

Gestaltungsplan Burgmatt, Merlischachen

A Sonderbauvorschriften + B Planbeilagen

Publikation:

Öffentliche Auflage vom 29.06.07

bis 30.07.07

Erlass:

Bezirksrat Küssnacht am 09.04.08

Mit Beschluss Nr. 179

Im Namen des Bezirkrates:

Der Bezirksammann:

H. Lüthi

Der Landschaftsreiber:

J. Lüthi

Genehmigung:

Regierungsrat Kanton Schwyz
Mit Beschluss RRB Nr. 1409/2008

Schwyz, den 16.12.2008

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

G. Hubs



Der Staatsschreiber:

Quan



Die Bauherrschaft und Grundeigentümerin:

Erbengemeinschaft A. Trutmann-Peyer:

Annemarie Tutmann- Peyer, 6402 Merlischachen
Annemarie Ambauen- Trutmann, 6402 Merlischachen
Alois Trutmann, 6403 Küssnacht
Paul Trutmann, 6402 Merlischachen
Verena Birchler- Trutmann, 6402 Merlischachen
Rosmarie Irniger- Trutmann, 6402 Merlischachen

Merlischachen, den 22. JUNI 2007

A. Trutmann

D. Ambauen

P. Trutmann

V. Birchler

R. Irniger

R. Irniger

Der Projektverfasser:

Schärli Architekten AG
Fluhmattweg 6
6000 Luzern 6

Luzern, den 22. JUNI 2007

Schärli
SCHÄRLI ARCHITEKTEN AG
DIPL. ETH/HTL LUZERN
S. Schärli

A Sonderbauvorschriften

Inhalt

1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Verbindlichkeit
- 1.4 Zielsetzung

2. Bauvorschriften

- Art. 1 Erschliessung
- Art. 2 Fuss und Fahrradwege
- Art. 3 Parkierung
- Art. 4 Bebauung
- Art. 5 Architektonische Gestaltung (Konzept)
- Art. 6 Umgebung
- Art. 7 Schallschutz; anwendbares Recht
- Art. 8 Kehrrecht
- Art. 9 Energiekonzept
- Art. 10 Entwässerungskonzept
- Art. 11 Wasserversorgung
- Art. 12 Bauliche Massnahmen für Behinderte
- Art. 13 Ausnahmen
- Art. 14 Inkrafttreten

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100;PBG) und Art. 114 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht (BR) vom 1. November 2006, sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Burgmatt, Merlischachen (nachfolgend "GP" genannt).

1.2 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle 1617 mit einer Gesamtfläche von 15429 m². Davon sind 3781 m² der Zone K1 und 11648 m² der Zone W2B zugeordnet.

Sofern nachstehend keine anderen Bestimmungen geltend gemacht werden, kommt das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 und das Baureglement Bezirk Küssnacht vom 1. November 2006, zur Anwendung.

1.3 Verbindlichkeit

Alle in der Legende des "GP" als rechtsverbindlich bezeichneten Planelemente sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sind orientierend. Als integrierte Bestandteile des "GP" gelten:

- | | |
|--|----------------|
| • Sonderbauvorschriften | vom 15.06.2007 |
| • GP Situation 1:1000 | vom 15.06.2007 |
| • GP Baubereiche und Erschliessung 1:500 | vom 15.06.2007 |
| • GP Freiflächengestaltung 1:500 | vom 15.06.2007 |
| • GP technische Erschliessung 1:500 | vom 15.06.2007 |
| • GP Schnitte 1:500 | vom 15.06.2007 |

Als Beilagen zum "GP" mit orientierendem Charakter gelten:

- Planungsbericht
- Lärmschutznachweis
- Feuerwehrkonzept 1:500
- Entwässerungskonzept 1:500
- Energiekonzept
- Berechnungen AZ, BGF, anrechenbare Landfläche
- Wohnungsspiegel
- Grundrisse 1:200
- Erschliessung Burgweg mit Einmünder in die Kt. Strasse (HSK Ingenieure AG)
- Modell 1:500

1.4 Zielsetzung

Mit der Überbauung Burgmatt Merlischachen sollen Miet- und Eigentumswohnungen realisiert werden, allenfalls Gewerbe im Haus 1.

Folgende Zielsetzungen wurden der Ausarbeitung des "GP" zu Grunde gelegt:

- Das Terrain soll möglichst gut ausgenützt werden; haushälterischer Umgang mit dem Bauland.
- Gute Einpassung der Volumen ins Ortsbild.
- Gute Besonnung und Orientierung der Bauten.
- Parkplätze sind unter Terrain, an der Oberfläche soll eine Gartensiedlung entstehen.
- Gutes Umgebungskonzept mit zusammenhängenden Freiflächen.
- Energiekonzept mit Minergie Standard wird angestrebt.

2. Bauvorschriften

Art. 1 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat über den Burgweg zu erfolgen. Der Burgweg liegt im Gestaltungsplanperimeter. Der Burgweg soll neu als durchgehende Tempo 30 Strasse erstellt werden. Diese T30- Zone muss spätestens mit der Baueingabe beim Bezirk beantragt werden. Die Erschliessungsstrasse hat bezüglich der Breite und den Anforderungen einer Tempo 30 Strasse zu entsprechen und weist ein Trottoir auf.

² Die Ein- und Ausfahrten sowie die Notzufahrten zur Siedlung haben über die im "GP Baubereiche und Erschliessung", bezeichneten Stellen zu erfolgen.

³ Die Notzufahrten sind für die Feuerwehr jederzeit (auch für Übungszwecke) befahrbar zu halten.

⁴ Die gesamte Erschliessung ist behinderten gerecht zu gestalten. Eine Ausnahme bilden die Zugangstreppen von der Luzernerstrasse.

Art. 2 Fuss und Fahrradwege

¹ Die rechtsverbindlichen Wege sind im "GP Baubereiche und Erschliessung" eingetragen. Die Rechte und Pflichten sind im Grundbuch zu regeln.

² Die halbprivate Spielstrasse und Notzufahrt ist mit einer Mindestbreite von 3m zu realisieren, für die Feuerwehr ist eine durchgehende Befahrbarkeit von 4m zu garantieren, mit Ausnahme entlang der Rampen zur Einstellhalle. (siehe Beilage Feuerwehrkonzept)

³ Die halbprivaten Fusswege sind mit einer Mindestbreite von 1.2m zu gestalten.

⁴ Die ganze Überbauung ist oberirdisch von motorisierten Fahrzeugen frei zu halten, mit Ausnahme der im "GP Baubereiche und Erschliessung", bezeichneten Stellen, wie Rampen, Besucherparkplätze, Entsorgungsstellen und der halbprivaten Zufahrt.

Art. 3 Parkierung

¹ Für den "GP" sind die erforderlichen Einstellplätze unterirdisch anzuordnen. Als Ausnahme dieser Regelung gelten die Besucherparkplätze.

² Es sind mindestens 10 oberirdische Besucherparkplätze einzuplanen.

³ Fluchtwege etc. aus der Einstellhalle sind nach den gesetzlichen Vorschriften zu erstellen.

Art. 4 Bebauung

⁰ Die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen teilweise die entsprechenden Vorschriften der Zonenordnung in der K1 und W2B.

Baubereiche	Max. Vollgeschosse (VG)	Dachgeschosse Bis 100% des darunter liegenden VG ausbaubar.	Attikageschosse Bis 80% des darunter liegenden VG	Max. Gebäudehöhe/ Max. Firsthöhe	Max. Geschosshöhe
Baubereich A	2	1		9.0 m / 15m	
Baubereich B	3	1		10.5 m / 16.5m	
Baubereich C	2		1		3m
Baubereich D	2		0		3m

¹ Die Begrenzungen der Baubereiche A bis D gelten, sofern kein Grenzabstand gegenüber Dritten tangiert wird, als Baulinien für die Hauptbauten. Gegenüber Dritten sind die Abstände gemäss den baugesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Die EG Koten in der K1 können um + -20 cm, die in der W2B, um + - 50cm angepasst werden.

² die minimalen Gebäudeabstände, wie sie im "GP Baubereiche und Erschliessung" festgelegt sind, müssen eingehalten werden und dürfen nicht durch vorspringende Terrassen, Wintergärten oder ähnlichem gemindert werden. Terrassen und Wintergärten sind innerhalb der festgelegten Baubereiche zu planen. Eine Ausnahme bildet die Südwest- und Südost Fassade des Volumen A1, mit Terrassen ab dem EG, welche den Baubereich um max. 1.5m überragen dürfen.

³ In den Baubereichen C kann ein Attikageschoss mit mindestens 60 % und maximal 80% des darunter liegenden Vollgeschosses erstellt werden.

⁴ Die Besucherparkplätze, die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sowie die Entsorgungsstellen sind im "GP Baubereiche und Erschliessung" bezeichnet. Die Standorte können im Sinne einer Verbesserung verschoben werden. Das Grundprinzip darf nicht verändert werden.

⁵ Die Erschliessungsstrasse und der Einlenker von der Kantonsstrasse sind im "GP Baubereiche und Erschliessung" bezeichnet. Die Erschliessungsstrasse ist, bis zur ersten Rampe der Einstellhalle, mind. 5m plus Trottoir 1.5m breit, ab der zweiten Rampe mind. 4m plus Trottoir 1.5m breit zu planen.

⁶ Ganzer Gestaltungsplanperimeter: Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationen, Liftaufbauten und dergleichen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen und das technisch bedingte Mass überschreiten. Unterirdische Bauten wie technische Anlagen, Heizungen und Nebenräume aller Art, sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters im Untergeschoss möglich.

⁷ Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters sind eingeschossige, überdeckte Bauteile die der Allgemeinheit dienen, zulässig. (Hauseingänge, Notausgänge, Spielbereiche, Velounterstände etc.)

⁸ In der Zone K1 sind nur Satteldächer in der W2B nur Flachdächer zugelassen. Die Geschosshöhe der W2B kann im Dachgeschoss auf 3.4m erhöht werden (Retention).

⁹ Im Bereich der Kernzone 1 oder der Gebäudevolumen 1, 2, 3 und 4 ist die maximal zulässige BGF 3515 m², im Bereich der W2B oder der Gebäudevolumen 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 ist die maximal zulässige AZ $0.55 + 0.05 = 0.6$. Die Berechnungsart der AZ und BGF richtet sich nach Art. 31, 32, 34, Baureglement Bezirk Küsnacht.

Art. 5 Architektonische Gestaltung (Konzept)

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich architektonischer Sprache, Materialwahl und Farbgebung eine einheitliche Wirkung über die ganze Siedlung ergeben.

² Mit dem Baugesuch ist ein verbindliches, mit den Behörden abgesprochenes Gesamtkonzept, über die Fassaden-, Farb- und Materialgestaltung einzureichen.

³ Neben- und Kleinbauten dürfen nur eingeschossig sein und haben dem gestalterischen Gesamtkonzept zu entsprechen.

⁴ Alle flachen, nicht transparenten Hauptüberdachungen die nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen. Dies gilt nicht für die im GP Freiflächengestaltung bezeichneten Spiel- und Erholungsflächen, sowie die als Vordächer gestalteten Elemente der Hauptüberdachungen.

⁵ Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind nur gemeinschaftliche Aussenantennen oder Satellitenempfänger zulässig.

Art. 6 Umgebung

¹ Der "GP Baubereiche und Erschliessung" sowie der "GP Freiflächengestaltung", zeigen die Raumgliederung sowie die Ausgestaltung der Aussenbereiche. Sie sind ortsspezifisch angelegt und bezeichnet. Nur das Erschliessungskonzept und die m² der Erholungs- und Spielflächen sind rechtsverbindlich. Die anderen Angaben sind orientierend.

² Es sind mindestens 1500 m² halbprivate, zusammenhängende Erholungs- und Spielflächen einzuplanen. Dies entspricht ca. 19% gemäss Art. 18 Baureglement.

³ Als Bäume, Rabatten und Heckenbepflanzungen sind heimische standortgerechte Pflanzen vorzusehen.

⁴ Der gesamte Unterhalt für den Aussenraum im "GP" ist durch die Bauherrschaft bzw. durch seinen Rechtsnachfolger zu regeln.

Art. 7 Schallschutz; anwendbares Recht

¹ Die erforderlichen Schallschutzmassnahmen an den Volumen 1 bis 5, sind nach den Angaben des Lärmschutznachweises der Firma Remund- Kuster, vom 15. Juni 2007, zu planen.

Art. 8 Kehricht

¹ Für die Entsorgung sind genügend Kehrichtsammelplätze an den dafür bezeichneten Orten vorzusehen

² Die Anzahl der Container ist auf das Entsorgungssystem des Bezirkes Küsnacht abzustimmen. Der genaue Standort und die Gestaltung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 9 Energiekonzept

¹ Das Energiekonzept ist nach dem aktuellen Stand der Bautechnik zu planen. Dabei hat die Wärmerzeugung mit Erdsonden Wärmepumpen oder Holz zu erfolgen. Das Energiekonzept im Anhang ist orientierend.

² Minergie Standard wird angestrebt.

Art. 10 Entwässerungskonzept

¹ Über das anfallende Abwasser ist für die Baueingabe ein differenziertes Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Massnahmen sind orientierend im GP technische Erschliessung dargestellt. Der Kapazitätsnachweis der Hauptverkleitung wurde von der Firma hsk durchgeführt. (Siehe Anhang hsk)

² Über das anfallende Meteorwasser ist im Anhang Entwässerungskonzept ein orientierendes Konzept dargestellt, welches in erster Linie Retentionsmöglichkeiten auf den Dachflächen für Wasser vorsieht. Die durchschnittlichen Abflusswerte C für die Umgebungsflächen und Dächer sind einzuhalten. Retentionsbecken sind über den ganzen Gestaltungsplanperimeter nicht einzusetzen, da das Grundwasser zu hoch liegt. Überschüssiges Wasser wird über in Sickerpackungen eingelegte Sickerröhren abgeführt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

Art. 11 Wasserversorgung

¹ Die Bauten sind nach Weisung der Wasserversorgung Bezirk Küssnacht am Leitungsnetz anzuschliessen.

Art. 12 Bauliche Massnahmen für Behinderte

¹ Die Zugangsweg zu den Hauptgebäuden 1 bis 14, sind im Erd- und im Parkgeschoss, rollstuhlgängig auszubilden.

² Rollstuhlgängige Liftanlagen in den Hauptgebäuden sind zwingend.

Art. 13 Ausnahmen

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

- W2B, AZ 0.55 plus Bonus +0.05 = 0.6
- W2B, Attikageschosse bis 80% der darunterliegenden Grundflächen.
- K1 Gebäudehöhen von maximal 10.5m bei den Volumen 2 bis 4.
- K1 Lukarnen bis 5/12 der Fassadenlänge, jedoch nur die in den Dachkehlen liegenden. (siehe "GP Baubereiche und Erschliessung")

² Der Bezirksrat von Küssnacht kann im Rahmen der Baubewilligung begründete Ausnahmen von den Bestimmungen des Gestaltungsplanes Burgmatt gewähren, wenn dadurch keine grundlegenden Konzeptinhalte verletzt werden.

Art. 14 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Burgmatt tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.