

EINGEGANGEN 22. Nov. 2006

HWP

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

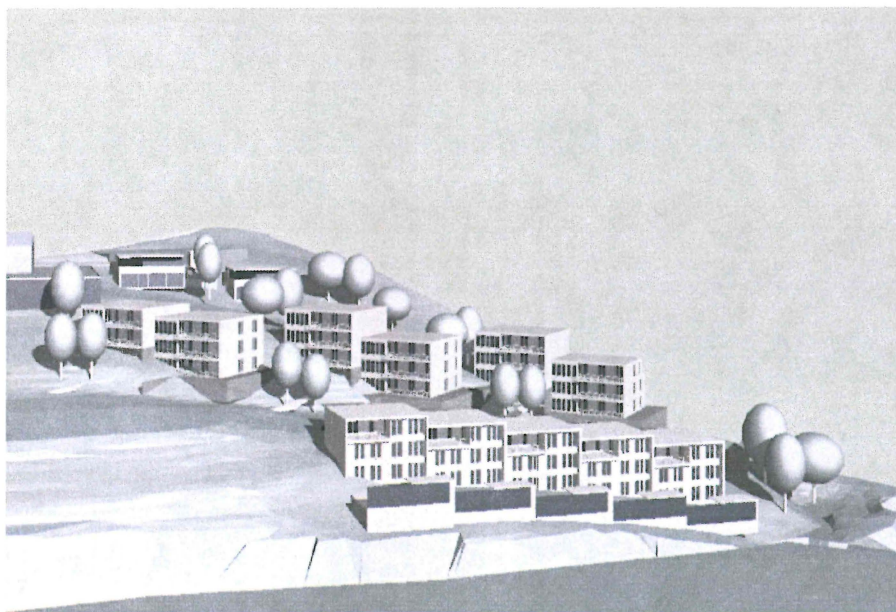
**GESTALTUNGSPLAN „GRIBSCH“
6403 KÜSSNACHT AM RIGI**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

HWP Architekten ETH/HTL/SIA
Im Boden 1/ Postfach 374
6403 Küssnacht am Rigi
Fon 041/ 854 70 70
Fax 041/ 854 70 60
E-Mail info@hwp.ch

Rigistrasse 10
6330 Cham
Fon 041/ 781 46 46

Küssnacht am Rigi, 14.11.2006



Publikation:

Öffentliche Auflage vom 27.01.06
26.01.07

bis 27.02.06
26.02.07

Erlass:

Bezirksrat Küssnacht am 13.12.06
14.03.07

mit Beschluss Nr. 620
106

Im Namen des Bezirksamtes:

Der Bezirksammann:

G. Käthli

Der Landschreiber:

V. Tüsch

Genehmigung:

Regierungsrat Kanton Schwyz
mit Beschluss RRB Nr. 676 / 2007

am: 22.5.2007

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landesschatthalter:

J. F. [Signature]

Der Staatsschreiber:

[Signature]



Inhalt:

		Seite
Art. 1	Rechtsgrundlagen	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Zweck	3
Art. 4	Planungsmittel	4
Art. 5	Ausnützungsziffer / Nutzungsübertrag	4
Art. 6	Baubereiche	4
Art. 7	Haupt- und Anbauten	5
Art. 8	Schallschutzbauten	6
Art. 9	Nebengebäude	6
Art. 10	Unterirdische Gebäude	6
Art. 11	Abstände	6
Art. 12	Gestaltungsgrundsätze	6
Art. 13	Erschließung	7
Art. 14	Parkierung	7
Art. 15	Erholungsflächen / Spielplätze	7
Art. 16	Ausnahmen von der Regelbauweise	7
Art. 17	Subsidiäres Recht	8
Art. 18	Inkrafttreten	8

	Art.1
Rechtsgrundlagen	Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und Art. 114 ff. des Baureglementes des Bezirkes Küsnacht (BR) vom 21. Mai 2006 (Inkraftsetzung 1. November 2006) sowie auf Antrag der Grundeigentümerin folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan „GRIBSCH“.
	Art. 2
Geltungsbereich	Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Nr. 1892/500-sit-gp vom 10.01.2006 19.01.2006 gekennzeichnete Gestaltungsplangebiet.
	Art. 3
Zweck	Der Gestaltungsplan will: 1. Der Siedlungsstruktur in Richtung Nordosten (Bürgenstock / Gribisch) durch das Schaffen einer qualitativ hochstehenden Überbauung mit drei Mehrfamilienhäuser, fünf aneinander gebauten Zweifamilienhäuser und zwei Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, einen adäquaten Schlusspunkt setzen. 2. Die anspruchsvolle Topographie dahingehend nutzen, dem Bewohner trotz ‚lärmvorbelastetem Gebiet‘ oberhalb der Bahn und dem Autobahnzubringer, durch Stellung und Lage der Bauten beste Wohnqualität in Bezug auf Ruhe und Aussicht bieten zu können. 3. Durch eine verdichtete Bauweise eine erschwingliche, speziell Familien- und kinderfreundliche Wohnsituation schaffen. 4. Die Bauten bezüglich Lage, Grösse und Stellung festlegen. 5. Die generelle Anordnung der Aussenanlagen und Freiräume (Grünflächen, Wege, Wohnstrasse, Spielplätze, etc.) bestimmen. 6. Die Verkehrs-, Wegführungs-, und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln. 7. Durch Umschichtung des Aushubmaterials innerhalb des Gestaltungsplangebietes anstelle dessen ‚Abtransport und Deponie‘, dem ursprünglichen ökologischen Gedankengut (Beziehung der Bestandteile der Natur zu ihrer gewachsenen Umwelt) gerecht werden. 8. Den Energieverbrauch mit einem dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Energiekonzept steuern.

Art. 4

Planungsmittel

1.

Der Gestaltungsplan beinhaltet zwei Arten von Planungsmitteln:

- Verbindliche
- Richtungsweisende

2.

a) Verbindliche Planungsmittel vom 19.01.2006:

Gestaltungsplan:

- GESTALTUNGSPLAN: Situation M. 1:500, Nr. 1892/500-sit-gp
- GESTALTUNGSPLAN: Ansichten/Schnitte M. 1:500, Nr. 1892/500-GP2-fs

b) Verbindliche Planungsmittel vom 14.11.2006:

Sonderbauvorschriften (SBV)

3.

a) Richtungsweisende Planungsmittel vom 19.01.2006:

Richtprojekt mit den Plänen:

- GRUNDRISS EBENEN -2, M. 1:200, Plan Nr.1892-200-richtprojekt-E-2
- GRUNDRISS EBENEN -1, M. 1:200, Plan Nr.1892-200-richtprojekt-E-1
- GRUNDRISS EBENEN 0, M. 1:200, Plan Nr.1892-200-richtprojekt-E0
- GRUNDRISS EBENEN 1, M. 1:200, Plan Nr.1892-200-richtprojekt-E1
- GRUNDRISS EBENEN 2, M. 1:200, Plan Nr.1892-200-richtprojekt-E2
- GRUNDRISS EBENEN 3, M. 1:200, Plan Nr.1892-200-richtprojekt-E3
- ANSICHTEN UND SCHNITTE HÄUSER A, M. 1:200,
Plan Nr.1892-200-richtprojekt-fsA
- ANSICHTEN UND SCHNITTE HÄUSER B, M. 1:200,
Plan Nr.1892-200-richtprojekt-fsB
- Lärmgutachten

b) Richtungsweisende Planungsmittel vom 14.11.2006:

Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan

Art. 5

Ausnützungsziffer / Nutzungsübertrag

1.

Die Ausnützungsziffer wird für die Zonen WL und W2A um 0.05 erhöht.

2.

Die Nutzungsverteilung im GP-Perimeter zwischen den Zonen WL und W2A ist innerhalb der Baubereiche und Mantellinien und unter Wahrung des Zonencharakters möglich.

Art. 6

Baubereiche

Das GP-Konzept sieht 13 Baubereiche für Hauptbauten vor:

- die Baubereiche A1, A2, A3, A4 und A5 (blau)
- die Baubereiche B1, B2, B3, B4, B5 und B6 (rot)
- die Baubereiche C1 und C2 (grün)

sowie 9 Baubereiche für Anbauten, Parkierung und Schallschutzmassnahmen:

- die Baubereiche a1, a2, a3, a4 und a5 (hellblau)
- die Baubereiche b1, b2 und b3 (hellrot)
- der Baubereich d (gelb)

Art. 7

Haupt-/Anbauten

1.

Die Situierung und Anordnung der **Hauptbauten** (A1, A2, A3, A4 und A5 sowie B1, B2, B3, B4, B5 und B6) sind mittels maximalen Baubegrenzungs- und Mantellinien im Grundriss, Schnitt und Ansicht definiert.

2.

Nebst der vertikalen Staffelung, welche durch die Definition der maximalen Höhenkoten definiert ist, (Baubereiche A und B) ist auch ein horizontaler Versatz der Bauten B1 zu B2, B3 zu B4 und B5 zu B6 erwünscht. Um dies zu gewährleisten sind die Bauten analog den zugehörigen Baufeldern zu versetzen. Der Minimale Versatz der Bauten beträgt 2.0 m.

3.

Der Baubereich B2 wird durch die Zonengrenze geteilt. Der südliche, grössere Teil des Baubereiches liegt innerhalb der Zone W2A, der nördliche Teil innerhalb der Zone WL. Um das Gesamt-Erscheinungsbild zu wahren, und der Topographie gerecht zu werden, ist für einen einzelnen Fassadenteil, welcher zu einem Drittel in der Zone WL liegt, ein Mehrhöhenzuschlag zu gewähren. Die geforderte Mehrhöhe beträgt max. 2.5 m.

4.

Für die Situierung der Bauten der Baubereiche C1 und C2 ist lediglich das Baufeld im Grundriss definiert. Die Höhenausdehnung richtet sich nach Art. 72 BR. Es wird deshalb auf eine Vermassung (Höhenausdehnung) der 'Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen' im Richtprojekt verzichtet.

5.

Für die Baubereiche A und B gilt: von den jeweils festgelegten EG-Koten darf um maximal 1.0 m abgewichen werden, wobei die Mantellinien bestehen bleiben.

6.

Die Höhenlage der Anbauten der Baubereiche a1, a2, a3, a4 und a5 sind den definierten EG-Koten der zugehörigen Baubereiche für die Hauptbauten A1, A2, A3, A4 und A5 anzugleichen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Anbauten beträgt ab der jeweiligen EG-Kote des zugehörigen Hauptbaus 6.0 m. Für die Baubereiche a1, a2, a3, a4 und a5 gilt: von den zugehörigen EG-Koten darf um maximal 1.0 m abgewichen werden.

7.

Die Höhenlage der Bauten der Baubereiche b1, b2 und b3 definiert sich aus den EG-Koten der zugehörigen Baubereiche für die Hauptbauten wie folgt: $EG\ B1 - 3.0\ m = EG\ b1$; $EG\ B3 - 3.0\ m = EG\ b2$; $EG\ B5 - 3.0\ m = EG\ b3$. Von den so berechneten Koten für die Baubereiche b1, b2 und b3 darf um maximal 1.00 m abgewichen werden

8.

Dachaufbauten, technisch bedingte Dachaufbauten und Balkone dürfen die Baubegrenzungslinien im Rahmen von § 60 PBG überragen.

Art. 8

Schallschutzbauten

Im Baubereich d sind Schallschutzmassnahmen gemäss Lärmgutachten zu realisieren. Diese sollen sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen und die gesetzlichen Abstände einhalten. Im Baubereich d sind zwischen den Schallschutzanlagen und den Bauten der Baubereiche A1 bis A5 auch Bauten und Anlagen für Freizeitnutzungen zulässig. Weiter sind Einfriedungen aller Art zwischen den einzelnen Baubereichen (A1 zu A2, A2 zu A3, A3 zu A4 und A4 zu A5) als Sichtschutz bis auf eine Höhe von max. 2.0 m ab dem gestalteten Terrain erlaubt.

Art. 9

Nebenbauten

Für Nebenbauten gilt Art. 40 BR.

Art. 10

Unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten gilt Art. 40 BR.

Art. 11

Abstände

Die internen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände werden mit diesem Gestaltungsplan aufgrund der definierten Baubegrenzungslinien festgelegt. Nach Aussen gelten die Masse nach BR.

Art. 12

Gestaltungsgrundsätze

1.

Die Gliederung der Bauten der Baubereiche A1 bis A5 sowie jene der Baubereiche B1 bis B6 hat sich anhand des Richtprojektes zu orientieren. Abweichungen sind zulässig, sofern sie dem Gesetz und dem verbindlichen Inhalten des Gestaltungsplanes nicht widersprechen.

2.

Sämtliche Bauten der Baubereiche A1 bis A5, B1 bis B6 sowie C1 und C2 sind mit begrünten Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszubilden.

3.

Die Bauten der Baubereiche A1 bis A5 (Lärmvorbelastetes Gebiet) sind ostseitig gemäss Richtprojekt mit Schallschutzverglasungen innerhalb des Baubereiches d zu schützen. Die Schallschutzbauten sind einheitlich zu gestalten.

4.

Für die Anbauten resp. Fahrzeugunterstände der Baubereiche a1 bis a5 ist ein feingliedriges Erscheinungsbild anzustreben.

5.

In den Baubereichen b1 bis b3 haben sich die Gestaltung und die Gliederung der Bauten anhand des Richtprojektes zu orientieren, jedoch in Abhängigkeit der nach BR zu erstellenden Parkplätze. Die Bauten sind mit begehbaren oder begrünten Flachdächern auszubilden.

6.

Die Gestaltung der Bauten der Baubereiche C1 und C2 hat sich typologisch am Richtprojekt der Baubereiche A und B zu orientieren.

7.

Die definitive Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren detailliert aufzuzeigen und festzulegen. Insbesondere die Neugestaltung des Terrains infolge der Umschichtung des Aushubmaterials innerhalb des Perimeters.

Art. 13

Erschliessung

1.

Die Erschliessung der Einstellhallen erfolgt ab dem Gribsweg, getrennt von den Hauszugängen.

2.

Die Haupterschliessungsstrasse ist als Wohnstrasse ausgebildet, die einzelnen Engpässe bewusst als Verkehrsberuhigung eingesetzt. Die Bereiche zwischen den Zugängen und Zufahrten sind soweit sinnvoll zu begrünen.

3.

Der öffentliche Fussweg zur Bahnunterführung im Osten bleibt gewahrt und wird via Wohnstrasse zur Bürgenstockstrasse geführt. Soweit notwendig oder sinnvoll wird er in Zuge der Terrainmodellierung umgeleitet und neu gestaltet.

4.

Die Häuser C1 und C2 werden von der Bürgenstockstrasse her erschlossen.

Art. 14

Parkierung

Die Parkierung erfolgt grösstenteils in Einstellhallen unter Terrain (Baubereiche b1 bis b3). Weitere Parkierungsmöglichkeiten bieten die Anbauten der Baubereiche a1 bis a5. Für die Baubereiche C1 und C2 wird die Parkierung offen oder geschlossen gem. BR im Zufahrtsbereich ab der Bürgenstockstrasse gelöst. Die Bemessung der Pflichtparkplätze inkl. der Besucherparkplätze richtet sich nach Art. 28 ff. BR und ist Bestandteil der Baueingabe.

Art. 15

**Erholungsflächen /
Spielplätze**

Nebst der Wohnstrasse welche in sich als idealer Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann sind je ein separater Kinderspielplatz westlich des Baubereiches B6 und nordöstlich des Baubereiches A5 zu erstellen.

Art. 16

**Ausnahmen von der
Regelbauweise**

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulässig:

a)

Aufhebung der internen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

b)

Überschreitung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse in der Zone W2A

- c)
Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe des Fassadenteils der Südwestfassade des Baubereiches B2, welcher in der Zone WL liegt, im Rahmen der definierten Mantellinie.
- d)
Überschreitung der zulässigen Gebäudelängen in der Zone W2A.
- e)
Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05 in den Zonen WL und W2A.
- f)
Nutzungsverteilung im GP-Perimeter zwischen den Zonen WL und W2A.

Art. 17

Subsidiäres Recht

Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelangt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht (BR) vom 21. Mai 2006 (Inkraftsetzung 1. November 2006), 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 'GRIBSCH', 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

Parzellen – Nummer:

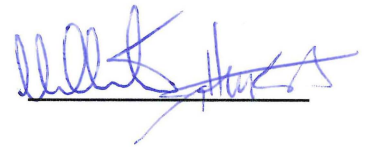
Parzelle Nr. 2221

Grundeigentümer:

Christen AG
Bauunternehmung & Gartenbau
Alte Zugerstrasse 14
6403 Küssnacht am Rigi

Unterschrift:

Küssnacht am Rigi, 14.11.2006



Architekt:

HWP Architekten AG
im Boden 1
6403 Küssnacht am Rigi

Unterschrift:

Küssnacht am Rigi, 14.11.2006

