Bezirk Einsiedeln

Baureglement

30 Tage aufgelegen vom 18. Januar bis 18. Februar 2013

Von der Bezirksgemeinde an der Urnenabstimmung beschlossen / 9. Feb. 2014

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 458

genehmigt am 23. April 2014

Der Landammann

Der Staatsschreiber

Regierungsrat Kanton Schwyz

Ausgabe vom 23.04.2014

	INHALTSVERZEICHNIS	Seite 2
	I. Zweck und Geltungsbereich	Seite 5
Art. 1	1. Zweck	
Art. 2	2. Geltungsbereich	
	II. Planungsmittel	Seite 5
Art. 3	1. Nutzungspläne Zonenplan, Kernzonenplan, Landwirtschafts- und Schutzzonenplan	
Art. 4	2. Schutzverordnung	
Art. 5	3. Fuss-, Wander- und Radwege	
Art. 6	4. Gestaltungsplan a) Voraussetzungen, Vorteile	
Art. 7	b) Inhalt	
Art. 8	c) Ausnahmen von Gestaltungsplänen gegenüber der Normalbauweise	
Art. 9	d) Kosten	
Art. 10	5. Gebiete mit besonderen Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung	
Art. 11	a) Leitbilder für die Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen	
Art. 12	b) Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
Art. 13	c) Sonderbauvorschriften Schwyzerbrugg	
Art. 14	d) Verfahren vor Erlass	
Art. 15	6. Ergänzende Reglemente, Richtlinien, Vollzugshilfen	
	III. Allgemeine Bauvorschriften	Seite 8
	A. Gestaltungsgrundsätze	Seite 8
Art. 16	1. Grundsatz	
Art. 17	2. Erhöhte Anforderungen	
Art. 18	3. Bau- und Aussenraumgestaltung a) Dachgestaltung	
Art. 19	b) Aussenraumgestaltung	
Art. 20	c) Terraingestaltung	
Art. 21	4. Antennen und Reklamen, a) Aussenantennen	
Art. 22	b) Reklamen	
Art. 23	c) Mobilfunkantennen	
	B. Wohnhygiene, Energiesparen und Erholungsflächen	Seite 10
Art. 24	1. Besonnung, Belichtung	
Art. 25	2. Energieeffizientes Bauen	
Art. 26	3. Erholungsflächen / Kinderspielplätze	
	C. Strassen und Strassennahbereich	Seite 11
Art. 27	1. Ausfahrten, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten, Strassennahbereich	
Art. 28	2. Benennung der Strassen und Nummerierung	

D. Abstellflächen Seite 11

Art. 29 1. Abstellräume und flächen
Art. 30 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder
Art. 31 2. Sicherstellung von Autoabstellplätzen
Art. 32 3. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze
Art. 33 4. Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder

E. Bauliche Grundstücknutzung Seite 13

Art. 34 1. Überbauungsziffer
a) Definition
Art. 35 b) Gebäudegrundfläche
Art. 36 c) Anrechenbare Grundstücksfläche
Art. 37 d) Nutzungsübertragung
Art. 38 2. Freiflächenziffer
Art. 39 3. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken
Art. 40 4. Offene und geschlossene Bauweise
Art. 41 5. Gewässerabstand
Art. 42 6. Gebäude- und Firsthöhe
Art. 43 7. Gebäudelänge

IV. Zonenvorschriften Seite 16

A. Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen Seite 16

Art. 44 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

B. Zonenvorschriften Seite 17

Art. 45 1. Bauzonen
a) Dorfkernzone
Art. 46 b) Dorfkernzone mit speziellen Auflagen
Art. 47 c) Wohnzonen
Art. 48 d) Wohn- und Gewerbezone
Art. 49 e) Masse Wohn- und Wohngewerbezonen
Art. 50 f) Gewerbe- und Industriezone
Art. 51 g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Art. 52 h) Zone für touristische Bauten und Anlagen
Art. 53 i) Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Art. 54 k) Pferdehaltungszone PF
Art. 55 l) Campingzone
Art. 56 m) Intensiverholungszone
Art. 57 n) Materialabbau- und Ablagerungszone
Art. 58 2. Schutz- und Gefahrenzonen
a) Schutzzonen
Art. 59 b) Gefahrenzonen

V. Baubewilligungsverfahren Seite 23

Art. 60 1. Zuständigkeit
Art. 61 2. Baugesuch
Art. 62 3. Baukontrolle
Art. 63 4. Gebühren

Art. 64 1. Inkrafttreten
Art. 65 2. Übergangsbestimmungen
Art. 66 3. Aufhebung früheren Rechts

Anhänge

I Bauvorschriften für die Sonderbauzone Schwyzerbrugg (Art. 13)
II Schutzverordnung für den Bezirk Einsiedeln (Art. 4, 58)
III Kernzonenplan (3, 11, 46)
IV Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 12)
V Mindestgewerbeanteile in der Wohn- und Gewerbezone (Art. 48)
VI Skizzen, Technische Erläuterungen

BAUREGLEMENT

vom 4. Februar 1993
mit Änderungen vom 9. Juni 1994, 5. Februar 1998
sowie vom 16. November 2000

Die Bezirksgemeinde Einsiedeln beschliesst,
gestützt auf das übergeordnete Bau-, Planungs- und Umweltrecht :

I. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

1. Zweck

1 Das Baureglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken die haushälterische Nutzung und die geordnete bauliche Entwicklung des Bodens.

2 Sie unterstützen die Massnahmen zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen, streben eine ausgewogene Entwicklung des Bezirks an und wahren dabei die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes des Bezirks.

Art. 2

2.Geltungsbereich

Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht und gilt für das ganze Gebiet des Bezirkes Einsiedeln.

II. Planungsmittel

Art. 3

1. Nutzungspläne: Zonenplan, Kernzonenplan, Landwirtschafts- und Schutzzonenplan

Die Bezirksgemeinde erlässt einen Zonenplan, einen Kernzonenplan sowie einen Landwirtschafts- und Schutzzonenplan und regelt darin die Abgrenzung der Zonen, die Anordnungen innerhalb dieser Zonen und die Festlegung von Schutzobjekten.

Art. 4

2. Schutzverordnung

Die Bezirksgemeinde erlässt zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Erhaltung, Förderung und zum Schutz der Natur- und Landschaftsschutzzonen, des Sihlseeufers, der Naturschutzobjekte sowie der offenen Bäche, in Ergänzung zum Baureglement und dem Landwirtschafts- und Schutzzonenplan, eine Schutzverordnung.

Art. 5

3. Fuss-, Wander- und Radwege

Die Bezirksgemeinde ergänzt den Fuss- und Wanderwegplan mit dem Radwegnetz und nach Bedarf mit weiteren Wegen.

Art. 6

4. Gestaltungsplan
a) Voraussetzungen, Vorteile

1 Der Bezirksrat erlässt nach den Bestimmungen des PBG Gestaltungspläne. Diese bedürfen einer zusammenhängenden Baulandfläche von mindestens 3000 m², in der Dorfkernzone von mindestens 1500 m².

2 Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Der Bezirksrat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen Ausnahmen gewähren, wenn die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, namentlich wenn

a) er zu einer ortsbaulich hochwertigen Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen führt, die zusammen mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung beurteilt eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben;
b) er bei Wohnüberbauungen eine hohe Wohnqualität mit zweckmässiger Ausstattung und Ausrüstung gewährleistet;
c) die gemäss Baubewilligung zu erstellenden Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und zu mindestens 80 % als Unterflurgaragen angelegt werden;
d) nur eine minimale Bodenversiegelung vorgenommen und Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden;
e) öffentlichen Fuss- oder Fahrwegrechten gewährt werden;
f) sie dem preisgünstigen Wohnungsbau durch gemeinnützige Wohnbauträger dienen.

3 Rechtskräftige Gestaltungspläne werden im Grundbuch angemerkt.

Art. 7

b) Inhalt

1 Der Gestaltungsplan legt die Nutzung und Gestaltung von Bauten und Aussenräumen und deren Erschliessung in einem rechtsverbindlichen Plan, Sonderbauvorschriften sowie einem erläuternden Bericht fest.

2 Der Bericht erläutert die besonderen Vorteile gegenüber der Normalbauweise und führt die Abweichungen von der Normalbauweise detailliert aus.

3 Der Bezirksrat regelt die übrigen Anforderungen an den Inhalt des Gestaltungsplanes in einer Wegleitung.

4 Der Bezirksrat erlässt dazu eine Wegleitung.

Art. 8

c) Ausnahmen von Gestaltungsplänen gegenüber der Normalbauweise

Zurzeit nicht besetzt

Art. 9

d) Kosten

Die Kosten eines Gestaltungsplanes tragen die Grundeigentümer.

Art. 10

5. Gebiete mit besonderen Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung

Für Gebiete, die aufgrund ihrer Lage, Grösse oder ihrer Bedeutung für die Bezirksentwicklung oder das Orts- und Landschaftsbild von besonderem öffentliches Interesse sind, bezeichnet der Zonenplan Gebiete mit besonderen Anforderungen an Planung, Erschliessung, Nutzung und Gestaltung. Dazu gehören

a) Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen;
b) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht;
c) baulichen Sonderbestimmungen.

Art. 11

a) Leitbilder für die Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen

1 Für die im Zonenplan als Dorfkernzonen mit speziellen Auflagen bezeichneten Gebiete erlässt der Bezirksrat Leitbilder.

2 Leitbilder beinhalten in der Regel folgende Angaben:

a) Bestandesaufnahme und Beurteilung der bestehenden Gebäude, der Freiräume sowie der städtebaulichen Struktur;

b) Festhalten von schützenswerten Objekten und Anlagen;

c) Festhalten der anzustrebenden baulichen Entwicklung bezüglich
   - Baulinien
   - Überbauungsstruktur
   - Strassenzüge, Fusswege, Plätze und Gärten
   - Parkierung
   - Gestaltung der Baukuben sowie der Freiräume
   - Verwendung von Materialien und Farben
   - Nutzung

3 Die im Kernzonenplan und Art. 46 festgelegten Inhalte sind grundeigentümerverbindlich. Die übrigen Bestandteile der Leitbilder haben hinweisenden Charakter und geben Projektverfassern sowie Behörden eine grundsätzliche und gestalterische Orientierungshilfe. Sie dienen als Grundlage für die Gestaltung von Bauten und Anlagen und die Beurteilung der Gesamtwirkung gemäss Art. 16 und 17 des vorliegenden Reglements.

4 Der Bezirksrat erlässt und überarbeitet die einzelnen Leitbilder gestützt auf den Kernzonenplan, das Ortsbildinventar Einsiedeln, das kantonale Inventar geschützter Bauten und Objekte (KIGBO) sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Grundeigentümer sind berechtigt, dem Bezirksrat im Rahmen der Leitbilderstellung bzw. deren Überarbeitung Vorschläge zu unterbreiten. Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach § 11 VPBG.

Art. 12

b) Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Über die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht enthält der Anhang grundeigentümerverbindliche Richtlinien.

Art. 13

c) Sonderbauvorschriften Schwyzerbrugg

Für die im Zonenplan Bennau speziell bezeichneten Bauzonen in der Schwyzerbrugg gelten die im Anhang I aufgeführten baulichen Sonderbestimmungen.

Art. 14

c) Verfahren vor Erlass

Vor dem Erlass des Gestaltungsplanes sind bauliche Ergänzungen oder Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sowie das Schliessen einzelner Baulücken in einem Gestaltungsplanpflichtgebiet gestattet, wenn sie den Richtlinien entsprechen und dadurch ein zukünftiger Gestaltungsplan nicht nachteilig präjudiziert wird.

Art. 15

6. Ergänzende Reglemente, Richtlinien, Vollzugshilfen

Zur Präzisierung der Baureglements-Bestimmungen erlässt der Bezirksrat nach Anhörung interessierter Kreise ergänzende Reglemente, Richtlinien und Vollzugshilfen. Namentlich:

a) Richtlinien über die Gestaltung des öffentlich zugänglich und erlebbaren Raums
b) Richtlinien über Ort, Lage, Grösse, Gestaltung und Bewilligungsverfahren von Reklameanlagen gemäss Art. 22
c) Gebührenordnung für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, die Baukontrolle und Einspracheentscheide gemäss Art. 63.

III. Allgemeine Bauvorschriften

A Gestaltungsgrundsätze

Art. 16

1. Grundsatz

1 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen müssen sich so in die Umgebung eingliedern, dass sie das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht stören.

2 Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung kann die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen oder Projektänderungen verlangen. Das Ortsbildinventar dient bei der Beurteilung als verbindliche Richtlinie.

Art. 17

2. Erhöhte Anforderungen

1 In folgenden Fällen sind die Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und ist alles vorzukehren, um eine in ästhetischer Hinsicht befriedigende Wirkung zu erzielen:

a) in der Dorfkernzone;
b) im Sichtbereich von künstlerisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen;
d) an exponierten Hanglagen.

2 Der Bezirk empfiehlt zur Qualitätssicherung die Durchführung von Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge usw. Er kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Art. 18

3. Bau- und Aussenraumgestaltung
a) Dachgestaltung

1 Dachterrassen über dem Dach- oder Attikageschoss, inkl. Abschlussgeländer, massgebliche Brüstungen und dergleichen sind nur innerhalb der zulässigen Begrenzungslinien Gebäudehöhe-Firsthöhe zugelassen.

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf der untersten Nutzungsebene über dem Dachboden zulässig. Die zulässige Gesamtbreite beträgt maximal ein Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses. Dachflächenfenster sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren.

Art. 19

b) Aussenraumgestaltung

1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat besonders sorgfältig zu erfolgen, so dass sie sich gut in das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild integrieren.

Art. 20

c) Terraingestaltung

Gebäude sind so in das Gelände einzupassen, dass das an das Gebäude angrenzende, gewachsene Terrain nicht wesentlich verändert werden muss. Auffüllungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Geländeverlauf harmonisch anzupassen. Der Bewilligungsbehörde ist berechtigt, bei Aufschüttungen oder Stützmauern eine Bepflanzung zu verlangen.

Art. 21

4. Antennen und Reklamen

a) Aussenantennen

1 Antennen und Richtstrahlanlagen. Sie sind nur soweit gestattet, als sie durch Grösse, Farbe und Anordnung das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Für Gesamtüberbauungen sind Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.

2 Antennen und Richtstrahlanlagen aller Art und Parabolspiegel mit einem Durchmesser über 60 cm sind bewilligungspflichtig.

Art. 22

b) Reklamen

1 Reklamen aller Art, Plakate, Firmenanschriften, Leuchtreklamen, Leuchtschriften, beleuchtete Reklamen, Warenautomaten usw. sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2 Reklamen sind ab insgesamt 1,5 m^2 Grösse bewilligungspflichtig. Fremdreklamen, Lichtreklamen und Warenautomaten sind alle bewilligungspflichtig

3 Der Bezirksrat erlässt behördenverbindliche Richtlinien über Ort, Lage, Grösse und Gestaltung von bewilligungspflichtigen Reklamen.

Art. 23

c) Mobilfunkantennen

1 Mobilfunkantennen haben sich gut in das Ortbild einzufügen und sich an den in Zonenplan und Baureglement definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Mobilfunkantennen daher einer Interessenabwägung.

2 Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. In der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen und an im kantonalen Inventar der geschützten oder schützenswerten Bauten und Objekten verzeichneten Objekten sind Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten. In den Dorfkernzonen und in Gebieten mit Wohnnutzungen gelten erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung bezüglich der Auswirkungen auf das Ortsbild und die Wohnqualität

3 Um eine Interessenabwägung der Baubewiligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen.

4 Mobilfunkantennen müssen in erster Linie in Industrie- und Gewerbezonen oder auf bestehenden Antennenanlagen ausserhalb des Baugebiets angesiedelt werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage:

a) gemischte Wohn- und Gewerbezonen
b) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
c) reine Wohnzonen, Dorfkernzonen.

5 Die Gesuchsteller haben in ihrem Baugesuch glaubhaft darzulegen, weshalb ein Standort in der vorangehenden Zone nicht möglich sein soll.

B. Wohnhygiene, Energiesparen und Erholungsflächen

Art. 24

1. Besonnung, Belichtung

Alle Wohn- und Arbeitsräume müssen durch Fenster belichtet sein. Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen, wenigstens aber 1 m^2.
Eine Ausnahme der natürlichen Belichtung ist bei ausreichender künstlicher Einrichtung für Küchen, Bad, WC und gewerbliche Räume gestattet.

Art. 25

2. Energieeffizientes Bauen

1 Der Bezirk unterstützt energieeffizientes Bauen.

2 Beispielsweise werden bei Einhaltung des Minergie P-Standards oder einem vergleichbaren Standard Mauern nur bis zu einer Stärke von 35 cm an die anrechenbare Gebäudegrundfläche angerechnet.

Art. 26

3. *Erholungsflächen / Kinderspielplätze*

1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen oder entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind zusammenhängende und allgemein zugängliche möglichst besonnte Erholungsflächen/Kinderspielplätze abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

2 Der Bauherr kann sich von der Erstellungspflicht insoweit befreien, als er sich an einer in der Nähe liegenden, in der Regel bis ca. 300 Meter in qualitativ guter Fusswegverbindung entfernten, gemeinschaftlichen Anlage beteiligt.

3 Die Fläche hat mit Ausnahme der Dorfkernzone in der Regel wenigstens 15% sämtlicher oberirdischer Geschossflächen zu entsprechen.

4 Diese müssen bei Bauabnahme fertig erstellt sein.

C. Strassen und Strassennahbereich

Art. 27

1. Ausfahrten, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten, Strassennahbereich

1 Die Ausfahrten auf öffentliche und private Strassen und Wege sind nach den Weisungen der Aufsichtsbehörde übersichtlich zu erstellen. Die den Verkehrsverhältnissen angemessene, ausreichende Sicht darf durch Bauten, Mauern, Einfriedungen und andere Anlagen oder Pflanzen nicht behindert werden. Für die Ausgestaltung der Grundstückszufahrten ist die entsprechende SN Norm anwendbar.

2 Nicht überdachte und ungeschützte Garagenausfahrten dürfen höchstens 10% Gefälle aufweisen. In jedem Fall ist 3 m vor dem Strassenrand das Gefälle auf 3% zu reduzieren.

3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 15 m^2 Fläche so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatzfläche entsprechend zu vergrössern. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Anlage von Vorplätzen sind vollständig unter Terrain liegende Motorfahrzeug-Einstellgaragen.

4 Das von Privatgrund anfallende Wasser darf nicht auf die Strasse fliessen.

Art. 28

2. Benennung der Strassen und Nummerierung

Die Benennung der Strassen und Plätze sowie die Nummerierung der Gebäude ist Sache des Bezirksrates. Vor der definitiven Benennung der Strassen und Plätze werden die betroffenen Anstösser angehört.

D. Abstellflächen

Art. 29

1. Abstellräume und -flächen

Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung genügend Abstellraum Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte sowie Kehrrichtbehälter (Estrich, Keller) vorzusehen.

Art. 30

2.-Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Bei neuen Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

2 Bei der Erstellung öffentlich zugänglicher Parkierungsanlagen sind die SN Normen über Anordnung und Geometrie von Parkierungsanlagen anzuwenden.

3 Der Normalbedarf an Abstellplätzen bemisst sich wie folgt:

Pro 100 m² oberirdische Geschossfläche sowie auch pro Wohnung für	Normalbedarf Abstellplätze für Bewohner/ Beschäftigte	Besucher/ Kunden
Wohnflächen	1	0.2
Dienstleistungsbetriebe[1)] mit Publikumsverkehr	1.5	1.0
Übrige [1)] Dienstleistungsbetriebe	1.5	0.5
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte[1)] (Lebensmittel, Apotheke, …)	0.7	4
Übrige Verkaufsgeschäfte[1)] (Papeterie, Buchhandlung, …)	0.5	1.5
Gewerbe/Industrie[1)]	1	0.2
Lagerräume/-plätze	0.1	
Für Gastbetriebe[1)]	1PP/40 Sitzplätze	1PP/6 Sitzplätze

[1)] In der Dorfkernzone gilt für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Gastgewerbe ein um 50% reduzierter Normalbedarf.

3 Bei speziellen Nutzungen legt die Bewilligungsbehörde die Anzahl der Abstellplätze aufgrund der SN Normen fest.

4 Neue Parkplätze in der Dorfkernzone sind nur zu gestatten, wenn sie dringend notwendig sind, um eine angemessene Weiterentwicklung der Wohnnutzung, die Anlieferung für das Gewerbe sowie in beschränktem Ausmass das Angebot an öffentlich zugänglichen Kurzparkiergelegenheiten zu gewährleisten.

5 Bei der Ermittlung der Anzahl an Abstellplätzen ist ab x.5 auf ganze Zahlen aufzurunden.

6 Mindestens 50 % der Autoabstellplätze sind in Garagen, Einstellhallen oder Unterständen anzulegen (ausgenommen bei der GI). Die Besucherparkplätze sind zu markieren und dauernd dem Zweck zu erhalten.

7 Bei Parkierungsanlagen mit 20 oder mehr Plätzen ist pro 50 Parkplätze an geeigneter Lage ein breites Parkfeld für behinderte Personen zu kennzeichnen. Erfordert es die Nutzungsart, namentlich bei Anlagen mit Publikumsverkehr, kann die Bewilligungsbehörde auch bei geringerer Platzzahl ein Parkfeld für behinderte Personen verlangen.

Art. 31

3.-Sicherstellung von Autoabstellplätzen

1 Der Bestand von Abstellplätzen auf fremden Boden ist grundbuchlich auf Dauer sicherzustellen.

2 Bei Stockwerkeigentum sind die dazugehörigen Abstellplätze im Grundbuch sicherzustellen.

Art. 32

4. Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

1 Ist die Erstellung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich oder nicht zumutbar, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe an den Bezirk zu leisten, die zweckgebunden für den Bau und Betrieb öffentlicher Parkierungsanlagen zu verwenden ist.

2 Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 6400.- und ist vor Inangriffnahme der Bauarbeiten fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1. Oktober 2009 und wird jährlich auf den 1. Januar angepasst.

3 Die geleistete Ersatzabgabe wird dem Bauherrn zurückerstattet, sofern dieser innerhalb von fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der Baubewilligung nachweist, dass dem Baugrundstück in der Nähe eine entsprechende Anzahl grundbuchlich sichergestellter Motorfahrzeugabstellplätze zur Verfügung steht.

4 Die Rückerstattung der Ersatzabgabe erfolgt auf Antrag anteilsmässig im Umfang der neu erstellten Parkplätze ohne Aufrechnung einer Teuerung oder Verzinsung, sobald die Rücklagen dafür vorhanden sind.

Art. 33

5. Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder

1 Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten sowie bei Gewerbe/Industrie sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte zu erstellen.

2 Der Bedarf an Fahrradabstellplätzen bemisst sich wie folgt:

Pro 100 m² oberirdische Geschossfläche		Davon für Besucher/Kunden zugänglich
Wohnen	2.5	10%
Gewerbe/Industrie	0.2	50%

E. Bauliche Grundstücknutzung

Art. 34

1. Überbauungsziffer

a) Definition

Die Überbauungsziffer bestimmt das Verhältnis der jeweiligen Gebäudegrundfläche (Haupt- resp. Nebenbauten) und der anrechenbaren Grundstückfläche.

$$Üz = \frac{\text{Gebäudegrundfläche}}{\text{anrechenbare Grundstückfläche}}$$

Art. 35

b) Gebäudegrundfläche

1 Als Gebäudegrundfläche gilt die senkrechte Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf das Grundstück.
Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

a) Dachvorsprünge bis zu 1.50 m Ausladung (Nebenbauten 1.00 m)
b) Offene oder verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ausserhalb des Dämmperimeters (Kalträume) bis zu 2.50 m Ausladung, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
c) Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.

2 Bei Ausladungen, welche die vorgenannten Masse überschreiten, kommt nur das Mehrmass für die Gebäudegrundfläche zur Anrechnung.

Art. 36

c) Anrechenbare Grundstücksfläche

1 Die anrechenbare Grundstückfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile innerhalb der Bauzone.

2 Nicht angerechnet werden:

a) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um Hauszufahrten handelt;
b) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
c) übrige nicht den Bauzonen zugewiesene Grundstückteile;

3 Landfläche, die für den Ausbau einer öffentlichen Strasse im Sinne der kant. Strassenverordnung abgetreten werden muss, ist weiterhin anrechenbar.

Art. 37

d) Nutzungsübertragung

1 Die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes kann mittels Dienstbarkeit auf ein angrenzendes Grundstück derselben Zone übertragen werden.

2 Die Dienstbarkeit ist vor Baubeginn im Grundbuch eintragen zu lassen, verbunden mit der Anmerkung, dass sie nur mit Zustimmung des Bezirksrates gelöscht werden darf.

3 Die gleiche Grundfläche darf nicht zweimal zur Berechung der Überbauungsziffer herangezogen werden.

Art. 38

2. Freiflächenziffer

1 Die Freiflächenziffer (FFZ) bestimmt das Verhältnis der jeweiligen anrechenbaren Freifläche zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$FFZ = \frac{\text{anrechenbare Freifläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

2 Als anrechenbare Freifläche gilt diejenige Fläche eines Grundstückes, auf der keine Bauten erstellt sind.

Art. 39

3. Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken

1 Durch Unterteilung oder Grenzänderung eines Grundstücks dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.

2 Ergeben sich durch die Unterteilung von Grundstücken Beschränkungen der Überbaubarkeit, kann der Bezirk diese im Grundbuch anmerken lassen.

3 Die Grundeigentümer haben dem Bezirk Abparzellierungen oder Grenzänderung vor deren Vornahme zu melden.

Art. 40

4. Offene und geschlossene Bauweise

1 Die offene Bauweise ist die Regel.

2 Die geschlossene Bauweise ist erlaubt,

a) in der Dorfkernzone, wo zusammenhängende Häuserreihen bestehen;
b) im Rahmen von Gestaltungsplänen, wo die Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Anhang die geschlossene Bauweise zulassen;
c) wo dies zur Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte erforderlich ist.

Bei der geschlossenen Bauweise muss an die Seitenmauer des Nachbargebäudes angebaut werden. Auf der Grenze stehende Mauern sind, solange nicht angebaut wird, in ästhetisch gutem Zustand zu erhalten.

3 Der Zusammenbau von ein- und mehrgeschossigen Bauten ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet. Über die Grundstücksgrenzen hinweg ist er zulässig, wenn das Grenz- oder Überbaurecht durch Grundbucheintrag sichergestellt ist.

Art. 41

5. Gewässerabstand

Der Gewässerabstand sichert den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum), welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist.

Art. 42

6. Gebäude- und Firsthöhe

1 Gebäude- und Firsthöhen werden vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante des Dachabschlusses gemessen. Gestaltetes Terrain gilt nach 10 Jahren als gewachsener Boden.

2 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten werden Gebäude- und Firsthöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

3 Zwischen 20° und 45° Dachneigung kann die Firsthöhe pro zusätzlichem Grad Dachneigung um jeweils 5 cm erhöht werden.

Art. 43

7. Gebäudelänge

1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekanten auf eine gerade Linie.

2 Nebenbauten und unterirdische Bauten gemäss PBG werden bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt. Bei zwischengeschalteten Nebenbauten ist jedoch die maximale Gebäudelänge bezogen auf die äussersten Fassaden der Hauptgebäude einzuhalten.

IV. Zonenvorschriften

A. Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 44

Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

1 Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt.
Den Zonen werden dabei die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

A Bauzonen	Abkürzung	*ES*
Dorfkernzone	D	*III*
Wohnzone 4	W4	*II*
Wohnzone 3	W3	*II*
Wohnzone 2	W2	*II*
Wohnzone 1	W1	*II*
Wohn- und Gewerbezone	WG	*III*
Gewerbe- und Industriezone	GI	*III*
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	*II*
Zone für touristische Bauten und Anlagen	TBA	*II*
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	*III*
Pferdehaltungszone	PF	*III*
Campingzone	CZ	*III*
Intensiverholungszone	IE	
B Nicht-Bauzonen		
Landwirtschaftszone	LWZ	*III*
Materialabbau- und Ablagerungszone	MZ	*IV*

C Schutz- und Gefahrenzonen

Naturschutzzone

Landschaftsschutzzone

Alpschutzzone

Wasserschutzzone

Gefahrenzonen

2 Teile von Bauzonen der Empfindlichkeitsstufe II werden der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet (Aufstufung), sofern sie mit Lärm vorbelastet sind. Massgebend sind die tatsächlichen Festlegungen im Zonenplan.

B. Zonenvorschriften

Art. 45

1. Bauzonen
a) *Dorfkernzone*

1 Die Dorfkernzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Gestaltung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. In der Dorfkernzone sollen Wohnen und Arbeiten (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) gewährleistet sein. Entlang der Hauptstrasse ist das Erdgeschoss publikumsorientiert zu nutzen und zu gestalten.

2 Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Bewilligung für eine Neuüberbauung vorliegt oder wenn bei der Beurteilung des Abbruchgesuches festgestellt werden kann, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

3 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m. Bei einem Schrägdach erhöht sich dieses Mass um 1.3 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 19 Meter.

4 Der Grenzabstand beträgt einen Drittel der Gebäudehöhe, grundsätzlich aber mindestens 3 m. Wenn mit einer weitergehenden Reduktion eine gleiche oder bessere Gesamtwirkung erzielt wird und die Wohnhygiene des Nachbargebäudes nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, kann der Grenzabstand in folgenden Fällen auf 1.50 m reduziert werden:

a) Bei Ersatz- und Umbauten ausserhalb der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen, wenn eine Freiflächenziffer von 35% eingehalten wird.

b) Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten in der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen unter Einhaltung folgender Freiflächenziffern:

– im Leitbild-Perimeter „Häuserfront Klosterplatz“ (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen I)	0%
– in den Leitbild-Perimetern "Hauptstrasse-Ost, Sternenplatz, Hauptstrasse-West, Unterdorf" (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen II)	25%
– im Leitbild-Perimeter "Oberdorf-Süd" (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen III)	45%
– im Leitbild-Perimeter "Langrüti-Nord/Süd" (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen IV).	55%
– im Leitbild-Perimeter "Alpcity" (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen V).	40%

Art. 46

b) Dorfkernzone mit speziellen Auflagen

1 Die Dorfkernzone mit speziellen Auflagen umfasst besonders wertvolle Bereiche der Dorfkernzone. Sie dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der ortsbaulichen Qualitäten und Eigenheiten, wie sie in den Leitbildern gemäss Art. 11 erfasst sind. Soweit nötig sind die nachfolgenden grundeigentümerverbindlichen Festlegungen im Kernzonenplan dargestellt.

2 Die Stellung und kubische Ausformung der Bauten, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch die Aussenraumgestaltung haben sich an den prägenden Merkmalen zu orientieren.

3 Bauliche Veränderungen und Erweiterungen sind wie folgt zulässig:

a) KIGBO-Objekte sind kantonal geschützt und dürfen nur mit Bewilligung des Regierungsrates verändert werden.

b) Im Kernzonenplan als erhaltenswert bezeichnete Bauten sind grundsätzlich zu erhalten. Umbau und Umnutzung sind möglich, sofern vorhandenen Qualitäten nicht beeinträchtigt werden. Abbrüche können bewilligt werden, wenn keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Bei Um- und Ersatzbauten sind Lage, Stellung, Gebäudeprofil, Erscheinungsbild, Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bauten grundsätzlich zu übernehmen. Die Bewilligungsbehörde kann Abweichungen anordnen oder bewilligen, wenn die Gesamtwirkung des Ortsbilds damit verbessert wird oder sie aus Gründen der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

c) Bei den übrigen Bauten kann die Bewilligungsbehörde statt der Einhaltung der baupolizeilichen Massvorschriften die Beibehaltung von Standort, Bauvolumen oder Gestaltungsqualität verfügen oder auf Antrag bewilligen, sofern dies zu einer besseren Gesamtwirkung führt und mit den Abweichungen eine für die Wohnqualität gute Lösung erzielt werden kann. Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bauten sind dabei grundsätzlich zu übernehmen. Die Bewilligungsbehörde kann aber Abweichungen von Gebäude- und Firsthöhen anordnen oder bewilligen, wenn die Gesamtwirkung des Ortsbilds, z.B. die Ausrichtung auf Nachbargebäude oder die Rücksichtnahme auf geschützte oder erhaltenswerte Gebäude, dies erfordert oder die Wohnhygiene damit verbessert wird. Insbesondere darf die Geschosshöhe bei Einhaltung der zonengemässen Gebäude- und Firsthöhe gemäss Art. 42 bis auf 2.30 m im Licht erhöht werden.

d) Im Leitbild-Perimeter „Langrüti-Nord/Süd“ (Dorfkernzone mit speziellen Auflagen IV) dürfen zur Erhaltung der Quartierstruktur östlich an die Langrütistrasse angrenzende Fassaden nur mit einer maximalen Breite von 10 Metern in Erscheinung treten.

e) Neu- und Ersatzbauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten Firstrichtungen zu übernehmen und müssen auf die Gestaltungsbaulinien gestellt werden. In der Regel sind sie auch auf die im Kernzonenplan bezeichneten Baulinen zu stellen. Die Bewilligungsbehörde kann im Bezug auf die Baulinien auch Ausnahmen bewilligen.

4 Bei den im Kernzonenplan als Durchblicke bezeichneten Sichtachsen zwischen Klosterplatz und zweiter Häuserreihe sind die Sichtbeziehungen zu erhalten.

5 Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Flächen für Platzgestaltung sind bauliche Veränderungen nur soweit zulässig, als sie eine künftige Platzgestaltung nicht verhindern.

6 Die im Kernzonenplan bezeichneten Grünflächen sind mit ihrem durchgrünten Erscheinungsbild zu erhalten. Zulässig sind der Gartennutzung dienende Bauten und Anlagen wie Gartenhäuschen und Schöpfe bis zu einer maximalen Grundfläche von 10m^2 und einzelne wasserdurchlässige und begrünte Autoabstellplätze.

Art. 47

c) Wohnzonen

1 In den Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse gewährleistet sein. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr.

Art. 48

d) Wohn- und Gewerbezonen

1 Die Wohn- und Gewerbezonen dienen dem Wohnen sowie höchstens mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

2 Innerhalb der im Zonenplan als „Wohn- und Gewerbezonen mit Mindestanteil an Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung“ bezeichneten Gebieten sind mindestens folgende Anteile der realisierbaren Geschossfläche für Gewerbe oder Dienstleistungen zu nutzen.

- Im Gebiet „Alpcity“: 50%
- Im Gebiet „Kobiboden“: 30%

.

Art. 49

e) Masse Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezonen

1 In den Wohnzonen- und den Wohn- und Gewerbezonen gelten folgende Masse:

Zonenarten	W 4	W 3	W 2	W 1	WG
Überbauungsziffer	20 %	24 %	28 %	20 %	24 % 2)
Max. Überbauungsziffer bei Gestaltungsplan (nach Massgabe der Vorteile gemäss Art. 6)	25 %	28 %	31 %	25 %	31 % 2)
Überbauungsziffer für Nebenbauten 1)	8 %	8 %	8 %	8 %	8 %
Grenzabstand (m)	6	5	4	4	5 2)
Grosser Grenzabstand (m) 3)	12	8	8	8	8 2)
Gebäudehöhe (m) Schrägdach (m)	12 + 1.3	9 + 1.1	6 + 0.9	6 + 0.7	10 + 1.1
Firsthöhe (m)	16	14	10	9	14
Maximale Gebäudelänge (m)	-	40	30	30	-

1) Jedenfalls zulässig: 50 m²

2) Für ausschliesslich gewerblich genutzte, eingeschossige Gebäudeteile bis 5.00 m Gebäudehöhe gelten folgende Erleichterungen:

- der Grenzabstand reduziert sich auf 3 Meter
- Die Überbauungsziffer erhöht sich um 4% von 24% auf 28% und bei Gestaltungsplänen von 31% auf 35%.

3) Ab 25 m Gebäudelänge gilt der grosse Grenzabstand auf einer Längsseite, bei Gebäudelängen unter 25 m auf einer beliebigen Seite.

2 Bei preisgünstigem Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger können durch die Bewilligungsbehörde Ausnahmen gewährt werden.

Art. 50

f) Gewerbe- und Industriezone

1 Die Gewerbe- und Industriezone ist bestimmt für Gewerbe-, Industrie und Dienstleistungsbetriebe.

2 Es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Wohnungen dürfen insgesamt max. 250 m2 anrechenbare Geschossfläche aufweisen.

3 In der Gewerbe- und Industriezone beträgt der Grenzabstand bis zu 12 m Gebäudehöhe mindestens 2 m. Ab 12 m Gebäudehöhe ist ein zusätzlicher Grenzabstand von 50 % der Mehrhöhe einzuhalten.

4 Vorbehalten bleiben der Sicherheit dienende grössere Abstände (Brandschutz, Flucht- und Rettungswege etc.). Gegenüber den Nachbarzonen sind deren Grenzabstände einzuhalten.

Art. 51

g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, wie kirchliche Bauten, Schul- und Verwaltungsbauten, Altersheime, Spiel- und Sportanlagen, Frei- und Hallenbäder, Abwasserreinigungsanlagen, Schiessanlagen. Die untergeordnete Nebennutzung mit Gartenrestaurants, -terrassen etc. ist zulässig.

2 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bemisst sich der Grenzabstand nach den kantonalen Bauvorschriften im PBG. Gegenüber den Nachbarzonen sind mindestens deren Grenzabstände einzuhalten.

3 Die Gebäudehöhe ist von Fall zu Fall festzulegen, wobei auf eine gute Einfügung in die Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild zu achten ist.

4 Im Bereich der Tiefgarage Bruel dürfen im Sichtbereich des Klosters – unter Vorbehalt der Verlegung heutiger Erschliessungsanlagen – nur unterirdische Bauten und Anlagen oder begrünte Parkplätze erstellt werden.

Art. 52

h) Zone für touristische Bauten und Anlagen

1 Die Zone für touristische Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die dem Tourismus dienen.

a) Das Gebiet Willerzell dient der Errichtung eines Hotels (mit einem zulässigen Wohnanteil von max. 35 %) mit Restauration und zugehörigen Anlagen für Wellness und Sport. Für Bauten und Anlagen gelten die Masse der Wohnzone W3 gemäss Art. 49.

b) Das Gebiet Hünermattdamm dient der Errichtung einer Hafenanlage mit Restauration und zugehörigen Anlagen. Zu diesem Zweck können eingeschossige Bauten erstellt werden.

c) Das Gebiet Roblosen dient der Errichtung einer Badeanstalt mit Restauration und zugehörigen Anlagen. Zu diesem Zweck können zweigeschossige Bauten erstellt werden.

Art. 53

i) Zone für Sport- und Freizeitanlagen

1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für-Anlagen, die Sport- und Erholungszwecken dienen. Hochbauten sind nur in untergeordnetem Masse und soweit sie für die Nutzung der Anlage erforderlich sind, gestattet.

2 Die Erschliessung obliegt dem Grundeigentümer.

3 Der nördliche Teil des Gebietes Platten in Einsiedeln dient dem Betrieb der Modelleisenbahnanlage. Zusätzliche Bauten und Anlagen sind im gesamten Gebiet Platten nur in Zonen gestattet, in denen die Gefährdung durch Hochwasser höchstens gering ist. In Zonen mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung sind Gleisanlagen auf eigenes Risiko zulässig. Bei akuten Hochwasserlagen ist die Nutzung der Anlage untersagt. Die Betreiberin hat für den Schutz von Personen zu sorgen. Der Bezirk haftet nicht für Schäden.
Das Gebiet in Trachslau dient dem Betrieb eines Badesees. Zu diesem Zweck können eingeschossige Bauten erstellt werden.

4 Im Norden der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Grüner Aff dürfen auf einer Breite von 30 Metern keine Bauten und Anlagen errichtet werden. Davon ausgenommen sind Fuss- und Wanderwege sowie Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Verbesserungen zu Gunsten des Naturschutzes.

Art. 54

k) Pferdehaltungszone PF

1 Die Pferdehaltungszone bezweckt das Erstellen von Anlagen und Bauten, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht- und Pensionspferden dienen. Eine über die Pferdehaltung hinausgehende landwirtschaftsfremde Nutzung ist untersagt.

2 Bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Zone für Wohn- und Gewerbe.

Art. 55

l) Campingzone

1 Die Campingzone ist bestimmt für den Betrieb von Campingplätzen. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten sowie die Errichtung der für den Campingbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen für Empfang, sanitäre Einrichtungen und Verpflegungsmöglichkeiten für die Campingbenutzer.

2 Massgebliche Erweiterungen der bestehenden Anlagen sind nur aufgrund eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts zulässig, das im mindesten folgendes aufzeigt:

a) Bauten und Anlagen (Lage, Höhe und Nutzung)
b) Anordnung und Anzahl Festplätze und der temporären Plätze für Wohnwagen und Zelte
c) Einordnung in das Landschaftsbild, insbesondere den Übergang in die offene Landschaft
d) Erschliessung (inkl. Parkierung)
e) Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser

Art. 56

m) Intensiverholungszone

1 Die Intensiverholungszone dient vorwiegend dem Bau und Betrieb von Skisprungschanzen. Es sind auch andere ruhige, geeignete Sportanlagen wie zum Beispiel Rodelbahn erlaubt. Öffentliche Nutzungen sind in Verbindung mit der zonengemässen Nutzung zulässig.

2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarf, insbesondere:

- Bauten für Start, Anlauf, Absprungtisch, Auslauf für Skispringer;
- Offene Zuschauertribüne;
- Kampfrichtertürme;
- Rodelbahn;
- Rückbringerlift;
- Restauration

3 Die Gestaltung und die Stellung der Hochbauten wie Schanzen und Kampfrichtertürme sind im Rahmen der sportlichen Richtlinien so zu wählen, dass ihre landschaftliche Exposition möglichst klein gehalten wird.

4 Die Umgebung der Schanzenanlagen und der Zonenrand sind durch Bepflanzung mit Hecken und Feldgehölzen zu durchgrünen. Mit der Baueingabe ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen.

Art. 57

n) Materialabbau- und Ablagerungszone

1 Die Materialabbau- und Ablagerungszone dient grundsätzlich der Ablagerung unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial, wie es bei Hoch- und Tiefbauarbeiten, Tunnel-, Kavernen- und Stollenbauten anfällt. Bei der Inertstoffdeponie Nüberg ist zudem die Ablagerung von Inertstoffen gemäss der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) gestattet.

2 Für die Dauer der Ablagerung sind zudem folgende Aktivitäten gestattet:
a) Abbau von Steinen, Kies, Erde und anderen Rohstoffen;
b) Zwischenlagerung und Umschlag von unverschmutztem Aushubmaterial im Sinne der BUWAL Aushubrichtlinien 1999 sowie von Steinen, Kies und Erde;
c) Zwischenlagerung und Umschlag von Inertstoffen gemäss TVA in der Inertstoffdeponie Nüberg;
d) Erstellen und Betrieb der betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen.

3 Die Materialablagerung ist landschaftsschonend vorzunehmen. Die endgültige Gestaltung des Geländes nach Abschluss der Materialablagerung ist in der Baubewilligung festzulegen. Bei der Rekultivierung sind die Interessen des Natur-, Landschafts- und Bodenschutzes zu berücksichtigen.

4 Nach Vollendung der Ablagerung ist das Areal wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Art. 58

3. Schutz- und Gefahrenzonen
a) Schutzzonen

In den Naturschutz-, Alpschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzzonen gelten die Schutz- und Nutzungsbestimmungen der Schutzverordnung (Anhang II).

Art. 59

b) Gefahrenzonen

1 Wer in einer Gefahrenzone baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat.

2 Bei Baugesuchen in Zonen mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung sowie im Gefahrenhinweisbereich zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

3 In Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung dürfen keine Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Zugelassen sind einzig standortgebundene Bauten und Anlagen mit entsprechenden Auflagen zur Risikoreduktion. Umbauten und Zweckänderungen sind nur mit Auflagen zur Risikoverminderung gestattet.

4 In Gefahrenzonen mit mittlerer Gefährdung sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

5 In Hinweiszonen mit geringer Gefährdung wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

V. Baubewilligungsverfahren

Art. 60

1. Zuständigkeit

1 Für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone ist der Bezirksrat Bewilligungsbehörde, wenn:

- kommunale oder kantonale Ausnahmebewilligungen erforderlich sind, oder
- ein Einsprache- oder Beschwerdeverfahren anhängig ist.

In allen übrigen Fällen ist die Baubehörde Bewilligungsbehörde.

2 Baueinstellungen gemäss § 87 Abs. 1 PBG sowie die Anordnung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens sind durch die Baubehörde zu verfügen.

Art. 61

2. Baugesuch

1 Mit dem Baugesuch sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes erlauben. Der Bezirksrat erlässt über Form und Inhalte des Baugesuches eine Wegleitung.

2 Die Bewilligungsbehörde behandelt nur vollständig vorliegende Projekte, die der Wegleitung entsprechen. Unvollständige und mangelhafte Projekte weist sie innert 7 Tagen ohne materielle Behandlung zur Komplettierung an den Gesuchsteller zurück.

Art. 62

3. Baukontrolle

1 Die erwähnten Baustadien sind durch den Bauherrn oder durch die Bauleitung der Baubewilligungsbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

2 Die Kontrollpersonen der Baubehörde haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

3 Die steueramtlichen Schätzungen über Grundstücke dürfen für die Führung von Wohnungs- und Einwohner-Registern und für baupolizeiliche Aufgaben verwendet werden.

Art. 63

4. Gebühren

Der Bezirksrat erlässt eine Gebührenordnung für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidsgesuchen, die Baukontrolle und Einspracheentscheide.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 64

1. Inkrafttreten

Dieses Reglement wird der Urnenabstimmung unterbreitet und tritt nach Annahme durch die Bezirksgemeinde und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der genaue Zeitpunkt des Inkrafttretens wird vom Bezirksrat festgelegt und vorgängig im Amtsblatt publiziert.

Art. 65

1. Übergangsbestimmungen

1 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baubewilligungsgesuche sind nach den Vorschriften des alten Reglements zu beurteilen.

2 Die rechtskräftigen Gestaltungspläne bleiben unverändert in Kraft.

3 Die Überbauungspläne Nr. 22 Ruestel (erlassen 1975), Nr. 31 Armbüel (erlassen 1975) Nr. 32 Blüemenen (erlassen 1976) und Nr. 34 Untere Schweig (erlassen 1986) werden aufgehoben. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Baureglements bereits erstellte Bauten und Anlagen, welche den Bestimmungen dieser Überbauungspläne entsprechen, werden in ihrem Bestand garantiert.

Art. 66

2.Aufhebung früheren Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden der Zonenplan vom 10. Juni 2001 bzw. 3. März 2002 mit den seitherigen Änderungen und das Baureglement vom 26. September 1993, mit den Teilrevisionen vom 7. Juni 1998 und vom 10. Juni 2001aufgehoben.

BEZIRKSRAT EINSIEDELN

Der Bezirksammann: Hermann Betschart

Der Landschreiber: Peter Eberle

Angenommen an den Volksabstimmungen vom 9. Februar 2014

Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte mit den folgenden Beschlüssen:

- RRB Nr. 458 vom 23. April 2014

Anhang I

(zu Art. 13)

Bauvorschriften für die Sonderbauzone Schwyzerbrugg

1. Allgemeines

Art. 1

Wirkungsbereich

Die nachstehenden Bauvorschriften gelten für die im Zonenplan Bennau festgelegte "Sonderbauzone Schwyzerbrugg". Sie beinhalten die Überführung der vom Bezirksrat erlassenen "Planungszone Schwyzerbrugg" in das ordentliche Recht.

Bestandteil dieser Bauvorschriften bilden die dem Erlass der Planungszone zugrunde gelegten Unterlagen, nämlich:

- Erläuterungsplan/Bepflanzungsprojekt (Plan-Nr. 112/101, Datum: 1. Mai 1992)
- Berichte und Pläne
- Bebauung, Profile-Isometrie, möglicher Ausbau (Plan-Nr.112/102,Datum:1. Mai 1992)
- Kostenvoranschlag, Pflanzenliste mit Pflanz- und Pflegehinweisen (Datum: 1. Mai 1992)

Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Bauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln über die Gewerbe- und Industriezone resp. die Wohn- und Gewerbezone.

Art. 3

Erläuterungsplan

Der Erläuterungsplan /das Bepflanzungsprojekt, Plan-Nr. 112/101, Datum 1. Mai 1992, dient der Erläuterung der einschränkenden Bestimmungen. Das Bepflanzungsprojekt zeigt den verbindlichen Umfang der Bepflanzung.

2. Begriffe

Art. 4

Baubereich

Als Baubereich wird jene Grundstücksfläche bezeichnet, für welche jeweils die gleichen einschränkenden Bestimmungen gelten. Die einzelnen Baubereiche werden im Erläuterungsplan bezeichnet.

Art. 5

Baufeld

Als Baufeld wird die effektiv überbaubare Grundstücksfläche bezeichnet (nach Abzug von Grenz-, Gebäude-, Strassen- und Zonenabständen).

3. Bau- und Gestaltungsvorschriften

3.1 Allgemeines

Art. 6

Architektonische Gestaltung

1 Sämtliche Bauten und Anlagen inkl. Dachaufbauten haben sich in ihrer Form, Materialwahl und Farbgebung in die Landschaft einzugliedern. Auffällige und reflektierende Farben und Materialien sowie Leuchtreklamen sind nicht gestattet.

2 Bei der Überbauung ist darauf zu achten, dass Gebäude, die aus betrieblichen Gründen weniger Bauhöhe benötigen, wenn möglich gegen Süden ausgerichtet werden.

3 Die nachfolgenden Bau- und Gestaltungsvorschriften haben auch Geltung bei wesentlichen An-, Um- und Ausbauten der bestehenden Gebäude im Baubereich D.

Art. 7

Dachgestaltung

Flachdächer sind unter Vorbehalt von Art. 13 gestattet. Diese sind jedoch als Kiesdächer auszubilden oder zu begrünen.

Art. 8

Dachaufbauten

1 Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

2 Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden sind gestattet, sofern sie architektonisch mit den Gebäuden verbunden werden und ein einheitliches Gesamtbild aufweisen.

Art. 9

Parkierung

Offene Parkierungsanlagen mit mehr als 8 Parkplätzen sind mit standortgerechten Hochstammbäumen zu bepflanzen

Art. 10

Grünbereiche

1 Als Grünbereiche werden die Grenz- und Gebäudeabstände zwischen den einzelnen Baubereichen sowie teilweise der südliche Anschluss der Allmigstrasse bezeichnet.

2 In den Grünbereichen sind keine versiegelten Flächen gestattet. An den im Erläuterungsplan/Bepflanzungsprojekt bezeichneten Orten sind einheimische Straucharten zu pflanzen.

Art. 11

Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen im Uferschutzbereich (gem. Art. 15 Abs. 2) sind nicht gestattet. Davon ausgenommen ist der Unterhalt bestehender Anlagen. Gegen die Allmigstrasse muss ein fliessender Übergang zur offenen Landschaft gewährleistet werden.

2 Abgrabungen zwischen den Bauten sowie Mauern und dgl. unterstehen den Bestimmungen des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln.

Art. 12

Zusammenbau

1 Innerhalb der Baubereiche B bis D ist zwischen den Gebäuden ein eingeschossiger Zusammenbau gestattet. Die maximale Gebäudehöhe dieser Zwischenbereiche ist in Art. 13 bestimmt.

2 Das durch den Zusammenbau entstehende Gebäude darf gegen Süden nicht in Erscheinung treten und ist auf seiner Dachfläche zu begrünen. Dachaufbauten in diesen Zwischenbereichen sind keine erlaubt.

3 Das „Schlänggli-Bächli" ist als offenes Gewässer zu erhalten. Eine Verbindung von maximal 5 m Breite zwischen den Parzellen 4024 und 4725 ist gestattet, sofern die offene Führung des "Schlänggli-Bächlis" gewährleistet bleibt.

3.2 Baupolizeiliche Bestimmungen

Art 13

Baubereiche	A	B		
Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43, 44 Lärmschutzverordnung)	III	III		
Nutzung	Wohn und Gewerbezone 1)	Gewerbe- und Industriezone		
Strassenabstände: - Schwyzerstrasse - Industriestrasse (Baulinie) - Allmigstrasse	6.50 m - 5.00 m	- 5.00 m -		

Baubereiche	A	B		
Gewässerabstände: - Biber (Baulinie)2) - Schlänggli-Bächli 3)	20.00 m -	20.00 m -		
südlicher Grenzabstand	5.00 m	5.00 m		
Firsthöhe/ Bauhöhe Fixpunkt = Polygonpunkt 2042	12.00 m / 9.00 m ab gewachsenem Terrain	846.50 m.ü.M.		

Bauhöhe Zwischenbereiche (Art. 12)	-	838.60 m.ü.M.		
max. Gebäudebreite 4)	28.00 m	30.00 m 5)		
max. Gebäudelänge 6)	28.00 m	keine Beschränkung		
Bauzonenabstände	-	-		
Dachgestaltung	frei 7)	frei		
Erschliessung	Von Schwyzer- und von Allmigstrasse	von Industriestrasse		

1) Es ist nur mässig störendes Gewerbe mit geringem Verkehrsaufkommen zulässig.

2) Ab der im Grundbuchplan festgelegten Uferlinie

3) Ab Bachachse (Im Plan bezeichnet)

4) Als Gebäudebreite gilt die schmalere Seite der Gebäude, in den Baubereichen B bis D ist die Nord- oder Südfassade massgebend.

5) Im Erdgeschossbereich kann diese Breite gemäss Art. 12 überschritten werden. Bei gestaffelten Bauten wird die gesamte Gebäudebreite gemessen.

6) Als Gebäudelänge gilt die jeweils längere Seite der Gebäude. In den Baubereichen B bis D ist die Ost- oder Westfassade massgebend.

7) Flachdächer sind nur bei Anbauten gestattet, die ausschliesslich gewerblich genutzt werden.

Die Gebäudehöhen sind ab dem im Plan bezeichneten Fixpunkt gerechnet.

Art. 14

Baufeld 2

1 Im Baufeld 2 ist eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes bis auf die angegebene maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe gestattet.

2 Bei Neubauten sind die Abstände gemäss Art. 13 einzuhalten.

4. Umgebung

4.1 Uferschutzbereich

Art. 15

1 Im Uferschutzbereich ist die Lagerung jeglichen Materials sowie von Abfällen, Aushubmaterial und dgl. (auch vorübergehend) nicht gestattet.

2 Als Uferschutzbereich werden folgende Gebiete bezeichnet:

a) Südlich der Biber gemäss Erläuterungsplan

b) Entlang des "Schlänggli-Bächlis" von Baulinie zu Baulinie

4.2 Bepflanzung

Art. 16

Ausführung

1 Die gesamte Bepflanzung ist im Umfang des Bepflanzungsprojektes gemäss Art. 3 auszuführen.

2 Die Bepflanzung ist durch einen dafür fachlich ausgewiesenen Gärtner oder in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Forstwart auszuführen.

3 Die Bepflanzung südlich der Allmigstrasse ist vorgängig mit der kantonalen Fachstelle für Naturschutz abzusprechen.

Art. 17

Zuständigkeiten

1 Die Grundeigentümer sind für die Ausführung der Bepflanzung auf ihren Parzellen sowie für den entsprechenden Unterhalt verpflichtet.

2 Wird die Bepflanzung nicht fristgemäss durch die Landeigentümer getätigt, wird diese durch den Bezirk, zu Lasten der Grundeigentümer, in Auftrag gegeben.

3 Wird der Unterhaltspflicht nicht nachgekommen, kann der Bezirk den Unterhalt zu Lasten des säumigen Grundeigentümers in Auftrag geben.

Art. 18

Kostenträger

Die gesamten Pflanzkosten sind von den Grundeigentümern im Wirkungsbereich der Planungszone gemäss dem intern zu vereinbarenden Verteilschlüssel zu tragen.

4.3 Fusswegführung

Art. 19

Gewährleistung

Im Baubereich B ist eine öffentliche, mit einem Kiesbelag versehene Fussgängerverbindung zwischen Industrie- und Allmigstrasse zu gewährleisten.

Art. 20

Kostenträger

Die Kosten für die Fusswegerstellung werden gemäss internem Kostenverteiler den Grundeigentümern belastet.

Art. 21

Entschädigungen

Die durch das Bepflanzungs- und Fusswegprojekt tangierten Grundeigentümer haben ihre Grundstücke entschädigungsfrei zur Verfügung zu stellen.

Art. 22

Investitionskosten

Die Bezahlung der gesamten Pflanz- und Fusswegkosten wird von der Genossame Bennau garantiert.

Anhang II

(zu Art. 4 BauR)

Die Bezirksgemeinde Einsiedeln erlässt, gestützt auf Art. 17 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (vom 22. Juni 1979, RPG), Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (vom 1.Juli 1966, NHG),§ 20 des Planungs- und Baugesetzes (vom 14. Mai 1987, PBG), § 3 der Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern (vom 29. November 1927, NHV), § 6 der Verordnung über den Biotopschutz und den ökologischen Ausgleich (vom 24. September 1992, Biotopschutzverordnung) sowie auf Art. 58 des Baureglements (vom 24. Juli 2013) die nachstehende

S c h u t z v e r o r d n u n g

für den Bezirk Einsiedeln.

I Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

Die Schutzverordnung bezweckt die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, die Erhaltung, die Förderung und den Schutz der Natur- und Landschafts-schutzzonen, des Sihlseeufers, der Naturschutzobjekte sowie der offenen Bäche. 1. Zweck

Art. 2

2. Geltungsbereich

1) Diese Schutzverordnung gilt für die:
   a) Naturschutzzonen;
   b) Alpschutzzonen;
   c) Landschaftsschutzzonen;
   d) Wasserschutzzonen;
   e) geschützten Hecken und Feldgehölze sowie Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen (Naturschutzobjekte);
   f) Bachläufe und Ufergehölze;
   g) Funde

2) Die genaue Bezeichnung, Lage und Abgrenzung dieser Gebiete, Zonen und Einzelobjekte ist im gültigen Landwirtschafts- und Schutzzonenplan M. 1 : 10'000 enthalten, welcher als Bestandteil dieser Verordnung gilt.

II Allgemeine Bestimmungen

Art. 3

1. Nutzungseinschränkung

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sowie die Jagd und Fischerei bleiben gewährleistet, soweit nicht durch übergeordnete Erlasse oder für eng umgrenzte Gebiete im Rahmen dieser Verordnung weitergehende Vorschriften bestehen.

Art. 4

Die Bestimmungen dieser Verordnung ergänzen diejenigen des Baureglements. 2. Vorbehalt

Art. 5

Alle baulichen Änderungen sowie Nutzungsänderungen im Geltungsbereich dieser Verordnung sind bewilligungspflichtig. 3. Bewilligungspflicht

III Besondere Bestimmungen

A Naturschutzzonen

Art. 6

1) Die Naturschutzzonen sind mit ihrer typischen Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Eigenart zu erhalten und zu fördern. Sie dürfen flächenmässig nicht verkleinert werden. 1. Naturschutzzonen

2) Die Naturschutzzonen werden gemäss Verzeichnis im Anhang in die Nutzungsbereiche I bis VI eingeteilt:

   a) Der Nutzungsbereich I umfasst Magerwiesen mit überwiegender Heunutzung.

   b) Der Nutzungsbereich II umfasst Riedflächen mit Streunutzung, Landröhricht und Entwässerungsgräben mit Wasserpflanzen.

   c) Der Nutzungsbereich III umfasst naturnahe Ufergebiete am Sihlsee.

   d) Der Nutzungsbereich IV umfasst Weiher mit ihrer natürlichen Ufervegetation.

   e) Der Nutzungsbereich V umfasst artenreiche Weidegebiete.

   f) Der Nutzungsbereich VI umfasst wenig intensiv genutzte Wiesen, welche die Nutzungsbereiche II, III und IV ergänzen und gegen das intensiv genutzte Kulturland abschirmen.

3) Der Bezirksrat kann mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern in den Naturschutzzonen Bewirtschaftungsverträge abschliessen. Die Bewirtschaftungsmassnahmen werden im Bewirtschaftungsvertrag geregelt. Die Bewirtschaftung in den verschiedenen Nutzungsbereichen richtet sich nach den Grundsätzen in Art. 7, Ziffer 3. Ihre genaue Abgrenzung wird in den Bewirtschaftungsverträgen festgelegt.

4) Tätigkeiten und Massnahmen, die der Erhaltung der Naturschutzzonen widersprechen, sind untersagt.
Insbesondere sind verboten:
- das Errichten von Bauten und Anlagen aller Art;
- Geländeveränderungen und Ablagerungen aller Art;
- das Entwässern, sowie das Einleiten von Abwässern;
- das Verwenden von Giftstoffen;
- das Ausbringen von stickstoffhaltigem Mineraldünger, Klärschlamm und Gülle;
- jegliche Düngung in den Nutzungsbereichen I, II, III und IV;
- andere Nutzung als zum Schutz nötig;
- das Betreten und Befahren von Nutzungsbereich III und IV, ausgenommen für Aufsichts- und Pflegearbeiten.
- das Weiden in den Nutzungsbereichen II, III und IV;
- das Aufforsten oder Anlegen von Baumbeständen ausserhalb des Waldes;
- das Beseitigen von ausgewachsenen Hecken, Sträuchern und Baumgruppen ausserhalb des Waldes;
- das Ansiedeln von standortfremden Tieren und Pflanzen;
- das Pflücken, Ausgraben oder Zerstören von wildwachsenden Pflanzen;
- das Töten, Verletzen, Fangen oder Stören von wildlebenden Tieren, ausgenommen im Rahmen der bewilligten Jagd und Fischerei;
- das Anfachen von Feuer, das Baden, Lagern, Zelten, Kampieren, sowie das Überlassen von Standplätzen dafür;
- das Fahren und Reiten abseits von Strassen und Wegen, ausgenommen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Art. 7

2. Unterhalt

1) Die Naturschutzzonen sind fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Sämtliche Unterhalts- und Pflegearbeiten haben sich nach dem Schutzziel zu richten. Die dafür erforderlichen Massnahmen sind von den Verboten, gemäss Art. 6, Ziffer 4, ausgenommen. Sie werden, soweit erforderlich, in einem Pflegeplan und in den Bewirtschaftungsverträgen festgelegt.

2) Wird die zur Pflege notwendige landwirtschaftliche Nutzung unterlassen, so kann der Bezirksrat diese auf Kosten des Bezirks selber oder durch Dritte ausführen lassen. Die Grundeigentümer sind vorher schriftlich zu benachrichtigen.

3) Grundsätzlich sind folgende Unterhaltsarbeiten auszuführen:

   a) Einzelbüsche und Gebüschgruppen sind in mehrjährigen Abständen auszulichten. Eine Verbuschung ist zu verhindern.

   b) Nutzungsbereich I: Die Magerwiesen sind in der Regel einmal pro Jahr zu mähen; der Schnitt erfolgt möglichst spät und das Schnittgut ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode wegzuführen.

   c) Nutzungsbereich II: Riedwiesen sind in der Regel als Streuland zu mähen. Die Streu ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode wegzubringen oder auf Tristen zu lagern.

   d) Nutzungsbereich III: Im Uferbereich (Röhricht) ist ein Schnitt nur sowe zulässig, als damit das Aufkommen von Gehölzen verhindert wird. An· sonsten gelten die Vorschriften von Nutzungsbereich II.

e) Nutzungsbereich IV: Im Uferbereich ist ein Schnitt nur soweit zulässig, als damit das Aufkommen von Gehölzen verhindert wird. Bei starker Verlandung kann eine schonende, abschnittsweise Ausbaggerung des Weihers vorgenommen werden.

f) Nutzungsbereich V: Die Weideflächen sind schonend zu beweiden, die Bestossung hat sich nach dem Futterangebot zu richten.

g) Nutzungsbereich VI: Die wenig intensiv genutzten Wiesen werden ein bis mehrmals pro Jahr gemäht; der erste Schnitt erfolgt möglichst spä Das Schnittgut ist bis spätestens zur nächsten Vegetationsperiode wegzuführen.

B Alpschutzzonen

Art. 8

1) Die Alpschutzzonen liegen im Alpgebiet und zeichnen sich durch eine hohe Dichte artenreicher und wertvoller Pflanzengesellschaften aus. Sie bezwecken deren Schutz und Erhaltung durch eine angepasste und nachhaltige alpwirtschaftliche Nutzung.

1. Alpschutzzonen

2) In Anlehnung an die Bedingungen des Bundes für den Bezug von Sömmerungsbeiträgen (VO Bewirtschaftungsbeiträge vom 26. Januar 1994, Änderung vom 15. Februar 1995) und an die Empfehlungen des Schweizerischen Alpwirtschaftlichen Verbands (SAV) gelten für die Alpschutzzonen folgende Nutzungsvorschriften:

2. Nutzung

- Die Bestossung muss dem Standort und der Ertragsfähigkeit der Weideflächen angepasst sein. Die Weidefläche pro rauhfutterverzehrende Grossvieheinheit (RGVE) muss mindestens 50 Aren betragen. Es dürfen höchstens gleich viele Schweine wie Melkkühe gehalten werden.
- Die Düngung der Weideflächen muss auf eine dem Standort angepasste, abgestufte Nutzungsintensität ausgerichtet sein, welche die Erhaltung der alptypischen Pflanzenbestände und die jeweilige Eigenart des Alpschutzgebiets garantiert.
- Die Güllebereitung muss der Ausdehnung der gülleverträglichen Weide-flächen angepasst werden. Im Regelfall dürfen nur alpeigene Dünger verwendet werden. Stickstoffhaltige Mineraldünger, flüssiger Klär- schlamm und alpfremde organische Dünger sind verboten.
- Alpfremdes Futter darf nur in begründeten Ausnahmefällen verwendet werden.
- Herbizide dürfen nur ausnahmsweise bei Einzelstockbehandlung eingesetzt werden. Ihre Anwendung in Feuchtgebieten ist verboten.

3) Sämtliche Meliorationen in den Alpschutzzonen haben sich nach den in Abs. 1 und 2 genannten Grundsätzen auszurichten. Entwässerungen sind nur erlaubt, sofern es sich um die Ableitung einzelner Quellaufstösse handelt und dabei keine Feuchtgebiete beeinträchtigt werden.

3. Meliorationen, Alpwirtschaftliche Nutzungsplanung

Vor der Ausführung wesentlicher Meliorationsmassnahmen (insbesondere Bau von Erschliessungsstrassen, Neubau oder umfassende Sanierung von Alpgebäuden) ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Meliorationsamt eine alpwirtschaftliche Nutzungsplanung durchzuführen. Diese hat zumindest eine Vegetationskartierung und eine Nutzungseignungskarte zu umfassen; sie macht Aussagen zur Düngerverträglichkeit der Weiden und gibt Empfehlungen zum geeigneten Hofdüngersystem.

Art. 9

1) Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete mit besonderem Schönheitswert oder die Umgebung schützenswerter Bauten oder Baugruppen. Sie bezwecken die Erhaltung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes und der typischen Bepflanzung. Damit sollen beeinträchtigende Einwirkungen verhindert werden. 1. Landschafts-schutzzonen

2) Die Landschaftsschutzzonen sind grundsätzlich mit einem Bauverbot belegt. Der Neubau landwirtschaftlicher Nutzbauten kann gestattet wer den. Die Erweiterung und der Umbau bestehender Bauten ist nach Massgabe der kantonalen Vorschriften erlaubt, doch ist der Einordnung ins Landschaftsbild durch Stellung, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung besondere Beachtung zu schenken; dies gilt auch für landwirtschaftliche Nutzbauten.

D Wasserschutzzonen und Röhrichte am Sihlsee

Art. 10

1) Die Wasserschutzzone bezweckt die Erhaltung und Verbesserung besonders wertvoller Uferabschnitte des Sihlsees sowie den Schutz der Seeufervegetation und deren Tierwelt. 1. Wasser-schutzzonen

2) In der Wasserschutzzone sind sämtliche Erholungs- und Sportaktivitäten verboten, ebenso das Längsfahren zum Ufer mit Wasserfahrzeugen und -sportgeräten. Von diesem Verbot ausgenommen sind die Fischereiaufsicht und die Seepolizei.

3) Folgende Aktivitäten der Seeanstösser bleiben gestattet: Schwimmen ausserhalb des Schilfgürtels; Durchfahren der Wasserschutzzone mit Booten auf kürzester Strecke von rechtmässig erstellten Bootsanlagen aus.

Art. 11

1) Die Ufervegetation des Sihlsees (Schilfbestände und andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. 2. Röhricht

2) Der Betrieb und Unterhalt des Sihlsees wird im Rahmen der Konzessionsbestimmungen und unter Berücksichtigung der Schutzziele gestattet. 3. Betrieb und Unterhalt des Sihlsees

E Geschützte Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen

Art. 12

1) Hecken und Feldgehölze sind landschaftsgestalterisch und ökologisch von grosser Bedeutung und deshalb zu schützen. 1. Geschützte Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen

2) Markante Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen mit hohem Situationswert prägen Landschaft und Ortsbild; sie sind als Landschaftselemente zu erhalten.

3) Die im Schutzzonenplan bezeichneten Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen (Naturschutzobjekte) sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie sind bei Abgang durch Pflanzungen mit gleichartigen Gehölzarten zu ersetzen.

4) Pflegerische Eingriffe und der periodische Schnitt der Hecken sind gestattet.

F Fliessgewässer

Art. 13

1) Im gesamten Gebiet des Bezirks Einsiedeln sind die Fliessgewässer mit ihren natürlichen Ufern und der Uferbestockung zu erhalten; insbesondere ist es nicht zulässig, Bäche zu begradigen oder einzudolen. 1. Bachläufe, Uferbestockungen

   - Massgeblich für den Standort und natürlichen Verlauf der offen fliessenden Bäche ist insbesondere die Landeskarte 1:25'000.

2) Notwendige Hochwasserschutzmassnahmen und Verbauungen sind möglichst naturnah auszuführen.

G Funde

Art. 14

Wenn bei Grabungen oder Abbrüchen alte Mauer- und Strassenzüge, Brandschichten, Einzelfundamente, Baufragmente usw. gefunden werden, ist die Bauarbeit unverzüglich einzustellen und dem Bezirksrat Mitteilung zu machen. Die Arbeiten dürfen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde weitergeführt werden. 1. Funde

IV Beiträge und Abgeltungen

Art. 15

1) Zusätzliche Leistungen für Pflegemassnahmen in den Schutzzonen aufgrund von Nutzungsbeschränkungen dieser Schutzverordnung und landwirtschaftliche Ertragsausfälle sind zu entschädigen. Die Höhe der entsprechenden Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen ist abhängig von der Bewirtschaftungserschwernis bzw. vom tatsächlichen Ertragsausfall. 1. Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen
   Der Bezirk richtet an die Berechtigten die gleichen Beiträge und Abgeltungen aus, wie die kantonale Verordnung über den Biotopschutz und ökologischen Ausgleich vorsieht.

2) Bewirtschaftungsbeiträge und Abgeltungen werden, gestützt auf die Biotopschutzverordnung, Art. 18, nur dort ganz oder teilweise gewährt, wo diese nicht bereits aufgrund einer anderen Gesetzgebung mit gleichen oder ähnlichen Zielen ausgerichtet werden.

V Schlussbestimmungen

Art. 16

Zuständig für Bewilligungen im Rahmen dieser Verordnung ist der Bezirksrat, der auch die Aufsicht über die Einhaltung der Vorschriften ausübt. Er kann die kantonalen Fachstellen als beratende Instanzen beiziehen. 1. Bewilligungsinstanz

Art. 17

Der Bezirksrat kennzeichnet die schützenswerten kommunalen Naturschutzobjekte und Naturschutzzonen und bringt, wo nötig und sinnvoll, die erforderlichen Markierungen und Hinweisschilder an. 2. Markierung

Art. 18

Der Bezirksrat kann Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Schutzverordnung erteilen, wenn dadurch der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird und wenn Gründe des Gefahrenschutzes oder wesentliche öffentliche Interessen dies erfordern. 3. Ausnahmeregelung

Art. 19

Kommt eine Massnahme aufgrund dieser Verordnung in ihrer Wirkung einer Enteignung gleich, hat der betroffene Grundeigentümer Anspruch auf Entschädigung. Entschädigungspflichtig ist der Bezirk Einsiedeln, soweit nicht der Kanton zuständig ist. Für das Verfahren ist das kantonale Expropriationsgesetz massgebend. 4. Materielle Enteignung

Art. 20

Verfügungen, die in Anwendung dieser Bestimmungen erlassen werden, können nach Massgabe der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Juni 1974 angefochten werden. 5. Rechtsmittel

Art. 21

Zuwiderhandlungen gegen diese Verordnung werden gemäss Art. 24 ff NHG und der Verordnung über den Strafprozess im Kanton Schwyz vom 28. August 1974 geahndet. 6. Strafbestimmungen

Art. 22

Der Bezirksrat wird mit dem Vollzug dieser Verordnung beauftragt. 7. Vollzug

Art. 23

Diese Verordnung tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. 8. Inkrafttreten

Anhang zur Schutzverordnung des Bezirks Einsiedeln

Verzeichnis der im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan festgelegten Schutzzonen und Naturschutzobjekte

Nr. im LSZP	**Plan**	**Name**	**Typ / Bedeutung**	**Zonentyp**[1)]	**Nutzungs-bereiche** (nur NSZ)
1.028		Steinbach	Blumenreiche Wiese / regional	NSZ	I
7.004	BauZ	Grotzenmüli	Weiher / lokal	NSZ	IV
7.021		Kloster Südost	Weiher / regional	NSZ	IV, VI
7.023		Glattlimatt	Weiher / lokal	NSZ	IV, VI
7.024		Kloster Au	Weiher / lokal	NSZ	I, IV, VI
8.200		Roblosen	See/Röhricht / regional	NSZ	III, VI
8.203		Schlagbrig / Schafhüttli	See/Röhricht / regional	NSZ	II, III
8.204		Blüemenen / Strandbad	See/Röhricht / regional	NSZ	II, ev. III, VI
8.213		Stöfeli	See/Röhricht / lokal	NSZ	II, III
8.220		Steinau	See/Röhricht / regional	NSZ	II, III, VI
9.023		Brunneren	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.031		Lauenen	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II, IV, VI
9.034		Müserberg	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I, II
9.037		Müser	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I, II
9.038		Wäniberg	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.041		Rotmoos	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II, VI
9.043		Moos	Feuchtgebiet / regional	NSZ	ev. I, II, V, ev. VI
9.050		Forenboden	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.052		Blüemenen	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.056		Amslen	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.060		Gschwand	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.066		Chli Schrä	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II
9.067		Wisstannenmattli	Feuchtgebiet / lokal	NSZ	II
9.102		Nüschür	Feuchtgebiet / regional	NSZ	II, IV
9.113		Früeboden	Feuchtgebiet / regional	NSZ	V
9.115		Chnodenwald N	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I und/oder II, V
9.118		Chnodenwald	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I und/oder II
9.161		Büeliriet/Sihleren	Feuchtgebiet / regional	NSZ	I, V
3.021		Altberg/Haltli	Hecke / lokal	NSO	

[1)] NSZ: Naturschutzzone; NSO: Naturschutzobjekt; LSZ: Landschaftsschutzzone; WSZ: Wasserschutzzone; ASZ: Alpschutzzone

Nr. im LSZP	Plan	Name	Typ / Bedeutung	Zonentyp[1)]	Nutzungs - bereiche (nur NSZ)
3.023		Altberg	Hecke / lokal	NSO	
3.026		Gadenstatt Süd	Hecke / lokal	NSO	
3.029		Leimloch	Hecke / lokal	NSO	
3.030		Nüboden	Hecke / lokal	NSO	
3.034		Schnabelsberg	Hecke / lokal	NSO	
3.037		Duli Ost	Hecke / lokal	NSO	
3.038		Duli Ost	Hecke / lokal	NSO	
3.039		Blatten	Feldgehölz / lokal	NSO	
3.040		Horgenberg / Blatten	Hecke / lokal	NSO	
3.041		Brunneren	Feldgehölz / lokal	NSO	
3.042		Chatzenstrick	Hecke / lokal	NSO	
3.043		Schafhalden	Hecke / lokal	NSO	
3.044		Wasserstutz/ Chatzenstrick	Hecke / regional	NSO	
3.045		Tristel	Hecke / regional	NSO	
3.046		Armbüel	Hecke / lokal	NSO	
3.047		Wasserstutz / Chatzenstrick	Feldgehölz / regional	NSO	
3.051		Birchli/Vogelherd	Hecke / lokal	NSO	
3.052		Birchli / Nussmatten	Hecke / lokal	NSO	
3.054		Eselweid	Hecke / lokal	NSO	
3.057		Gross/Rombüel	Hecke / lokal	NSO	
3.058		Wäniweid	Hecke / regional	NSO	
3.059		Müserberg	Hecke / lokal	NSO	
3.060		Müserberg	Hecke / regional	NSO	
3.061		Müserberg	Hecke / regional	NSO	
3.062		Raimattli	Hecke / lokal	NSO	
3.063		Schweig	Hecke / regional	NSO	
3.064		Vogelhalden	Hecke, Bachbestockung / regional	NSO	
3.067		Fleugenberg	Hecke / lokal	NSO	
3.068		Dick	Feldgehölz / lokal	NSO	
3.070		Widen	Hecke / lokal	NSO	
3.073		Steinbach	Hecke / lokal	NSO	
3.074		Chnollen	Hecke / lokal	NSO	
3.075		Chnollen	Feldgehölz / lokal	NSO	

[1)] NSZ: Naturschutzzone; NSO: Naturschutzobjekt; LSZ: Landschaftsschutzzone; WSZ: Wasserschutzzone; ASZ: Alpschutzzone

Nr. im LSZP	Plan	Name	Typ / Bedeutung	Zonentyp[1)]	Nutzungs - bereiche (nur NSZ)
3.076		Rossweid	Feldgehölz / lokal	NSO	
3.077		Rossweid	Hecke / lokal	NSO	
3.079		Schweig	Hecke / lokal	NSO	
3.082		Geissmatt	Hecke / lokal	NSO	
3.084		Chatzenstrick	Hecke / lokal	NSO	
3.102		Egg	Hecke / lokal	NSO	
3.103		Cholirain	Hecke / lokal	NSO	
3.104		Rindermatte	Hecke / lokal	NSO	
3.105		Schweig	Hecke / lokal	NSO	
3.106		Schweig/Grund	Hecke / lokal	NSO	
3.108		Nüschür	Hecke / lokal	NSO	
3.109		Schönboden	Hecke / lokal	NSO	
3.110		Eggli	Hecke / lokal	NSO	
3.112		Stofel Süd	Hecke / lokal	NSO	
3.113		Habbach	Hecke / regional	NSO	
3.119		Schlagburg	Hecke / lokal	NSO	
3.121		Studenweidli	Hecke / lokal	NSO	
3.122		Heller	Hecke / lokal	NSO	
3.126		Allmig	Hecke / lokal	NSO	
3.128		Weidli	Hecke / lokal	NSO	
3.129		Lisen Süd	Hecke / lokal	NSO	
3.134		Hintere Ängi	Hecke / lokal	NSO	
3.200		Sunnberg	See/Feldgehölz / lokal	NSO	
4.001	BauZ	Scheidweg	Allee / lokal	NSO	
4.002	BauZ	Gerbestrasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.003	BauZ	Schulhaus Brüel	Baumreihe / lokal	NSO	
4.005	BauZ	Etzelstrasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.006	BauZ	Birchlistrasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.008	BauZ	An der Alp	Baumreihe / lokal	NSO	
4.009	BauZ	Fabrikstrasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.010	BauZ	Kloster	Baumreihe / lokal	NSO	
4.011	BauZ	Amaliengasse	Baumreihe / lokal	NSO	
4.021		Altberg	Allee / lokal	NSO	

[1)] NSZ: Naturschutzzone; NSO: Naturschutzobjekt; LSZ: Landschaftsschutzzone; WSZ: Wasserschutzzone; ASZ: Alpschutzzone

Nr. im LSZP	**Plan**	**Name**	**Typ / Bedeutung**	**Zonentyp**[1)]	**Nutzungs-bereiche** (nur NSZ)
4.022		Altberg	Baumreihe / lokal	NSO	
4.023		Boden	Baumreihe / lokal	NSO	
4.024		Burgeren	Baumreihe / lokal	NSO	
4.025		Unter-Günzlis	Baumreihe / lokal	NSO	
4.200		Mösli	See/Baumreihe / lokal	NSO	
4.201		Hermanneren	See/Baumreihe / lokal	NSO	
4.202		Sunnberg/Rain	See/Baumreihe / lokal	NSO	
4.203		Birchli	See/Baumreihe / lokal	NSO	
5.005	BauZ	Birchlistrasse / "Grosser Herr-gott"	Baumgruppe / lokal	NSO	
5.009	BauZ	Klostereinfahrt	Einzelbaum / lokal	NSO	
5.014	BauZ	Hintere Luegeten	Baumgruppe / lokal	NSO	
5.015	BauZ	Wänibach	Einzelbaum / lokal	NSO	
5.032		Horgenberg-gütsch	Einzelbaum / lokal	NSO	
5.041		Vogelherd	Einzelbaum	NSO	
5.042		St. Benedikt	Einzelbaum	NSO	
5.043		St. Benedikt	Einzelbaum	NSO	
5.052		Müser	Einzelbaum	NSO	
5.059		Trachslauer Moos	Einzelbaum	NSO	
5.109		Galgenchappeli	Einzelbaum	NSO	
10.021		Günzlis	Bemerkenswerte Landschaft / lokal	LSZ	
13.001		Gross / Ebenau	Seeufer/Röhricht / regional	WSZ	
14.001		Chli Amslen	Feuchtgebiet / regional	ASZ	
14.002		Amselgschwänd	Feuchtgebiete / regional	ASZ	
14.003		Ober Gschwänd	Feuchtgebiete / regional	ASZ	
14.004		Heitligeer - Wisstannen - Duli	Feuchtgebiete / regional	ASZ	

[1)] NSZ: Naturschutzzone; NSO: Naturschutzobjekt; LSZ: Landschaftsschutzzone; WSZ: Wasserschutzzone; ASZ: Alpschutzzone

Bezirk Einsiedeln

Kernzonenplan Einsiedeln

Massstab 1:1'000

30 Tage aufgelegen vom 14. Januar bis 14. Februar 2011 und vom 18. Januar bis 18. Februar 2013

Von der Bezirksgemeinde an der Urnenabstimmung beschlossen am 9. Februar 2014

Der Bezirksammann _____

Der Landschreiber _____

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. _____ genehmigt am

Der Landammann _____

Der Staatsschreiber _____

bernadette breitenmoser
raumentwicklung und kommunikationsprozesse
dipl.Ing.FH raumplanerin FSU REG B
birmensdorferstrasse 55 8004 zürich
www.bbreitenmoser.ch
info@bbreitenmoser.ch
fon +41 43 243 80 90
fax +41 43 243 80 91

30.09.2013

Legende

Leitbildperimeter
- Dorfzone mit speziellen Auflagen I
- Dorfzone mit speziellen Auflagen II
- Dorfzone mit speziellen Auflagen III
- Dorfzone mit speziellen Auflagen IV
- Dorfzone mit speziellen Auflagen V

Festlegungen
- Erhaltenswerte Bauten
- Firstrichtung
- Baulinie gemass §40 Strassengesetz
- Gestaltungsbaulinie
- Grünfläche
- Fläche für Platzgestaltung
- Durchblicke

Hinweise
- Bauten gemäss kantonalem Inventar (KIGBO-Objekte)

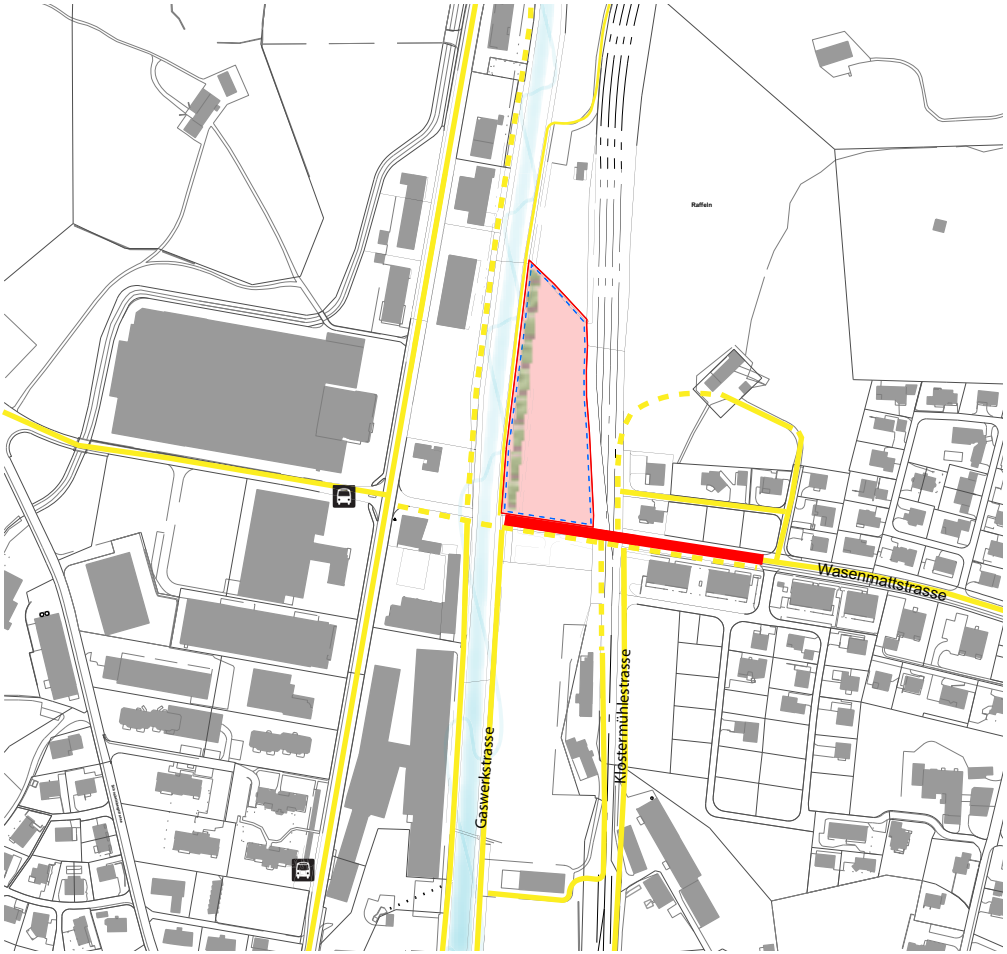
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten: Geoterra AG Einsiedeln; Stand: 20.08.2008

Anhang IV

Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 11)

23.04.2014

Gestaltungsplan 7 „Gaswerkstrasse Nord“



N

1:5000

50m 100m

Festlegungen

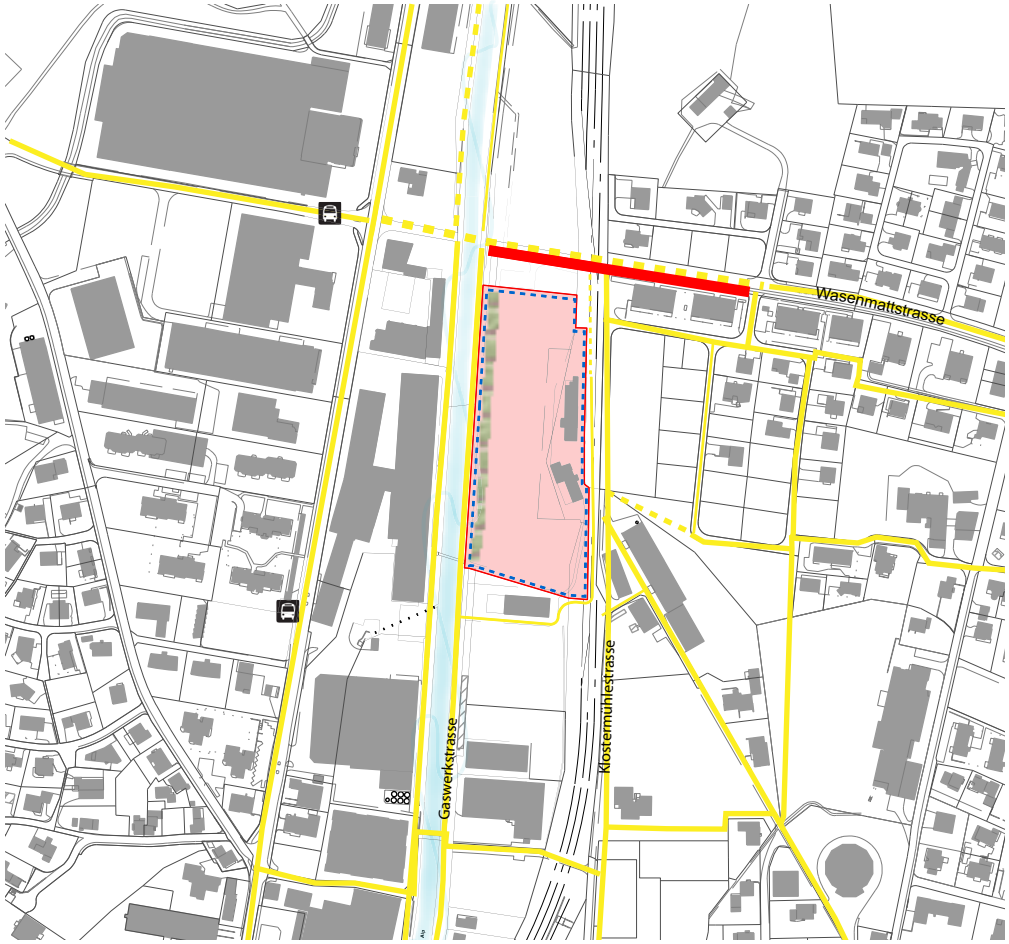
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung
- Grünraum

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen
- Gefahrenschutzzone (gemäss Schutzzonenplan)

Planungszweck	Schaffung einer qualitativ hochstehenden Gewerbeüberbauung als Teil bzw. Fortsetzung der Alpcity, bei der Folgendes gewährleistet ist: – eine Gestaltung des Freiraums im Bereich Alp, die sich an den vom Bezirksrat erlassenen „Richtlinien Gestaltung Freiraum Alp“ orientiert – eine attraktive Fuss- und Radwegachse entlang der Alp – Sicherung Gewässerraum, Hochwasserschutz
Art der Nutzung	Gewerbe, Dienstleistungen
Gestaltung Bauten	Architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten. Gegenüber der Geleisen eher geschlossene Überbauung, Ausrichtung und Öffnung der Bauten Richtung Alpraum.
Qualitätssicherung	Erlass von „Richtlinien Gestaltung Freiraum Alp“ durch den Bezirksrat.
Gestaltung Aussenraum	Gestaltung des Bereichs entlang der Alp so, dass die Alpcity über den Freiraum und die Wegverbindungen entlang der Alp zusammengebunden und der Alpraum langfristig zur eigentlichen „Lebensader“ der Alpcity wird, die attraktive Wegverbindungen für den Alltag bietet, als Freizeit- und Naherholungsachse dient und eine starke eigene Identität hat.
Fuss- und Radwegerschliessung	Fuss- und Radwegverbindung entlang der Alp.
Erschliessung MIV und Parkierung	Erschliessung des neuen Gewerbegebietes ab der Verlängerung Wasenmattstrasse. Zusammenfassung aller Autoabstellplätze ausser den Besucherplätzen zentral und unterflur.
Lärmschutz	-
Sicherung des Gewässerraums/ Hochwasserschutz	Sicherung des Gewässerraumes durch eine Gewässerbaulinie. Nachweis, dass über die Sicherung des Gewässerraumes die Gestaltung des Freiraums, die Anordnung von Bauten und Nutzungen sowie die bautechnische Ausgestaltung der Bauten der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Gestaltungsplan 8 „Gaswerkstrasse Süd“



N

1:5000 50m 100m

Festlegungen

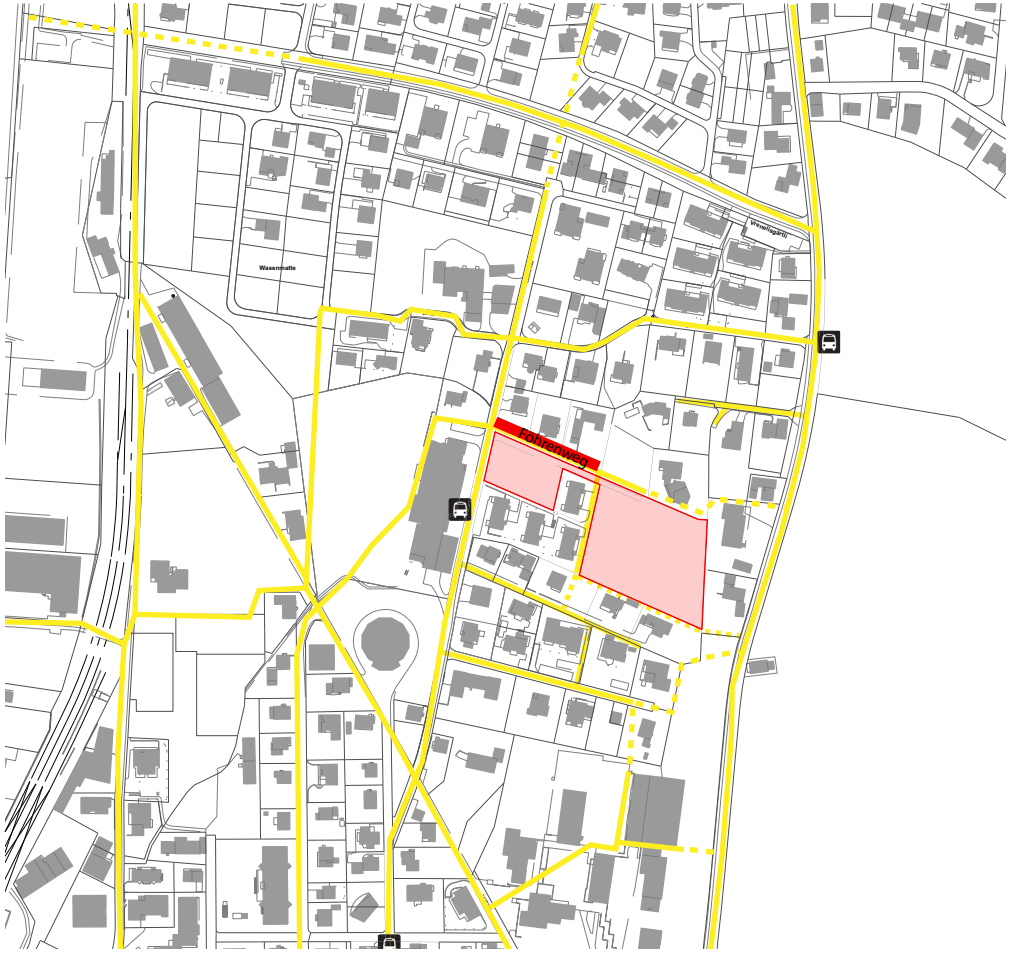
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung
- Grünraum

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen
- Gefahrenschutzzone (gemäss Schutzzonenplan)

Planungszweck	Schaffung einer qualitativ hochstehenden Gewerbeüberbauung als Teil bzw. Fortsetzung der Alpcity, bei der Folgendes gewährleistet ist: – eine Gestaltung des Freiraums im Bereich Alp, die sich an den vom Bezirksrat erlassenen „Richtlinien Gestaltung Freiraum Alp“ orientiert – eine attraktive Fuss- und Radwegachse entlang der Alp – Sicherung Gewässerraum, Hochwasserschutz
Art der Nutzung	Gewerbe, Dienstleistungen, bei Erstellung Station SOB Blatten P+R-Anlage
Qualitätssicherung	Erlass von „Richtlinien Gestaltung Freiraum Alp“ durch den Bezirksrat.
Gestaltung Bauten	Architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten. Gegenüber der Geleisen eher geschlossene Überbauung, Ausrichtung und Öffnung der Bauten Richtung Alpraum.
Gestaltung Aussenraum	Gestaltung des Bereichs entlang der Alp so, dass die Alpcity über den Freiraum und die Wegverbindungen entlang der Alp zusammengebunden und der Alpraum langfristig zur eigentlichen „Lebensader“ der Alpcity wird, die attraktive Wegverbindungen für den Alltag bietet, als Freizeit- und Naherholungsachse dient und eine starke eigene Identität hat.
Fuss- und Radwegerschliessung	Fuss- und Radwegverbindung entlang der Alp.
Erschliessung MIV und Parkierung	Erschliessung des neuen Gewerbegebietes ab der Verlängerung Wasenmattstrasse. Zusammenfassung aller Autoabstellplätze ausser den Besucherplätzen zentral und unterflur.
Erschliessung ÖV	Integration der SOB Haltestelle Blatten sowie Gewährleistung der Zugänge zur Haltestelle.
Sicherung des Gewässerraums/ Hochwasserschutz	Sicherung des Gewässerraumes durch eine Gewässerbaulinie. Nachweis, dass über die Sicherung des Gewässerraumes die Gestaltung des Freiraums, die Anordnung von Bauten und Nutzungen sowie die bautechnische Ausgestaltung der Bauten der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Gestaltungsplan 15 „Föhrenweg“



N

1:5000 50m 100m

Festlegungen

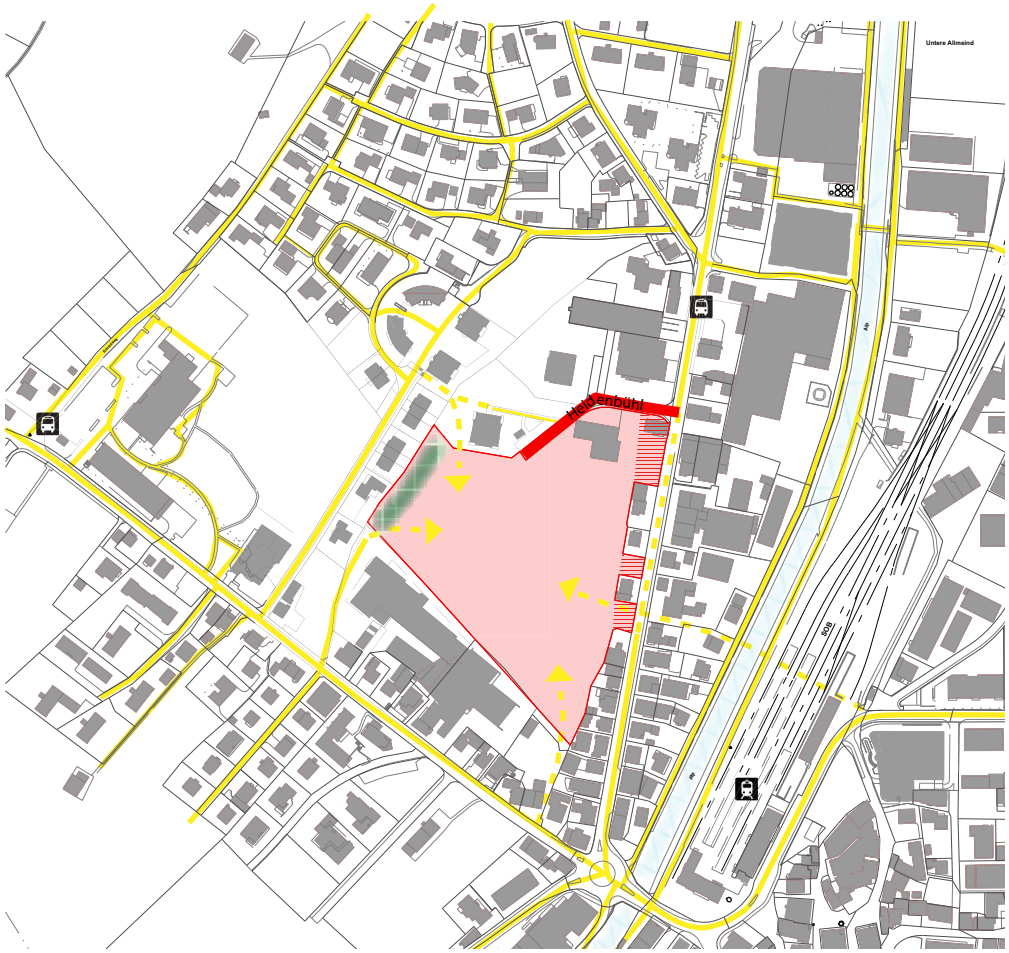
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen

Planungszweck	Schaffung einer dichten, gut in das Umfeld integrierten Überbauung mit hoher Wohnqualität, die Folgendes gewährleistet: – Integration in die vorhandenene Quartierstruktur – Sicherstellung des Kinderspielplatz im östlichen Teil
Art der Nutzung	Geschosswohnungen
Gestaltung Bauten	Architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten, welche sich gut in die vorhandene Quartierstruktur einordnet, indem sie die prägenden Elemente, insbesondere Stellung und Körnung der umliegenden Bauten, fortsetzt.
Gestaltung Aussenraum	Gut nutzbarer Aussenraum (Bereiche für spontane Begegnungen, gemeinsam nutzbare Aussenbereiche) in der Grösse von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche, wobei der Kinderspielplatz im östlichen Teil des Gestaltungsplangebietes dazu angerechnet wird.
Fuss- und Radwegerschliessung	Fuss- und Radwegverbindung zwischen Föhrenweg und Birkenweg
Erschliessung MIV und Parkierung	Erschliessung ab Föhrenweg.

Gestaltungsplan 16 „Heidenbühl“



N

1:5000

50m 100m

Festlegungen

- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung
- Grünraum

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen
- Lärmvorbelastung Aufstufung ES III

Planungszweck

Schaffung einer dichten, gut in das Umfeld integrierten Überbauung mit hoher Wohnqualität, die Folgendes gewährleistet:
– eine optimale Nutzung dieser zentralen mit öffentlichem Verkehr gut erschlossenen Lage
– eine sorgfältige und situationsgerechte Gestaltung des hinter bzw. zwischen den kleinmassstäblichen Bauten der Dorfkernzone (Zürcherstrasse) und der W2 (entlang In den Matten) der Brauerei und dem Spital gelegenen Areals
– Berücksichtigung der Lärmbelastung von der Zürcherstrasse bei der Anordnung von Nutzungen und Bauten

Art der Nutzung

Im rückwärtigen Bereich ausschliesslich Wohnen, im Bereich der Zürcherstasse Wohnen und Arbeitsplätze.

Gestaltung Bauten

Architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten, so dass zusammen mit ihrer Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Die rückwärtige Wohnüberbauung hat sich mit einer eigenständigen Bebauungsstruktur und einer dem jeweiligen Umfeld angemessenen Volumetrie und Anordnung der Hauptbauten möglichst gut in das Geviert zwischen kleinmassstäblichen Bauten der Dorfkernzone (Zürcherstrasse) und der W2 (entlang In den Matten), der Brauerei und dem Spital einzuordnen.

Gestaltung Aussenraum

Gut nutzbarer Aussenraum (Bereiche für spontane Begegnungen, gemeinsam nutzbare Aussenbereiche) in der Grösse von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche. Beitrag zum ökologischen Ausgleich durch Schaffung von Lebensräumen für einheimische Pflanzen und Tiere entlang bestehenden Baches.

Ausstattung und Ausrüstung

Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume.

Fuss- und Radwegerschliessung

Möglichst direkte Verbindung zum SOB-Bahnhof. Gute Vernetzung der Fussweg- und Radverbindungen innerhalb der Siedlung und zu den umliegenden Strassen.

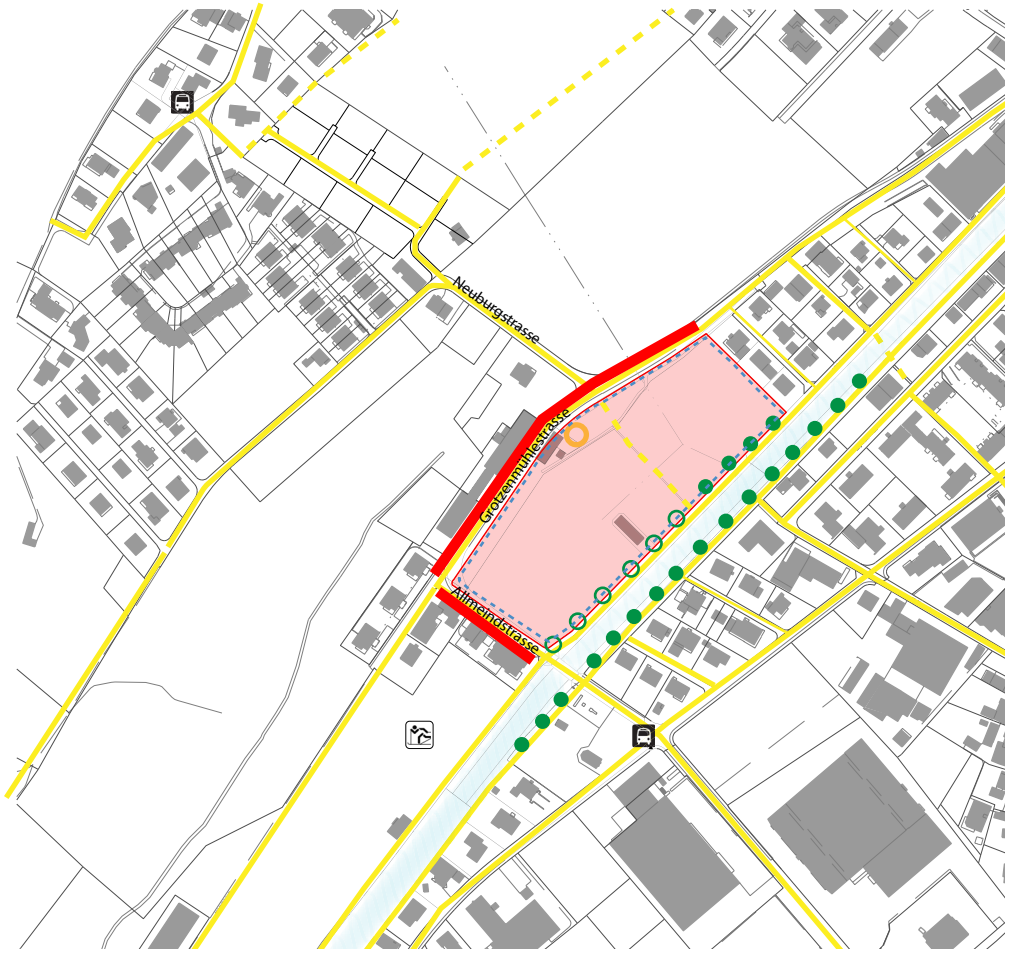
Erschliessung MIV und Parkierung

Quartiererschliessung ab Heidenbühl. Minimierung des Flächenverbrauchs. Zusammenfassung aller Autoabstellplätze ausser den Besucherplätzen zentral und unterflur.

Lärmschutz

Nachweis, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitestufe II bzw. III durch die Anordnung und Gestaltung von Baukörpern und Räumen eingehalten werden. Festsetzung der Lärmschutzmassnahmen als Bestandteil des Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan 22 „Obere Allmig“



N

1:5000

50m 100m

Festlegungen

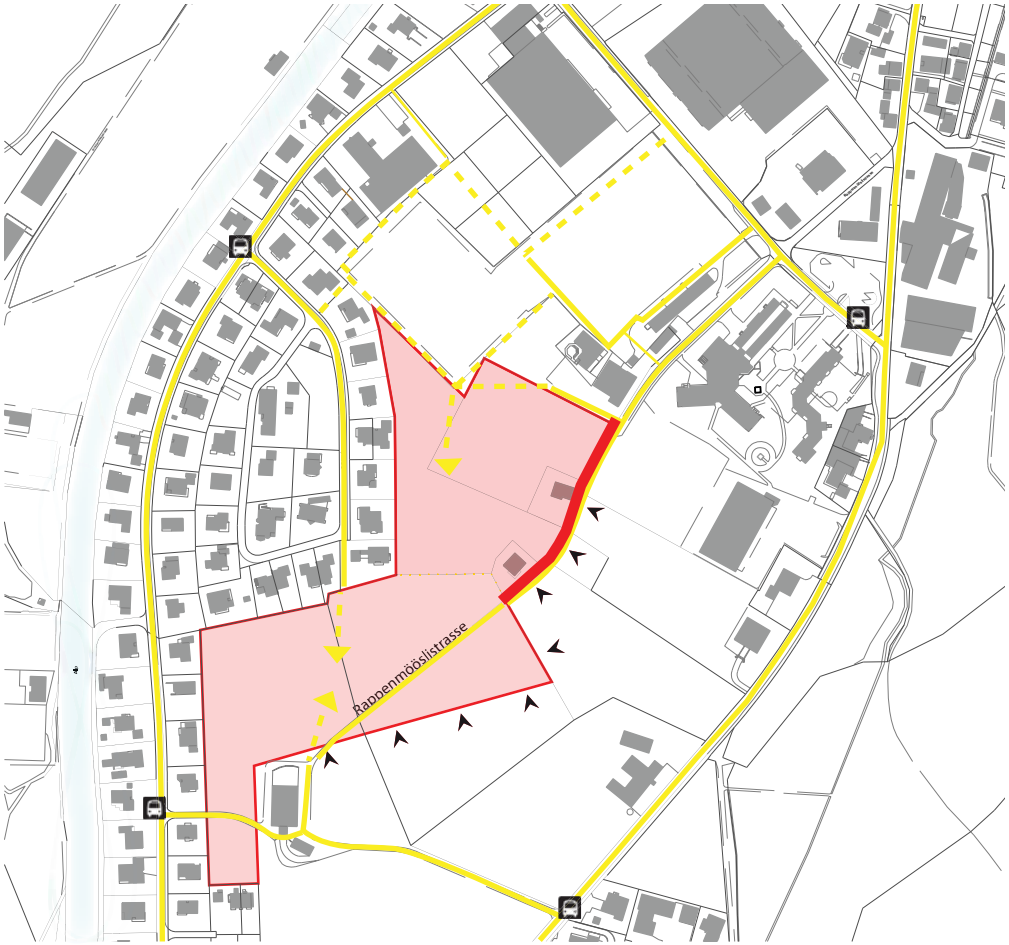
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung
- neue Bäume

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen
- Gefahrenschutzzone (gemäss Schutzzonenplan)
- geschützte Baumallee (gemäss Schutzzonenplan)
- Transformator (gemäss Erschliessungsplan)

Planungszweck	Schaffung einer dichten, gut in das Umfeld integrierten Überbauung mit hoher Wohnqualität, welche Folgendes gewährleistet: – Integration in die vorhandenene Quartierstruktur. – Besonders gute und auf die bevorzugte Lage an der Alp reagierende Gestaltung von Bauten und Freiräumen – Erweiterung der geschützen Baumallee bis zur Allmeindstrasse (s. Schutzzonenplan). – Sicherung Gewässerraum, Hochwasserschutz. – Optimale Integration des bestehenden Transformators (s. Erschliessungsplan).
Art der Nutzung	Preisgünstiger Wohnraum für Familien, junge und ältere Menschen.
Gestaltung Bauten	Architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten, so dass zusammen mit ihrer Umgebung, insbesondere der Alp, eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Gestaltung Aussenraum	Gut nutzbarer Aussenraum (Bereiche für spontane Begegnungen, gemeinsam nutzbare Aussenbereiche) in der Grösse von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche. Sorfältige Aussenraumgestaltung entlang der Kett und Alp und Erweiterung der geschützten Baumallee bis zur Allmeindstrasse (s. Schutzzonenplan)
Ausstattung und Ausrüstung	Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume.
Fuss- und Radwegerschliessung	Fusswegverbindung zwischen Grotzenmühlestrasse und Fabrikstrasse/Alp entlang der Kett.
Erschliessung MIV und Parkierung	Quartiererschliessung ab der Grotzenmühlestrasse und/oder Allmeindstrasse. Zusammenfassung aller Autoabstellplätze ausser den Besucherplätzen zentral und unterflur.
Schutz vor nichtionisierender Strahlung	Nachweis, dass für Räume mit empfindlicher Nutzung der Belastungsgrenzwert gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung eingehalten ist (Transformator gemäss Erschliessungsplan).
Lärmschutz	Nachweis, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitestufe II durch die Anordnung und Gestaltung von Baukörpern und Räumen eingehalten werden. Festsetzung der allfällig notwendigen Lärmschutzmassnahmen als Bestandteil des Gestaltungsplans.
Sicherung des Gewässerraums/ Hochwasserschutz	Sicherung des Gewässerraumes durch eine Gewässerbaulinie. Nachweis, dass über die Sicherung des Gewässerraumes die Gestaltung des Freiraums, die Anordnung von Bauten und Nutzungen sowie die bautechnische Ausgestaltung der Bauten der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Gestaltungsplan 27 „Rappenmösli/Schlyffi“



N

1:5000 50m 100m

Festlegungen

- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung
- Siedlungsrand

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen

Planungszweck

Schaffung einer dichten Überbauung mit hoher Wohnqualität, die Folgendes gewährleistet:
- Schaffung einer neuen dichten Gesamtüberbauung mit eigenständiger Siedlungsstruktur
- Bewusste und sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes.
- Harmonische und bewusst gestaltere Übergange von der neuen Gesamtüberbauung zur bestehendenden kleinmassstäblichen Einzelbauten, den Sportplätzen und dem Altersheim.

Art der Nutzung

Mehrheitlich Geschosswohnungen

Gestaltung Bauten

Architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten, so dass zusammen mit ihrer Umgebung, d.h. den bestehendenden kleinmassstäblichen Einzelbauten, den Sportplätzen und dem Altersheim eine gute Gesamtwirkung entsteht. Arrondierung des Bereiches mit kleinmassstäblicher Bebauungsstruktur und Gestaltung einer neuen dichten Gesamtüberbauung mit eigenständiger Bebauungsstruktur so, dass harmonische und bewusst gestaltete Übergange zu den verschiedenen Nutzungen und Bautypologien und vor allem auch in die offene Landschaft entstehen.

Gestaltung Aussenraum

Gut nutzbarer Aussenraum (Bereiche für spontane Begegnungen, gemeinsam nutzbare Aussenbereiche) in der Grösse von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossfläche. Sorgfältig, gestalteter Siedlungsrand im Übergang vom Bau- ins Landschaftsgebiet (bestehender Hof). Sorgfältige Gestaltung der Übergangsbereiche zu den Sportflächen wie auch in die offene Landschaft mit dem bestehenden Hof.

Fuss- und Radwegerschliessung

Sicherung öffentlicher Fuss- und Radwegverbindungen zwischen den Sportplätzen und dem Wohnquartier.

Erschliessung MIV und Parkierung

Quartiererschliessung ab der Rappenmööslistrasse. Zusammenfassung aller Autoabstellplätze ausser den Besucherplätzen unterflur in einer oder mehreren zentralen Anlagen.

Gestaltungsplan 64 „Gross-Hus“ Willerzell

N

1:5000 50m 100m

Festlegungen

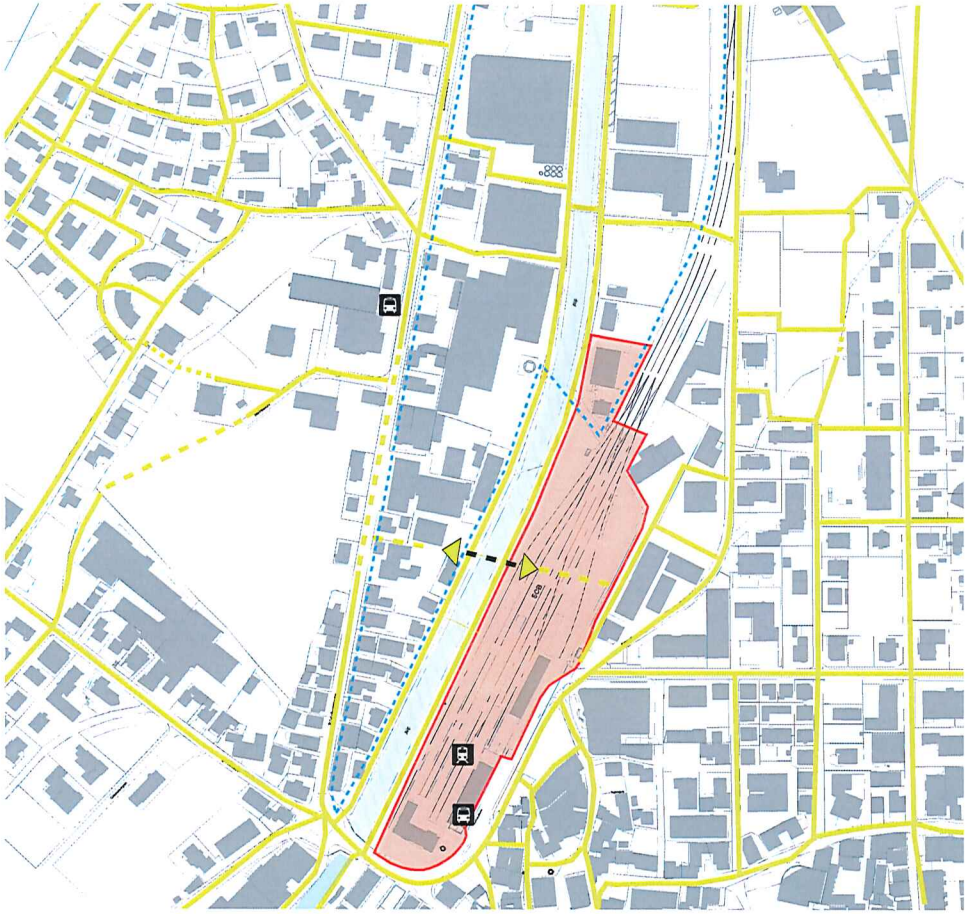
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen

Planungszweck	Schaffung einer Hotelanlage, die Folgendes gewährleistet: – Sorgfältige Integration von Bauten und Aussenräumen in die landschaftlich exponierte Situation am See (Ufersilhouette). – Öffentlicher Uferzugang (Promenade). – Möglichst konfliktfreie Nachbarschaft zur Schule.
Art der Nutzung	Hotelanlage, mit einem zulässigen Wohnanteil von max. 35%, Restauration, Wellness und Sport.
Gestaltung Bauten	Architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten, so dass zusammen mit der Umgebung (Seeuferbereich und ländliche Wohngegend) eine der exponierten Lage gerecht werdende Gesamtwirkung, insbesondere auch hinsichtlich Ufersilhouette (Blick vom See nach Willerzell), entsteht. Anordnung der Nutzungen so, dass möglichst wenig Konfliktpotenzial mit der Schule entsteht.
Gestaltung Aussenraum	Sorgfältige gut in die Uferlandschaft integrierte Umgebungsgestaltung. Attraktive Gestaltung des öffentlich zugänglichen und öffentlich nutzbaren Uferbereichs (Promenade). Sorgfältige Gestaltung des Übergangsbereichs zur Schule.
Fuss- und Radwegerschliessung	Öffentlich zugängliche Promenade entlang dem Ufer.
Erschliessung MIV und Parkierung	Erschliessung ab der Seestrasse.
Lärmschutz	Nachweis, dass die massgeblichen Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung durch eine geeignete Anordung von Bauten und Nutzungen eingehalten werden können.

Gestaltungsplan 106 „Alpcity“



N

1:5000

50m 100m

Festlegungen

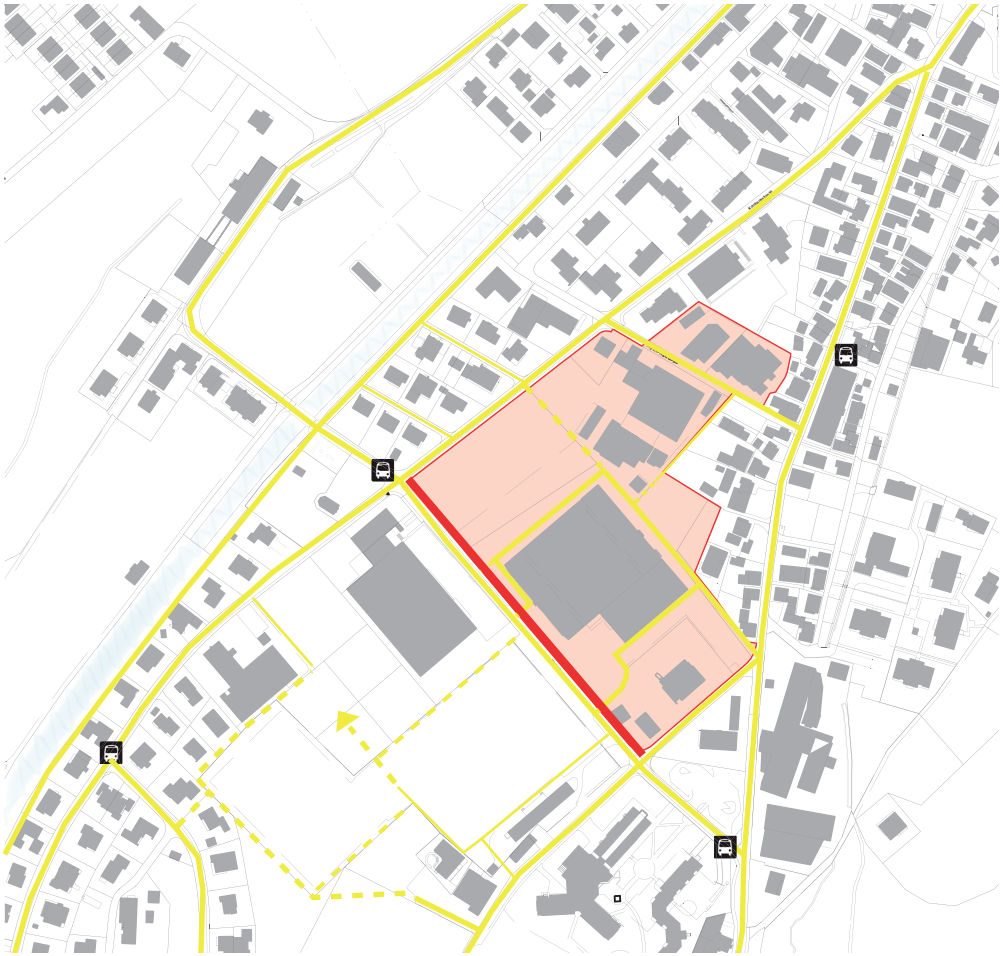
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen
- neue Brücke
- Gefahrenschutzzone (gemäss Schutzzonenplan)
- Bahnhof
- Bushaltestelle

Planungszweck	Koordinierte Umstrukturierung des heute gewerblich genutzten Gebiets um das Bahnareal.
Art der Nutzung	Anordnung von Zentrumsnutzungen im Umfeld des Bahnhofs.
Gestaltung Aussenraum	Sorgfältige Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Plätze, Bepflanzung)
Fuss- und Radweg-erschliessung	Fuss- und Radwegverbindung zwischen Eisenbahn- und Gaswerkstrasse.
Erschliessung MIV und Parkierung	Erschliessung westlich der Bahn über die Gaswerkstrasse, östlich über die Eisenbahnstrasse. Anordnung der Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte in ober- oder unterirdischen Sammelparkanlagen.
Energie	Minergie®-Standard oder gleichwertiger Standard.
Lärmschutz	Lösung des Lärmschutzes über Städtebau bzw. Architektur (zweckmässige Anordnung und Gestaltung der Baukörper und Räume). Nachweis, dass die massgeblichen Belastungsgrenz-werte eingehalten werden.
Hochwasserschutz	Nachweis, dass über die Gestaltung des Freiraums, die An-ordnung von Bauten und Nutzungen sowie die bautechnische Ausgestaltung der Bauten, der Hochwasserschutz gewährleis-tet ist.

Gestaltungsplan 107 „Kornhausstrasse/Allmeindstrasse“



N

1:5000

50m 100m

Festlegungen

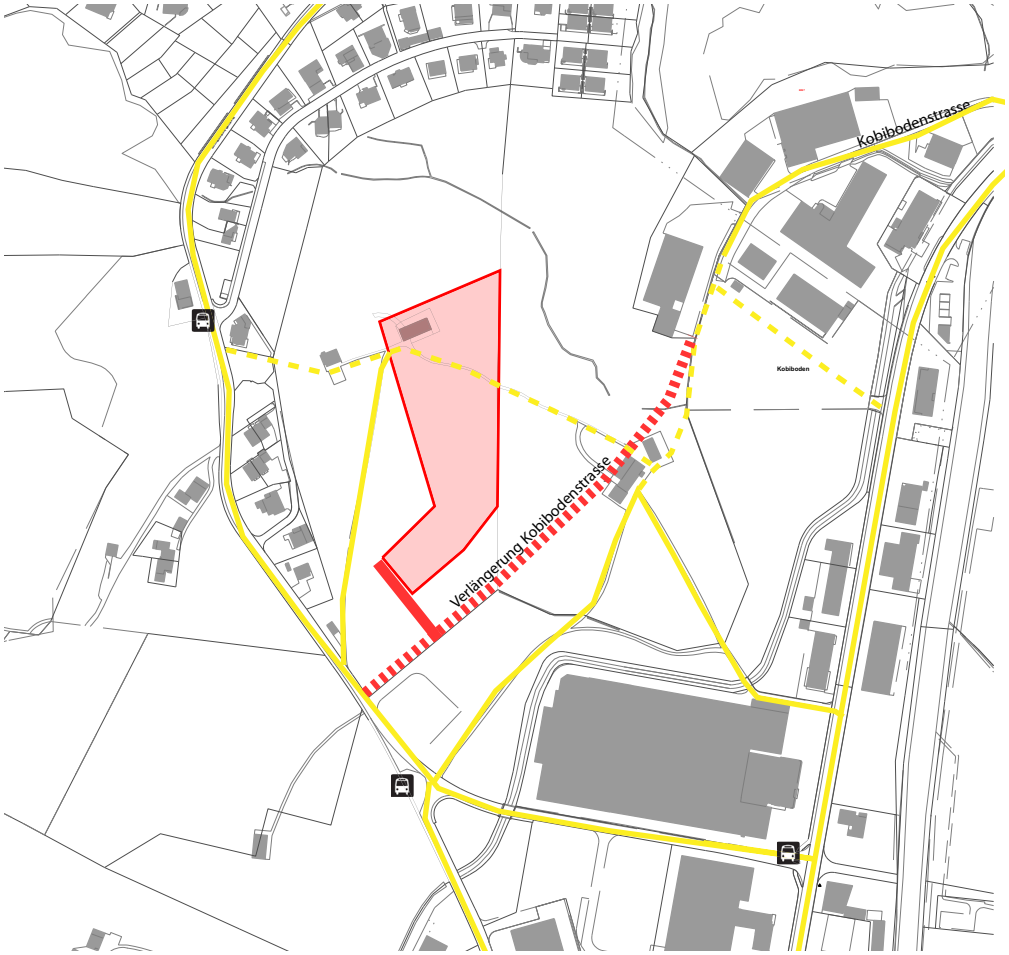
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen

Planungszweck	Gezielte Erneuerung und Umnutzung des heute gewerblich genutzen Gebiets zu einem Wohn- und Gewerbegebiet, in dem Folgendes gewährleistet ist: – Ein Gewerbeanteil von 70% und eine zweckmässig Anordnung der verschiedenen Nutzungen auf dem gesamten Areal. – Städtebauliches Gesamtkonzept – Eine zusammenhängende Freiraumgestaltung – Schaffung einer Struktur für wertschöpfungsreiche inovative Betriebe
Art der Nutzung	Gewerbe/Dienstleistungen (mindestens 70% über das gesamte Areal), Wohnen, Sportflächen
Qualitätssicherung	Darlegung des städtebaulichen Gesamtkonzepts über den Gestaltungsplanbereich
Gestaltung Bauten	Architektonisch und städtebaulich hochwertige Gestaltung der Bauten, so dass im Gebiet Kornhausstrasse/Allmeindstrasse eine eigenständige Überbauung entsteht, die sich gut in das Umfeld integriert.
Gestaltung Aussenraum	Zusammenhängende Freiraumgestaltung, so dass zusammenhängende Grünräume und gut nutzbare Aussenräume für die Bewohner entstehen
Fuss- und Radwegerschliessung	Festlegung möglichst direkter, öffentlicher Fuss- und Radwegverbindungen innerhalb des Perimeter und zu den naheliegenden Wohn- und Arbeitsgebieten.
Erschliessung MIV und Parkierung	Zusammenfassung der Autoabstellplätze (ausser den Besucherplätzen) unterflur in einer oder mehreren zentralen Anlagen.

Gestaltungsplan 108 „Reitzentrum Steig“



N

1:5000

50m 100m

Festlegungen

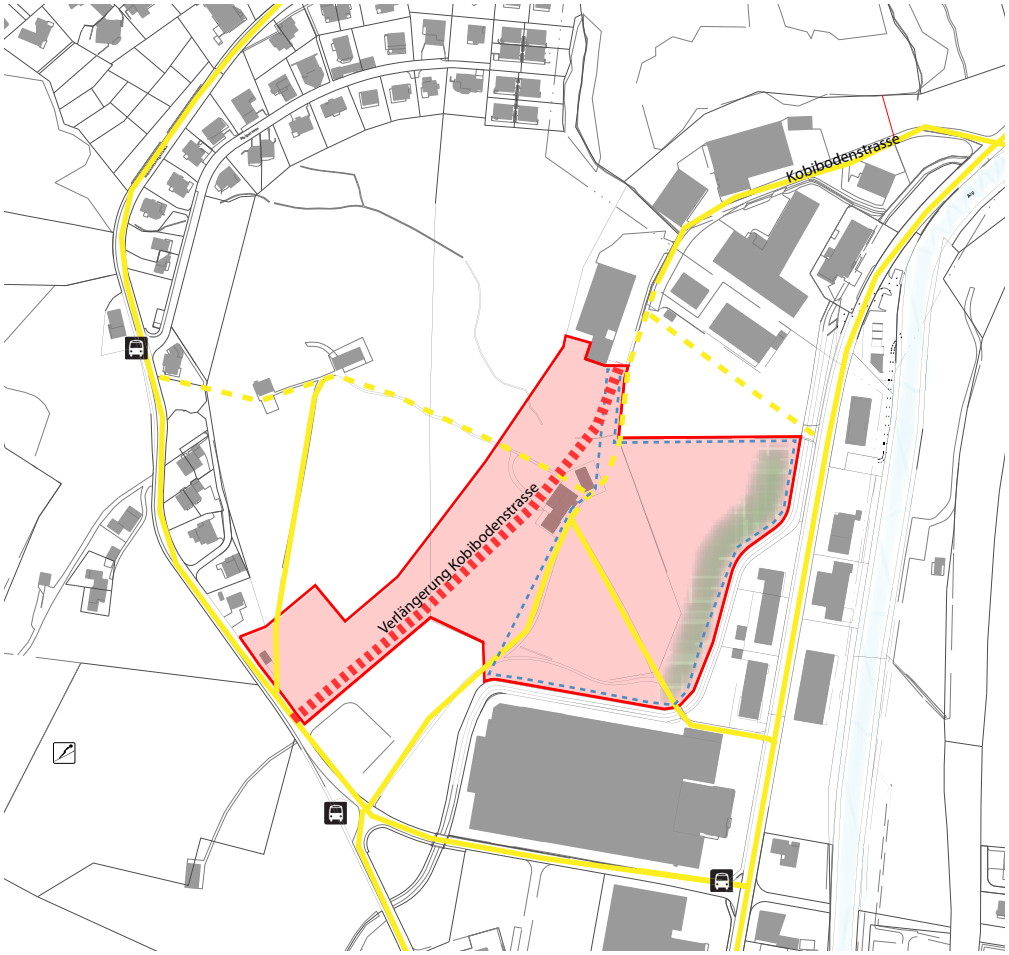
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen

Planungszweck	Ausbau der bestehenden Pferdesportanlage, so dass sie sich harmonisch in die Landschaft einordnet.
Art der Nutzung	Reithalle, Reitplatz und Führanlage
Gestaltung Bauten	Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen so, dass keine Terrainveränderungen erforderlich werden und sie sich harmonisch in die Landschaftskammer einordnen. Die Erstellung der Reithalle ist nur hangparall direkt angrenzend an die Wohn- und Gewerbezone zulässig.
Strassenerschliessung und Parkierung	Erschliessung und konzentrierte Parkierung ab dem Abzweiger der Kobibodenstrasse.

Gestaltungsplan 109 „Kobiboden“



N

1:5000

50m 100m

Festlegungen

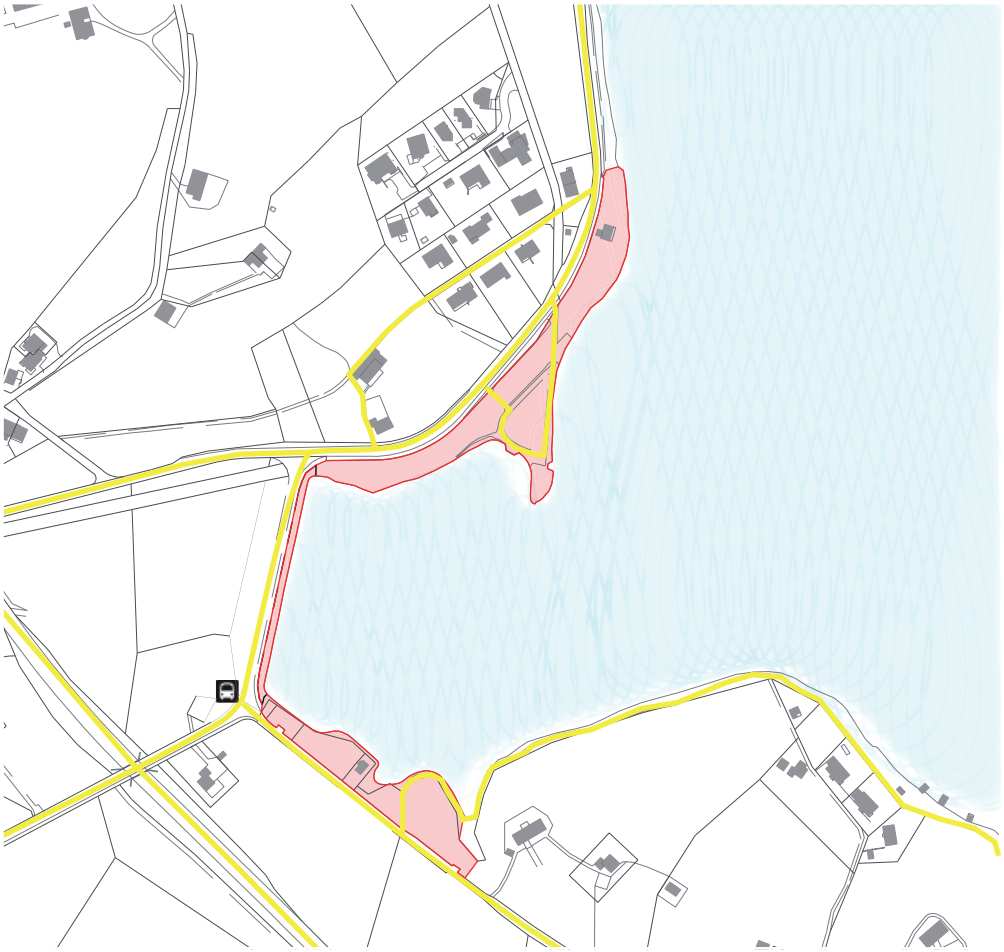
- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung
- Grünraum

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen
- Gefahrenschutzzone (gemäss Schutzzonenplan)

Planungszweck	Schaffung eines Arbeitsplatzgebietes für die wirtschafltiche Entwicklung Einsiedelns mit einem angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet, in dem Folgendes gewährleistet ist: – Gesamtheitliche und für das ganze Areal zweckmässige Erschliessung – Gewährleistung des Mindestanteils an Gewerbenutzung von 30% in der Wohn- und Gewerbezone – Gestaltung des Übergangsbereichs zur Reitzone – Zusammenhängende Freiraumgestaltung – Sicherung Gewässerraum, Hochwasserschutz (Rückstau Rotenbach)
Art der Nutzung	Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen unterhalb und eine Bautiefe oberhalb der Kobibodenstrasse. Im Übergangsbereich zur Wohnzone Wohnen und Gewerbe (Mindestanteil Gewerbe 30%).
Gestaltung Bauten	Anordnung der Nutzungen und Gestaltung der Bauten im Industrie- und Gewerbegebiet oberhalb der Kobibodenstrasse so, dass möglichst wenig Konflikte mit der Reitnutzung und der angrenzenden Wohnungnutzung entstehen.
Gestaltung Aussenraum	Zusammenhängende Freiraumgestaltung, so dass zusammenhängende Grünräume entstehen.
Ausstattung und Ausrüstung	-
Fuss- und Radwegerschliessung	Möglichst direkte Fuss- und Radwegverbindungen, Fussweg entlang Rotenbach
Erschliessung MIV und Parkierung	Erschliessung ab Verlängerung der Kobibodenstrasse. Anpassung des Einmündungsbereichs in die Kobibodenstrasse und Leistungsbeurteilung Knotenanschluss Zürichstrasse (Hauptstrasse Nr. 396.1).
Lärmschutz	Nachweis, dass der Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden kann.
Sicherung des Gewässerraums/ Hochwasserschutz	Sicherung des Gewässerraumes durch eine Gewässerbaulinie. Nachweis, dass über die Sicherung des Gewässerraumes die Gestaltung des Freiraums, die Anordnung von Bauten und Nutzungen sowie die bautechnische Ausgestaltung der Bauten der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Gestaltungsplan 110 „Hünermattdamm“



N

1:5000 50m 100m

Festlegungen

Gestaltungsplangebiet

Orientierende Inhalte

bestehende Fuss- und Radwegverbindungen

Planungszweck	Schaffung einer Hafenanlage für die verschiedenen Freizeitnutzungen (Segler, Ruderer, Fischer etc.) am See, die Folgendes gewährleistet: – Konzentration der Erschliessung und Parkierung – Zweckmässige und gut in die Uferlandschaft integriete Allokation von Restauration und Clubräumlichkeiten – Gewährleistung öffentlicher Uferzugangs – Private/clubinterne und öffentliche Bereiche
Art der Nutzung	Hafenanlage, Restaurantion, Clubräumlichkeiten für Segler, Ruderer, privat und öffentlich nutzbare Uferbereiche
Gestaltung Bauten	Allokation und Gestaltung der Bauten so, dass insbesondere aus Blickrichtung des Sees eine gute Gesamtwirkung bzw. harmonisch in die Landschaft eingeordnete Ufersilhouette entsteht.
Gestaltung Aussenraum	Gestaltung des Uferbereiches so, dass die allgemein zugänglichen Bereichen möglichst gut zugänglich und nutzbar sind und die Hafenanlage sich haromisch in das Landschaftsbild einfügt.
Fuss- und Radwegerschliessung	Wegverbindungen zu den öffentlich nutzbaren Bereichen der Hafenanlage
Erschliessung MIV und Parkierung	Konzentrierte Erschliessung und Parkierung.

Gestaltungsplan 112 „Klosterareal“ Einsiedeln

N

1:5000

50m 100m

Festlegungen

- Gestaltungsplangebiet
- Erschliessung

Orientierende Inhalte

- bestehende Fuss- und Radwegverbindungen
- bestehender Wander-, Fuss- und Radweg
- Grundwasserschutzzone
- heute unverbaute Sicht auf das Kloster
- markante Einzelbäume

Planungszweck

Schaffung von für die Modernisierung der Betriebe des Klosters erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten, die Folgendes gewährleisten:

– Erfülllung höchster Anforderungen an die Integration von Bauten und Aussenräumen in den Kontext des Klosterareals
– Sorgfältiger Umgang mit der heute unverbauten Sicht auf das Kloster
– Beachtung der Grundwasserschutzzone

Art der Nutzung

Gebiet Acher: Sportplatz, Erweiterung Marstall
Gebiet Johannismättli: Betriebe des Klosters, welche nicht im Innern realisiert werden können.

Gestaltung Bauten und Aussenraum

Sorgfältige Anordnung der Bauten und architektonisch hochwertige Gestaltung von Bauten und Aussenräumen, so dass ein dem einmaligen Wert des Klosteranlage angemessen gestalteter Übergang zwischen offener Landschaft und dem engeren Klosterareal entsteht und die bis heute unverbaute Ansicht des Klosters in ihrem Wert nicht beeinträchtigt wird.

Erschliessung MIV

Erschliessung ab Holzhofstrasse.

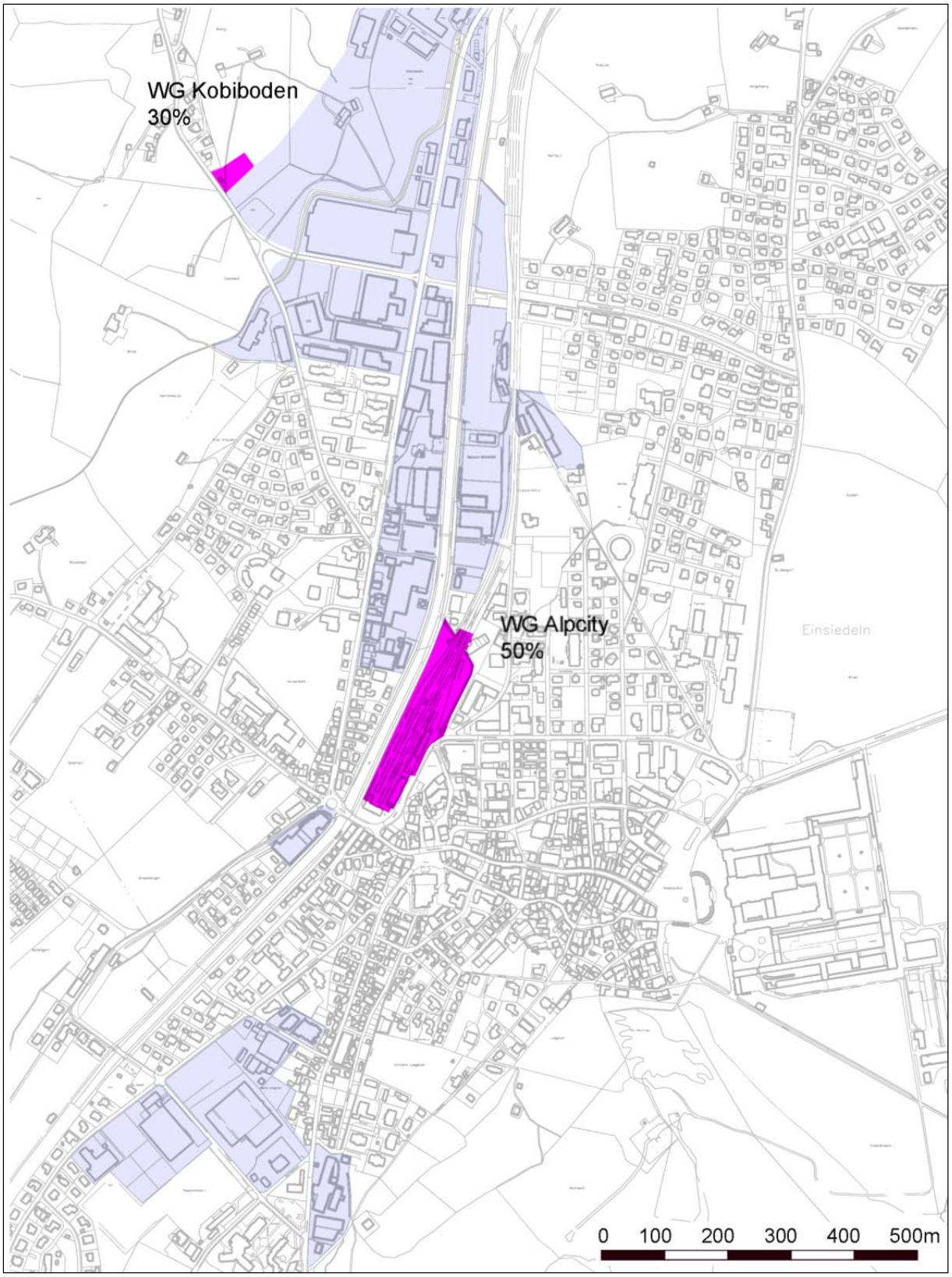
Grundwasserschutz

Gewährleistung des Grundwasserschutzes.

Anhang V

Mindestgewerbeanteile in der Wohn- und Gewerbezone (Art. 47)

23.04.2014

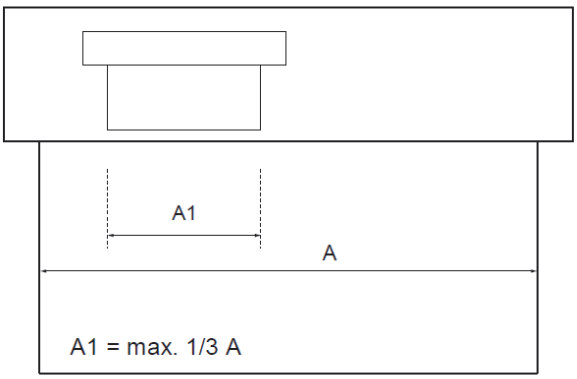

WG Kobiboden
30%
WG Alpcity
50%
Einsiedeln
0 100 200 300 400 500m

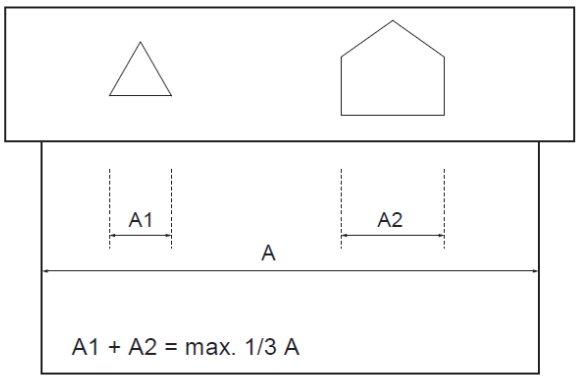
Anhang VI

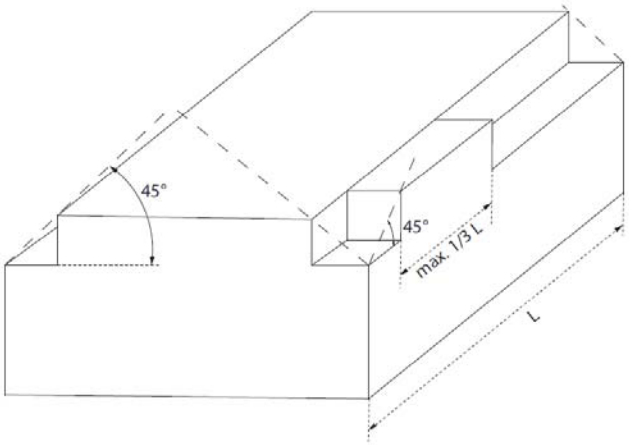
Skizzen, Technische Erläuterungen

23.04.2014

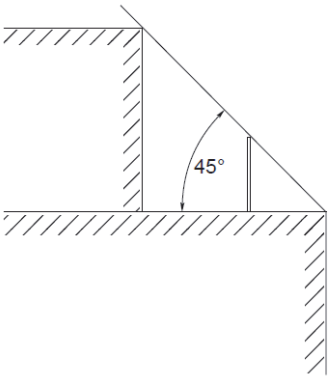
Dachaufbauten (Art. 18 Abs. 2 BauR, § 60 Abs. 3 Bst. c PBG)



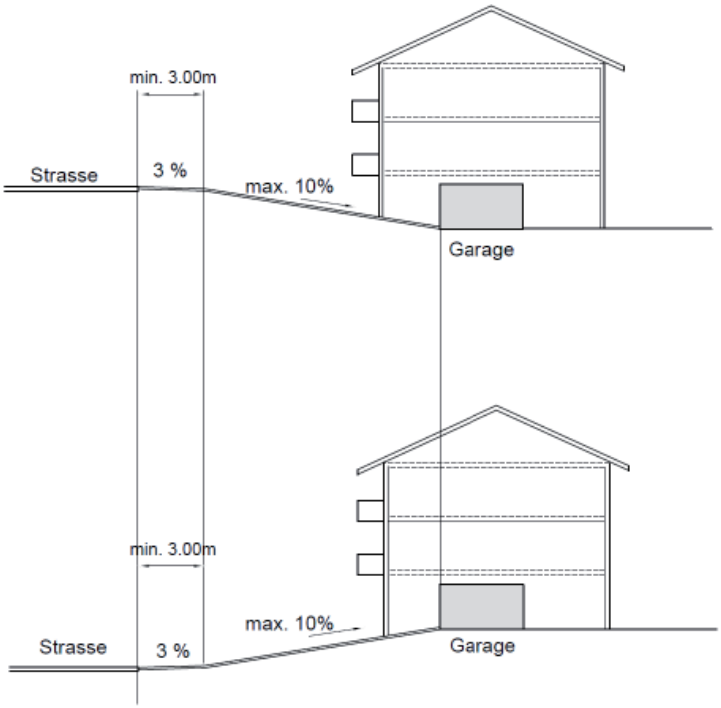




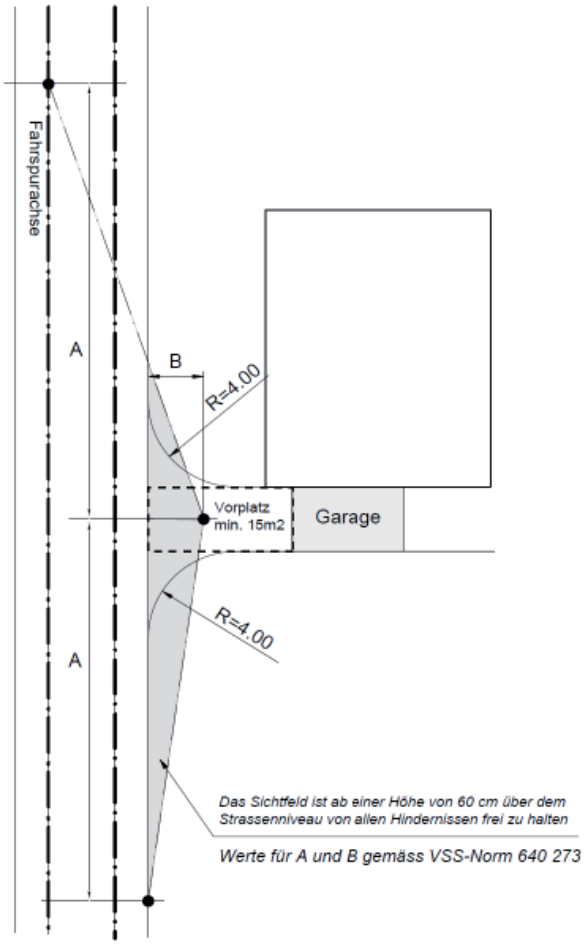
Dachterrassen (Art. 18 Abs. 1 BauR)



Ausfahrten und Garagenvorplätze (Art. 27 Abs. 2 BauR)

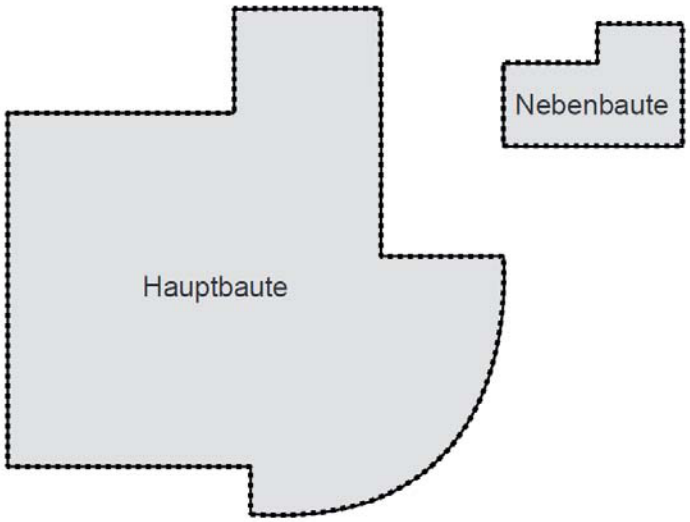


(Art. 27 Abs. 1 + 3 BauR)



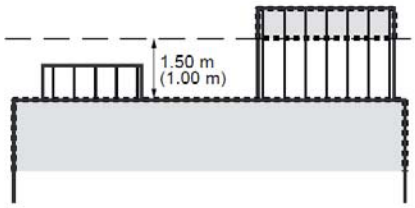
Angaben nicht massstabgetreu!

Anrechenbare Gebäudegrundfläche (Art. 35 BauR)

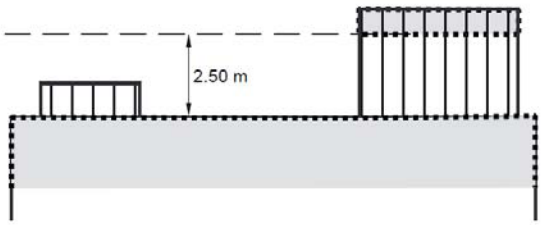


projizierte Fassadenlinie
anrechenbare Gebäudegrundfläche

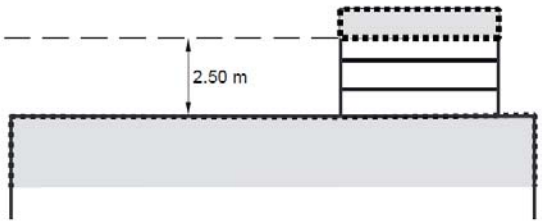
Dachvorsprünge (Dachvorsprünge bei Nebenbauten)



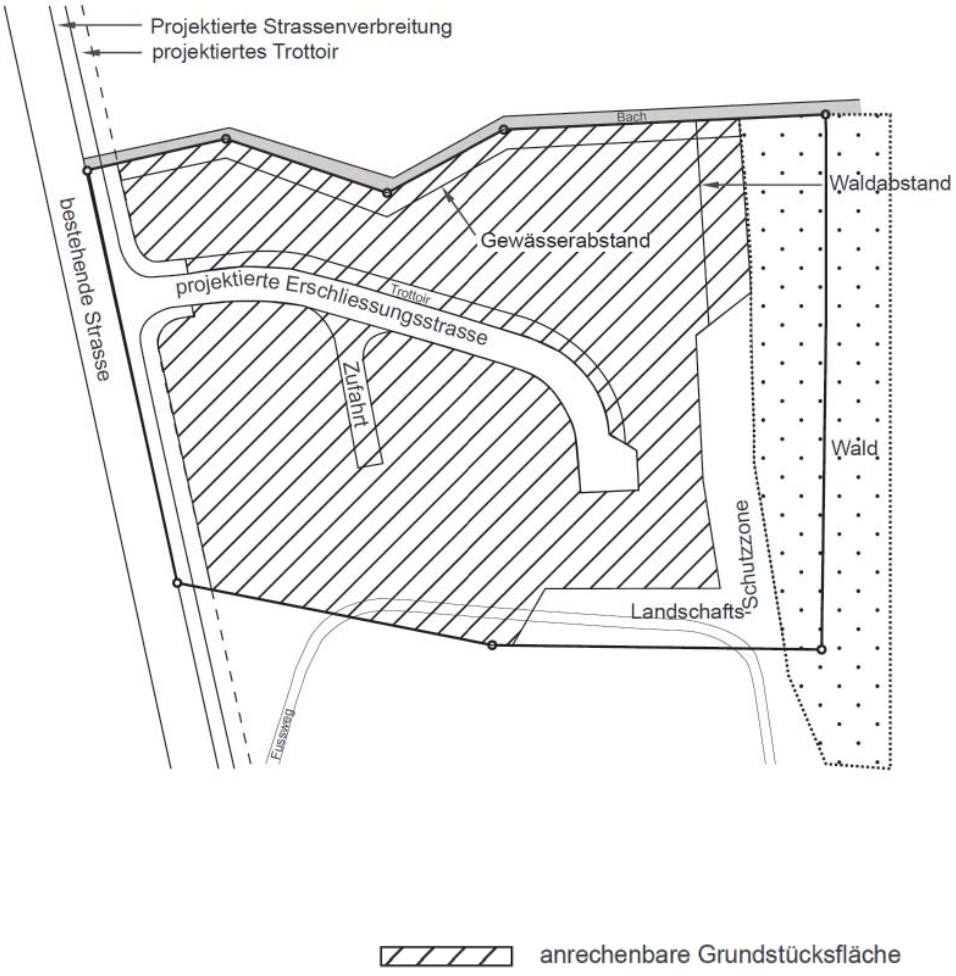
Offene oder verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ausserhalb des Dämmperimeters (Kalträume)



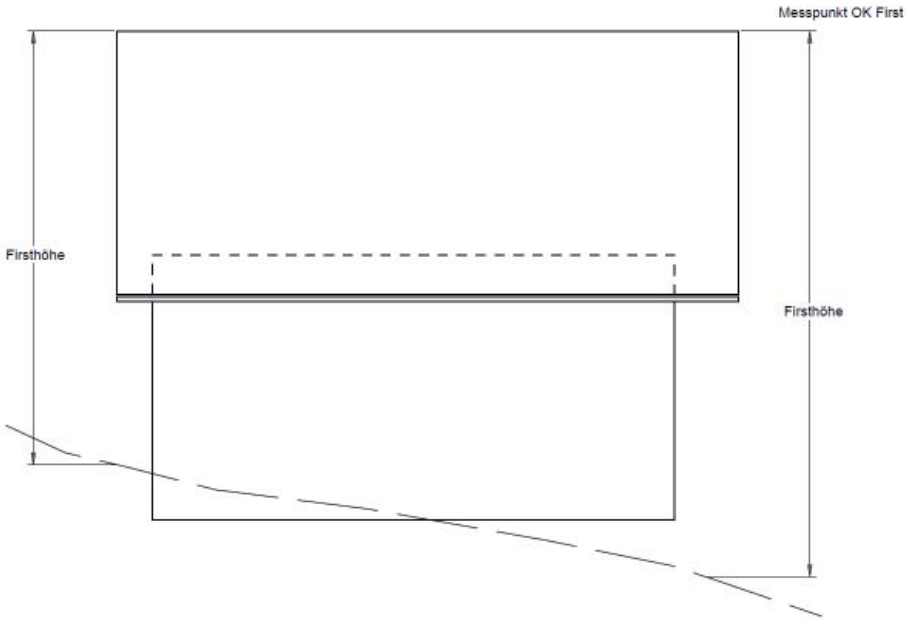
Aussenliegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dgl.

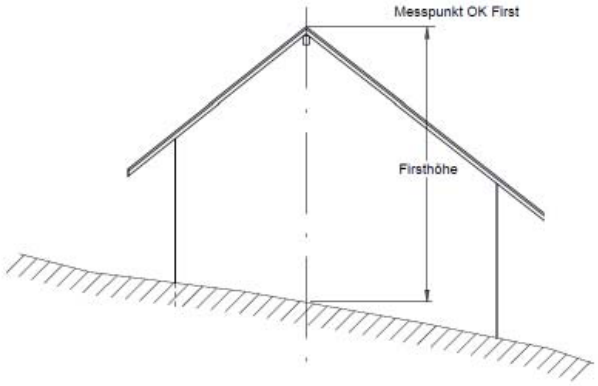


Anrechenbare Grundstücksfläche (Art. 36 BauR)

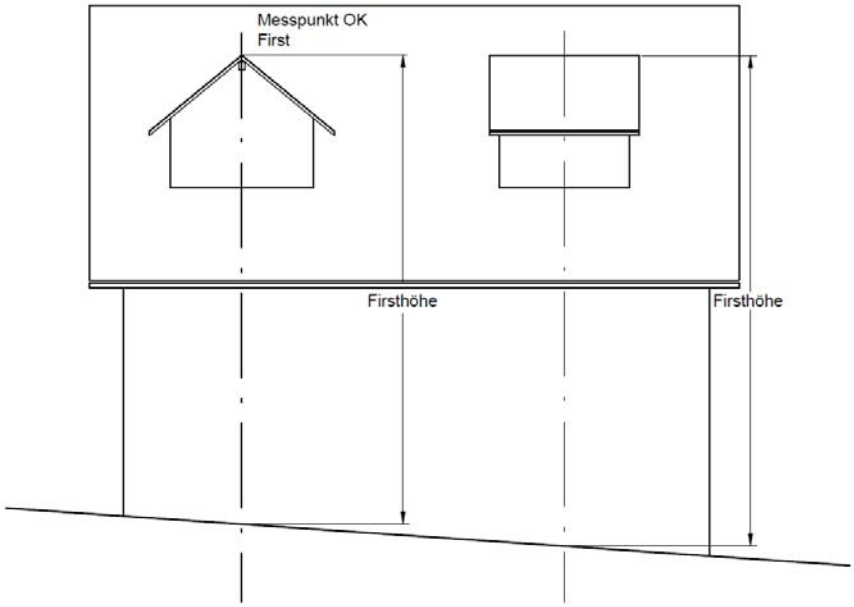


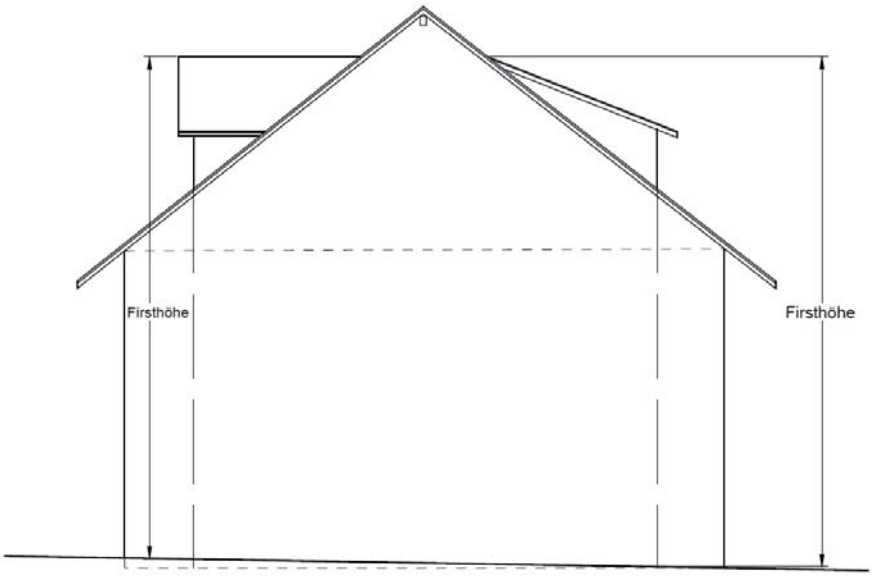
Messweise der Firsthöhe (Art. 42 Abs. 1 BauR)

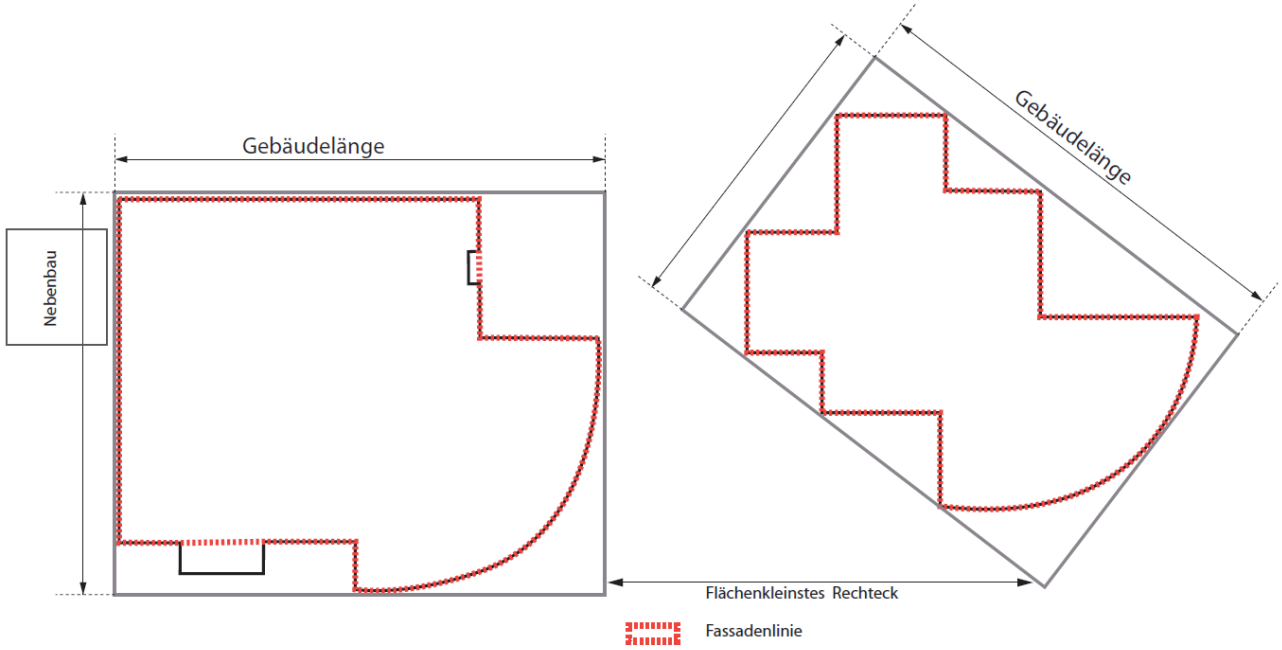




Messweise der Firsthöhe (Art. 42 Abs. 1 BauR)





Wenn die Dachbauten einzeln oder zusammen 1/3 der Fassadenlänge überschreiten.

Gebäudelänge (Art. 43 BauR)