



Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans „Chrüzmatli“ 6403 Küssnacht“



Öffentliche Auflage vom: 7.-27. 2. 2014 und bis: 22. 5. - 11. 6. 2015

Erlass Bezirksrat Küssnacht mit Beschluss Nr. 431 am: 24. Juni 2015

Der Bezirkskammann:

Der Landschreiber:

[Signature] *[Signature]*

Genehmigt durch den Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr. 823 am: 1. Sept. 2015

Der Landammann:

Der Staatsschreiber

[Signature]

[Signature]



1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Rechtsgrundlage:

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art 114 ff. des Bau- und Zonenreglements des Bezirks Küssnacht (BR vom 1. Nov. 2006) auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan "Chrüzmatli", 6403 Küssnacht".

Art. 2

Geltungsbereich:

Die Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für den im Gestaltungsplan Nr. 249-01 verbindlich bezeichneten Perimeter. Dieser liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Der Perimeter umfasst die Parzellen KTN 1297, 1298, 1299, 1434, 1721, 1994 und 3467 und weist eine Gesamtfläche von 7'562 m² auf.

Art. 3

Ziele / Vorteile:

Der Gestaltungsplan will:

1

Eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit verdichteter, qualitätsvoller Bauweise erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt und mit der Umgebung in guter Beziehung steht.

2

Die adäquaten Nutzungen festlegen und innerhalb des Areals eine grosszügige, zweckmässige Aufteilung der Frei-, Spiel- und Abstellflächen.

3

Die Bauten bzw. Bereiche für dieselben bezüglich Lage und Grösse, Stellung und ihrer kubischen Gestaltung festlegen.

4

Die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Bepflanzung, Wege, Plätze) bestimmen.

5

Die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

6

Die Abweichungen gegenüber dem Bau- und Zonenreglement festlegen.

Art. 4

Planungsmittel:

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

1

Verbindliche Unterlagen vom 15. Mai 2015:

- Gestaltungsplan „Chrüzmatli“ 6403 Küssnacht mit Grundstücksgrenze (Perimeter), Situation, Baubereich-, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien, Plan Nr. 249-01.
- Sonderbauvorschriften

2

Richtungsweisende Unterlagen von 15. Mai 2015:

- | | |
|--|-----------------|
| - Richtprojekt EG / Ansichten N + S | Plan Nr. 249-03 |
| - Richtprojekt 1.OG / Ansicht O | Plan Nr. 249-04 |
| - Richtprojekt 2.OG / Ansicht O | Plan Nr. 249-05 |
| - Richtprojekt 3.OG_DG / Ansichten W | Plan Nr. 249-06 |
| - Richtprojekt DG / Schnitte A-A + B-B | Plan Nr. 249-07 |
| - Richtprojekt UG_EH | Plan Nr. 249-08 |
| - Erläuterungsbericht | |
| - Lärmschutznachweis v. 04.02.2014 | |

2. Baubereiche

Art. 5

Lage, Anordnung:

Lage und Anordnung der Hochbauten sind mittels Mantel-, Baubereich- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt im Sinne von horizontalen und vertikalen Baubereichen maximal definiert.

Art. 6

Mantellinien:

1

Mantellinien bestimmen die horizontale Ausdehnung, d.h. die äusserste zulässige Fassadenflucht für Hochbauten.

2

Balkone und Vordächer dürfen mit einer Ausladung von 1.5 m die Mantellinie überragen.

Art. 7

Höhenbegrenzungslinien:

1

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche vertikale Ausdehnung der Bauten.

2

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Liftüberfahrten, Solar- oder PV-Anlagen und dergleichen dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

Art. 8

Baubereiche/ Geschosse/ Nutzung

Der Gestaltungsplan sieht 3 Bereiche vor:

1

Baubereich A / B im östlichen Bereich

Vollgeschosse: 4

Dachgeschoss: 1

Nutzung: Wohnen/ Gewerbe/ Dienstleistung

2
Baubereich C im westlichen Bereich
Vollgeschosse: 3
Dachgeschoss: 1
Nutzung: Wohnen

3
Unter den Baubereichen A/B/C liegt ein zusammenhängendes Untergeschoss im Sinne von Art. 37 Abs. 3 BR.

Art. 9

Abstände:

1
Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebietes sind die gesetzlich vorgesehenen Grenz- / Gebäudeabstände einzuhalten.

2
Entlang der Oberdorfstrasse darf der Strassenabstand oberirdischer Bauten gemäss Vereinbarung mit dem Tiefbauamt um 1.00 m unterschritten werden.

3
Innerhalb des Gestaltungsplangebietes können die gesetzlichen Abstände unterschritten werden.

3. Gestaltung

Art. 10

Architektonische Gestaltung:

1
Die Gestaltung der Anlage hat grundsätzlich den richtungsweisenden Unterlagen des Gestaltungsplanes zu folgen.

- 2
Die neuen Gebäude haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Die Gebäude haben in vorteilhaften Beziehungen zueinander zu stehen, freizuhaltende Sichtachsen ermöglichen optimale Besonnung und Aussicht.
 - Die Fassaden müssen eine aufeinander abgestimmte Gestaltung aufweisen. Die Gebäudekörper sind analog dem Richtprojekt zu akzentuieren. Die Fassaden sind feingliedrig auszubilden. Sie müssen eine ansprechende, aber dezente Farbgestaltung aufweisen.
 - Es sind einheitliche Baumaterialien zu verwenden.
 - Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein und Verputz auszuführen und haben sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung harmonisch in das Gesamtbild einzufügen.
 - Jeder Wohnung ist als Qualitätsmerkmal ein Aussenraum im EG (Haus C) oder ein grosser Balkon oder eine grosse Terrasse (Häuser A / B / C) zuzuordnen.
 - Es sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 11

Dachgestaltung:

1
Die Dachgestaltung ist primär mit begrünten Flachdächern auszubilden.

2
Flachdächer sind vollständig zu begrünen. Ausgenommen bleiben technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Art. 12

Aussenraumgestaltung:

1
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Umgebungsbauten und Retentionsbereiche ersichtlich sind. Das Retentionskonzept ist in die Umgebungsgestaltung einzubinden.

2
Die Spielflächen dienen ausschliesslich als Kinderspielplätze und werden entsprechend ausgestattet.

3
Der Quartierplatz dient als Begegnungszone und Aufenthaltsort für alle Bewohner. Der Quartierplatz wird entsprechend möbliert.

4
Die Grün- und Umgebungsflächen werden hauptsächlich begrünt und mit einheimischen Gehölzen bepflanzt.

4
Innerhalb des GP-Gebietes ist darauf zu achten, möglichst sickerfähige Beläge einzubauen. Das Konzept und der Materialnachweis erfolgt zusammen mit dem Bauprojekt/Retentionsnachweis.

5
Die Umgebungsgestaltung ist gesamthaft Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem Bepflanzung, Platzgestaltung, Umgebungsbauten und Retentionsbereiche ersichtlich sind.

4. Nutzung

Art. 13

Ausnützung:

1
Die Ausnützungsziffer für die Parz.-Nr. 1299, 1721 und 3467 beträgt inkl. dem Gestaltungsplanbonus 0.75. Für die Parz.-Nr. 1297, 1298, 1434 und 1994 beträgt die Ausnützungsziffer 0.7.

2
Die zulässige Bruttogeschossfläche kann innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unabhängig der Parzellengrenzen frei verteilt werden.

5. Fahrten, Erschliessung, Parkierung, Energie

Art. 14

Arealerschliessung:

1

Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz ist die Bodenstrasse. Die interne Erschliessung erfolgt auf den als Arealerschliessung gekennzeichneten Flächen. Die tatsächliche Ausgestaltung ist Gegenstand des entsprechenden Baugesuches.

2

Die Parzelle 1994 wird weiterhin über den Chrüzmatliring erschlossen.

3

Die Parzelle 1297 und 1298 wird im Altbestand über die Oberdorf und Bodenstrasse erschlossen.

4

Der Motorfahrzeugverkehr ist auf den südwestlichen Bereich der Überbauung beschränkt. Fussgänger erreichen ihre Ziele über interne Fusswege.

5

Alle Nutzungszonen sind rollstuhlgängig über Lifte erreichbar.

Art. 15

Parkierung:

1

Die Bemessung der Pflichtparkplätze richtet sich nach Art. 26 ff. BR.

2

Im Falle einer Etappierung müssen für jede zur Realisierung gelangende Etappe der Mindestbedarf an Parkplätzen zur Verfügung gestellt werden. Eine Vorwegnahme der für die nächste Etappe erforderlichen Parkplätze ist zulässig.

3

Für die Bereitstellung der Parkierungsmöglichkeiten stehen folgende Bereiche zur Verfügung:

- offene Parkplätze im südwestlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters
- Einstellhalle
- in gleicher Anzahl sind gedeckte Veloparkflächen zu erstellen.

Art. 16

Entsorgung:

1

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes wird im Trennsystem entwässert. Strassen und Plätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

2

Das innerhalb des Gestaltungsplangebiets getrennt gefasste verschmutzte und saubere Abwasser wird an das Werkleitungssystem des Bezirkes abgegeben. Das Kanalisationskonzept ist Teil der Baueingabe.

3

Flachdächer sind zwecks Retention zu begrünen (Art. 11 Abs. 1 SBV).

4

Peripher wird Platz für den Entsorgungs-Umschlag (Kehricht-Container) geschaffen. Der Nachweis dazu erfolgt mit dem Bauprojekt.

Art. 17

Energie:

Die Bebauung hat im MINERGIE® - Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem geltenden Stand der Technik zum Zeitpunkt der Bewilligung entsprechen müssen

6. Ausnahmen

Art. 18

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant und bewilligt:

1

Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 Geschoss im Baubereich A und B. In den Baubereichen A und B dürfen vier Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss erstellt werden.

2

Die maximale Gebäudelänge von 50.00 m darf im Rahmen der festgelegten Mantellinien um 3.25 m überschritten werden.

3

Die internen Grenz – und Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen unterschritten werden. Der minimale Gebäudeabstand zwischen Baubereich A und C beträgt 9.50m. Der Sollwert gemäss Richtprojekt betrüge 14.92 m.

4

Der Strassenabstand zur heutigen Oberdorfstrasse (Kantonsstrasse) darf um 1.00 m auf 5.00 m unterschritten werden.

5

In der Zone WG3 beträgt die Ausnützungsziffer 0.7. Diese wird für die Parz.-Nr. 1299, 1721 und 3467 um 0.05 auf neu 0.75 erhöht.

6

Im Gestaltungsperimeter ist eine freie Nutzungsverteilung unabhängig der Parzellengrenzen möglich.

7. Subsidiäres Recht

Art. 19

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirks Küssnacht vom 01. Nov. 2006, das Kantonale Planungs- und Baugesetz vom 01. Februar 2012 sowie

sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

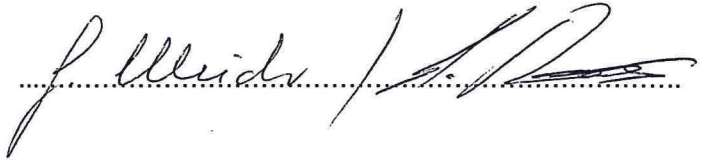
8. Inkrafttreten

Art. 20

Inkrafttreten:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Rechtskraft.

Grundeigentümer / Bauherrn:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Meier / A. Meier', written over a horizontal dotted line.

Architekt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i. A. Meier', written over a horizontal dotted line.