

Gestaltungsplan Nr. 63 «Rinderplätz»

Sonderbauvorschriften (SBV)

Genehmigungsexemplar

R+K

Die Raumplaner.

R+K

Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 25. April 2025 bis am 15. Mai 2025.

Erlassen durch den Bezirksrat Einsiedeln mit Beschluss Nr. 2025.163
vom 25. Juni 2025

Im Namen des Bezirksrats

Der Bezirksammann

H. Egli

Der Landschreiber

V. SM



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 706
vom 16. September 2025

Im Namen des Regierungsrats

Der Landammann

M. Schürmann

Der Staatsschreiber

L. B.



Antrag der Grundeigentümer

Folgende Grundeigentümerschaft beantragt beim Bezirksrat den Gestaltungsplan Nr. 63 «Rinderplätz» zu erlassen:

Grundstücke-Nr. 1629 und 1808

Gabriel Fuchs

Rinderplätzstrasse 11

8846 Willerzell


Wzell 17.06.2025
Datum / Unterschrift



Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
Ingress	4	
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Ausnahmen	5
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 5	Baubereich Hauptbauten	5
Art. 6	Baubereich Einstellhalle	5
Art. 7	Nebenbauten	5
Art. 8	Abstände	5
Art. 9	Preisgünstiger Wohnraum	6
C	Gestaltung	6
Art. 10	Architektonische Gestaltung	6
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	6
Art. 11	Erschliessungsfläche	6
Art. 12	Wegverbindungen	6
Art. 13	Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	7
E	Aussenraum	7
Art. 14	Umgebungsbereich	7
Art. 15	Erholungsflächen und Kinderspielplätze	7
Art. 16	Renaturierung Rickentalbach	8
F	Umwelt	8
Art. 17	Abfälle	8
Art. 18	Lärmschutz	8
Art. 19	Energie	8
G	Schlussbestimmungen	8
Art. 20	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	8

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 6 ff. Baureglement des Bezirks Einsiedeln (BauR, Ausgabe vom 1. Mai 2015) den Gestaltungsplan Nr. 63 «Rinderplätz» mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens mit einer gut in die Umgebung eingefügten Bebauung sowie einer attraktiven, begrünten Umgebungsgestaltung. Zudem soll die Hochwassergefährdung entlang des Rickentalbachs beseitigt und eine Renaturierung ermöglicht werden.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Verwirklichung Einstellhalle;
- öffentlicher Fussweg entlang der Rinderplätzstrasse;
- grosszügige und zweckmässige Erholungs- und Aussenräume;
- preisgünstiger Wohnraum;
- verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst die folgenden Bestandteile:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Situationsplan, Mst. 1:500 vom 25. Juni 2025
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 25. Juni 2025
- b) Orientierender Bestandteil:
 - Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan vom 25. Juni 2025
- c) Wegleitender Bestandteil:
 - Richtprojekt «Rinderplätz» vom 14. März 2025

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan 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 weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Erhöhung der Überbauungsziffer (ÜZ) von 24 % auf 28 % sowie Dispens von der Anrechnung der Einstellhalle an die Überbauungsziffer;
- Vergrößerung der Gebäudehöhe von 9.00 m auf 12.00 m;
- Vergrößerung der Gebäudelänge für die Einstellhalle von 40 m auf 50 m.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereich Hauptbauten

¹ Die Lage und Ausdehnung der Hauptbauten wird durch die im Plan festgelegten Baubereiche bestimmt. Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone und Erker dürfen bis 1.50 m über die Baubereiche vorspringen. Davon ausgenommen sind Auskragungen in die Gewässerraumzone.

² Die Überbauungsziffer wird auf 28 % festgelegt.

³ In den Baubereichen sind eine Gebäudehöhe von 12.00 m und eine Firsthöhe von 14.00 m einzuhalten.

Art. 6 Baubereich Einstellhalle

¹ Der Baubereich Einstellhalle ist für eine eingeschossige Baute zum Einstellen von Motorfahrzeugen und dgl. vorgesehen. Die Gebäudelänge ist auf 50 m beschränkt.

² Die Einstellhalle darf die Höhenkote von 893.00 m ü. M. an keiner Stelle überschreiten. Davon ausgenommen sind Absturzsicherungen, aber keine festen Brüstungen.

Art. 7 Nebenbauten

Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Die Summe der Grundfläche aller Nebenbauten darf insgesamt 200 m² nicht überschreiten.

Art. 8 Abstände

¹ Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenzabstände im Sinne § 62 PBG ungleich verteilt werden. Die ordentlichen Abstände gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind einzuhalten.

² Innerhalb des Gewässerraums gelangen die Bestimmungen von Art. 41c GSchV zu Anwendung.

Art. 9 Preisgünstiger Wohnraum

¹ Es müssen mindestens 15 % aller Wohnungen als preisgünstige Wohnungen bereitgestellt werden.

² Die Mieten der preisgünstigen Wohnungen haben mindestens 15 % unter dem Marktpreisniveau zu liegen. Mietanpassungen sind zulässig, im Rahmen der Teuerung wie auch der auf der Liegenschaft anfallenden Kosten und wertvermehrenden Investitionen.

³ Vor der Erstvermietung müssen die Berechnung des Marktpreises und die Anfangsmiete der preisgünstigen Wohnungen der Baubehörde zur Genehmigung unterbreitet werden. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, auf Anfrage der Baubehörde die Einhaltung der preisgünstigen Vermietung zu belegen.

C Gestaltung

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Das Richtprojekt ist wegleitend. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird.

² Die Hauptbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen und Dachflächen soweit sie zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 11 Erschliessungsfläche

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt bei der im Situationsplan bezeichneten Arealzufahrt.

Art. 12 Wegverbindungen

¹ Zwischen den Richtungspunkten öffentliche Wegverbindung ist ein uneingeschränkt zugänglicher Fussweg auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterhalt obliegt der Grundeigentümerschaft.

² Die öffentlichen und privaten Wegverbindungen haben eine Mindestbreite von 1.50 m zu umfassen.

³ Die öffentliche Wegverbindung ist ins Grundbuch einzutragen.

Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

¹ Mindestens 80 % der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind in der Einstellhalle oder dem separaten Veloraum zu realisieren.

² In der Einstellhalle ist die Montage von Lademöglichkeiten für E-Motorfahrzeuge vorzusehen.

E Aussenraum

Art. 14 Umgebungsbereich

¹ Der Umgebungsbereich ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten. Das Richtprojekt ist wegleitend. Abweichungen sind zulässig, sofern dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird.

² Die befestigten Sitzplätze der Erdgeschosswohnungen sind auf eine Fläche von je maximal 20 m² beschränkt. Es ist ein einheitliches Belagsmaterial zu verwenden, das mit dem ersten Baugesuch festzulegen ist.

³ Private Sitzplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

⁴ Der Umgebungsbereich ist mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bepflanzen und Saatgut der Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz von info flora, Stand 20.12.2021, sind untersagt.

⁵ Die im Gestaltungsplan festgelegten Bäume müssen in einer genügend grossen Baumgrube gepflanzt werden. Der Stammumfang im Pflanzstadium hat mind. 25 cm zu betragen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Art. 15 Erholungsflächen und Kinderspielplätze

¹ Die Erholungsflächen und Kinderspielplätze haben insgesamt mindestens 20 % der gesamten oberirdischen Geschossfläche zu umfassen. Sie stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Gestaltungsplanperimeter zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

² Die Erholungsflächen und Kinderspielplätze sind den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzergruppen entsprechend zu gestalten und zu möblieren (z.B. Spiel- und Sitzgelegenheiten, Hochbeete).

Art. 16 Renaturierung Rickentalbach

¹ Für die Renaturierung des Rickentalbachs ist die notwendige Bauzonenfläche zur Verfügung zu stellen.

² Die Gestaltung des Gewässerraums hat sich nach dem Renaturierungsprojekt des Rickentalbachs zu richten. Vorbehältlich abweichender Vorgaben aus dem Renaturierungsprojekt ist der Gewässerraum als extensive Wiesenfläche zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten.

F Umwelt

Art. 17 Abfälle

Im Bereich der bezeichneten Stelle ist ein Entsorgungsplatz für Hauskehricht und Grüngut zu erstellen.

Art. 18 Lärmschutz

Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 19 Energie

Die Bebauung ist im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe zu erstellen und zu zertifizieren oder in einer energetisch gleichwertigen Lösung.

G Schlussbestimmungen

Art. 20 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.