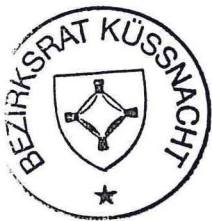


Baer / Landwirtschaftliche Genossenschaft

Auflageexemplar

Gestaltungsplan Baer / Landwirtschaftliche Genossenschaft

SONDERBAUVORSCHRIFTEN



30 Tage öffentlich aufgelegt vom 24.03.06 bis 24.04.06

Vom Bezirksrat erlassen am: 26.07.06

Der Bezirksammann

H. Käthli

Der Landschreiber

V. Kuster

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1728 vom 12.09.2006

Der Landammann

Oliver Aebi

Der Staatsschreiber

Studer



687
20. Januar 2006

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

ANTRAG DER GRUNDEIGENTÜMER

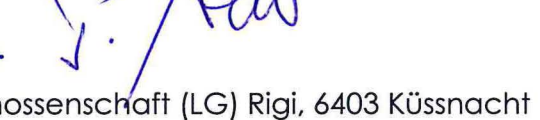
Die Grundeigentümer beantragen beim Bezirksrat Küssnacht, den Gestaltungsplan „Baer / Landwirtschaftliche Genossenschaft“ mit dazugehörigen Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Grundeigentümer

KTN 1100, KTN 3543
KTN 3564, KTN (6016)

 
BAER AG, Bahnhofstrasse 67, 6409 Küssnacht

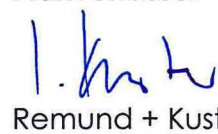
KTN 1099

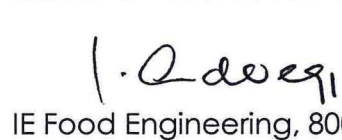
 
Landwirtschaftliche Genossenschaft (LG) Rigi, 6403 Küssnacht

KTN 1158


Baudepartement Kanton Schwyz, Liegenschaftsdienst

Planverfasser

 
Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon

 
IE Food Engineering, 8008 Zürich

BESTIMMUNGEN

Art. 1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 8, Art. 83 und Art. 117 ff des Baureglements des Bezirks Küssnacht vom 22. Mai 2002 den Gestaltungsplan „Baer / Landwirtschaftliche Genossenschaft“.

Art. 2 Zweck

Sicherung der notwendigen Flächen

Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Umsetzung der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht. Die Gewerbezone Baer / Landwirtschaftliche Genossenschaft ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Es sind ausschliesslich Bauten der Firma Baer und der Landwirtschaftlichen Genossenschaft zugelassen.

Art. 3 Geltungsbereich

Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist in den zugehörigen Situationsplänen (Erdgeschoss / Obergeschoss) 1:500 festgehalten.

Art. 4 Bestandteile

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan EG 1:500, 20. Januar 2006
- Situationsplan OG 1:500, 20. Januar 2006
- Sonderbauvorschriften (SBV), 20. Januar 2006

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht, 20. Januar 2006
- Richtprojekt „Gewerbezone Baer / Landwirtschaftliche Genossenschaft“, 6. Oktober 2005

Art. 5 Zahl, Lage und äussere Abmessungen

Baubereiche

Neue oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Grundmasse für die
Baubereiche

Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	B 1	B 2.1	B 2.2	B 2.3	B 2.4	B 2.5
maximale Gebäudehöhe (m ü.M.)*	472.80	447.15	453.15	456.15	453.05	465.3
maximale Firsthöhe (m ü.M.)*	477.80	447.15	453.15	456.15	453.05	470.30

Baubereiche	L 1.1	L 1.2	L 2	L 3	L 4
maximale Gebäudehöhe	462.30*	477.10*	13	13	13
maximale Firsthöhe	467.30*	482.10*	15	15	15

Baubereiche	Z 1.1	Z 1.2	P1
minimale Durchfahrtshöhe (Lichttraumprofil)	-	-	4.5 m
maximale Gebäudehöhe (m ü.M.)*	465.30	465.30	465.30
maximale Firsthöhe (m ü.M.)*	470.30	470.30	470.30

* m ü. M. = Meter über Meer

Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen dürfen nur durch technisch bedingte Dachaufbauten überschritten werden.

Die Grenzabstände innerhalb des Perimeters werden durch die Lage der Baubereiche bestimmt. Vorbehalten bleibt Art. 6 dieser Sonderbauvorschriften. Die Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters werden durch die Lage der Baubereiche bestimmt.

Die maximale Gebäudelänge wird durch die Baubereiche bestimmt.

Unterirdische
Gebäude

Unterirdische Gebäude sind überall zulässig, sofern sie die Abstandsvorschriften einhalten. Vorbehalten sind vertragliche Regelungen mit dem kantonalen Tiefbauamt hinsichtlich der Nordstrasse.

Art. 6 Grenzabstände

Grenzabstände
gegenüber Dritten

Bei Neubauten sind gegenüber der Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters und gegenüber der Strasse die ordentlichen Abstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz sowie dem Baureglement des Bezirks einzuhalten. Die internen Grenzabstände können unterschritten werden.

Art. 7 Nutzweise

Maximal mässig
störende Nutzungen
der Firma Baer und der
LGK

Es sind ausschliesslich mässig störende, gewerbliche Nutzungen der Firma Baer und der landwirtschaftlichen Genossenschaft, sowie die für den Betrieb notwendigen Büroräume zugelassen. Bei der landwirtschaftlichen Genossenschaft ist dies die Futtermittelaufbereitung sowie die Vermittlung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produktionsmittel und Erzeugnisse. Bei der Firma Baer ist die Nahrungsmittelproduktion zugelassen. Zudem sind zwei Verkaufslokale und zwei Betriebswohnungen zulässig. Die Verkaufsfläche darf 250 m² je Laden nicht überschreiten.

Art. 8 Überdeckung Nordstrasse

Vertragliche Regelung

Für die Überdeckung der Nordstrasse sind die vertraglichen Regelungen mit dem Tiefbauamt Kanton Schwyz massgebend. Dies ist insbesondere bei den Bauten der Baubereiche B2.3 und B2.4 zu beachten. Die statischen Massnahmen sind im Rahmen des Bauprojektes nachzuweisen.

Art. 9 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Richtprojekt

Die Bauten müssen sich harmonisch in die gesamte Umgebung einfügen. Neubauten müssen sich bezüglich Gebäudehöhe und Volumen gut ins Landschaftsbild einfügen. Die Fassaden der Baubereiche B2.1, B2.2, B2.3 und B2.4 sind differenziert zu gestalten. Die Fassaden der Baubereiche B2.1, B2.2 und B2.4 sind horizontal zu gliedern. Die Fassade des Baubereiches B2.3 ist vertikal zu gliedern. Für die Fassadengestaltung ist das Richtprojekt gemäss Erläuterungsbericht orientierend.

Baubereiche L2 und L3

Für die Baubereiche L2 und L3 ist vor Einreichung des Baugesuches ein Richtprojekt zu erarbeiten, bei dem auf die städtebauliche Einbindung zu achten ist. Namentlich sind folgende Kriterien zu beachten:

- Einpassung der sichtbaren Volumen ins Ortsbild
- Aussichtsschutz für die nordwestlich gelegenen Wohnzonen
- Fassadengestaltung (Struktur, Material und Farben)
- Dachgestaltung
- Erschliessung und Parkierung

Art. 10 Umgebungsgestaltung

- Umgebungsfläche Wo der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, sind die Umgebungsflächen als Grünbereiche auszugestalten, sofern sie nicht für Erschliessungszwecke benötigt werden.
- Dachbegrünung Flachdächer sind, soweit sie nicht begehbar sind, zu mindestens 80% extensiv zu begrünen. Ausgenommen bleiben Flächen für technisch bedingte Anlagen wie beispielsweise Kamine oder Ventilatoren.

Art. 11 Parkierung

- Parkplätze Die Parkierung hat, soweit technisch möglich, innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu erfolgen. Die übrigen Pflichtparkplätze können auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters realisiert werden, sofern sie rechtlich gesichert sind.

Art. 12 Erschliessung

- Zufahrt Die An- und Auslieferung erfolgt ab der Bahnhofstrasse, zwischen den Baubereichen Z1 und B2.5, ab der Geissacherstrasse beim Baubereich B2.1/B2.2 und im Bereich der Bahnunterführung Haltikerstrasse, beim Baubereich B1.
- Besucherparkplätze Für Besucher ist östlich des Baubereiches B2.1 eine Erschliessung, inklusive Parkierung vorzusehen. Im Bereich B2.5 kann ein Car Parkplatz erstellt werden.
- Platzbereich Der Platzbereich ist ausschliesslich für die Anlieferung und den Abtransport von Gütern sowie als LKW-Wendeplatz bestimmt. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Art. 13 Übriges Recht

- BauR Soweit die Sonderbauvorschriften nichts abweichendes festlegen, gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Küssnacht (vom Regierungsrat genehmigt am 22. Mai 2002).

Art. 14 Abweichung zur Regelbauweise

- Grenz- und Gebäudeabstände Die internen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.

Art. 15 Inkrafttreten

Genehmigung durch
Regierungsrat

Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.