

Gestaltungsplanänderung "Breiten Süd"

Gesuchsteller: Einfache Gesellschaft Christen AG, N. und S. Famos, Bruchstrasse 47, 6003 Luzern
STWEG Breitenstrasse 1, 6403 Küsnacht

Grundeigentümer: Einfache Gesellschaft Christen AG, N. und S. Famos, Bruchstrasse 47, 6003 Luzern
STWEG Breitenstrasse 1, 6403 Küsnacht

Bauobjekt: Änderung des bestehenden Gestaltungsplanes "Breiten Süd"

Standort: KTN 809, KTN 2837, KTN 2936, Grepper- /Breitenstrasse, 6403 Küsnacht

Inhalt: Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

Plan Nr.: ---

Datum: 18. Juli 2012

Öffentliche Auflage: 7. bis 27. September 2012

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr.: 528

vom: 28. November 2012

Namens des Bezirksrates Küsnacht:

Der Bezirksammann



Stefan Kaiser

Der Landschreiber



Wolfgang Lüönd

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr.: 567 vom: 25. Juni 2013

Im Namen des Regierungsrats des Kantons Schwyz:

Der Landammann

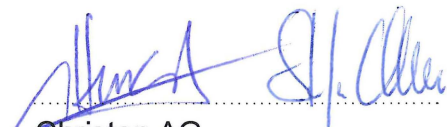


Der Staatsschreiber



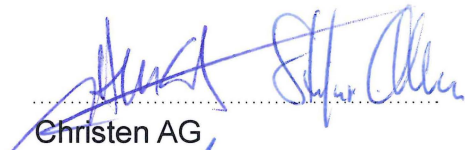
Unterschriften

Gesuchsteller KTN 809:


Christen AG


Famos Nicola und Silvia

Grundeigentümer KTN 809:


Christen AG


Famos Nicola und Silvia

Gesuchsteller KTN 2837/2936:


Garage Tobler AG

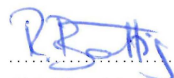

Tobler-Moser Huldreich


Ammann Josef


Ammann-Frehner Kaya


Niederberger Karl


Niederberger-Krummenacher
Brigitta


Bättig-Hufschmid Regula


Meier-Oertle Ruth

Grundeigent. KTN 2837/2936:


Garage Tobler AG


Tobler-Moser Huldreich

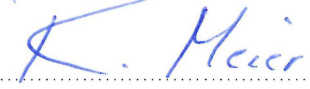

Ammann Josef


Ammann-Frehner Kaya

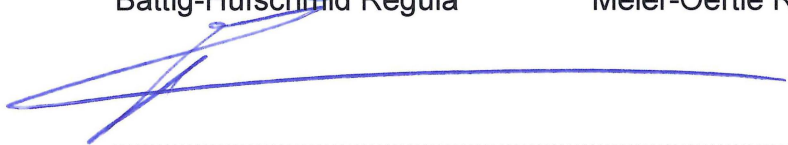

Niederberger Karl


Niederberger-Krummenacher
Brigitta


Bättig-Hufschmid Regula


Meier-Oertle Ruth

Projektverfasser:


Annen Architektur AG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A Sonderbauvorschriften	3
Art. 1 Rechtsgrundlagen	3
Art. 2 Geltungsbereich / Gestaltungsplan-Perimeter	3
Art. 3 Zweckbestimmungen	3
Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung	4
Art. 6 Ausnahmen / Festlegungen	4
Art. 7 Bau- und Nutzungsbestimmungen	4
Art. 8 Gestaltungsgrundsätze	6
Art. 9 Inkrafttreten	6
B Begründung der Abweichungen (Ausnahmen) von der Grundordnung	7
1. Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05	7
2. Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände	7
3. Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 Geschoss	7
C Änderungen gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan aus dem Jahre 1976	8
1. Erhöhung der Ausnützung	8
2. Verkleinern des Gestaltungsplan-Gebietes	8

A Sonderbauvorschriften zur Gestaltungsplanänderung Breiten Süd, Küssnacht (SZ)

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Küssnacht am Rigi erlässt - gestützt auf § 24 und § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und gestützt auf Art. 114 ff des Baureglements des Bezirks Küssnacht (BauR), sowie auf Antrag des Grundeigentümers folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan „Breiten Süd“, 6403 Küssnacht.

Für den bestehenden Gestaltungsplan soll neu das Baureglement vom 1. November 2006 zur Anwendung kommen.

Art. 2 Geltungsbereich / Gestaltungsplan-Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Plan Nr. 1-1210-1, Situationsplan im Mst. 1:500 dargestellt (umrandet mit violetter Farbe). Der Perimeter beinhaltet die Parzelle KTN 809, sowie die Parzelle KTN 2837 und einen Teil der Parzelle KTN 2936 und weist eine Gesamtfläche von 5'863.00m² auf.

Gesamtfläche GP: 5'753.00m² (KTN 809 + KTN 2837 + KTN 2936)

Fläche KTN 809: 3'772.00m²

Fläche KTN 2837: 1'891.00m²

Fläche KTN 2936: 90.00m²

Art. 3 Zweckbestimmungen

Die vorliegende Gestaltungsplan-Änderung bezweckt:

¹ Eine zusammenhängend, konzipierte Bebauung erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt und insbesondere mit der bereits bestehenden Überbauung ortsbaulich und architektonisch harmoniert.

² Die Lage und Grösse der Häuser definieren, damit sich ein gutes Gesamtbild ergibt.

³ Die generelle Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen aufzeigen (Aussenraumgestaltung), sowie Angaben zur Entsorgung darlegen.

⁴ Die interne Verkehrserschliessung aufzeigen.

⁵ Aufdatieren des bestehenden Gestaltungsplanes aus dem Jahre 1976 auf das aktuell gültige Bau- und Zonenreglement.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

¹ Gestaltungsplan "Breiten Süd", Küssnacht mit Situation und Schnitten, Baubereichen und Höhenbegrenzungslinien, Mst. 1:500, Plan Nr. 1-1210-01

² Sonderbauvorschriften "Breiten Süd", Küssnacht

Als orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

³ Richtprojekt Plandossier Nr. 1-1210-01 ff., Mst. 1:200/1:500

⁴ Erläuterungsbericht zum Richtprojekt

Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten das gültige Baureglement (BauR) des Bezirks Küssnacht am Rigi und das gültige Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG) zum Zeitpunkt der Publikation.

Art. 6 Ausnahmen / Festlegungen

Folgende Abweichungen von der Normalbauweise sind zulässig:

¹ Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05.

² Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände.

³ Erhöhung um ein Vollgeschoss in den Baubereichen 1, 2 und 3.

Art. 7 Bau- und Nutzungsbestimmungen**a) Nutzweise**

Die Wohnüberbauung Breiten Süd, bestehend aus zwei Baukörpern soll zur Wohn- und Gewerbenutzung genutzt werden.

b) Baubereiche

¹ Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Plan Nr. 1-1210-01 ausgeschiedenen Baubereichen zulässig.

² Balkone dürfen im Rahmen des BauR ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

c) Geschosse

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind in den Baubereichen 1, 2 und 3 fünf Vollgeschosse, ein sichtbares Untergeschoss, sowie ein Attikageschoss erlaubt.

d) Gebäudehöhe

¹ Im Plan Nr. 1-1210-01 sind die maximalen Gebäudehöhenkoten angegeben. Die Gebäudehöhe ist in den Baugesuchsplänen anhand des gewachsenen Terrains nachzuweisen.

² Dachaufbauten gemäss § 60 PBG, sowie technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

e) Abstände

¹ Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Gebietes müssen die Hochbauten die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften einhalten. Werden Grenzabstände unterschritten, sind entsprechende Dienstbarkeiten unter den betreffenden Grundeigentümern vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

² Für über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, usw. gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften.

³ Innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes können die Gebäude- und Strassenabstände im Rahmen des PBG, des BauR, sowie der kantonalen Strassenverordnung unterschritten werden. Es bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten.

f) Zulässige Ausnützung

Die Ausnützungsberechnung erfolgt gemäss des zum Zeitpunkt der Publikation gültigen Zonenplans und Baureglements des Bezirks Küssnacht.

Die maximal zulässige, anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes (KTN 809 und KTN 2837), inkl. Bonus Gestaltungsplan beträgt 5'072.15m².

Der minimale Anteil Gewerbefläche (20%) beträgt 1'075.97m² aBGF, der maximale Anteil Wohnfläche (80%) beträgt 3'996.18m² aBGF.

Die Ausnützung der Teilfläche von KTN 2936 ist nicht Bestandteil der Ausnützung des Gestaltungsplanes und verbleibt vollumfänglich auf KTN 2936.

Die Berechnung der aBGF hat im Rahmen des Bauprojekts zu erfolgen.

g) Erschliessung

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt ab der Breitenstrasse und über einen Teil des Sagirains. Die Erschliessung des Fussverkehrs erfolgt teilweise über die Breitenstrasse und über die Grepperstrasse.

h) Parkierung

¹ Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 28 ff BauR.

² Für die Anordnung der Parkplätze dient das Richtprojekt.

i) Umgebung

Die Umgebung innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes ist bestehend und wird beibehalten.

k) Abfall

Für die kompostierbaren Siedlungsabfälle sind 1 bis 2 geeignete Kompostierplätze zu schaffen, welche im Rahmen des Baugesuchs auszuweisen sind.

l) Energiestandard

Die Gebäude sind bestehend. Die Gebäudehülle der Liegenschaft auf KTN 809 wird im Rahmen der Bauarbeiten vollumfänglich saniert und auf den technischen Stand der technischen Möglichkeiten gebracht. Geprüft wird ebenfalls der Ersatz der Wärme-Erzeugung durch alternative Heizsysteme (erneuerbare Energien), sowie Unterstützung durch Sonnenkollektoren für die Brauchwarmwasser-Erwärmung.

Für sämtliche Neubauteile (z.Bsp. Aufstockungen) ist zwingend der Minergie-Standard einzuhalten.

m) Retention

Das anfallende Meteorwasser ist überall, wo technisch und wirtschaftlich möglich versickern zu lassen.

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die Bauten sind bestehend.

² Alle Neubau-Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung, sowie die Materialisierung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

³ Über die Gesamtüberbauung muss ein einheitliches Farb- und Materialkonzept Anwendung finden.

⁴ Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (aktive oder passive Sonnenenergie), sind möglich und können auch eine abweichende Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich gestalterisch ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

Art. 9 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung der Gestaltungsplans-Änderung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.

B Begründung der Abweichungen (Ausnahmen) von der Grundordnung

1. Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05

Gemäss Art. 115 Abs.2 lit. a) BauR darf die Ausnützungsziffer um 0.05 erhöht werden. Die Bauten nehmen auf die gebaute Umgebung insofern Rücksicht, dass die Ausnützung auf zwei Volumina aufgeteilt wird. Die Wohnüberbauung gliedert sich dadurch bezüglich Masstäblichkeit und Einzelbauweise optimal und harmonisch in den bestehenden Kontext ein.

Ein grosser Teil der Anlage wird - entsprechend der Wohnnutzung für Familien - für Fei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen.

Es wird vornehmlich preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen.

Es wird ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes Energiekonzept realisiert werden.

Für das Wohnhaus Breitenstrasse 1 wird auf dem Grundstück KTN 2936 extra ein Teil für Frei- und Spielfläche freigehalten, obschon die geforderten 15% innerhalb der beiden Grundstücke KTN 2837 und KTN 809 erfüllt wären - insofern wird der Umgebungsgestaltung grosse Rechnung getragen.

2. Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes kann eine Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände vorgenommen werden.

Die Unterschreitungen führen zu keinen Nachteilen gegenüber der Regelbauweise, da die Bauvolumen gut verteilt und je einzeln gut besonnt und über genügend Luft und Freisicht verfügen. Die Wohnhygiene genügt in jedem Fall hohen Ansprüchen.

3. Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse

Auf dem Gestaltungsplan-Perimeter kann die Anzahl Vollgeschosse um 1 Geschoss erhöht werden. Der Perimeter liegt vom See her betrachtet leicht versteckt hinter einer Kuppe. Die Erhöhung der Anzahl Geschosse ggb. der Grundordnung wird dementsprechend ortsbaulich nicht in Erscheinung treten.

Gegenüber der Grepperstrasse wird für die umliegenden Gebäude sogar der Lärmschutz - durch bauliche Massnahmen - verbessert.

Die Aufstockung entspricht dem raumplanerischen Bedürfnis nach haushälterischem Umgang mit der vorhandenen Ressource Land. Bestehende Liegenschaften werden verdichtet, im vorliegenden Fall bleiben durch die Aufstockung die sehr grosszügigen Frei- und Spielflächen erhalten, womit eine hohe Umgebungsqualität garantiert bleibt.

C Änderungen gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan aus dem Jahre 1976

1. Erhöhen der Ausnützung

Im Rahmen der Gestaltungsplan-Änderung soll die revidierte, nach heute gültigem Bau- und Zonenreglement Ausnützung (inkl. Gestaltungsplan-Bonus) konsumiert werden und die Ausnützung dadurch gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan erhöht werden.

Dies geschieht ganz im Sinne der haushälterischen Nutzung des Plangebietes.

2. Verkleinern des Gestaltungsplan-Gebietes

Die Parzelle KTN 2936 soll teilweise aus dem Gestaltungsplan-Gebiet entlassen werden. Einzig eine Teilfläche von 200m² verbleibt im Gestaltungsplan-Perimeter. Durch das Anheben der Ausnützung, rsp. das Aufdatieren der Ausnützung auf das heute gültige Bau- und Zonenreglement kann die anrechenbare Landfläche, bezogen auf die Wohn- und Gewerbebauten auf KTN 809 und KTN 2837 verkleinert werden.

Diese Sonderbauvorschriften ersetzen den Auszug aus dem Protokoll der Baukommission Küssnacht, datiert 8. September 1976 zum Gestaltungsplan Nr. 3/1976 (3. Abänderung), welche den "Charakter" der Sonderbauvorschriften des damals genehmigten Gestaltungsplanes haben.