

Quartiergestaltungsplan "Arni" 6403 Küssnacht
Anpassung an den neuen Zonenplan des Bezirkes Küssnacht

- Beschrieb
- Sonderbauvorschriften
- Ausnutzungsvorschriften
- Bruttogeschossfläche
- Wohneinheiten

Genehmigt mit RRB Nr. 2058 vom 24. 11. 98

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Landammann:

Staatsschreiber:

Bauherrschaften : C. Vanoli AG
Bauunternehmung
6405 Immensee

Personalvorsorgestiftung der Baer
Weichkäseerei AG
6403 Küssnacht



Genehmigt mit BzRB-Nr 1126 vom 29. SEP. 1998

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER

Küssnacht 03. Juli 1998

C. Vanoli AG
Bauunternehmung
Artherstrasse 44
6405 Immensee

Bauherr :

Datum :

09.07.98

PERSONALVORSORGESTIFTUNG

DER FIRMA BAER AG

Bauherr :

CH-6403 KÜSSNACHT AM RIGI

Datum :

10.7.98

Architekt :

Datum :

ROBERT MÄCHLER
ARCHITEKT FSAI/SIA
GREPPERSTRASSE 79
6403 KÜSSNACHT A.R.
041 / 850 42 66

7.7.98

Quartiergestaltungsplan Wohnsiedlung "Arni"

Sonderbauvorschriften

- Rechtsgrundlagen : Art. 1
Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 41 Kant. Baugesetz und die kommunale Bauordnung, die folgenden Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan (QGP) "Arni".
- Geltungsbereich : Art. 2
Die Vorschriften gelten für das rot umrandete Gebiet im QGP "Arni" Plan Nr. 70-01 vom Juni 1991. (rev. 23.11.92)
- Zweck : Art. 3
Der Gestaltungsplan soll die etappenweise Realisierung des Gesamtkonzeptes nach einheitlichen Gestaltungskriterien sichern.
- Planungsmittel : Art. 4
Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen (14.10.92) :
- a) Verbindliche Elemente
 - Quartiergestaltungsplan Situation 1:500
Nr. 70 - 01
 - Sonderbauvorschriften mit Höhenbegrenzungsschemata
Nr. 70 - 01, 02
 - b) Wegleitende Elemente
 - Situationsplan 1:200 Nr. 70-00
 - Vorprojekt mit Schemagrundrissen 1:200
Nr. 70 - 40 - 44
 - Einstellhalle und Zivilschutz 1:200
Nr. 70 - 40, 44

Baubegrenzungslinien
Grenz- und Gebäude-
abstände :

Plan Nr. 70-01, 02

Art. 5

1. Die Baubegrenzungslinien bestimmen die Felder in denen die einzelnen Gebäude stehen können. Massgebend ist laut Höhenbegrenzungsschema der Schnittpunkt von Fassade und der oberen Geschossdecke bei den Dachterrassen. Beim Gewölbe oder Giebeldach ist der Schnittpunkt Fassade und oberkant Traufe, oder der Dachfirst, massgebend. Vordächer dürfen bis maximal 1.00 m die Baubegrenzungslinie überschreiten. Es werden drei Arten von Begrenzungslinien unterschieden, für :
 - 1.1 Hauptbaukörper :
Begrenzungslinie für das als Einheit massgeblich in Erscheinung tretende Gebäudevolumen
 - 1.2 Zwischenkörper :
Begrenzungslinie für das als Zwischenbau zu den Hauptbaukörpern in Erscheinung tretende Gebäudevolumen.
 - 1.3 Wintergärten / Balkon- und Sockelanbauten :
Begrenzungslinie für Wintergarten / Balkonanbauten und für dem Sockelbereich vorgelagerte Ausbauten wie z.B. Vordächer, Pergola, usw. (siehe Höhenbegrenzungsschemata).
2. Neben- und Abstellräume :
Neben- und Abstellräume dürfen zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn die zulässigen BGF dies erlauben und genügend andere Nebenräume vorhanden sind. Umnutzbare Räume sind im Baubewilligungsverfahren als solche zu bezeichnen.
3. Gebäude-Erschliessungsflächen :
Diese Flächen dienen der Erschliessung der Gebäude (z.B. überdachte Lauben). Sie müssen jederzeit frei zugänglich sein, können jedoch vom jeweiligen Anstösser gestaltet werden.

4. Gegenüber den benachbarten Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.
5. Innerhalb des QGP-Gebietes können die Grenz- und Gebäudeabstände im Rahmen des QGP unterschritten werden. Die im Plan festgelegten Begrenzungslinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Höhenbegrenzung : Art. 6

Plan Nr. 70 - 01, 02

1. Die Bauten sind innerhalb der jeweiligen Höhenbegrenzungslinien zu realisieren. Siehe Höhenbegrenzungsschemata für die verschiedenen Gebäude.
2. Die Basiskoten sind für jedes Haus festgelegt, +/- 1.0 m genau. Die definitive Festlegung der Koten hat im Rahmen der Baubewilligungen zu erfolgen.
3. Fixkoten : Die im Höhenbegrenzungsschema als Fixkoten bezeichneten m.ü.M. sind genau und dürfen nicht überschritten werden. (Ausnahme Art. 5.1)

Ausnützungsziffer : Art. 7

1. Die maximale Ausnützungsziffer (Stand 03.07.98) des QGP-Gebiets ist 0.5 (inkl. Bonus).
2. Für die einzelnen Gebäude werden Bruttogeschossflächen als Richtwerte festgelegt. Die Verlagerung der BGF innerhalb des Planungsgebietes im Rahmen der Baubewilligungen ist möglich.
3. Eine allfällige Erhöhung der BGF geht zugunsten der Bauherrschaft. (C. Vanoli AG/Personalvorsorgestiftung Baer, nur diese beiden können darüber verfügen.)

Dachausbildung : Art. 8

1. Dachaufbauten sind nicht gestatten.
2. Flachdächer sind nur als begehbare Dachterrassen, teilweise begrünt, zugelassen.
3. Sonnenkollektoren sind nur auf den Dächern der Dachterrassen und auf den Vordächern im Gartenbereich gestattet, nicht jedoch auf dem Hauptdach der Häuser.
4. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Plan Nr. 70-01, 1:500 festgehalten.
5. Ein noch zu erstellendes und durch die Bewilligungsbehörden genehmigtes Farbkonzept ist für die ganze Siedlung verbindlich und ist bei allen Renovationen und Veränderungen sinngemäss anzuwenden.

Abstellplätze für Velos
und Autos : Art. 9

1. Für die Abstellplätze wird eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle gebaut.
2. Im Vorplatz von Ebene 1 sind einige offene Abstellplätze für Besucher vorgesehen, die als solche zu bezeichnen sind und nicht vermietet werden dürfen.
3. Für Velos und Kinderwagen sind in den einzelnen Hausgruppen genügend Abstellplätze vorzusehen, die von aussen ohne Treppe direkt zugänglich sind.

Erschliessung : Art. 10

1. Die Fahrzeugerschliessung muss über den Chliarniweg erfolgen. Über den Fuss- und Fahrradweg von der Haltikerstrasse ist die Zufahrt für Möbeltransporte, Krankenwagen und Feuerwehr erlaubt.

2. Der Fussgänger- und Fahrradverkehr hat von 2 Anschlusspunkten zu erfolgen.

a) Fussgängerweg von Gloritobelweg über Haltikerstrasse

b) Ab Parkplatz-Einfahrt Chliarniweg

Grundsätzlich sind die internen Erschliessungsflächen für den Autoverkehr gesperrt.

Container, Grünabfuhr
und Kompost :

Art. 11

Bei den Besucherparkplätzen, neben dem Eingang zur Einstellhalle, sind die Container für den Kehrriecht und Kompost platziert.

Total sind im Quartier 2 Kompostanlagen vorgesehen.

Gemeinsame Anlagen :

Art. 12

1. Es ist für die ganze Siedlung eine gemeinsame Heizungsanlage, bzw. sind gruppenweise Heizungsanlagen vorzusehen. (z.B. Erdsonde-Wärmepumpe).
2. Die nötigen Zivilschutzplätze für das Gestaltungsplangebiet werden in gemeinsamen Räumen untergebracht.
3. Der gemeinschaftliche Aussenraum beinhaltet verschiedene Nutzungen, z.B. :
Kinderspielplätze, Quartierplatz, Kleintierhaltung etc.. Diese Flächen sind gleichzeitig mit der Überbauung zu realisieren.
4. Kleinbauten wie Gartenlauben, Gerätehäuschen, Kleintierstall sind im gesetzlichen Rahmen auch ausserhalb der Baubegrenzungslinien erlaubt.
5. Die gemeinsamen Anlagen werden im Plan Nr. 70-01 festgehalten. Die Benützung der gemeinsamen Anlagen regelt ein spezielles Benützungsreglement.

Bodenversiegelung :

Art. 13

1. Plätze und Wege sind so auszubilden, dass möglichst viel Regenwasser in angrenzenden Wiesen oder Baumscheiben versickern kann. Es sind vorzugsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wie z.B. Betonpflasterungen zu verwenden.

Bepflanzung : Art. 14

1. Die Bepflanzung der Gemeinschaftszone mit Bäumen erfolgt gemäss einem noch zu erstellenden Bepflanzungsplan, der bei der Realisierung der 1. Bauetappe von der Baubewilligungsbehörde zu genehmigen ist.
2. Im Privatbereich ist eine naturnahe Gartengestaltung anzustreben, wobei südlich und westlich der Gebäude nur Laubbäume als Mittel- und Hochstämme gestattet sind. Ab Kote 515.0 m ü. Meer dürfen keine Hochstammbäume bepflanzt werden mit mehr als 4.0 m Höhe und nicht höher als 1.0 m ob gewachsenem Terrain an die Grenzen gegen Nordosten und Nordwesten zu GB 2481 und GB 3453. Die Höhen des gewachsenen Terrains sind im Höhenkurvenplan Nr. 70-00 vom 23.11.92 festgehalten.
Im übrigen sind die Vorschriften gemäss Einführungsgesetz zum ZGB einzuhalten.

Gewerbe : Art. 15

Im Rahmen der Zone W2B sind Büros und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Vorgesehen sind Büro/Ateliers auf der Ebene 2. Zu den Besucherparkplätzen auf Ebene 1 besteht eine direkte Verbindung.

Inkrafttreten : Art. 16

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des QGP Arni durch den Regierungsrat in Kraft.