

Gestaltungsplan «Kur- und Seminarhotel Feusisgarten»

Sonderbauvorschriften (SBV) Grundstück Nr. 1360, Feusisberg

24. Oktober 2024

Öffentliche Auflage vom

bis

Vom Gemeinderat erlassen am

Im Namen des Gemeinderates Feusisberg

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am

Im Namen des Regierungsrates
Landammann

Staatsschreiber

.....

.....

Grundeigentümerin

Korporation Wollerau
Korporationsweg 8
8833 Wilen b. Wollerau

.....
Datum/Unterschrift

Baurechtsnehmerin/Antragstellerin:

Feusisgarten AG
Chaltenbodenstrasse 6C
8834 Schindellegi

.....
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Ingress	3
A. Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 2 Bestandteile	3
Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht	3
Art. 4 Verbindlich zu schaffende Vorteile	4
Art. 5 Ausnahmen.....	4
B. Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 6 Baubereiche / Geschosse und Gebäudehöhe	5
Art. 7 Abstände.....	6
Art. 8 Art der Nutzung	6
Art. 9 Bebauungs- und Nutzungsmass	6
Art. 10 Etappierung	7
C. Gestaltung	7
Art. 11 Gestaltung	7
Art. 12 Dachgestaltung	8
Art. 13 Gestaltung der Erschliessungsbereiche.....	8
Art. 14 Materialien	8
D. Verkehrserschliessung/ Parkierung	8
Art. 15 Verkehrserschliessung	8
Art. 16 Fuss- und Radwege.....	8
Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	8
Art. 18 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen	9
E. Aussenraum	9
Art. 19 Freiflächen.....	9
Art. 20 Baubereich für Kleinbauten, Baubereich G.....	9
Art. 21 Platzbereiche	10
Art. 22 Terraingestaltung.....	10
F. Ver- und Entsorgung	10
Art. 23 Leitungen.....	10
Art. 24 Entwässerung	10
Art. 25 Abfälle	11
G. Umwelt	11
Art. 26 Lärmschutz	11
Art. 27 Energie.....	11
H. Schlussbestimmung	11
Art. 28 Inkrafttreten.....	11

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 7 ff. und Art. 53 Baureglement der Gemeinde Feusisberg (BauR) vom 14. Februar 2006 (Stand 13. Februar 2022); den Gestaltungsplan "Kur- und Seminarhotel Feusisgarten" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

1. Der Gestaltungsplan „Kur- und Seminarhotel Feusisgarten“ bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und das schützenswerte bestehende Gebäude denkmalgerecht integriert.
2. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Regenerations-, Wohn-, Arbeits-, und Aufenthaltsqualität;
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine Überbauung, die sich gut in die Umgebung einfügt und ein gutes Gesamtbild ergibt;
 - Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität, unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraumes "Feusisgarten";
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer guten Parkierungsorganisation sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
 - Sicherstellung der über die Liegenschaft führenden Wegverbindungen zu den Nachbargrundstücken an der Feusisgartenstrasse und dem Riedweidweg;
 - Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fuss- und Radwege;
 - Umweltfreundliche und energieeffiziente Bauweise und Erschliessung;
 - Schaffung einer öffentlichen Grillstelle und Zugang zu einer öffentlichen Toilette.

Art. 2 Bestandteile

1. Der Gestaltungsplan "Kur- und Seminarhotel Feusisgarten" besteht aus den folgenden, verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan Massstab 1:500 vom 24. Oktober 2024;
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 24. Oktober 2024.
2. Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
 - Erläuterungsbericht vom 24. Oktober 2024;
 - Richtprojekt "Überbauung Kur- und Seminarhotel Feusisgarten", Massstab 1:200 vom 24. Oktober 2024.
 - Schlussbericht Workshopverfahren Feusisgarten vom 5. Februar 2024
 - Kurzbericht Verkehrserschliessung Basler & Hofmann AG vom 16. September 2024
 - Entwicklungs-, Betriebs- und Gastronomiekonzept vom 10. Juni 2024

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

1. Der Gestaltungsplan "Kur- und Seminarhotel Feusisgarten" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
2. Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Verbindlich zu schaffende Vorteile

1. Das Bestandsgebäude wird erhalten, der Charakter des Gebäudes ist zu bewahren und das Gebäude ist mit dem Schutzziel III zu sanieren.
2. Die neuen Baukörper sind gegenüber dem Bestandsgebäude zurückversetzt sowie in ihrer Höhe und Ausdehnung beschränkt, so dass das Bestandsgebäude als Zentrum inszeniert wird. Ihre Positionierung gewährleistet eine 180 Grad Panoramansicht aus den seeseitigen Fenstern des Restaurants.
3. Die Überbauung wird in hoher gestalterischer Qualität erstellt und fügt sich ins Landschaftsbild und den natürlichen Geländeverlauf ein. Sie erzeugt hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild.
4. Das Areal wird mehrheitlich mit einheimischen Bäumen, Büschen und Stauden bepflanzt, welche zur lokalen Vegetation passen und die Biodiversität fördern.
5. Auf eine Beheizung mit fossilen Brennstoffen wird verzichtet. Es sind alternative Energien wie Wärmepumpen vorzusehen oder die Gebäude sind an ein künftiges Netz für Fernwärme anzuschliessen.
6. Die Fassadengestaltung erfolgt geradlinig, ohne Vorsprünge und mit hochwertigen Materialien, welche nicht mit dem historischen Gebäude konkurrieren.
7. Es werden Freiflächen geschaffen, die grundsätzlich öffentlich zugänglich sind.
8. Der Baumbestand auf der Terrasse wird erhalten oder durch gleichartige Bäume (Rosskastanien oder Platanen) ersetzt.
9. Es wird ein öffentliches Langsam - Verkehrsnetz im Gestaltungsplanperimeter erhalten und optimiert.
10. Das öffentliche Restaurant mit Panoramaterasse wird erhalten.
11. Es wird eine öffentliche Grillstelle (ohne Konsumationszwang) für mind. 10 Personen mit Sitzgelegenheiten erstellt.
12. Es wird eine öffentliche WC-Anlage erstellt.

Art. 5 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan "Kur- und Seminarhotel Feusisgarten" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

1. Arealinterner Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag.
2. Arealinterne Unterschreitung der Gebäudeabstände unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften.
3. Flachdächer sind gestattet.
4. Maximal 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) dürfen für Wohnungen mit Erstwohnsitznahme verwendet werden.

B. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 6 Baubereiche / Geschosse und Gebäudehöhe

1. Hauptbauten

- sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse, Längen und Höhen aufweisen:

BAUBEREICH	VOLLGESCHOSSE	GEBÄUDELÄNGEN	HÖHENKOTEN
A	max. 4 VG	max. 45 m	max. 720.10 m.ü.M.
B	max. 2 VG	max. 22 m	max. 713.50 m.ü.M
C	max. 3 VG	max. 25 m	max. 716.80.ü.M
D	max. 4 VG	max. 29 m	max. 723.40m.ü.M
E	max. 2 VG	max. 36.30 m	max. 714.80 m.ü.M.
F (Bestand)	Bestand	Bestand	Bestand

2. Kleinbauten, Vordächer und weitere Baubereiche

- sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Aussenmasse aufweisen:

BAUBEREICH und	LÄNGE	BREITE	HÖHENKOTEN
G	max. 5.50 m	max. 4.00 m	max. 710.30 m.ü.M.
H	max. 11.50 m	max. 10.00 m	max. 709.70 m.ü.M.
J	max. 8.50 m	max. 3.00 m	max. 713.50 m.ü.M
K	max. 6.00 m	max. 3.00 m	max. 713.50 m.ü.M

3. Es sind die maximalen Höhenkoten verbindlich einzuhalten.
4. Überschreitungen der Baubereiche und der Mantellinie der Untergeschosse sind, mit Ausnahme der unterirdischen Bauteile zur Baugrubensicherung, nicht zulässig.
5. Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind in allen Baubereichen zulässig, müssen jedoch im talseitigen Grenzbereich des Grundstücks, nördlich der Strasse (mit Ausnahme der Panoramaterrasse), vollständig durch die Wiese der Böschung bedeckt bleiben.
6. Dachaufbauten bis 1.50 m Höhe, wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energien und Liftaufbauten sowie weitere technische Einrichtungen dürfen die maximalen Höhenkoten überschreiten. Bei Überschreitung der Höhe von 1.50 m sind nachfolgende Bedingungen einzuhalten:
 - a. Zurückversetzung vom Dachrand um das 2-fache der Überschreitung
 - b. Einhausung

c. gute Eingliederung in die Gesamtgestaltung

7. In der unmittelbaren Umgebung von Wegen, Strassen und Parkplätzen sind Treppenanlagen, Passarellen, Pflanztröge, Stützmauern, Geländer, Veloständer und dgl. zulässig, soweit sie den Verkehr nicht behindern und den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Die Panoramaterasse des Restaurants darf ständig möbliert werden. Ebenso sind Installationen für den Restaurationsbetrieb erlaubt.
8. Installationen für Sonnenschutz- und Beschattungssysteme auf den Aussenterrassen und vor den Loggias sind zulässig.
9. Im Baubereich C sind Dachgärten zulässig.
10. Temporäre Einrichtungen (z.B. Partyzelte) sind nur während Veranstaltungen zulässig.
11. Im Zusammenhang mit der Erstellung eines öffentlichen Grillplatzes besteht die Pflicht zur Erstellung einer öffentlichen WC-Anlage.

Art. 7 Abstände

1. In Bezug auf die gestaltungsplanexternen Abstände gelten die Grenzabstände gemäss § 60 Abs. 1 bzw. § 61 PBG.
2. Auf einen Mehrlängenzuschlag, Art. 34 Baureglement Feusisberg, wird bei allen Gebäuden verzichtet.
3. Gegenüber Grundstücken der Landwirtschaftszone ist ein Abstand von 1.50m einzuhalten.
4. Mit Nachbargrundstücken darf der Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes ungleich verteilt werden. Hierfür muss eine Vereinbarung im Sinne von § 62 PBG abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden.

Art. 8 Art der Nutzung

1. In allen Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Öffentliches Restaurant im Baubereich F (verpflichtend);
 - Tagungs- und Schulungszentrum mit Vortragssaal, Seminarräumen, Co-Working;
 - Kurhotel mit Lobby, Rehabilitationszentrum, mitsamt Arztpraxen, Therapieräumen, Spitex und Patientenzimmern;
 - Restaurant mit Aussenterrasse, Sälen, Bar Carnotzet und Take-away;
 - Kurhotel mit Hotelzimmern, Apartments und Suiten;
 - die für den Betrieb erforderlichen Büros;
 - Wohnungen und Lofts mit Erstwohnsitz (zum Mass vgl. Art. 9 nachfolgend), davon ausgenommen ist das Baufeld E;
 - Ruheräume und temporäre Schlafräume für Personal (z.B. Pikettdienst);
 - Tiefgaragen mit Stellplätzen; Werkstätten zum Unterhalt des Areals; Technik;
 - Wellnessanlagen mit Pool und Räumlichkeiten für Wellness, Fitness sowie Sport und Spiel;
 - Aussenanlagen und Pergola.
2. Teile der Nutzung, wie z.B. das Restaurant, stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung. Stille Betriebe wie z.B. Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Kleingewerbe und dazugehörige Werkstätten sind zulässig.

Art. 9 Bebauungs- und Nutzungsmass

1. Die Bebauung der verschiedenen Baubereiche erfolgt oberirdisch in vier gestaffelte, neu zu erstellende Volumen und einem nebenliegenden, ovalen Volumen - maximal im Rahmen der in Art. 6 vorstehend definierten Masse und unter Berücksichtigung der Empfehlungen im Schlussbericht zum Workshopverfahren Feusisgarten vom 5. Februar 2024. Ausserdem werden unterirdische Geschosse erstellt. Daneben bleibt das historische Gebäude erhalten.

2. Im Rahmen von maximal 20% der aBGF ist die Erstellung von Wohnungen mit Erstwohnsitznahme zulässig.

$$\frac{\text{aBGF Wohnungen mit Erstwohnsitznahme}}{\text{aBGF der gesamten Überbauung}} \leq 20\%$$

3. Im Übrigen gilt in Bezug auf die Anrechenbarkeit von Flächen Art. 28 Baureglement Feusisberg, vom 14. Februar 2006 (Stand 13. Februar 2022), wobei insbesondere Art. 28 Abs. 2, lit b sowie Abs. 3, lit. a BauR für die obersten Geschosse Anwendung finden.

Art. 10 Etappierung

Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig, wobei die Sanierung des Altbaus in der ersten Bauetappe umzusetzen ist. Sie bedingt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen. Ferner müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.

C. Gestaltung

Art. 11 Gestaltung

1. Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.
2. Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung zum Schutz des Landschaftsbildes nach Art. 9 des Baureglements erfüllen.
3. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
4. In den Baubereichen A, B, C und D ist die klare und schlichte Formensprache der rechteckigen Gebäudevolumen in Rücksicht auf das Bestandsgebäude wichtig. Sie flankieren das schützenswerte Gebäude und setzen sich durch eine abweichende Gestaltung von diesem ab. Das freistehende Gebäude im Baubereich E ist in seiner Formsprache expressiver und weist einen grösseren geöffneten Glasfassadenanteil auf.
5. Die Gebäude in den Baubereichen A, B C und D sind einheitlich mit qualitativ hochstehenden Materialien in einer einheitlichen und harmonisch wirkenden Architektursprache zu schaffen. Das Gebäude E hebt sich davon durch eine differenzierte Architektur ab. Die Gebäude haben sich durch die Farbgebung in die Umgebung und insbesondere ins Landschaftsbild einzufügen.
6. Das schützenswerte Bestandsgebäude wird nach Vorgaben und in Absprache mit der Denkmalpflege, Amt für Kultur, gemäss Schutzziel III der DSV (Pflicht zur Erhaltung des Charakters) erhalten bzw. in Stand gestellt.
7. Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungsgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

Art. 12 Dachgestaltung

1. In den Baubereichen A, B, C, D und E sind die Dächer einheitlich als Flachdächer auszubilden. Das Mansardwalmdach des schützenswerten Bestandsgebäude F wird erhalten und saniert.
2. In den Baubereichen A, B, D und E sind Dachgärten nicht zulässig, im Baubereich C können Dachgärten realisiert werden.
3. Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachaufbauten, Glaskonstruktionen und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbaren Energien ausgestattet werden, sowie technische Aufbauten.
4. Der Baubereich «Vordächer» definiert mögliche Vordächer für den Baubereich C.

Art. 13 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

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

Art. 14 Materialien

Für die Fassaden werden hochwertige Materialien wie Naturstein und einheimische oder zertifizierte Hölzer im Verbund mit Glas und Metallbauteilen verwendet. Gegen Süden sind auch in die Fassade integrierte PV Module zulässig.

D. Verkehrserschliessung/ Parkierung

Art. 15 Verkehrserschliessung

1. Die Verkehrserschliessung für die geplanten Nutzungen wird mittels flankierender Massnahmen optimiert.
2. Die Kosten für allfällige bauliche Anpassungsmassnahmen der Zufahrtsstrasse „Feusisgartenstrasse“ gehen vollumfänglich zulasten der Baurechtnehmerin. Im Rahmen der Projektierung ist die Realisierbarkeit von allfälligen Anpassungen der Strasse vor dem Baugesuchsverfahren mit dem Amt für Raumentwicklung und der Gemeinde Feusisberg zu klären.
3. Für Tiefgaragenrampen sind die einschlägigen VSS-Richtlinien anzuwenden.

Art. 16 Fuss- und Radwege

1. Es ist ein Fusswegnetz zu erstellen, welches Querverbindungen zwischen den Gebäudekörpern ermöglicht.
2. Die Hauptverbindungen müssen stufenlos ausgeführt sein. Wo das aufgrund des steil verlaufenden Terrains nicht möglich ist, werden unterirdisch rollstuhltaugliche Weg- und Liftverbindungen hergestellt, um alle Hauptbauten barrierefrei zu erreichen.
3. Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind gut und sicher zu gestalten, in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft freizuhalten.

Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen nach Art. 20 des Baureglements Feusisberg. Die Parkplatzberechnung richtet sich nach der VSS Norm SN 640 28, unter Berücksichtigung eines allfälligen Mobilitätskonzepts.

2. Sämtliche Motorfahrzeugabstellplätze sind unterirdisch im UG 1 und UG 2 geplant. Die Parkplätze stehen Bewohnern, Beschäftigten, Seminarteilnehmern und Besuchern zur Verfügung.
3. Oberirdisch werden nur die innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Flächen zum Ein- und Aussteigen und Be- und Entladen genutzt.

Art. 18 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen

1. Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen nach Art. 20 Baureglement der Gemeinde Feusisberg.
2. Die Berechnung und Ausgestaltung orientiert sich an der VSS-Norm SN 640 065 2011 und nach Art. 20 Abs. 2 lit. b des Baureglements.
3. Die Ermittlung der benötigten Stellflächen wird pro Gebäude und Nutzung bestimmt. Die Abstellplätze werden grösstenteils unterirdisch in den Parkgeschossen erstellt.
4. Es müssen ausreichend oberirdische und unterirdische Abstellplätze für Velos und Motorräder erstellt werden.

E. Aussenraum

Art. 19 Freiflächen

1. Das Richtprojekt ist wegleitend für die Aussenraumgestaltung.
2. Die Freiflächen der Kur- und Seminarhotel-Anlage dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität auszulegen - für Gäste, Besucher und Mitarbeitende. Dabei sind die Bedürfnisse aller Altersgruppen zu berücksichtigen, insbesondere aber wird auf die Bedürfnisse der Gäste des Kur- und Seminarhotels Rücksicht genommen. Die Freiflächen sind, soweit sie nicht befestigt werden, als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen oder mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Blumen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder der Beobachtungsliste von Info Flora aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
1. Extensiv genutzte Freiflächen
 - a. Freiflächen sind als Wiesen, allenfalls mit Stammobstbäumen anzulegen, so dass die Vegetation der anschliessenden Landwirtschaftszone möglichst gleichmässig und natürlich bis zu den Gebäuden und intensiv genutzten Freiflächen fliesst. Tierhaltung zur extensiven Bewirtschaftung der Wiesen ist zulässig unter Einhaltung der Vorschriften zum Schutze der angrenzenden Landwirtschaft und des Tierwohls.
2. Intensiv genutzte Freiflächen
 - a. Diese Freiflächen werden von den Bewohnern und Gästen intensiv zur Erholung und sozialen Begegnung genutzt und dafür praktisch mehrheitlich begrünt, bepflanzt, gestaltet und teilweise befestigt, und können auch Aussenmöbel und anderweitige Gestaltungselemente einbinden, soweit der grundsätzliche Charakter einer Freifläche erhalten bleibt.
3. Öffentlicher Grillplatz
 - a. Es wird ein öffentlicher Grillplatz für mindestens 10 Personen mit entsprechender Möblierung und einem gedeckten Holzlager erstellt
 - b. Ein öffentlicher Fussweg führt zu einer angeschlossenen öffentlichen WC-Anlage.

Art. 20 Baubereich H, Gartenpavillon

Innerhalb dieses Bereiches ist die dauerhafte Installation eines überdachten Gartenpavillons erlaubt.

Die Aussenmasse des Pavillons sind dabei limitiert auf eine Höhe analog zum EG Baubereich A und einen Durchmesser von 9.00 m

Art. 21 Platzbereiche

1. Die im Situationsplan speziell ausgewiesenen Plätze sind als Plätze mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden und werden den Gästen, Mitarbeitern und Besuchern der Kur- und Seminarhotelanlage zur Verfügung stehen.
 - a. Hotelvorplatz, mit Vorfahrt für Hotelgäste, Fuss- und Radwegführung, befestigten Flächen, gestalteten Grünflächen, Sitzmöglichkeiten und Aussenraumgestaltungselementen (Brunnen, Skulpturen usw.)
 - b. Die Restaurantterrasse betrifft die bestehende und gegen Norden um 0.60 m verbreitete Aussenfläche des Restaurants im Baubereich F mit Tischen, Sitzmöbeln, Sonnenschirmen und Installationen des Restaurantbetriebes.
Die bestehenden Kastanienbäume werden, soweit ein Ersatz erforderlich wird, wiederum durch Rosskastanien, oder ähnliche Bäume ersetzt.

Art. 22 Terraingestaltung

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich auf das notwendige Mass zu beschränken und in der Regel abzuböschten. Wo Stützkonstruktionen notwendig sind, müssen diese mit natürlichen Materialien verkleidet werden, die sich gut ins Landschaftsbild integrieren. Sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
2. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind grundsätzlich gestattet.
3. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 2:3 sein. Steilere Böschungen sind zulässig, wenn sie sich in das Quartier- und Landschaftsbild eingliedern, eine fachgerechte Stützkonstruktion aufweisen und begrünt werden.

F. Ver- und Entsorgung

Art. 23 Leitungen

Die Ver- und Entsorgung sowie Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz richten sich nach den Bestimmungen des geltenden Planungs- und Baugesetzes der Gemeinde.

Art. 24 Entwässerung

1. Befestigte Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen oder einer Entwässerung in angrenzende sickerfähige Bereiche zu versehen.
2. Das verbleibende Meteorwasser ist, soweit technisch möglich und zumutbar, für die Bewässerung aufzufangen. Es wird in Retentionsanlagen gesammelt und für die Bewirtschaftung der Umgebungsflächen genutzt, bzw. gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet. Es wird kein zusätzliches Wasser in den Hang eingeleitet, um im unteren Hangbereich keine weiteren Wasserschichten zu erzeugen.

Art. 25 Abfälle

Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame, unterirdische Entsorgungssammelstellen zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können.

G. Umwelt

Art. 26 Lärmschutz

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte/Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 27 Energie

1. Die Bebauung ist im Minergie-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen. Davon ausgenommen ist der Bestandsbau F, der nach der Sanierung die MuKE 2014 - Vorgaben zu erfüllen hat.
2. Die Beheizung erfolgt durch erneuerbare Energien mittels Wärmepumpen oder durch einen Anschluss an ein künftiges Netz für die Fernwärme. Auf die Beheizung mittels fossiler Brennstoffe wird verzichtet.

H. Schlussbestimmung

Art. 28 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Kur- und Seminarhotel Feusisgarten“ tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.