Bezirk Einsiedeln

Teilnutzungsplanung Bahnhofareal Einsiedeln

Anpassung Baureglement

Entwurf

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind rot dargestellt.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom …… bis ……

Von der Bezirksgemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am ……

An der Urnenabstimmung vom …… angenommen.

Der Bezirksammann	Der Landschreiber
.....	.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. ……/…… genehmigt am ……

Der Landammann	Der Staatsschreiber
.....	.....

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

340-23
5. Juni 2023

II. Planungsmittel

C. Strassen und Strassennahbereich

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[2)]:

Pro 100 m² oberirdische Geschossfläche sowie auch pro Wohnung für	Normalbedarf Abstellplätze für Bewohner/ Beschäftigte	Normalbedarf Abstellplätze für 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.

[2)] In der Wohn- und Gewerbezone Bahnhof kann die Anzahl der Abstellplätze für sämtliche Nutzungen auf minimal 50% des Normalbedarfs reduziert werden.

(….)

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
Dorfzone	D	III
Wohnzone 4	W4	II
Wohnzone 3	W3	II
Wohnzone 2	W2	II
Wohnzone 1	W1	II
Wohnzone- und Gewerbezone	WG	III
Wohnzone- und Gewerbezone Bahnhof	**WGB**	**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.

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%
- Im Gebiet «Kornhausstrasse/Allmeindstrasse»: 70%

Art. 48a

Wohn- und Gewerbezone Bahnhof

[1] Die Wohn- und Gewerbezone Bahnhof dient dem Wohnen sowie höchstens mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

[2] Innerhalb der Wohn- und Gewerbezone Bahnhof dürfen maximal 70% der Geschossfläche für Wohnnutzungen verwendet werden.

[3] Die Erdgeschossflächen entlang des Bahnhofplatzes sind einer publikumsorientierten Nutzung zuzuweisen.

Art. 49

e) Masse Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezonen

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

Zonenarten	W4	W3	W2	W1	WG	**WGB**
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)	**4)**
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.

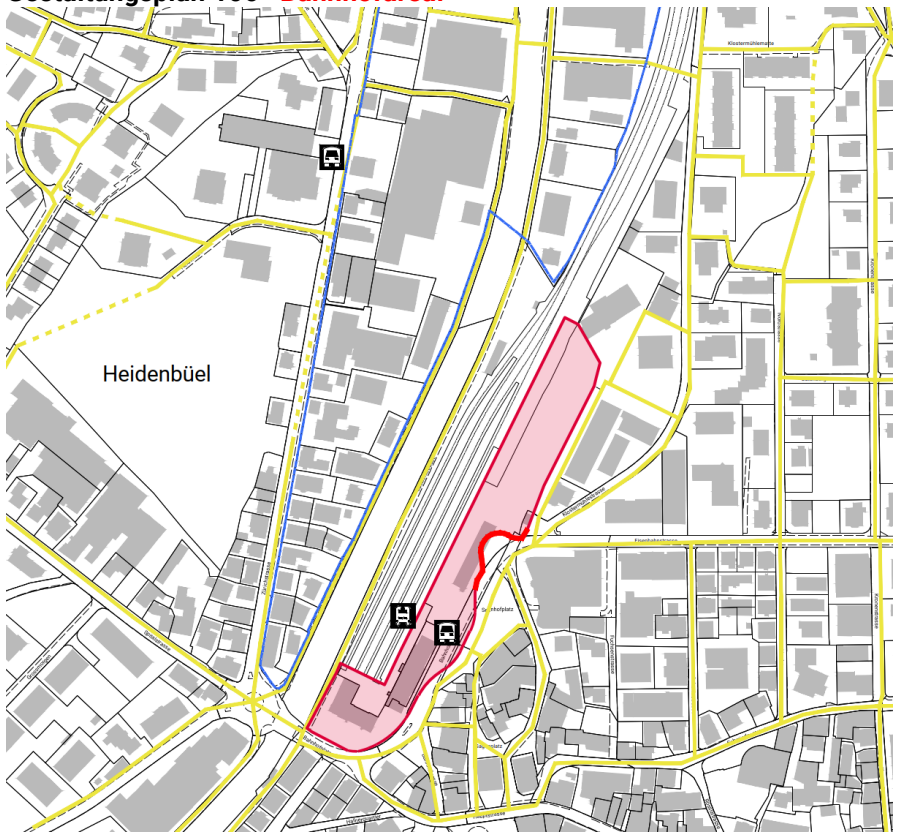
4) Ist mit dem Gestaltungsplan festzulegen.

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

Anhang IV

Richtlinien für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. ~~11~~ 12)

Gestaltungsplan 106 «Bahnhofareal»



Festlegungen

- Gestaltungsplangebiet
- neue Fuss- und Radwegverbindungen
- Anschluss Quartiererschliessung

Orientierende Inhalte

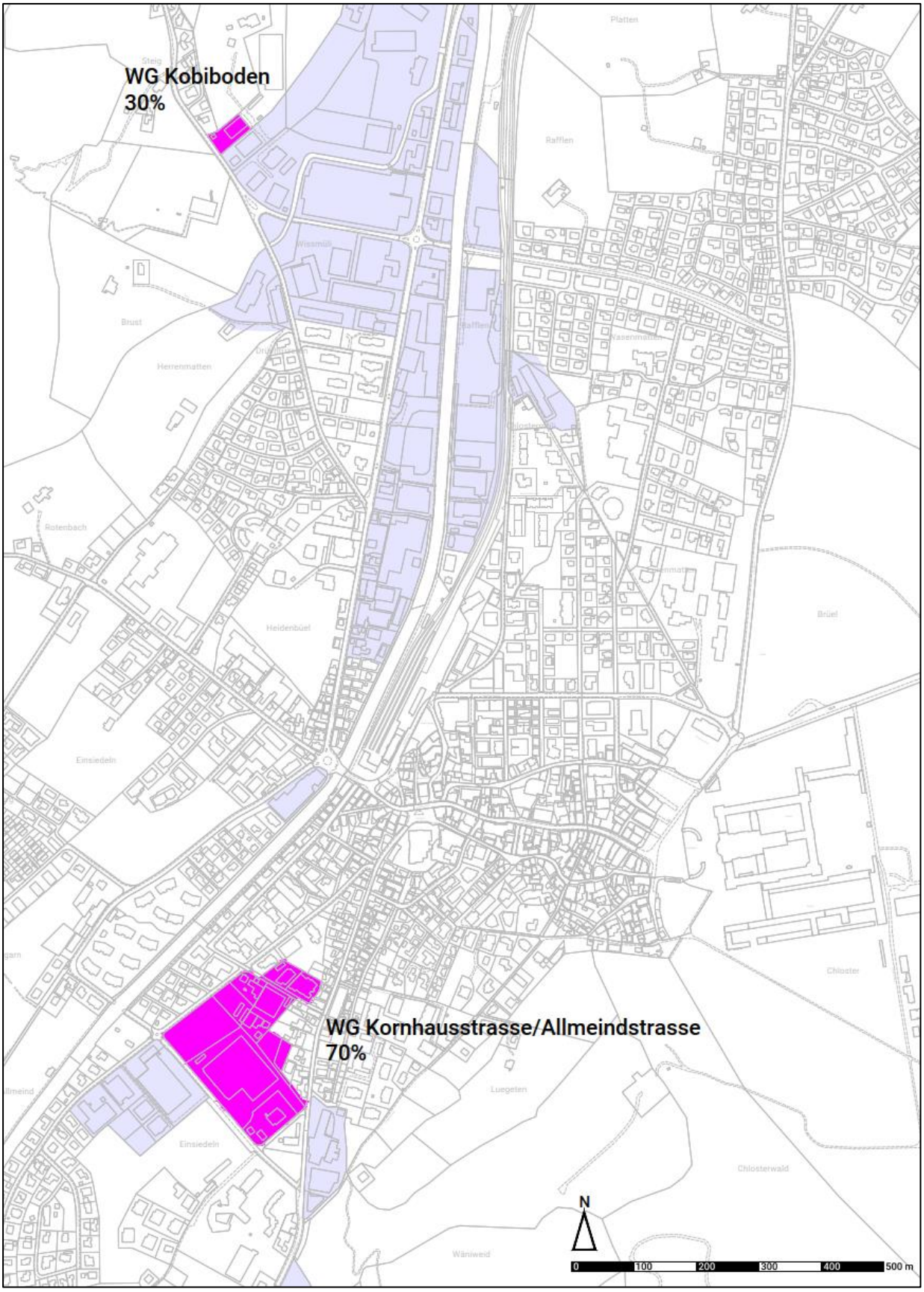
- bestehende Fuss- und Radweg-verbindungen
- Gefahrenschutzzone (gemäss Schutzzonenplan)
- Bahnhof
- Bushaltestelle

N 1:5000 50m 100m

Planungszweck	Koordinierte Umstrukturierung des heute gewerblich genutzten Gebiets um das Bahnareal.
Art der Nutzung	Anordnung von Zentrumsnutzungen im Umfeld des Bahnhofs.
Gestaltung Bauten	Die Entwicklungsstudie «Bahnhofareal Einsiedeln» aus dem Jahre 2021 ist wegleitend. Auf die Materialisierung der Bauten ist besonderen Wert zu legen.
Gestaltung Aussenraum	Sorgfältige Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Plätze, Bepflanzung), Aufwertung Wänibach.
~~*Fuss- und Radweg-erschliessung*~~	~~Fuss- und Radwegverbindung zwischen Eisenbahn- und Gaswergkstrasse~~
Erschliessung MIV und-Parkierung	Erschliessung östlich der Bahn über neu zu erstellenden Kreisel. Anordnung der Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte in ober- oder unterirdischen Sammelparkanlagen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.
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.

Anhang V

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


WG Kobiboden
30%
WG Kornhausstrasse/Allmeindstrasse
70%
N
0
100
200
300
400
500 m