

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN BREITFELD IN KÜSSNACHT A. RIGI

SONDERBAUVORSCHRIFTEN I. JULI 1992

Genehmigt mit BzRB-Nr. *1041* vom 7. APR. 1993

NAMENS DES BEZIRKS RATES KÜESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER

H. C. ...

...



Genehmigt mit RRB Nr. *1034* vom *22.06.93*

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Landammann:

N. W. ...
Staatsschreiber:

...

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN BREITFELD IN KÜSSNACHT A. RIGI

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- Art. 1**
Rechtsgrundlage: Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 8 und 56 ff des Baureglement des Bezirkes Küssnacht , sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Quartiergestaltungsplan Breitfeld in Küssnacht a.Rigi (QGP):
- Art. 2**
Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für die Parzellen 801, 894, 2845. Diese sind im Quartiergestaltungsplan Breitfeld in Küssnacht a.R. Plan Nr. 10 - 3 (M 1:500) vom 1.Juli 1992 punktiert umrandet.
- Art. 3**
Zweck: Der Quartiergestaltungsplan will:
- 1
Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit verdichteter, qualitätsvoller Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt, und mit der umliegenden Bebauung in guter Beziehung steht.
 - 2
Eine ökologisch vorteilhafte Überbauung des Gebietes ermöglichen.
 - 3
Die Bauten bezüglich Ihrer Lage und Grösse, Stellung und ihrer kubischen Gestaltung, sowie deren Nutzung festlegen.
 - 4
Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (mit Grünflächen, Wegen, Plätzen, Kinderspielplätzen der wichtigsten Bepflanzungen, etc) bestimmen und in die Umgebung eingliedern.
 - 5
Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des QGP - Perimeters regeln. Insbesondere sollen die Verkehrsflächen minimiert und die Fussgängerverbindungen von den Fahrwegen getrennt werden.
 - 6
Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen, namentlich die Vergrösserung der Gebäudehöhe und Erhöhung der Geschosszahl (Baufeld 1), Vergrösserung der Gebäudelängen und der Verringerung der Gebäudeabstände innerhalb des Planungsgebietes, sowie der Erhöhung der Ausnützung.

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

- 1) verbindliche und
- 2) richtungsweisende Planungsmittel

1

Verbindliche Planungsmittel:

- Situationsplan 1:500, Plan Nr. 10 - 3
- Schemaschnitte 1:500 (auf dem gleichen Plan)
- Sonderbauvorschriften

2

Richtungsweisende Planungsmittel:

- Überarbeitetes Wettbewerbsprojekt (Pläne Nr. 1,2,3,4) mit
- Erläuterungsbericht und
- Modell 1:500
als Richtprojekt.

Baufelder:

Art. 5

Der QGP sieht verschiedene Baufelder vor. Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Vorschriften:

1

Baufeld 1:

Das Baufeld 1 besteht aus den Baufeldern 1A, 1B und 1C, für welche die gleichen Vorschriften gelten:

- Geschoszahl 3, Gebäudehöhe max. 10.00 m ab gewachsenem Terrain* (* gem. Höhenkurvenplan HSK Ingenieur AG Küssnacht), s. auch Plan 10 - 3.
- Wohnen und/oder Nichtwohnnutzung (im Sinne der Zonenvorschriften).
- Die Erdgeschosswohnungen haben auf der Südseite einen privaten Garten in der ca. Grösse der halben Wohnungsfläche mit direktem Zugang aus den Wohnungen.
- Zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist eine 2.50 - 3.00 m breite Notzufahrt in dem auf dem QGP vorgesehenem Bereich zu realisieren. Diese hat an der südlichen Grenze des QGP - Perimeters eine Verbindung zur Grepperstrasse.

2

Baufeld 2:

- Geschoszahl 1, Gebäudehöhe 3.50 m ab gewachsenem Terrain* (* gem. Höhenkurvenplan HSK Ingenieur AG, Küssnacht), s. auch Plan 10 - 3.
- Nichtwohnnutzung (im Sinne der Zonenvorschriften)
oder Gemeinschaftsräume zu Baufeldern mit Wohnnutzung.
- Zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist eine 2.50 - 3.00 m breite Notzufahrt in dem auf dem QGP vorgesehenem Bereich zu realisieren. Diese hat an der südlichen Grenze des QGP - Perimeters eine Verbindung zur Grepperstrasse.

3

Baufeld 3:

- Geschosszahl 4, Gebäudehöhe 12.50 m ab gewachsenem Terrain* (* gem. Höhenkurvenplan HSK Ingenieur AG Küssnacht), s. auch Plan Nr. 10 - 3.
- Wohnen und / oder Nichtwohnnutzung (im Sinne der Zonenvorschriften).
- Nichtwohnanteil zusammen mit Baufeld 4 gemäss Normalbaureglement Art. 48.
- Die Erdgeschosswohnungen haben auf der Westseite einen privaten Garten in der ca. Grösse der halben Wohnungsfläche mit direktem Zugang aus den Wohnungen.
- Die Bauten auf Baufeld 3 und 4 sind entweder zusammengebaut oder sie müssen einen Abstand von mind. 3.00 m (Notzufahrt) aufweisen.

4

Baufeld 4:

- Geschosszahl 2, Gebäudehöhe 8.00 m ab gewachsenem Terrain* (* gem. Höhenkurvenplan HSK Ingenieur AG, Küssnacht), s. auch Plan 10 - 3.
- Nichtwohnanteil zusammen mit Baufeld 4 gemäss Normalbaureglement Art. 48.
- Die Bauten auf Baufeld 3 und 4 sind entweder zusammengebaut oder sie müssen einen Abstand von mind. 3.00 m als Notzufahrt zwischen Baufeld 3 und 4 oder mind. 2.00 m innerhalb Einzelbauten auf Baufeld 4 aufweisen.

5

Baufeld 5:

- Umfasst das bestehende Mehrfamilienhaus Holzgang an der Grepperstrasse mit Garagen und Vorplatz.
- Die Wohnungen behalten ihre privaten Gärten ungefähr in der heutigen Grösse.

6

Die übrigen Gebiete und die in den Baufeldern 1 bis 4 nicht überbauten oder für Notzufahrten vorgesehenen Flächen sind freizuhalten und im Sinne von Art. 13 und 14 dieser Sonderbauvorschriften und des beiliegenden überarbeiteten Wettbewerbsprojektes als private Gärten, Garten- und Parkanlagen für die BewohnerInnen der Überbauung, Spielwiesen oder -plätze und Wege zu gestalten.

Art. 6

1

Im Planungsgebiet gilt die Ausnützungsziffer gemäss Bezirksbaureglement mit dem Zuschlag von 0.05 bei Vorliegen eines Quartiergestaltungsplanes.

Ausnützung

2

Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte BGF auszuweisen und die verbleibende BGF für die restliche Bebauung zu berechnen (Ausnützungsbuchhaltung). Der Bezirksrat teilt der Bauherrschaft im Rahmen der Baubewilligung allfällige Abweichungen mit.

3

Zur Berechnung der BGF sind die jeweils geltenden Formulierungen des Bezirkes Küsnacht anzuwenden.

Art. 7

Bauweise, Lage
und Anordnung
der Bauten

1

Die Bauweise erfolgt gemäss QGP, wobei das überarbeitete Wettbewerbsprojekt als Richtprojekt dient.

2

Die Baufelder sind im Grundriss mit Baubegrenzungslinien und in den Schemaschnitten mit Höhenbegrenzungslinien maximal definiert und vermasst.

Art. 8

Baufeldergrenzen

1

Die Baufeldergrenzen sind auf dem Plan 10 - 3 dick ausgezogen und vermasst.

2

Die Baufeldergrenzen bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone, Lift- und Lichtschächte, welche die Baubegrenzungslinien auf eine Tiefe von max. 2.50 m überragen dürfen.

Vorbehalten bleibt Art. 10 dieser Sonderbauvorschriften.

3

Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich in Bezug auf Lage, Gestaltung, und Materialisierung gut in die Überbauung einpassen.

Art. 9

Höhenbe-
grenzungslinien

1

Die Höhenbegrenzungslinien sind auf dem Plan 10 - 3 dick ausgezogen und vermasst.

2

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhengrenzung der Gebäude unter Angabe der Gebäudehöhen ab gewachsenem Terrain* (* gem. Höhenkurvenplan HSK Ingenieur AG Küsnacht). Für die Bemessung gilt der Schnittpunkt

der Fassade mit der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern bis Oberkante des Dachabschlusses.

Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge, Strassenabstände	Art. 10 1 Gegenüber den Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des QGP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetz einhalten. 2 Innerhalb des QGP-Gebietes können die Abstände gemäss QGP unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.
Gestaltung, Baukörpergliederung	Art. 11 Grundsätzlich hat die Gestaltung der Anlage nach dem überarbeiteten Wettbewerbsprojekt, welches richtungsweisenden Charakter hat, zu erfolgen.
Dach	Art. 12 1 In sämtlichen Baufeldern sind Flachdächer oder flache Pultdächer auszuführen. Diese können in Blech ausgeführt, begrünt oder als Dachterrassen gestaltet sein. 2 Dachvorsprünge sind bis 1.50 m zugelassen. Balkone oder Terrassen dürfen ganz überdeckt werden. 3 Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien im Rahmen des kant. PBG Art. 60.3b überschreiten, ebenso technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten.
Umgebungsgestaltung	Art. 13 1 Folgende Elemente der Umgebungsgestaltung sind verbindlich: (Lage s. QGP) I. Solitärbaum oder Baumgruppe auf Hügelkuppe II. Je ein Aussichtspunkt mit Baum an der Nordwestecke der Baufelder 1A, 1B und 1C. Die definitive Lage richtet sich nach dem Bauprojekt. III. Spazierwege, Mindestbreite 140 cm: a) entlang der Hangkante, von der Grepperstrasse (Nordecke des QGP-Perimeters) bis Baufeld 1A, b) als Verbindung zwischen a), resp. den Aussichtspunkten (II) und der Notzufahrt zwischen den Baufeldern 1 und 2, jeweils auf der Nordseite der Baufelder 1A, 1B und 1C,

- c) als Verbindung zwischen der Grepperstrasse und der Notzufahrt zwischen den Baufeldern 1 und 2 auf der nördlichen und südlichen Seite der Baufelder 3 und 4. Die definitive Lage richtet sich nach dem Bauprojekt.
- IV Baumreihe entlang der Grepperstrasse, Stammhöhe 3.00 m. Die definitive Lage richtet sich nach dem Bauprojekt.

2
Die definitiven Standorte für Kompost und Container richten sich nach dem Bauprojekt.

Die Containerstandorte sind mit der Bezirksverwaltung zu bestimmen.

3
Nicht überbaute unterirdische Bauten müssen mit einer Humusschicht überdeckt werden und durchgehend begrünt sein, wo nicht Terrassen, Wege und Plätze vorgesehen sind.

4
Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Art. 14

Kinderspielplätze

1
Innerhalb des QGP-Perimeters sind grosszügige Kinderspielplätze (= für die BewohnerInnen der Überbauung zugängliche Grün- und Hartflächen) einzurichten. Sie sind in den Plänen des Auflageprojektes darzustellen und ihre Fläche ist rechnerisch nachzuweisen.

Die Gassen und Wege, die nicht dem Fahrverkehr dienen, können in die Berechnung miteinbezogen werden.

2
Ihre Fläche muss mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 15

Verkehrswege

Alle Verkehrswege (für Fahrzeuge und FussgängerInnen) und oberirdischen Parkplätze haben wasserdurchlässige Beläge. Einzig die Rampe und Zufahrt der Parkgarage können einen Teerbelag aufweisen.

Falls ein Hartbelag für andere Flächen vorgesehen wird, muss gewährleistet bleiben, dass das Oberflächenwasser an Ort versickert.

Diese Bestimmung gilt nicht, wo Verkehrswege über unterirdischen Bauten angelegt sind.

Verkehr

Art. 16

1

Die dem Verkehr dienenden Flächen sind zu minimieren.

2

Der Anschluss an die Grepperstrasse erfolgt über die

- bestehende Einfahrt der Liegenschaft Holzgang (Baufeld 5),
- Zufahrt für Anlieferung vor dem Baufeld 4 und
- Zu- und Wegfahrt (Parkgarage und Notzufahrt) an der Südostecke des QGP-Gebietes.

Die Gestaltung erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt des Kantons Schwyz.

3

Die Parkplätze sind, wo immer möglich, unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt für Anlieferung ist in ihrer Gestaltung deutlich von der Tiefgaragenzufahrt zu unterscheiden und als private Vorfahrt sichtbar zu machen (Belagsänderung, Schwelle oä.). Der Fahrbahnbelag der Anlieferung darf zu keiner Versiegelung der Oberfläche führen (Rasengittersteine, Verbundsteine oä.).

4

Für die Berechnung der nötigen Parkplätze gelten die Bestimmungen des gültigen Bezirksbaureglementes.

Inkrafttreten

Art. 17

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

ERLASS DURCH DEN BEZIRKSRAT, BRB-NR.

KÜSSNACHT A. RIGI, DEN

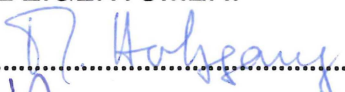
DER BEZIRKSRAT

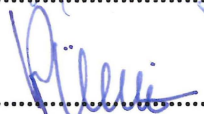
GENEHMIGUNG DURCH DEN REGIERUNGSRAT, RRB-NR.

SCHWYZ, DEN

DER REGIERUNGSRAT

DIE ANTRAGSTELLER UND GRUNDEIGENTÜMER:

ROBERT HOLZGANG 

EDMOND E. BÜRGI 

DER ARCHITEKT

ROBERT KOHLER 