

Anhang I

(zu Art. 13)

Bauvorschriften für die Sonderbauzone Schwyzerbrugg

1. Allgemeines

Art. 1

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

Wirkungsbereich

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

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.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

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.

Erläuterungsplan

2. Begriffe

Art. 4

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

Baubereich

Art. 5

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

Baufeld

3. Bau- und Gestaltungsvorschriften

3.1 Allgemeines

Art. 6

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.

Architekt-
tonische
Gestaltung

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

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

Dach-
gestaltung

Art. 8

1 Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Dachauf-
bauten

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

Art. 9

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

Parkierung

Art. 10

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

Grün-
bereiche

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

Art. 11

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.

Terrainver-
änderun-
gen

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

Art. 12

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.

Zusammenbau

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

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

Baufeld 2

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

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

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

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

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

Art. 18

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

4.3 Fusswegführung

Art. 19

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

Art. 20

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

Art. 21

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

Entschädigungen

Art. 22

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

Investitionskosten