

EINGEGANGEN 14. Dez. 1998

HÜSLER, WISS
& PARTNER
ARCHITEKTEN AG

6403 KÜSSNACHT AM RIGI IM BODEN 1 TEL. 041 854 70 70 FAX 041 854 70 60
6312 STEINHAUSEN BLICKENSDORFERSTRASSE 13A TEL. 041 741 75 65 FAX 041 741 36 71

GESTALTUNGSPLAN BODEN, 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Grundeigentümer

Alois Ulrich
im Boden 6
6403 Küssnacht am Rigi

Architekt

Hüsler Wiss & Partner
Architekten AG
im Boden 8
6403 Küssnacht am Rigi

Genehmigt mit BzRB-Nr. 1010 vom 11. FEB. 1999

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

F. Linde

DER LANDSCHREIBER

M. Küss

Dezember 1994

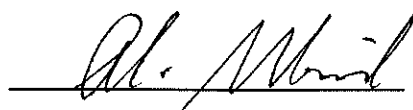
Redaktionell Überarbeitet Februar 1997

Rev. 30. Oktober 1998

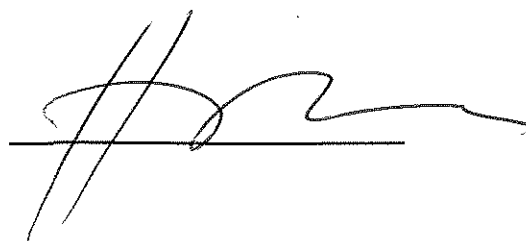
**GESTALTUNGSPLAN BODEN,
6403 KÜSSNACHT AM RIGI**

Küssnacht am Rigi, 30. Oktober 1998

Der Grundeigentümer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Al. Münd', written over a horizontal line.

Der Architekt

A stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

Inhalt:

Art. 1	Rechtsgrundlagen
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Zweck
Art. 4	Planungsmittel
Art. 5	Gestaltungszonen / Baubereiche
Art. 6	Lage und Anordnung der Bauten
Art. 7	Zulässige Ausnützung
Art. 8	Geschosszahl / Höhenbegrenzung
Art. 9	Dachgestaltung
Art. 10	Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge, Strassenabstände
Art. 11	Gestaltung, Baukörpergliederung
Art. 12	Fassadengestaltung
Art. 13	Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung
Art. 14	Kinderspielplätze
Art. 15	Verkehrerschliessung, Parkierung
Art. 16	Aussenantennen
Art. 17	Inkrafttretung
Anhang 1	Erlass / Genehmigung
Anhang 2	BGF - Berechnung
Anhang 3	Situation, M. 1:500 Plan Nr. SIT5001
Anhang 4	Schnitt X,Y,Z, M. 1:500 Plan Nr. XYZ
Anhang 5	Grundriss Untergeschoss, M. 1:500 Plan Nr. SIT200U2

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art.1

Rechtsgrundlagen: Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 129 ff des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht, sowie auf Antrag des Grundeigentümers folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Boden.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan Boden, Situation Nr. 1762 / 5001 vom 19.12.1994, ergänzt 27.2.1997, rev. 30.10.1998 schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

Zweck: Die Gestaltungsplanung will:

1

Eine gesamthaft konzipierte Bebauung in verdichteter, qualitativ hochstehender Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt, und mit den umliegenden Bauten in guter Beziehung steht.

2

Die adäquaten Nutzungen und Wohnungstypen festlegen.

3

Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festlegen.

4

Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Plätze und Kinderspielplätze) bestimmen.

5

Die Verkehrs- und Parkierungs-Situation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

6

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen, namentlich bezüglich Ausnützungserhöhung, Vergrösserung der Gebäudehöhe und der Geschosszahlen, Vergrösserung der Gebäudelängen, der Zuteilung der Gebäudenutzflächen und der Garagenflächen, sowie der Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes.

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst:

1

Verbindlicher Inhalt:

- Situationsplan M. 1:500, Plan Nr. 1762-5001, 19.12.94, ergänzt 27.2.97
rev. 30.10.1998
- Schnittplan M. 1:500, Plan Nr. 1762-xyz, 19.12.94, ergänzt 28.2.97
- Sonderbauvorschriften

2

Richtungsweisende Angaben:

- Grundriss Untergeschoss M. 1:500, Plan Nr. SIT200U2, 19.12.94,
ergänzt 28.2.97, rev. 30.10.1998
- Pläne Richtprojekt Nr. 1762 A - J
- Modell M 1:500
- Bericht mit Berechnungen

Art. 5

Gestaltungszonen: Das GP-Konzept sieht 3 Baubereiche vor

Nutzung

Art der Bauten: Baubereich 1 Häuser A, B, C

Baubereich 2 Häuser D, E

Baubereich 3 Häuser F, G, J, H

Baubereiche 1 & 2

Diese Bereiche umfassen 3 Mehrfamilienhäuser eine Unterniveau-Garage, Keller- und Infrastrukturanlagen, sowie die dazugehörenden Aussenanlagen und Freiräume.

Baubereich 3

Dieser Baubereich umfasst 4 Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, Infrastrukturanlagen und die dazu gehörenden Aussenanlagen und Freiräume.

Art. 6

Lage
und Anordnung
der Bauten:

1

Die Lage und die Anordnung der Bauten sind mit Baubegrenzungslinien, die Höhen mit Definition maximaler Koten der Firste sowie Gebäudehöhen definiert.

2

Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse. Ausnahme bilden Veranden, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Balkone, Liftschächte etc. Diese dürfen die Baubegrenzungslinien auf eine Tiefe von max. 2,50 m überragen. Vorbehalten bleibt Art. 10.

3

Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und in der Materialisierung gut in die Ueberbauung einpassen.

Art. 7

Zulässige
Ausnützung:

Die Ausnützungsauschopfung erfolgt gemäss beiliegendem Berechnungsblatt unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes und der Nutzungsplanung.

Die zulässige Bruttogeschossfläche (inkl. Gest.-Plan-Bonus) beträgt: 6'515.60 m².

Zusätzlicher Bonus, für spezielle Bauqualität etc. ist nicht berücksichtigt. Die Ausnützung wird nicht nach Parzellen, Häusern oder Häusergruppen zugeteilt, sondern ist über die ganze Parzelle frei aufteilbar.

Art. 8

Geschosszahl,
Höhenbegrenzung:

1

Zulässig sind max. 4 Vollgeschosse. Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, welche die Grundfläche mit einer lichten Höhe von mehr als 1,5 m, mehr als 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

2

Die Höhenbegrenzungslinien bestimmen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten.

Die maximalen Gebäudehöhen- und First- Koten gemäss Schnittplan M. 1:500, Plan Nr. 1762-xyz, 19.12.94, ergänzt 28.2.97, sind verbindlich. Die definierten EG-Koten können um +/- 1.00 m abweichen.

Art. 9

Dachgestaltung:

1

Die Wohnbauten sind mit einem geneigten Dach auszuführen. Kombination mit Flachdachteilen sind möglich. Die geneigte Dachfläche hat mind. 50% des Attikageschosses zu betragen. Flachdachteile sind soweit als möglich zu begrünen, oder als Sitzplätze zu gestalten.

2

Die Hauptdächer sind mit Ziegel, Eternit oder Blech zu decken. Sie sind mit einer Dachneigung von 9 ° bis 35° a.T., sowie mit Dachvorsprüngen (max. 1.00 m) auszubilden. Pultdächer sind erlaubt. Sie dürfen die Begrenzungslinie durchbrechen, ohne die Firsthöhe zu überschreiten.

3

Dachaufbauten, Giebel, Rund- und Schleppgauben dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten; ebenso technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten.

4

Bei flachen Dächern, bzw. begehbaren Dachterrassen, sind leichtwirkende gutgestaltete, pergolaartige Dachaufbauten zulässig. Diese dürfen die Höhenbegrenzungslinien überragen.

Art. 10

Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge, Strassenabstände:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetzes einhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss den Baubegrenzungslinien unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 11

Gestaltung, Baukörpergliederung:

1

Alle Teile sind aufeinander abzustimmen, und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, Farbgebung und Aussenraumgestaltung (siehe auch Art. 12).

2

Die Baueingabepläne haben zudem bezüglich folgender Elemente Aufschluss zu geben:

Strassen, Wege, Rampen, Containerstandplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Garagenvorplätze, Spielplätze, Grünflächen, Böschungen, Einfriedungen und Stützmauern und Bepflanzung.

Art. 12

Fassadengestaltung:

1

Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural, verputzt oder in Sichtstein, in Kombination mit Glas, Stahl und Holz auszubilden. Holzfassaden sind zulässig. Die Farben sind mit der örtlichen OBK vorgängig abzusprechen.

Art. 13

Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung:

1

Für die Umgebungsgestaltung ist grundsätzlich der Situationsplan 1:500 massgebend.

2

Die Freiräume sind mit Busch- und Baumgruppen zu gestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

3

Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche darzustellen.

Art. 14

Kinderspielplätze:

1

Für die Mehrfamilien- und Reihenhäuser ist ein grosszügiger Kinderspielplatz, für Kleinkinder dezentral ein Spielplatz zu erstellen.

Direkt angrenzende Gassen und Wegflächen können in die Berechnung miteinbezogen werden.

2

Ihre Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 15

Verkehrerschliessung, Parkierung:

1

Für die Erschliessung und Parkierung ist grundsätzlich der Situationsplan, rev. 30.10.1998 1:500 massgebend.

2

Pro Wohnung inkl. best. Bauernhaus sind mind. 1.5, pro Reihenhaus zwei Abstellplätze verlangt, die unterirdisch, oder auf Parkplätzen nachzuweisen sind.

Zusätzlich sind für Besucher nochmals 10 % auszuweisen.

3

Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Bodenstrasse. Es ist eine neue Einfahrt zur Tiefgarage, sowie eine zusätzliche Notzufahrt (befahrbarer Weg) vorgesehen.

Die Erschliessung der Besucher PP sowie der Parzellen 2069, 2068, 1435, 1429, 1392 Bauernhaus erfolgt weiterhin über die best. Strasse Chrützmatliring.

4

Die technische Lösung der Strassenein- und Ausfahrten ab der Bodenstrasse, hat in Absprache mit dem Bauamt Küssnacht zu erfolgen.

Art. 16

Aussenantennen:

Die Errichtung von Aussenantennen oder Parabolspiegel ist nicht gestattet.

Art. 17

Inkrafttretung:

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

**GESTALTUNGSPLAN BODEN,
6403 KÜSSNACHT AM RIGI**

Erlass:

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom

(Nr.)

Der Bezirksammann:

Genehmigung:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 11. Mai 1999

(Nr. 758

Der Regierungsrat:

Der Landammann:


Der Stadtschreiber:


Anhang:

BCF- BERECHNUNG

Parzellengrösse	10'163.00 m2
abzgl. Strassenanteil	-206.00 m2
Total Fläche	9'957.00 m2
Abgeltung Bezirk	67.00 m2
Anrechenbare Fläche	10'024.00 m2

AZ	0.60	6'014.40 m2
Gestaltungsplan-Bonus	0.05	501.20 m2
Total	0.65	6'515.60 m2

Total mögliche Bruttogeschossfläche	6'515.60 m2
--	--------------------