

Gestaltungsplan "Chaspersmatte"

Gesuchsteller: Wohnbaugenossenschaft Küssnacht, Postfach 176, 6403 Küssnacht am Rigi

Grundeigentümer: Bezirk Küssnacht am Rigi, Seeplatz 2/3, 6403 Küssnacht am Rigi

Bauobjekt: Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (2 MFH) mit Einstellhalle

Standort: KTN 6061, KTN 3029, Chaspersmatte, 6403 Küssnacht am Rigi

Inhalt: Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

Plan Nr.: ---

Datum: 12. Juli 2010

Öffentliche Auflage: 16.7. - 5.8.2010

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr.: 472/20 vom: 29. SEP. 2010

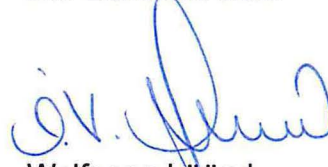
Namens des Bezirksrates Küssnacht:

Der Bezirksammann



Stefan Kaiser

Der Landschreiber



Wolfgang Lüönd

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr.: 1359 vom: 21.12.2010

Im Namen des Regierungsrats des Kantons Schwyz:

Der Landammann



Der Staatsschreiber



Unterschriften

BEZIRK KÜSSNACHT

Grundeigentümer:

Der Bezirksammann:

Die Landschreiber Stv.:

Bezirk Küssnacht am Rigi

Gesuchsteller:

Wohnbaugenossenschaft Küssnacht am Rigi

Projektverfasser:

Annen Architektur AG

Küssnacht am Rigi, den:

12 JULI 2010

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 0.1	7
2. Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände	7
3. Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 Geschoss	7
C Anhang	8
1. Baurechtsvertrag	8

A **Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Chaspersmatte, Küssnacht**

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 „Chaspersmatte“, 6403 Küssnacht am Rigi.

Art. 2 Geltungsbereich / Gestaltungsplan-Perimeter

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Plan Nr. 1-1013-1, Situationsplan im Mst. 1:500 dargestellt (umrandet mit violetter Farbe). Der Perimeter beinhaltet die Parzelle KTN 6061, sowie einen Teil der Parzelle KTN 3029 und weist eine Gesamtfläche von 3'062.00m² auf.

Gesamtfläche GP: 3'062.00m²

KTN 6061: 2'095.00m²

KTN 3029: 967.00m²

Art. 3 Zweckbestimmungen

Die vorliegende Gestaltungsplanung 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.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

¹ Gestaltungsplan "Chaspersmatte", Küssnacht mit Situation und Schnitten, Baubereichen und Höhenbegrenzungslinien, Mst. 1:500, Plan Nr. 1-1013-01

² Sonderbauvorschriften "Chaspersmatte", Küssnacht

Als orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

³ Richtprojekt Plandossier Nr. 1-1013-02 ff., Mst. 1:200/1:500

⁴ Erläuterungsbericht zum Richtprojekt

⁵ Modelle, Mst. 1:200/1:500

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 0.1

² Unterschreitung der internen Grenz- und Gebäudeabstände.

³ Erhöhung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse um 1 Geschoss.

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

Die Wohnüberbauung Chaspersmatte, bestehend aus zwei Baukörpern soll zur Wohnnutzung genutzt werden.

b) Baubereiche

¹ Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Plan Nr. 1-1013-01 ausgeschiedenen Baubereichen zulässig.

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

c) Geschosse

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind 4 Vollgeschosse erlaubt.

d) Gebäudehöhe

¹ Die maximalen Gebäudehöhen sind durch die im Plan Nr. 1-1013-01 eingezeichneten Höhenbegrenzungslinien definiert.

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.

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.

⁴ Gegenüber dem Grundstück KTN 3029 darf an die Grenze gebaut werden (Dienstbarkeitsvertrag unter den Grundeigentümern).

f) Zulässige Ausnützung

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

Die maximal zulässige, anrechenbare Bruttogeschossfläche (inkl. Bonus Gestaltungsplan, inkl. Bonus für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum) beträgt 2'230.40m².

Diese anrechenbare Bruttogeschossfläche wird ausschliesslich auf dem Grundstück KTN 6061 konsumiert (Ausrnützungstransfer von KTN 3029, gemäss Baurechtsvertrag).

Eine genaue Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist Bestandteil des Richtprojekts.

g) Erschliessung

Die Erschliessung für den Fuss- und Fahrverkehr erfolgt ab der Kelmattstrasse und über einen Teil des Giessenwegs.

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 definitive Umgebungsgestaltung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens präzisiert werden - es muss ein Umgebungsplan eingereicht werden, aus welchem Platzgestaltung, Spielbereiche, Bepflanzung und Umgebungsbauten ersichtlich sind. Das Richtprojekt dient als Basis für die Aussenraumgestaltung und ist richtungsweisend.

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 müssen mindestens im Minergiestandard erstellt werden.

m) Retention

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

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

¹ Die Gestaltung und die Gliederung der Bauten haben sich anhand des Richtprojekts zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sich die architektonische Qualität des Richtprojekts nicht verschlechtert.

² Alle 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 des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.