

GESTALTUNGSPLAN GBP 938 KÜSSNACHT

BEBAU AG, MÜHLEGASSE 12A, POSTFACH, 6342 BAAR



Baar

13. Juni 1997

Genehmigt mit RRB Nr. *179* vom *21. 6. 97*

Regierungsrat des Kantons Schwyz
Der Landammann:

[Signature]

Der Staatsschreiber:

[Signature]

Antragstellerin und
Grundeigentümerin:

Bebau AG
Urs Grabherr

[Signature]

Die Architekten:

René + Mario Bigliotti

[Signature]

Genehmigt mit BzRB-Nr *1106* vom *03. Sept. 1997*

NAMENS DES BEZIRKSRADES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER *Sto.*

[Signature]

[Signature]

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen: Bezirksrat und Regierungsrat erlassen, gestützt auf Paragraph 30, Kantonales Planungs- und Baugesetz und Art. 56ff. des kommunalen Baureglementes sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan GBP 938 in Küssnacht.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan GBP 938, Situation Nr. 934c.01.500 vom Nov. 1994 schwarz/weiss umrandete Gebiet (=====).

Art. 3

Zweck:

Der Gestaltungsplan bezweckt:

1.
eine geordnete Bebauung mit ortsbaulich klarer Konzeption
2.
die Bestimmung der zulässigen Nutzung und Ausnützung.
3.
die Festlegung der Bauten bezüglich Dimension, Stellung und Gestaltung, soweit dies im Rahmen des Gestaltungsplanes sinnvoll und zweckmässig ist
4.
die Festlegung der Anordnung und Gestaltung der Aussenräume wie Strassen, Wege, Plätze und Gärten, soweit dies im Rahmen des Gestaltungsplanes möglich ist
5.
die Regelung der Verkehrs- und Parkierungssituation

6.

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen, namentlich bezügl. Ausnützungserhöhung, Gebäudehöhe und Geschosszahlen, sowie Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes

Art. 4

Planungsmittel:

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- a) verbindliche und
- b) richtungsweisende Planungsmittel

1

Verbindliche Pläne:

Situation,

Schnitte Mst. 1 : 500 Plan Nr. 934c-01-500

Mst. 1 : 200 Plan Nr. 934c-04-200

2

Verbindliche Sonderbauvorschriften

3

Richtungsweisende Angaben:

Grundriss und Fassadenpläne Mst 1 : 200

Plan Nr. 934c-01 bis 03-200

Art. 5

Gestaltungszonen:

Das GP-Konzept sieht 3 Haustypen vor:

Haustyp A Bestehendes Haus

Haustyp B Mehrfamilienhäuser

Haustyp C Doppel Einfamilienhäuser

Nutzungen

Art der Bauten:

Haustyp A

Dieser umfasst das bestehende Mehrfamilienhaus

Häuser B

Diese umfassen 2 Mehrfamilienhäuser beidseits des bestehenden Mehrfamilienhauses

Plan Nr. 934c-02-200

Plan Nr. 934c-03-200

Häuser C

Diese umfassen 2 Doppel Einfamilienhäuser (4 EFH)

Plan Nr. 934c-01-200

Art. 6

Bauweise, Lage und
Anordnung der Bauten:

1. Die Bauweise erfolgt gemäss Gestaltungsplan.
2. Lage und Anordnung der Bauten sind mit Haustypen (A,B,C) bezeichnet und mittels Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 7

Baubegrenzungslinien:

- 1
Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahmen bilden Veranden, Vordächer, Kamine, Balkone und Liftschächte, denn diese dürfen die Baubegrenzungslinien auf eine Tiefe von max. 1.00 m überragen.
Vorbehalten bleibt Art. 9.
- 2
Nebenbauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien im Rahmen des kant. Planungs- und Baugesetzes erstellt werden, sofern sie sich von Standort und Materialisierung her gut in die Ueberbauung einpassen.

Art. 8

Höhenbegrenzungslinien: Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. Oberkante des Dachabschlusses.

Liftaufbauten + Kamine können die Höhenbegrenzungslinien überschreiten.

Art. 9

Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge, Strassenabstände:

- 1
Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetz einhalten.

Art. 10

Gestaltung der
Baukörper:

Massgebend für die Gestaltung der Bauten ist die Situation 1 : 500 und das Projekt 1 : 200. Die Neubauten sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Neubauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialwahl, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung. Die Farbgestaltung des bestehenden Hauses kann von den Neubauten abweichen.

Art. 11

Dachgestaltung:

1
Flache Dächer. Die Dächer der Einfamilienhäuser sind ext. zu begrünen.

Art. 12

Fassadengestaltung:

Massivbauweise verputzt.

Art. 13

Ausnützung:

Ausnützungsbonus = 0.05

Die anrechenbare BGF berechnet sich nach den Bestimmungen des Küssnachter Baureglements vom 13.1.97 (Inkraftsetzung durch Regierungsrat)

Art. 14

Aussenraumgestaltung,
Umgebungsgestaltung:

1

Sämtliche Bauten und Anlagen sind so ins Gelände einzupassen, dass die Umgebungsanpassungen möglichst topografiebezogen ausfallen.

2

Die Siedlung ist mit Bepflanzung, wie sie im Umgebungsplan angedeutet ist, auszugestalten. Der im Umgebungsplan aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag hat wegweisenden Charakter. Die definitive Bepflanzung ist im Rahmen der Baubewilligung festzulegen, insbesondere was die Hochstämme anbelangt.

Der Unterhalt der Baumreihen entlang Wegen und Strassen untersteht der Unterhaltsträgerschaft der Siedlung.

3

Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Art. 15

Kinderspielplätze,
Plätze:

1

Innerhalb des GP-Gebietes sind Kinderspielplätze und Plätze einzurichten.

Art. 16

Verkehrerschliessung:

1

Die Erschliessung hat über die Hofstrasse zu erfolgen.

2

Notzufahrt über den Dorfhaldeweg.

Art. 17

Aussenantennen:

Die Errichtung von Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden können.

Art. 18

Container,
Briefkästen:

Die Anzahl und die Standorte dieser Einrichtungen werden im Bauprojekt festgelegt.

Art. 19

Inkrafttreten:

Diese Vorschriften treten nach Erlass durch den Bezirksrat mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Kraft.

Bruttogeschossflächen-Schema

<u>1. Anrechenbare Grundstücksfläche</u>	3'715 m ²
<u>2. Ausnützungsziffer</u>	0.50
<u>3. Verfügbare BGF</u>	
3'715 m ² x 0.50	1'857.5 m ²