

Bezirk Küssnacht

Kanton Schwyz

Gestaltungsplan Boden Ost

Sonderbauvorschriften

10.05.2016 | Rev. 09.12.2016

-
- | | | | |
|-----------------------------|---------------|-----|-----------------|
| 1. öffentliche Auflage vom: | 20. Mai 2016 | bis | 09. Juni 2016 |
| 2. öffentliche Auflage vom: | 22. Juli 2016 | bis | 11. August 2016 |
-

Erlass Bezirksrat Küssnacht

mit Beschluss Nr.: 812 am: 21. 12. 2016

Der Bezirkskammann:



Herr Michael Fuchs

Der Landschreiber:



Herr Wolfgang Lüönd

Genehmigt durch den Regierungsrat Kanton Schwyz

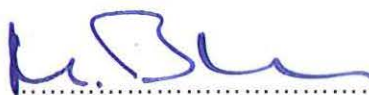
mit Beschluss RRB Nr.: 139 am: 21. 2. 2017

Der Landammann:

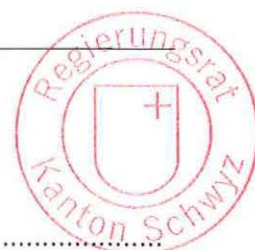


Herr Othmar Reichmuth

Der Staatsschreiber:



Herr Dr. Mathias Brun



EINGEGANGEN

15. DEZ. 2016

Gestaltungsplan Boden Ost Küssnacht**Grundeigentümer und Antragsteller:**

KTN 3462

Anna Troger-Ott
Spitzebnetring 10
6403 Küssnacht a.R.

Handwritten signature of Anna Troger-Ott in blue ink, followed by a dotted line.

KTN 1749
KTN 1282

Norbert Ott
Bodenstrasse 11
6403 Küssnacht a.R.

Handwritten signature of Norbert Ott in blue ink, followed by a dotted line.

Projektverfasser:

Baumeler Partner AG
Architekten ETH / FH / SIA
Entlebucherstrasse 3
6110 Wolhusen

Handwritten signature of the project author in black ink, followed by a dotted line.

EINGEGANGEN

15. DEZ. 2016

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck und Ziel der Planung	4
	Art. 2 Bestandteile	4
	Art. 3 Geltungsbereich	4
	Art. 4 Ergänzendes Recht	5
	Art. 5 Ausnahmen	5
II.	Nutzung/ Ausnützung	5
	Art. 6 Nutzung	5
	Art. 7 Ausnützung	5
	Art. 8 Verteilung der Bruttogeschossfläche	6
III.	Baubereiche	6
	Art. 9 Bebauung	6
	Art. 10 Geschosse	6
	Art. 11 Höhenbegrenzungslinie	6
	Art. 12 Grenz- und Gebäudeabstand	6
	Art. 13 Nebenbauten	7
IV.	Baugestaltung	7
	Art. 14 Gestaltung	7
	Art. 15 Dachgestaltung	7
	Art. 16 Farb-, und Materialkonzept	7
V.	Erschliessung	7
	Art. 17 Allgemeine Erschliessung	7
	Art. 18 Parkierung	7
	Art. 19 Spiel- und Erholungsfläche	8
	Art. 20 Umgebungsgestaltung	8
	Art. 21 Entwässerung	8
VI.	Umwelt	8
	Art. 22 Energie	8
	Art. 23 Lärmschutz	8
VII.	Schlussbestimmungen	8
	Art. 24 Inkrafttreten	8

Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziel der Planung

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete Überbauung der Kataster Nr. 1282, 1749 und 3462 für eine einwandfreie, städtebauliche Einordnung der Wohnhäuser mit einer hohen Wohnqualität und zeitgemässer Architektur. Die verdichtete, qualitätsvolle Bauweise ermöglicht eine zonierte Abgrenzung für Parkier- und Spielmöglichkeiten und passt sich in der Situierung bestens in die umliegende Umgebung ein.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan (GP) besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Verbindliche Unterlagen

- Gestaltungsplan Boden Ost, Küssnacht vom 10.05.2016 I Rev.09.12.2016 Pl. Nr. 2042-GP01 Grundstücksgrenze (Perimeter), Situation, Baubereiche 1+2, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien
- Sonderbauvorschriften vom 10.05.2016 I Rev.09.12.2016

2. Richtungsweisende Unterlagen

- Richtprojekt vom 10.05.2016 I Rev.11.07.2016
- Nachweis Lärmschutzmassnahmen Haus 1 09.12.2016
- Bericht Lärmbeurteilung betreffend Aussenlärm von Remund + Kuster AG 14.12.2016

3. Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht vom 10.05.2016 I Rev.09.12.2016
- Modell 1:500

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie umrandete Gebiet der Kataster Nr. 1282, 1749 und 3462 und weist eine Gesamtfläche von 3'646 m² auf.

Art. 4 Ergänzendes Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirks Küsnacht vom 01. November 2006, das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 01. Februar 2012 sowie sämtliche sonstig relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 5 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan beinhaltet folgende Abweichungen der Regelbauweise:

- Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um ein weiteres Geschoss in allen Baubereichen.
- In der Zone W3 beträgt die Ausnützungsziffer 0.70. Diese wird für die Kataster Nr. 1282, 1749 und 3462 um 0.05 auf neu 0.75 erhöht.
- Im Gestaltungsplan ist eine freie BGF-Zuteilung unabhängig der Parzellengrenze und Baubereiche möglich.
- Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände gemäss den Baubereichen.
- Unterschreitung der Strassenabstände für unterirdische Bauten gegenüber des Spitzebnetring.

II. Nutzung/ Ausnützung

Art. 6 Nutzung

In den Baubereichen sind Wohnbauten und nicht störende Dienstleistungsnutzungen zugelassen.

Art. 7 Ausnützung

Die Grundstücke Kataster Nr. 1282, 1749 und 3462 weisen eine Gesamtfläche von 3646 m² auf. Die anrechenbare Landfläche von 3'115 m² verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücke:

Kataster Nr.	Grundstücksfläche	Trottoir	Strasse	anrechenbare Landfläche exkl. Strasse
3462, (A.Troger)	1'250 m ²	63 m ²	223 m ²	1'027 m ²
1749, (N.Ott)	1'335 m ²	116 m ²	308 m ²	1'027 m ²
1282, (N.Ott)	1'061 m ²	-	-	1'061 m ²
Total	3'646 m²			3'115 m²

Alle drei Grundstücke befinden sich in folgender Zone:

W3	3 Vollgeschosse + Attikageschoss	
AZ	0.70 + Gestaltungsplan-Bonus 0.05 = Total AZ 0.75	
Gebäudelänge	40 m	
Berechnung BGF	$3'115 \text{ m}^2 \times 0.70 =$	2'180 m ²
GP Bonus	$3'115 \text{ m}^2 \times 0.05 =$	156 m ²
Total BGF		2'336 m²

Art. 8 Verteilung der Bruttogeschossfläche

Die zulässige Bruttogeschossfläche kann innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unabhängig der Parzellengrenzen und Baubereichen frei verteilt werden.

III. Baubereiche

Art. 9 Bebauung

Die Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche liegen. Balkone und Vordächer dürfen die Baubereiche mit einer Ausladung von 1.5 m überragen.

Art. 10 Geschosse

Die Bauvolumen sind im Gestaltungsplan definiert und dürfen nicht überschritten werden.

Baubereich 1	4 Vollgeschosse + Attika
Baubereich 2	4 Vollgeschosse

Art. 11 Höhenbegrenzungslinie

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche vertikale Ausdehnung der Bauten. Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen, Liftüberfahrten, Solar- oder Photovoltaikanlagen überschritten werden.

Art. 12 Grenz- und Gebäudeabstand

Die Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den definierten Baubereichen.

Art. 13 Nebenbauten

Die im Situationsplan dargestellten Baubereiche gelten für Hauptbauten. Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten gemäss Art. 40 Baureglement Küssnacht (SZ) möglich. Die Garage 3234 auf der Parzelle 1282 bleibt bestehen.

IV. Baugestaltung

Art. 14 Gestaltung

Die Gestaltung und die Gliederung der Bauten haben sich am Richtprojekt zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sich die architektonische Qualität des Richtprojektes nicht verschlechtert. Die beiden Bauten sind in Ihrer Grundform und Farbgebung ähnlich zu gestalten.

Art. 15 Dachgestaltung

Die Hauptdächer sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszubilden.

Art. 16 Farb-, und Materialkonzept

Das Farb- und Materialkonzept wird mit der Baueingabe eingereicht.

V. Erschliessung

Art. 17 Allgemeine Erschliessung

Die Erschliessung für die unterirdische Parkierung erfolgt über die Strasse des Spitzebnetring, Kataster Nr. 3462. Auf allen im Gestaltungsplanperimeter definierten Parzellen besteht ein Fusswegrecht. Die Hauszugänge sind an der Nordseite angeordnet.

Art. 18 Parkierung

Die oberirdischen Autobesucherparkplätze sind im Gestaltungsplan markiert. Die restlichen Autoparkplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Für die Parkierung der Fahrräder sind in der Nähe der Hauszugänge und im Untergeschoss genügend Parkflächen auszuweisen. Die Anzahl Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Mit dem Baubewilligungsverfahren wird ein Umgebungsplan eingereicht, der die oberirdische Parkierung aufzeigt.

Art. 19 Spiel- und Erholungsfläche

20% der BGF sind in zwei Spiel- und Erholungsflächen aufgeteilt. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind somit mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Art. 20 Umgebungsgestaltung

Die Grün- und Umgebungsflächen werden hauptsächlich begrünt und mit einheimischen Gehölzen bepflanzt. Mit dem Baubewilligungsverfahren wird ein Umgebungsplan eingereicht, der die gestalterische Qualität des Aussenraums aufzeigt.

Art. 21 Entwässerung

Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fusswege, Vorplätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

VI. Umwelt

Art. 22 Energie

Nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes gelten für Neubauten im Gestaltungsplangebiet die folgenden Bestimmungen:

Zertifizierter Minergie®-Standard, wobei die Anforderungen dem geltenden Stand der Technik zum Zeitpunkt der Bewilligung entsprechen müssen.

Art. 23 Lärmschutz

Gemäss Lärmbeurteilung von Remund + Kuster AG vom 23.11.2016 wird der Immissionsgrenzwert (IGW) im Baubereich 1 überschritten. Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass der IGW eingehalten wird. Dies ist bei der Baueingabe mit einem Lärmschutzgutachten nachzuweisen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Rechtskraft.