



Kanton Schwyz
Bezirk Einsiedeln

**HASLER +
LIMACHER**
ARCHITEKTEN

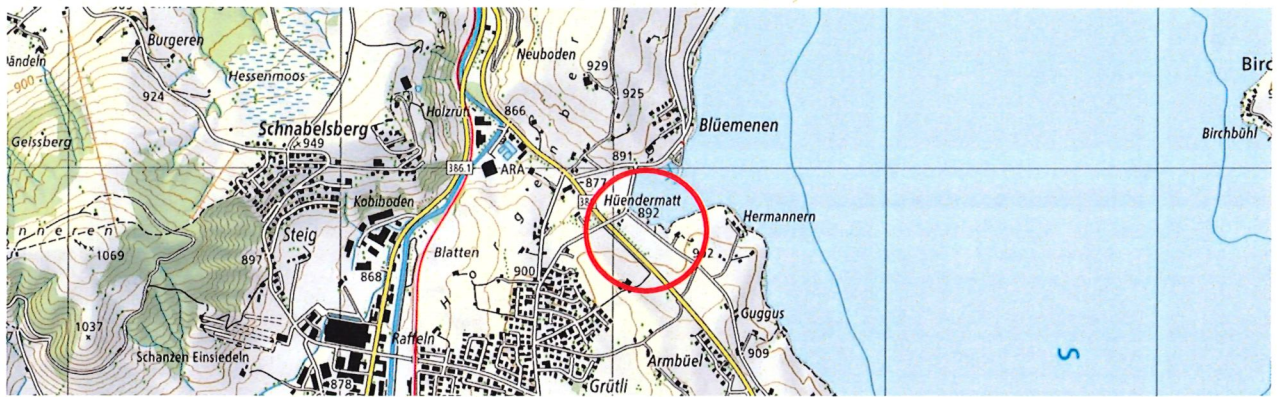


Gestaltungsplan "Hüendermattdamm Süd" GP 62

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

08.05.2023



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom **07. Juli 2023** bis **27. Juli 2023**

Erlassen durch den Bezirksrat mit Beschluss Nr. **2023. 143**

Im Namen des Bezirksrates

Bezirksammann



Landschreiber



vom **16. Aug. 2023**



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. **752**

Im Namen des Regierungsrates

Landammann



Staatsschreiber



vom **24. 10. 2023**



Grundeigentümer, Antragsteller:

Grundstück 1527, 3244

Kälin, Louis
Grossmoos 8
8841 Gross

8.5.23 
Datum/Unterschrift

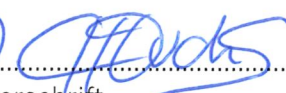
Grundstück KTN 5667

Kälin-Kälin, Ruth
Grossmoos 9
8841 Gross

12.5.23 
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN 2806

Michel Diethelm
Schmalzgrubenstrasse 111
8842 Unteriberg

1.9.23  12.05.2023
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN 3245

Kälin, Walter
Allmigstrasse 3
8841 Gross

 12.05.2023
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN 1528 (teilweise)

Schönbächler, Paul
Feldstrasse 58
8902 Urdorf

 12.05.2023
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN 1660 (teilweise)

Etzelwerk AG
Beat Stucki
Staumauerstrasse 22
8847 Egg

 12.05.2023
Datum/Unterschrift

Projektverfasser:

Hasler Limacher Architekten GmbH

Limacher, Daniel
Werner-Kälin-Strasse 3
8840 Einsiedeln

 12.05.2023
Datum/Unterschrift



Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich und Ergänzendes Recht	4
Art. 4	Ausnahmen	4
Art. 5	Vorteile	5
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 6	Baubereiche	5
Art. 7	Abstände	5
Art. 8	Art und Mass der Nutzung	5
Art. 9	Nutzungseinschränkung Wohnen im Baubereich A	6
Art. 10	Etappierung	6
C	Gestaltung	6
Art. 11	Gestaltung	6
Art. 12	Dachbegrünung	6
Art. 13	Gestaltung der Erschliessungsbereiche	7
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	7
Art. 14	Verkehrerschliessung	7
Art. 15	Fuss- und Radwege	7
Art. 16	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
E	Aussenraum	8
Art. 17	Spiel- und Erholungsflächen	8
Art. 18	Gewässerraum	8
Art. 19	Terraingestaltung	8
Art. 20	Öffentlicher Seezugang / Öffentliches WC	8
F	Ver- und Entsorgung	9
Art. 21	Entwässerung	9
Art. 22	Abfälle	9
G	Umwelt	9
Art. 23	Lärmschutz	9
Art. 24	Energie	9
Art. 25	Altlasten	9
Art. 26	Naturgefahren	9
H	Schlussbestimmungen	9
Art. 27	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	9

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 6 ff. Baureglement des Bezirks Einsiedeln (BauR) vom 23.04.2014; den Gestaltungsplan "Hüendermattdamm Süd" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer harmonischen Uferbebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung des Uferbereichs am Hüendermattdamm mit einer harmonischen Ufersilhouette;
 - Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Sihlsees;
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung und einer zweckmässigen Parkierung;
 - Sicherung des öffentlichen Fusswegs;
 - Schaffen eines öffentlichen Seezugangs;
 - Schaffen der Möglichkeit zum Mieten einer Ferienwohnung direkt am Sihlsee mit Seezugang;
 - Schaffen von Clubräumlichkeiten für den Ruderclub Sihlsee

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan "Hüendermattdamm Süd" besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan Nr. 100, Massstab 1:500 vom 14.10.2022;
 - Sonderbauvorschriften, SBV vom 14.10.2022.
- 2 Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
 - Erläuterungsbericht vom 14.10.2022;
 - Richtprojekt "Hüendermattdamm Süd", Massstab 1:200 vom 14.10.2022.

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan "Hüendermattdamm Süd" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirks.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan «Hüendermattdamm Süd» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Keine Vorgabe der maximalen Geschosshöhe im Baubereich **B**;
- Terrainmodellierung innerhalb des Gewässerraums;
- Bootssteg und Seezugänge;
- Keine unterirdischen oder gedeckten Parkplätze;
- Neuer Fussweg (Verbindungsweg teilweise im Gewässerraum)

Art. 5 Vorteile

Der Gestaltungsplan «Hüendermattdamm Süd» bietet folgende Vorteile für die Öffentlichkeit:

- Zusätzlicher öffentlicher Fussweg;
- Öffentlicher Seezugang;
- Öffentliches, behindertengerechtes WC;
- Minergiestandard im Baubereich **A**

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 Baubereiche

Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Masse aufweisen.

Baubereich	Überbauungs- ziffer	Vollgeschosse	Gebäudelänge	Gebäudehöhe	Firsthöhe
A	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe	max. 3.5 m	max. 5.0 m
B	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe	Keine Vorgabe	max. 6.0 m	max. 8.0 m

- 1 In den Baubereichen können Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten gemäss BauR erstellt werden.
- 2 Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereichen zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Externe Abstände sind einzuhalten.
- 3 Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur in den Baubereichen zulässig.

Art. 7 Abstände

- 1 Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.
- 2 Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen horizontal über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG die Baubereiche um maximal 1.50 m überschreiten. Zwischen den Hauptbauten ist ein Gebäudeabstand gemäss § 63 Abs. 3 PBG einzuhalten.
- 3 Stehen bei Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans bereits eine Hauptbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als das Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes gemäss § 63 Abs. 4 PBG.
- 4 Entlang der Guggusstrasse müssen Bauten und Anlagen einen Strassenabstand von 3.0 m einhalten.
- 5 Gegenüber Grundstücken der Landwirtschaftszone haben alle Gebäude- und Anlageteile einen Mindestabstand von 3.0 m einzuhalten.
- 6 Der Gewässerraum wird auf 15.0 m ab Uferlinie festgelegt.

Art. 8 Art und Mass der Nutzung

- 1 Im Baubereich **A** sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Ferienwohnungen;
 - Touristische Unterkünfte;
 - Lager;
 - Parkplätze;

2 Im Baubereich **B** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lager;
- Gastronomie;
- Clubhaus inkl. Bootslager, Garderoben, Clubraum;
- Toilettenanlagen;
- Parkplätze;

Art. 9 Nutzungseinschränkung Wohnen im Baubereich A

- 1 Bauten dürfen nicht als festen und dauernden Wohnsitz genutzt werden.
- 2 Diese Nutzungseinschränkung inkl. Lösungsverbot muss vor dem Baubewilligungsverfahren der jeweiligen Etappe mittels Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.
- 3 Die Kosten für den Dienstbarkeitsvertrag und den Grundbucheintrag werden von den jeweiligen Grundeigentümern getragen.
- 4 Dem Bezirk muss ein Betriebskonzept über Art und Umfang der Vermietung vorgelegt werden u.a. mit Angabe der voraussichtlichen Mietpreise sowie die Angaben wo und wie die Ferienhäuser ausgeschrieben werden. Der Grundsatz einer touristischen Bewirtschaftung muss dabei gewährt bleiben.

Art. 10 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung des Gestaltungsplans ist zulässig.
- 2 Die etappierte Ausführung im Baubereich **B** ist möglich.
- 3 Die bestehende öffentliche Fusswegverbindungen ist während allen Bauphasen zu gewährleisten.

C Gestaltung

Art. 11 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
- 2 Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.
- 3 Für die Umgebungsgestaltung sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten zu wählen. Die auf der Schwarzen- oder Watch-Liste von InfoFlora (www.infoflora.ch) aufgelisteten Pflanzen sowie das Ausbringen deren Saatgutes von Pflanzen oder -teilen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.»

Art. 12 Dachbegrünung

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

Art. 13 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 14 Verkehrserschliessung

- 1 Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen (Lage schematisch) zulässig.
- 2 Für den Ruderclub gibt es eine separate Zufahrt für die Anlieferung der Ruderboote bis zur Bootshalle

Art. 15 Fuss- und Radwege

- 1 Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind gut und sicher zu gestalten, in die Umgebung einzupassen und als durchgehende Verbindung dauerhaft freizuhalten.
- 2 Der bestehende, öffentlichen Fussweg verbleibt im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers. Der Unterhalt erfolgt durch den Bezirk Einsiedeln.
- 3 Der neue, öffentliche Fussweg verbleibt im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers. Der Unterhalt erfolgt durch den Gesuchsteller

Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Pro 100m² oberirdische Geschossläche muss ein Abstellplatz erstellt werden. Darin sind Besucherparkplätze bereits enthalten.
- 2 Die Abstellplätze sind grundsätzlich im Erschliessungsbereich oder Baubereich anzuordnen. Ausgenommen sind die bestehenden Parkplätze auf Parzelle 2806
- 3 Alle Parkplätze müssen in einer gemeinsamen Parkierung auf Parzelle 1528 angelegt werden. Die Abstellplätze haben eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Guggusstrasse.
- 4 Alle Abstellplätze für Motorfahrzeuge können oberirdisch und ungedeckt angelegt werden.
- 5 Für den öffentlichen Seezugang werden keine Abstellplätze vorgeschrieben.

E Aussenraum

Art. 17 Spiel- und Erholungsflächen

- 1 Die Spiel- und Erholungsflächen sind privat und individuell und pro Parzelle gestaltet. Diejenigen Flächen innerhalb des Gewässerraums müssen die Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes einhalten.
- 2 Es gibt keine gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen.
- 3 Die Spiel- und Erholungsflächen insbesondere diejenigen innerhalb des Gewässerraums sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 18 Gewässerraum

- 1 Im Gewässerraum dürfen standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung erstellt werden.
- 2 Für bestehende und rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie.

Art. 19 Terraingestaltung

- 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. Sie dürfen in der Vertikalen um maximal 2.5 m vom gewachsenen Terrain abweichen.
- 3 Statt Stützmauern sind soweit technisch möglich begrünte Böschungen anzulegen.

Art. 20 Öffentlicher Seezugang / Öffentliches WC

- 1 Der Öffentlichkeit wird einen Seezugang erstellt. Der Unterhalt dieser Anlage liegt beim Bezirk Einsiedeln.
- 2 Der Öffentlichkeit wird ein separat aufgestelltes, behindertengerechtes WC erstellt. Der Unterhalt der Anlage liegt beim Bezirk Einsiedeln.
- 3 Das WC-Gebäude hat sich in seiner Gestalt an das Clubgebäude des Ruderclubs zu richten. Es soll zu einem guten Gesamtbild beitragen.
- 4 Der Öffentlichkeit wird ein zusätzlicher Zugangsweg von der Guggusstrasse zum Strandweg mit Treppe und Veloabstellplatz erstellt.
- 5 Die Nutzung und die Unterhaltsregelungen werden mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern und dem Bezirk Einsiedeln geregelt und spätestens vor Baubeginn vollzogen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 21 Entwässerung

- 1 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fusswege und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mitickerfähigen Belägen zu versehen.
- 2 Das verbleibende Meteorwasser ist zu versickern oder in den Sihlsee einzuleiten.

Art. 22 Abfälle

- 1 Es gibt keine gemeinsame Abfallensorgungsstelle. Die Abfallentsorgung wird pro Parzelle individuell geregelt.
- 2 Die Abfallentsorgung des öffentlichen WCs und Seezugangs / Strandweg wird durch den Bezirk Einsiedeln erledigt.

G Umwelt

Art. 23 Lärmschutz

- 1 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist vorgeschrieben.

Art. 24 Energie

- 1 Im Baubereich **A** ist die Bebauung im Minergie®-Standard zu erstellen und zu zertifizieren. Dies nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe.
- 2 Im Baubereich **B** ist die Bebauung nicht im Minergie®-Standard auszuführen. Es gelten die Kantonalen Mustervorschriften im Energiebereich (MUKEN). Dies nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe.

Art. 25 Altlasten

- 1 Das Gestaltungsplangebiet ist nicht im Kataster der belasteten Standorte vermerkt.

Art. 26 Naturgefahren

- 1 Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss Naturgefahrenkarte in keiner Gefahrenzone.

H Schlussbestimmungen

Art. 27 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.
- 3 Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat ist dieser durch den Gesuchsteller innert 30 Tagen zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden (Art. 6 Abs. 3 BauR). Ebenfalls muss der Gestaltungsplan im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen publiziert werden. Der Auftrag für die Publikation erfolgt durch den Bezirk Einsiedeln. Die Kosten für die Publikation und die Anmeldung werden von den Grundeigentümern/Gesuchstellern getragen.