



Heinz Hüsler Arch HTL/SWB
Beat Wiss Arch ETH
Bruno Weiss dipl Bauführer
Daniel Hatt Arch HTL/ES Bau+Energie
Thomas Baggenstos Arch ETH/SIA

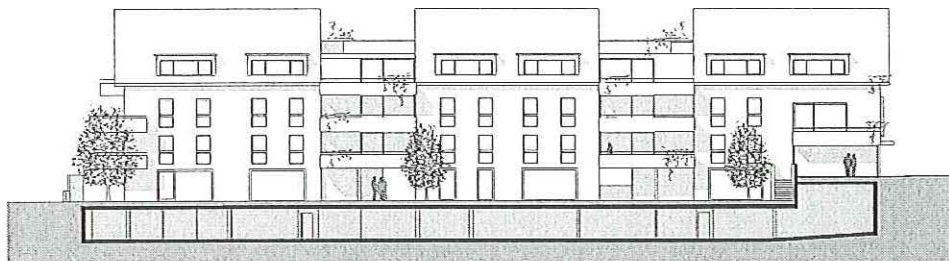
HWP Architekten AG
Im Boden 1/ Postfach 350
6403 Küssnacht am Rigi
Fon 041/ 854 70 70
Fax 041/ 854 70 60
E-Mail info@hwp.ch

Dersbachstrasse 52
6330 Cham
Fon 041/ 781 46 46
Fax 041/ 781 46 48

GESTALTUNGSPLAN „FISCHERGÄSSLI“ 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Küssnacht am Rigi, 23. Mai 2003 / 30. Januar 2006/ 21. Februar 2006

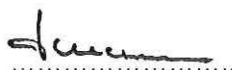


Publikation: Öffentliche Auflage vom : 04.07. bis 04.08.2003

Erlass: Bezirksrat Küssnacht am: 18.02.04 mit Beschluss Nr. 103

Im Namen des Bezirksamman:

Der Bezirksamman:





Der Landschreiber:



Genehmigung:

Regierungsrat Kanton Schwyz mit Beschluss RRB Nr. 288/2006 am: 21.2.2006

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:



Der Staatsschreiber:





Inhalt:

		Seite
Art. 1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Planungsmittel	4
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Hauptbauten	4
Art. 7	Nebenbauten	5
Art. 8	Unterirdische Bauten	5
Art. 9	Abstände	5
Art. 10	Bauten Klassierung B	5
Art. 11	Haus „Krone“ (D)	6
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	6
Art. 13	Erschliessung	6
Art. 14	Parkierung	7
Art. 15	Erholungsflächen	7
Art. 16	Ausnahmen/ Festlegungen	7
Art. 17	Subsidiäres Recht	7
Art. 18	Inkrafttreten	7
Anhang 1	Unterschriften der Eigentümer	8

Art.1

Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 117 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küssnacht (BR) vom 22. Mai 2002 sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „Fischergässli“.

Art. 2

Geltungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 1779-5/GR-13 gekennzeichneten Gestaltungsplangebiets.

Art. 3

Zweck

Die Gestaltungsplanung will:

1.

Die Aufwertung der Bauzeile entlang der Unterdorfstrasse durch den Ersatz von baufälligen Gebäuden durch neue Bauten, die sich an den Bestimmungen für die Kernzone sowie an den Empfehlungen gemäss Ortsbildinventar orientieren.

2.

Eine bauliche Ergänzung mit einer neuen Gebäudezeile, die mit den umliegenden Gebäuden in einer guten Beziehung steht.

3.

Die Schaffung einer qualitativ gehaltvollen Hinterhofsituation, indem der Freiraum sowohl für private Aussenräume wie auch für einen halböffentlichen Zugang im Zusammenhang mit den Erdgeschossnutzungen gestaltet werden soll.

4.

Eine optimale Einbindung des öffentlichen Fussweges „Fischergässli“ in die Hofsituation.

5.

Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festlegen.

6.

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

7.

Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Art. 4

Planungsmittel

1.

Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmittel:

- a) verbindliche
- b) richtungsweisende

2.

Verbindliche Planungsmittel

- a) Gestaltungsplan:

Situation + Schnitte M. 1:500, Plan Nr. 1779-5/GR-13, 30. Januar 2006

- b) Sonderbauvorschriften (SBV) , 21. Februar 2006

3.

Richtungsweisende Planungsmittel vom 23. Mai 2003:

Richtprojekt mit den Plänen:

- a) Grundriss Parkgeschoss, M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/100-gr-ug-2
- b) Grundriss Erdgeschoss / Umgebung; M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/100-gr-0
- c) Grundriss 1. Obergeschoss; M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/100-gr-2
- d) Grundriss 2. Obergeschoss; M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/100-gr-4
- e) Grundriss Dachgeschoss; M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/100-gr-6
- f) Grundriss Dachgeschoss / Galerie; M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/100-gr-11
- g) Ost- und Westansicht M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/200-f-ow.lay
- h) Süd- und Nordansicht M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/200-f-ns.lay
- i) Unterdorfstrasse Ost- Westansicht B/C/D M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/200-f-bcd.lay
- j) Schnitt Q-Q M. 1:200, Plan Nr. 1779-5/200-s-q.lay
- k) Situation 1:500 Plan Nr. 1779-5/500-situ-12
- l) Bericht zum Gestaltungsplan

Art. 5

Baubereiche

1.

Das GP-Konzept sieht 2 Baubereiche für Hauptbauten vor und zwar den Baubereich 1 für die Häuser A – G (orange) sowie den Baubereich 2 für die Häuser H - K (blau).

2.

Die Überbauung des Gestaltungsplangebietes kann in Etappen erfolgen.

Art. 6

Hauptbauten

1.

Die Lage und die Anordnung der Hauptbauten sind mittels Baulinien gemäss Kernzonenplan (Baubereich 1) sowie von Baubegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt (Baubereich 2) maximal definiert, soweit dies nicht wie nachfolgend ergänzt wird.

2.

Im Baubereich 2 gelten die Bestimmungen der Überbauungsmasse gemäss Art. 64 BR mit Ausnahme der maximalen Firsthöhe von 15.00m nicht.

3.

Im Baubereich 1 + 2 kann je auf der Hofseite von den Vorschriften bezüglich des Ausmasses der Dachaufbauten im Sinne von Art. 58 Abs. 3 BR abgewichen werden, soweit die Dachaufbauten wie im Richtprojekt gut in die

Dachlandschaft eingepasst werden. Dachaufbauten dürfen die Baubegrenzungslinien überragen.

4.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Baubegrenzungslinien um 1.00 m überragen.

5.

Im Baubereich 1 dürfen Balkone auf der Hofseite bei einzelnen Häusern wie folgt um mehr als 1.50 m über die Baubegrenzungslinie hinausragen: Haus A: 2.50 m, Häuser E + F: 3.00 m, Haus G: 2.50 m.

6.

Im Baubereich 1 sind auf den Seiten Seeplatz, Unterdorfstrasse und Hürtelstrasse sowie im Baubereich 2 auf der Seite Hürtelstrasse keine Balkone zulässig, die über die Baubegrenzungslinie hinausragen.

7.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 59 Abs. 2 PBG sinngemäss.

Art. 7

Nebenbauten

In Abweichung zu § 61 Abs. 1 PBG sind ausserhalb der Baubereiche 1 + 2 Nebenbauten nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zugelassen.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zugelassen. Hierfür sind keine speziellen Baubereiche ausgeschieden.

Art. 9

Abstände

1.

Gegenüber dem Grundstück Monséjour (KTN 999) ist eine Dienstbarkeit betreffend die ungleiche Verteilung des Grenzabstandes (§62 PBG) im Grundbuch eingetragen.

2.

Die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände gemäss Art. 65 BR werden mit diesem Gestaltungsplan aufgrund der definierten Baubegrenzungslinien und den Bestimmungen gemäss Art. 6 SBV festgelegt.

Art. 10

Bauten

Klassierung A + B

1.

Für das Haus B wird hofseitig eine neue Baubegrenzungslinie festgelegt.

2.

Die Baulinien für Bauten der Klassierung A + B (Art. 60 + 61 BR) gemäss Kernzonenplan gelten sinngemäss.

Art. 11

Haus „Krone“ (D)

- 1.**
Für das im KIGBO aufgeführte Haus „Krone“ wurde in einem früheren Verfahren das Gesuch um Entlassung aus dem KIGBO gestellt.
- 2.**
Das Haus „Krone“ darf gem. RRB Nr. 1068 vom 19. August 2003 im Sinne einer Rekonstruktion neu aufgebaut werden.

Art. 12

Gestaltungs- grundsätze

- 1.**
Im Baubereich 1 hat sich die Gliederung der Bauvolumen an der heute bestehenden Bebauung sowie nach Massgabe des Ortsbildinventares zu orientieren. Die Giebelrichtungen der Hauptfirste sind senkrecht auf die Unterdorfstrasse auszurichten.
- 2.**
Im Baubereich 2 haben sich die Gestaltung und die Gliederung anhand des Richtprojektes zu orientieren. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind zulässig, sofern sie Gesetz und den verbindlichen Inhalten des Gestaltungsplanes nicht widersprechen.
- 3.**
Die Schrägdächer sind mit einer Dachneigung von 40° bis 50° a.T. auszubilden. Abgesetzte Zwischenbauten sowie Nebenbauten dürfen mit begehbaren oder begrünten Flachdächern abgeschlossen werden.
- 4.**
Die Farbgebung und Materialisierung der Bauten innerhalb des Gestaltungsplangebietes hat sich an ortsüblichen Mustern zu orientieren und ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.
- 5.**
Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den Nutzungen. Anzustreben ist eine teilweise begrünte Hofsituation, die eine halböffentliche Nutzung für die Bewohner dieses Quartiers oder eine öffentliche Nutzung für Publikumsbetriebe sowie die durch den öffentlichen Fussweg „Fischergässli“ erforderliche Öffnung berücksichtigt. Die Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 13

Erschliessung

- 1.**
Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Liegenschaft Monséjour (KTN 999).
- 2.**
Der Freiraum zwischen den Baubereichen 1 + 2 im Bereich der Hürtelstrasse dient auch als Anlieferungsfläche für Güter.
- 3.**
Der öffentliche Fussweg Nr. 12 Kreis IV, das Fischergässli, wird zwischen den Baubereichen 1 + 2 als öffentlicher Weg beibehalten und ist im Situationsplan M. 1:500, Plan Nr. 1779-5/GR-13, eingetragen. Die übrigen Fusswege dienen der internen Quartiererschliessung.

Art. 14

Parkierung

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

Art. 15

Erholungsflächen

Die Erholungsflächen sind zwischen den Baubereichen 1 + 2 anzuordnen, wobei aufgrund der zentralen Lage nicht zwingend nur begrünte Flächen hierfür bereitzustellen sind.

Art. 16

**Ausnahmen/
Festlegungen**

Soweit der verbindliche Inhalt des Gestaltungsplanes Abweichungen von der Regelbauweise voraussetzt, gelten diese als bewilligt.

1.

Aufhebung der Überbauungsmasse (excl. Firsthöhe max. 15.0 m) gemäss Art. 64 BR im Baubereich 2.

2.

Aufhebung der Bestimmungen zu den Dachaufbauten gemäss Art. 58 Abs. 3 BR in den Baubereichen 1 + 2 je auf der Hofseite. Zulassung von begrünten oder begehbaren Flachdächern für abgesetzte Zwischenbauten und Nebenbauten im Baubereich 2.

3.

Festlegung der Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände gemäss Art. 65 BR für den Baubereich 2 mit diesem Gestaltungsplan aufgrund der definierten Baubegrenzungslinien und den Bestimmungen gemäss Art. 6 SBV.

Art. 17

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht vom 22. Mai 2002, das Planungs- und Baugesetz vom 14.05.1987 sowie sämtliche sonstigen relevanten Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts zur Anwendung.

Art. 18

Inkrafttreten

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

GESTALTUNGSPLAN FISCHERGÄSSLI', 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

ANHANG 1

Parzellen – Nummern:

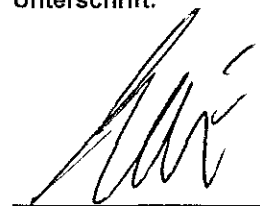
Grundeigentümer:

Unterschrift:

Parzelle Nr. 965

Beat Egli
 Unterdorfstrasse 22
 6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi, 25.6.03



Parzelle Nr. 966

Thomas Feusi
 Unterdorfstrasse 20
 6403 Küssnacht am Rigi

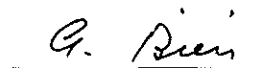
Küssnacht am Rigi, 24.6.03



Parzelle Nr. 972 und 973

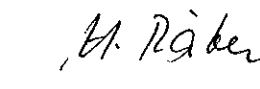
Annemarie Bieri
 Unterdorfstrasse 10
 6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi, 25.6.03



Heidi Räber
 Seebodenstrasse 6
 6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi, 25.6.03



Parzelle Nr. 967, 969, 970, 971

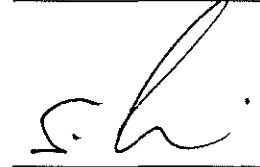
Innocente Vanoli-Emmenegger
 Artherstrasse 56
 6405 Immensee

Küssnacht am Rigi, 26.6.03



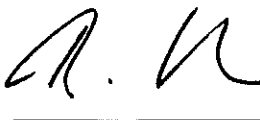
Sandro Vanoli-Stöckli
 Habsburgstrasse 6
 6045 Meggen

Küssnacht am Rigi, 26.6.03



Reto Vanoli-Etterlin
 Schickerhof
 6403 Küssnacht

Küssnacht am Rigi, 26.6.03



Planer / Architekt:

HWP Architekten AG
 im Boden 1
 6403 Küssnacht am Rigi

Küssnacht am Rigi, 26.6.03

