

Gestaltungsplan "Glorihöchi" *Sonderbauvorschriften*

Gesuchsteller: Felix Dony F.J.M., Kembergstrasse 39, 6333 Hünenberg See
Projektverfasser: Architekturbüro Alex Burger, Seeplatz 4a, 6403 Küssnacht am Rigi
Bauobjekt: Herrschaftshäuser (2 MFH mit Zwischentrakt), Autoeinstellhalle
Standort: KTN 3237, 3936, Glorihöchi 12 und 14, Küssnacht

Öffentliche Auflage: *vom 27. Juni 2008 und vom 23. Januar 2009*

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. *163* vom *8. April 2009*

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Hans Kathriner



Wolfgang Lüönd



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. *856* vom *11.8.2009*

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Bauvorschriften

Ausnützung und Ueberbauung

Parzellen	3237	Grundstückfläche	2170 m ²
	3936	Grundstückfläche	1562 m ²

Zone W2b	
Ausnützungsziffer	0.55

Gestaltungsplanbonus (Mehrüberbauung) wird nicht beansprucht

Max. zulässige Ausnutzung 0.55 x 3732 m²
2052.6 m²

Ausnützung projektierte Ueberbauung: Richtprojekt ca. 2050 m²

Zulässige Gebäudehöhe im Rahmen der verbindlichen Mantellinie gemäss Fassadenplänen.

Zulässige Firsthöhe im Rahmen der verbindlichen Mantellinie gemäss Fassadenplänen.

Zulässige Gebäudelänge
57.50 m

Rechtsgrundlage **Art. 1**

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt, gestützt auf § 24, 30 +31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und auf Art. 114-117 des Baureglementes folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan (GP) *Parz. 3237+ 3936 Rigi - Residence*

Zweck **Art. 2**

Der Zweck des GP besteht darin, die beiden Liegenschaften mit den bestehenden Herrschaftshäusern neu zu gestalten für Wohnungen mit hohem Komfort.

Im wesentlichen soll sich die Ueberbauung durch folgende Punkte auszeichnen:

- Durch verdichtetes bauen sparsamer Umgang mit der Resource Land und Freiflächen.
- Bessere Einfügung der bestehenden Bausubstanz in die Umgebung.

- Gutes Gesamtbild mit qualitativ guter architektonischer und farblicher Gestaltung.
- Gut besonnt, mit sehr gutem Komfort für Wohnungen.
- Unterirdische Parkierung.
- Ökologisch und energetisch zukunftsgerichtete Technik und aktives Energie sparen.
- Passives Energie sparen im Bereich der Neubauteile und der Fenster.

Geltungsbereich Art. 3

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplanperimeter gemäss Situation / Gestaltungsplan M. 1:500 Nr. 098/436.

Planungsmittel Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

Dokumentation mit :

Verbindlichen Unterlagen:

- | | | | |
|-----------------------------|-------|-------------|----------------|
| - Situation Gestaltungsplan | 1:500 | Nr. 098/436 | vom 12.01.2009 |
| - Mantellinie in den Plänen | | | vom 12.01.2009 |
| - Sonderbauvorschriften | | | vom 12.01.2009 |

Richtweisenden Unterlagen:

Richtprojekt

- | | | | |
|---|-------|-------------|----------------|
| -Grundriss 2. Untergeschoss mit Autoeinstellhalle | 1:200 | Nr. 100/436 | vom 12.01.2009 |
| -Grundriss 1. Untergeschoss | 1:200 | Nr. 101/436 | vom 12.01.2009 |
| -Grundriss Erdgeschoss | 1:200 | Nr. 102/436 | vom 12.01.2009 |
| -Grundriss 1. Obergeschoss | 1:200 | Nr. 103/436 | vom 12.01.2009 |
| - Grundriss 2. Obergeschoss | 1:200 | Nr. 104/436 | vom 12.01.2009 |
| - Grundriss Dachgeschoss | 1:200 | Nr. 105/436 | vom 12.01.2009 |
| - Schnitt A + B | 1:100 | Nr. 106/436 | vom 12.01.2009 |
| - Westfassaden und Schnitt E | 1:200 | Nr. 108/436 | vom 12.01.2009 |
| - Nord- und Südfassaden | 1:200 | Nr. 109/436 | vom 12.01.2009 |
| - Ostfassaden und Schnitt F | 1:200 | Nr. 110/436 | vom 12.01.2009 |
| - Modell | | | |
| -Erläuterungen zum Gestaltungsplan | | | vom 12.01.2009 |

Verkehrerschliessung Art. 5

Die Erschliessung erfolgt via Gloriweidstrasse / Glorihöchi.
Die gesetzlich geforderten Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.

Unterirdisch ist ein behindertenkonformer Abstellplatz vorzusehen.

Für Besucher sind oberirdische Abstellplätze vorzusehen.
Sie sind richtweisend in der Situation Verkehr/Parkierung M. 1:500 Nr. 097/436 dargestellt.

Ein Besucherparkplatz ist behindertenkonform zu erstellen.

Bauzone**Art. 6**

Das Planungsgebiet ist der Zone W2b zugeordnet.

Ausnahmen**Art. 7**

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:

Gebäudelänge max. 57.50 m.

Erhöhung um ein Stockwerk.(Liegt Innerhalb der Mantellinie und des bestehenden Gebäudekörpers.)

Die First-und Gebäudehöhen der bestehenden Hauptbauten können zum Zweck der wünschbaren Dachdämmung gegenüber den vorhandenen Höhen gemäss Vertikalbaulinien in den Fassadenplänen überschritten werden.

Die Gebäudehöhen und Lukarnenbreiten dürfen gemäss Richtprojekt überschritten werden.

Definition der Bauten**Art. 8**

Die in der Situation Gestaltungsplan 1:500, Nr. 098/436 dargestellten Bauten sind richtweisend.

Vorbauten sind über die Fassade von Hauptbauten vorspringende Bauteile.

Die Mantellinie gilt nicht für Dachausbauten, Lukarnen Türme, Kamine und Treppen.

Nebenbauten gemäss BR. Art. 40 können frei positioniert werden.

gemäss BR. Art. 40.

Unterirdische Bauten richten sich nach BR. Art. 40.

Basiskoten**Art. 9**

Die Basiskote ± 0.00 = FB best. Erdgeschoss Haus
Glorihöchi 14 = 517.00 m.ü.M.

Baulinien**Art. 10**

Die im Gestaltungsplan und in den Fassaden dargestellten Baulinien/Mantellinien definieren den Baubereich für Hauptbauten.

Es dürfen die Baulinien überschreiten :

- Vorbauten, Vordächer und Dachvorsprünge um max. 1.50 m.
Unter Wahrung der gesetzlichen Grenzabstände.
- Dachlukarnen um bis zu 2.00 m winkelrecht zur Baulinie gemessen.
- die bestehenden Türme in ihrem heutigen Ausmass.

Nebengebäude dürfen ausserhalb der Baulinien erstellt werden. Sie haben einen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten.

Unterirdische Bauten dürfen ebenfalls ausserhalb der Baulinien erstellt werden. Sie haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Kubische Gliederung**Art. 11**

Die beiden Hauptbauten bleiben in Ihrer Form grundsätzlich erhalten, können jedoch im Fassaden-, Fenster- und Dachbereich im Rahmen des BR. geändert und den neuen Bedürfnissen angepasst werden unter optimaler Wahrung einheitlicher Architektursprache der ganzen Anlage.

Die bestehenden Walmdächer der beiden Hauptbauten sollen in ihrer Grundform erhalten bleiben, können jedoch durch neue oder veränderte Dachlukarnen Dachfenster, Dacheinschnitte und Dachterrassen ergänzt werden.

Dies unter Wahrung einer guten architektonischen Gestaltung.

Gestaltung**Art. 12**

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

Art. 13**Materialisierung**

Sämtliche Baukörper sind oder bleiben verputzt.

**Oekologie und
Energetik****Art. 14**

Teile des Dach- und Sickerwassers sind mit Unterstützung durch ein geologisches Gutachten als Retentions-Massnahme örtlich über den bestehenden umfunktionierten Oeltank mit ca. 50 m³ Inhalt zu fassen unter gleichzeitiger Verwendung des Wassers für die Bewässerung der Gartenanlagen.

Neue Spielplätze, Parkplatzfelder, Wege müssen mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden, oder dessen Meteorwasser ist im Retentionstank zwecks Gartenbewässerung abzuleiten.

Als Energiequelle sind Erdsonden auf der Basis eines geologischen Gutachtens vorzusehen.

Für Neubaufassaden und Dach ist eine Minimalstärke von 18 cm Dämmung vorgeschrieben.

Decken zu beheizten Räumen sind mit 18 cm zu dämmen.

Zentrale Zusammenfassung der Entsorgungsstelle mit sep. Containerstandplatz für getrennte Müllentsorgung.

Immissionen**Art. 15**

Die Einwirkung externer Immissionen sind in jeder Hinsicht gering und erfordern deshalb nur die dem Wohnkomfort üblichen Massnahmen.

Farbgebung**Art. 16**

Die Bebauung muss einen im Gesamtkontext zur Umgebung passenden Farbcharakter aufweisen.

Das definitive Farbkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Terrainveränderungen**Art. 17**

Terrainveränderungen haben sich weitgehend dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen.

Einfriedungen**Art. 18**

Allfällige Einfriedungen sind mittels Bepflanzung in vorwiegend einheimischen Gehölzen zu errichten.

Zäune sind zulässig, wo es die Sicherheit verlangt oder wo eine Abgrenzung zwischen verschiedenen Nutzungen erreicht werden soll. Sie sind in ihrer Erscheinung zurückhaltend auszubilden.

Freifläche**Art. 19**

In den Grünflächen sind die im Art. 10 aufgeführten Bauten, Fusswege sowie technisch unumgängliche Einbauten für Kinderspielplätze, Fluchtwegschächte und gestalterisch bedingte kleinere Differenzmauern gestattet.

Die Ausgestaltung der Erholungsflächen muss mit der Baueingabe eingereicht werden. Er hat dem BR. Art. 18 zu entsprechen.

Die Bepflanzung ist richtweisend im Gestaltungsplan eingetragen. Zum Teil ist die Bepflanzung vorhanden.

Diverses**Art. 20**

Der Fäkal- und Meteorwasseranschluss der Parzellen ist bestehend.

Er erfolgt über vorhandene Leitungen des Bezirks.

Inkrafttreten**Art. 21**

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes *Parz. 3237 und 3936*

Rigi - Residence

durch den Regierungsrat in Kraft.