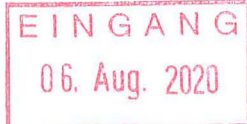


KANTON SCHWYZ



Gemeinde Feusisberg

3. Änderung Gestaltungsplan "Hotel Panorama"

Parz. Nr. 686, 1475, 1476 und teilweise Parz. Nr. 688

Sonderbauvorschriften

Einverständniserklärung der Grundeigentümer

Grundeigentümer

Datum:

Unterschrift:

Hotel Panorama Feusisberg AG
Parz. Nr. 686, 1475, 1476

1. August 2020

Remo und Paul Bachmann, Brand, Feusisberg
Parz. Nr. 688

3. August 2020

Öffentlich aufgelegt

vom 14. August 2020

bis 3. September 2020

Vom Gemeinderat erlassen am

15.10.2020



Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am

12.01.2021 mit RRB Nr. 23



Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

Art.1 Geltungsbereich

- 1 Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Gestaltungsplan Hotel Panorama umgrenzte Gebiet.
- 2 Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nicht anders bestimmt gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements (BauR) der Gemeinde Feusisberg.

Art.2 Zweck und Zielsetzung

- 1 Mit dem Gestaltungsplan Hotel Panorama und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung und Sanierung der bestehenden Hotelanlage geschaffen werden.
- 2 Zielsetzung:
 - a) sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügende Gesamtanlage
 - b) einheitliche Formensprache und eine ansprechende Aussenraumgestaltung
 - c) Regelung der Verkehrserschliessung sowie der Parkierungsorganisation

Art.3 Planinhalt, Verbindlichkeit

- 1 Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Verbindlicher Planinhalt“ aufgeführten Planelemente sowie die SBV sind verbindlich.
- 2 Alle in der Legende (Gestaltungsplan) unter „Orientierender Planinhalt“ aufgeführten Planelemente und das Richtprojekt sind wegleitend.

Art.4 Bezeichnung der Geschosse

- 1 Zum besseren Verständnis der SBV und der Planunterlagen werden orientierende Geschossbezeichnungen verwendet. Ausgangspunkt für die Geschossbezeichnung ist das Erdgeschoss (Empfang) des bestehenden Hoteltraktes. Dieses Geschoss wird mit Erdgeschoss P00 bezeichnet.
- 2 Die darüberliegenden Geschosse werden mit 1. Obergeschoss P01 bis 4. Obergeschoss P04 und die darunterliegenden Geschosse mit 1. Untergeschoss M01 bis 4. Untergeschoss M04 bezeichnet.

Art.5 Überbauungsvorschriften

- 1 Die maximale horizontale Ausdehnung der Bauten ist durch die im Gestaltungsplan enthaltenen Baubereiche bestimmt.
- 2 Innerhalb der Mantellinie UG und Einstellhallen sind Tiefgaragen, Lager-, Schutz- und Technikräume sowie weitere Nebenräume zulässig.
- 3 Die maximal zulässigen Gebäude- und Brüstungshöhen (GH/BH) sind in m.ü.M. im Gestaltungsplan unter „Verbindlicher Planinhalt“ sowie nachstehend aufgeführt:

Baubereich	Bauteil	max. zulässige GH/BH
A	bestehender Hauptbaukörper Hotel	716.86 m.ü.M.
B	bestehender Zwischenbau	707.66 m.ü.M.
C	Vordach und Nebenbauten	705.61 m.ü.M.
D	Erschliessungszonen und Nebenbauten	703.01 m.ü.M.
E	Bestehendes Guesthouse	696.01 m.ü.M.
F	Bestehende Residenz	712.16 m.ü.M.
	Mantellinie UG und Einstellhallen	698.00 m.ü.M.

- 4 Überschreitungen der Baubereiche und der Mantellinie UG und Einstellhallen sind, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, Vorbauten und der unterirdischen Bauteile zur Baugrubensicherung, nicht zulässig.
- 5 Unterschreitungen sind gestattet wenn die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt wird.
- 6 Dachvorsprünge und Vorbauten dürfen max. 1.50 m über die Baubereiche hinausragen.
- 7 Technisch bedingte Aufbauten wie Fluchttreppen, Kamine, Liftschächte, Lüftungsanlagen und -kanäle, Antennenanlagen, Oblichter und dgl. dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um das technisch erforderliche Mass überschreiten, sofern sie sich ohne erhebliche Beeinträchtigungen ins Gesamtbild einfügen.
- 8 Im Bereich Wege, Strassen und Parkplätze sind Treppenanlagen, Pflanztröge, Stützmauern, Geländer und dgl. zulässig. Ebenso sind eingeschossige Nebenbauten wie Velounterstände, Containerhäuschen, Geräteschuppen und dgl. Zulässig, sofern sie den Anforderungen an Nebenbauten gemäss § 61 PBG entsprechen und sich gestalterisch in die Gesamtanlage einfügen.
- 9 Flachdächer dürfen begehbar und benutzbar gestaltet werden. Neu zu erstellende oder zu sanierende, nicht begehbare Flachdächer sind zur besseren landschaftlichen Einpassung und im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu begrünen oder zur Gewinnung von erneuerbaren Energien zu nutzen. Massive Brüstungen haben die maximale Gebäudehöhe einzuhalten. Geländer in den begehbaren Bereichen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.00 m überschreiten, sofern sie den SUVA-Vorschriften entsprechen.

Art.5a Apparthotellerie / Wellness

- 1 Maximal 20% der gesamten Bruttogeschossfläche darf für Apparthotellerie (mit Wohnsitznahme) verwendet werden.
- 2 Wellnessanlagen und Räumlichkeiten für Medical Wellness sind zulässig, sofern diese das touristische Gesamtleistungsangebot des Hotels ergänzen.

Art.6 Gestaltung

- 1 Die Bauten haben sich bezüglich Architektur, Formensprache und Volumengliederung sowie Material- und Farbwahl gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Fassaden- und Dachgestaltung der Gesamtanlage hat nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.
- 2 Farb- und Materialkonzepte der Gebäudehülle sind der Gemeinde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.

Art.7 Verkehrserschliessung und Parkierung

- 1 Die Verkehrserschliessung hat wie bisher ausschliesslich über die im Eigentum der Hotel Panorama Feusisberg AG befindliche Schönfelsstrasse zu erfolgen.
- 2 Der Parkplatzbedarf für die gesamte Anlage ist nach Art. 20 Baureglement Feusisberg einzuhalten

Art.8 Umgebungsgestaltung

- 1 Für die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan im Mst. 1:100 einzureichen. Dieser muss Angaben über die Endgestaltung der Freiflächen, Parkierungsflächen, Plätze, Wege wie auch zum Aussenbereich der Wellnessanlage sowie zur Geländemodulierung (Böschungen, Stützmauern etc.) und zur Rahmenbepflanzung enthalten.
Für die Umgebungsgestaltung sind nach Möglichkeit standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu wählen. Die auf der Schwarzen- oder Watchliste von InfoFlora (www.infoflora.ch) aufgelisteten Pflanzen oder deren Saatgut sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- 2 Die Strassen, Wege, Parkplätze sowie die Aus- und Einfahrt zu den Einstellhallen sind mit aufeinander abgestimmten Belagsmaterialien auszuführen.

- 3 Im Aussenbereich Wellnessanlage sind Einrichtungen, Ruhezonen und dgl. sowie ein Saunagebäude mit einer Grundfläche von maximal 60m² und einer Gebäudehöhe von maximal 692.86 m.ü.M., die den Wellnessbereich im Gebäudeinneren ergänzen, zulässig.
- 4 Die Freiflächen sind zu modellieren, zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen. Anlagen wie Nebenbauten, Pergolas, Sitzplätze, Spielgeräte, Stützmauern, Treppenanlagen und Wege sind darin zulässig. Sie sind im Umgebungsplan darzustellen.

Art.9 Entsorgungseinrichtungen

Lage und Grösse der Entsorgungseinrichtungen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art.10 Inkrafttreten

Die vorliegende Änderung Gestaltungsplan „Hotel Panorama“ inkl. Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.