentümerin: Kat.-Nr.: 1114

Schweizerische Südostbahn AG
Bahnhofplatz 1a
9001 St.Gallen

Schweizerische Südostbahn AG
Leiter Anlagenmanagement
Christoph Kölble
Stationsstrasse 52
8833 Samstagern



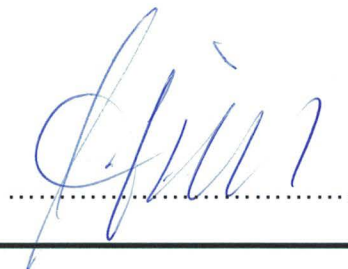
Antragsteller:

LV-St.Gallen
Neumarkt 3
9001 St.Gallen



Projektverfasser:

arquimido GmbH
Oberdorfstrasse 61
8853 Lachen



Inhaltsverzeichnis

Seite

A	Allgemeine Bestimmungen	3, 4
B	Bauvorschriften	5
C	Gestaltung und Etappierung	6, 7, 8
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	9
E	Ver- und Entsorgung	10
F	Schlussbestimmungen	11

A Allgemeine Bestimmungen

Der Gemeinderat Feusisberg erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRZ 400.100) sowie auf Art. 7 und Art. 53 ff Baureglement der Gemeinde Feusisberg vom 14. Februar 2006, den Gestaltungsplan "Hotel Post und Tankstelle" mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV).

Art. 1 **Zweck und Ziele**

- 1 Der Gestaltungsplan "Hotel Post und Tankstelle" bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung.
- 2 Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
 - Sicherstellung einer rationellen und zweckmässigen verkehrssicheren Erschliessung
 - Sicherstellung einer gut gestalteten Parkierung und einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung.
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbauliche und architektonisch gut gestaltete Überbauung.
 - Sicherstellen einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität des Aussenraumes unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan "Hotel Post und Tankstelle" besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

Anpassung gemäss
RRB Nr. 784 vom
27. Oktober 2020

- Situationsplan 1:500, vom 22.05.2019 , rev. 28.04.2020 Nr. 01/G
- Sonderbauvorschriften (SBV), vom 22.05.2019 , rev. 13.11.2019, 28.04.2020, 25.05.2020

- 2 Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:

- Bericht zum Gestaltungsplan, vom 22.05.2019
- Richtprojekt "Hotel Post und Tankstelle"
Darstellung vor Neubau der Kantonsstrasse
Plan 1:200, Nr. 02/G/VOR vom 22.05.2019
Fassaden 1:200, Nr. 03/G/VOR vom 22.05.2019

- 3 Die Teilfläche Kat. Nr. 1115, der Korporation Wollerau, beinhaltet den landwirtschaftlichen Zufahrtsweg. Die Teilfläche Kat. Nr. 1114, der schweizerischen Südostbahn AG, beinhaltet landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan "Hotel Post und Tankstelle" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Die Teilflächen Kat. Nr. 1115 und 1114 sind aus dem Baubereich Hotel und Touristik zu entlassen.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die zum Erlasszeitpunkt rechtskräftigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Feusisberg.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Der Gestaltungsplan "Hotel Post und Tankstelle" weicht in folgendem Inhalt von der Regelbauweise nach BR ab:
- 2 Unterschreitung der Grenzabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Grenzbaurecht zugunsten des Kat. Nr. 1748 und zulasten Kat. Nr. 1119.

B Bauvorschriften

Art. 5 Überbauungsvorschriften

- 1 Die Lage der Gebäude wird durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche, Gebäudehöhen und Anzahl Vollgeschosse bestimmt.
Die Baubereiche und die jeweiligen Gebäudehöhen bilden die Mantelbaulinien.

- 2 Es gelten folgende Masse:

	Baubereich A	Baubereich B
max. Vollgeschosse	1	3
Dachgeschosse	-	1
max. Gebäudehöhe		
HOTEL POST		10.00 m
Tankstelle	6.00 m	
Shop	4.00 m	
max. Firsthöhe	-	14.00 m
max. Gebäudelänge	37.00 m	29.00 m
Dachgestaltung	Flachdach extensiv begrünt	Schrägdach Neigung 20° - 45°
		Dachauf- bauten max. 1/3 der Fassaden- länge

- 3 Untergeschosse im Baubereich A sind nicht zulässig.
Im Baubereich B ist ein Untergeschoss erlaubt.
- 4 Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie, dürfen die Mantelbaulinien um das technisch erforderliche Mass überschreiten.
- 5 Der Gewässerabstand zum eingedolten Fuselibach beträgt ab Rohrachse je 3.0 m.

C Gestaltung und Etappierung

Art. 6 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute landschaftliche, ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt (vergl. Planungsbericht vom 05.05.2019 Plan Nr. 02/G/VOR) als wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.
- 3 Das Farb- und Materialkonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
- 4 Aussenantennen und Parabolspiegel sind nicht zulässig.
- 5 Lichtemissionen im Aussenraum sind zu beschränken gemäss SIA Norm 491. Der Parkplatz ist wie bisher unbeleuchtet. Das Tankstellengebäude weist in nordwestliche Richtung keine Fenster auf. Beleuchtungseinrichtungen streuen kein Licht, sondern wirken gezielt auf die zu beleuchtende Fläche. Es werden Lichtquellen gemäss www.darsky.ch verwendet.
- 6 Die auf der schwarzen- oder Watch-Liste von InfoFlora aufgelisteten Pflanzen oder deren Saatgut sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet. Die am Westrand des Parkierungsbereiches vorgesehene Bepflanzung erfolgt innerhalb des GP-Areals. Für die Umgebungsgestaltung sind standortgerechte und zu mindestens 80% einheimische Pflanzenarten zu wählen.

C Gestaltung und Etappierung

Art. 6 Gestaltung

- 7 Die Hecke nordwestlich des Parkplatzes wird dicht gepflanzt und soll nicht über 2.00 m hoch werden. Entlang der nordwestlichen Fassade des neuen Tankstellengebäudes werden zur Ergänzung der Hecke beim Parkplatz kleine Gehölzelemente bzw. ein Spalier zur Kaschierung des Gebäudes gepflanzt.
- 8 Die nicht intensiv genutzten Flächen werden wasserdurchlässig gestaltet. Wo möglich soll eine Ruderalflora eingebracht werden.
- 9 Die Umgebungs- und Dachgestaltung sowie die Themenbereiche Gewässerschutz, belasteter Standort und Moorhydrologie werden durch entsprechend qualifizierte Fachbüros begleitet.
- 10 Der Aussenbereich ist zu begrünen. Im Aussenbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

C Gestaltung und Etappierung

Art. 7 Dachgestaltung

- 1 Die Hauptbauten im Baubereich A sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Die Hauptbauten im Baubereich B sind mit einem Steildach zu versehen.
- 2 Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie sind zulässig. Es sind nur nicht bewilligungspflichtige Anlagen im Sinne von Art. 18a RPG zulässig.

Art. 8 Etappierung

- 1 Eine etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig.
Mit der ersten Etappe, der Realisierung der Tankstelle, Shop und dem Erschliessungs- und Parkierungsbereich sind die Abgrenzungen zur Kantonsstrasse sowie die Rahmenbepflanzung gegenüber dem Hochmoor zu erstellen.
Mit weiteren Etappen werden Sanierungs- und Ergänzungsarbeiten im Baubereich B realisiert.
Für jede Etappe muss die gestaltungskonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals gewährleistet bleiben. Für jede Etappierung sind die erforderlichen Infrastrukturanlagen zu realisieren.

Art. 9 Dienstbarkeiten

- 1 Die Dienstbarkeiten entsprechen den beigelegten Grundbuchauszügen und ihren Ergänzungen. betreffend die Parzellen Kat. Nr. 1748, 1119 und 1115. Das fuss- und fahrwegrecht zulasten Kat. Nr. 1748 und zugunsten Kat. Nr. 1115, wird nach erfolgtem Neubau der Kantonsstrasse, neu definiert.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 10 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung vom übergeordneten Strassennetz (Kantonsstrasse) für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.
- 2 Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich gewährleistet die interne Erschliessung der Baubereiche.
- 3 Die bestehende Erschliessung wird durch die im Situationsplan neu eingetragene ersetzt. Das neue Verkehrsregime wird mit dem Bau der neuen Tankstelle mit Shop eingeführt werden.

Art. 11 Parkierung

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Feusisberg.
- 2 Der interne Verkehrsfluss ist durch eine durchgehende, nicht überfahrbare Abgrenzung vom öffentlichen Verkehr abzugrenzen mit Ausnahme der Öffnungen für Zu- und Wegfahrten.
- 3 Motorfahrzeug-Abstellplätze sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs zulässig.
- 4 Beim Baubereich A ist ein Parkplatz als Elektroauto-ladeplatz vorzusehen.
- 5 Beim Baubereich B ist ein Behinderten-Parkplatz beim Treppenaufgang vorzusehen.
- 6 Beim Baubereich B sind ausreichend Abstellplätze für Velos bereitzustellen.

E Ver- und Entsorgung

Art. 12 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen generellen Entwässerungsplan sowie dem aktuellen Stand der Technik. Die genaue Dimensionierung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 2 Das Meteorwasser soll soweit möglich versickern oder falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, in eine Meteorleitung entwässert werden.
- 3 Das gesammelte Meteorwasser innerhalb des Baubereiches A muss über eine Kompaktanlage mit Schlammfang, Benzinabscheider und Oelrückhaltebecken geführt werden.

Art. 13 Versorgung

- 1 Die vorhandenen Werkleitungen,, Elektro, Telefon und Kabel-TV werden wieder verwendet.
- 2 Die Wasserversorgung wird neu erstellt in Zusammenarbeit mit der Wasserversorgung der Gemeinde Feusisberg.

F Schlussbestimmungen

Art. 14 Inkrafttreten, Änderungen, Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.