

Gestaltungsplan Parz. 2410 Haltikon

Sonderbauvorschriften

Grundeigentümer:

U. + H. Hälti
Haltikon 7
6403 Haltikon

Bauherr:

Walter Brändle-Brunner
Grepperstrasse 41
6403 Küssnacht am Rigi

Architekt:

Alex Burger
Architekt
Seeplatz 4a
6403 Küssnacht a.R.
Mitarbeit : Heinz Rihs, Architekt

Grundeigentümer:

Bauherr:

Architekt:

Küssnacht / Haltikon 10. Sept. 2008

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom

15.10.2008 / Nr. 522

6403 Küssnacht a/R

BEZIRK KÜSSNACHT AM RIGI

Der Bezirksammann

Der Landschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr. 380

vom 7. April 2009

6430 Schwyz



Der Landammann

Der Staatsschreiber

Bauvorschriften

Ausnützung und Ueberbauung

Parzelle 2410	Gewerbezone G Haltikon	Grundstückfläche	2'577 m ²
Ausnützungsziffer			frei
Max. Ueberbauungsziffer bei Gestaltungsplan			50%
Max. zulässige Ueberbauung			1'288.5 m ²
Projektierte Ueberbauung	Richtprojekt		1'212.0 m ²
Zulässige Gebäudehöhe			10.00 m
Zulässige Gebäudelänge (gemäss Zonenvorschrift BauR.)			60.00 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. 2410 Haltikon*.

Zweck

Art. 2

Der Zweck des GP besteht darin, eine Gewerbehalle mit Wohnungen zu realisieren. Die Wohnungen sind für betriebsnotwendiges Personal und Hauswart vorzusehen. Im wesentlichen zeichnet sich die Ueberbauung durch folgende Punkte aus:

- Durch verdichtetes bauen sparsamer Umgang mit der Resource Land.
- gute Einfügung in die Umgebung.
Gemäss BauR. Art. 82 Abs. 1
- gutes Gesamtbild mit qualitativ hoher architektonischer und farblicher Gestaltung.
- gut besonnt, mit sehr gutem Komfort für die Wohnungen.
- mehrheitlich unterirdische Parkierung.
- Oekologisch und energetisch zukunftsgerichtete Technik und aktives Energiesparen.
- Passives Energiesparen im Bereich Wohnungen

Geltungsbereich

Art. 3

Die Sonderbauvorschriften gelten für den Gestaltungsplanperimeter gemäss Situation / Gestaltungsplan M. 1:500 Nr. 099/444

Planungsmittel

Art. 4

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

Dokumentation mit :

Verbindliche Planungsmittel

- Situation Gestaltungsplan 1:500 Nr. 099/444 vom 10.09.2008
 - Situation Verkehr /Parkierung 1:500 Nr. 098/444 vom 10.09.2008
 - Richtfassaden mit verbindlichen Mantelbaulinien
Nr. 105/444 vom 10.09.2008
Nr. 106/444 vom 10.09.2008
 - Sonderbauvorschriften vom 10.09.2008
 - Dienstbarkeitsvertrag vom 04.07.2008
- Zwischen: *Schilliger Holz AG*
Walter Ulrich
UH Halti GmbH
Einfache Gesellschaft Walter Ulrich/Franz Hegglin
Walter Brändle

Orientierende Planungsmittel:

Richtprojektpläne :

- Schemagrundriss UG mit Autoeinstellhalle 1:200 Nr. 100/444 vom 10.09.2008
 - Schemagrundriss EG mit LKW-Halle + Werkstatt 1:200 Nr. 101/444 vom 10.09.2008
 - Schemagrundriss ZG Zwischengeschoß 1:200 Nr. 102/444 vom 10.09.2008
 - Schemagrundriss OG mit Wohnungen 1:200 Nr. 103/444 vom 10.09.2008
 - Schemaschnitte A-A + B-B 1:200 Nr. 104/444 vom 10.09.2008
 - Schemafassaden N + O 1:200 Nr. 105/444 vom 10.09.2008
 - Schemafassaden S + W 1:200 Nr. 106/444 vom 10.09.2008
- Alle Fassaden mit verbindlichen Mantelbaulinien
- Arbeitsmodell 1:500

Verkehrerschliessung Art. 5

Die Erschliessung für LKW + Motorfahrzeuge hat via Haltikerstrasse zu erfolgen.

Für den Fussgängerverkehr ist ein interner Fussweg zur Verfügung zu stellen.

Die gesetzlich geforderten Abstellplätze sind unterirdisch zu erstellen.

Unterirdisch ist ein behindertenkonformer Abstellplatz vorzusehen.

Für Besucher sind oberirdische Abstellplätze vorzusehen.

Sie sind richtungsweisend in der Situation / Verkehr 1:500 Nr. 098/444 dargestellt.

Ein Besucherparkplatz ist behindertenkonform zu erstellen.

Bauzone

Art. 6

Das Planungsgebiet ist der Gewerbezone G Haltikon zugeordnet.

Ausnahmen

Art. 7

Folgende Abweichungen von den Bauvorschriften sind zulässig:

- Zulässigkeit für Wohnungen im Rahmen der Richtprojekt-Pläne
- Grenz- und Näherbaurechte sowie Ueberfahrtrechte sind gemäss Dienstbarkeitsverträgen geregelt.

Definition der Bauten

Art. 8

Hauptbauten sind gemäss Baufeld und Mantellinie definiert.

Die in der Situation Gestaltungsplan 1:500, Nr. 099/444 dargestellten Bauten sind nur richtungsweisend.

Vorbauten sind über die Fassade von Hauptbauten vorspringende Bauteile.

Nebenbauten sind eingeschossige, unbewohnte Kleinbauten gemäss BauR. Art. 40.

Unterirdische Bauten richten sich nach BauR. Art. 40.

Basiskoten

Art. 9

Die Basiskoten (EG) sind auf +/- 0.50 m festgelegt.
+/- 0.00 FB EG = 524.30 m. ü. Meer
Die definitive Fixierung erfolgt mit der Baueingabe.

Baulinien

Art. 10

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

Es dürfen nach Art. 38 Abs.2 BauR und vorbehaltlich Art. 7:

- Vorbauten, Vordächer und Dachvorsprünge die Baulinien um max. 1.50 m überschreiten, jedoch immer unter Einhaltung der Parzellengrenze.
- Nebenbauten ausserhalb der Baulinien erstellt werden.
- Unterirdische Bauten dürfen ebenfalls ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

Kubische Gliederung

Art. 11

Einheitlich ist eine Bauweise mit Flachbedachung vorzusehen mit extensiver Begrünung.
Dächer von Haupt- und Nebenbauten sind deshalb als Flachdächer auszubilden.

Fassadengliederung

Art. 12

Die Fassadengliederung hat das einfache klare räumlich-konstruktive Konzept nach aussen aufzunehmen.
Die Fassaden sind durch Vordächer, Vorbauten und entsprechende Fensterteilung zu strukturieren.

Materialisierung

Art. 13

Die Materialisierung ist mit dem Baugesuch einzureichen und hat die Vorgaben nach Art.82, Abs.3 BauR zu erfüllen bezüglich Orts- und Landschaftsbild.

Eingangs- und Bürotrakt sowie das Obergeschoss als Wohngeschoss sollen bei der Fassadenstruktur und bei der Farbwahl die differente Nutzung auch nach aussen dokumentieren.

Oekologie und Energetik

Art. 14

Es ist mit dem Baugesuch ein Entwässerungskonzept einzureichen in dem die erforderlichen Retentionsmassnahmen aufgezeigt werden.

Spielplätze, Parkplatzfelder, Wege müssen mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.

Als Energiequelle ist Holzschnitzel, Pellets oder Erdsonden auf der Basis eines geologischen Gutachtens vorzusehen.

Minergiestandart mit kontrollierter Lüftung für die Wohnungen ist auszuweisen.

Zentrale Zusammenfassung der Entsorgungsstelle mit sep. Containerstandplatz für Müllentsorgung und Grünabfuhr.

Immissionen

Art. 15

Die gestützt auf Art. 7 SBV zulässigen Wohnungen sind mit ihren Wohn- und Schlafräumen zur Hauptsache nach Süden auszurichten, abseits von Strasse, Gewerbe und Industrie.

Minergiestandart und kontrollierte Lüftung tragen zum Schutz vor Immissionen bei und sind gemäss Art. 14 SBV vorgeschrieben.

Farbgebung

Art. 16

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

Das definitive Farb- und Materialkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Terrainveränderungen

Art. 17

Terrainveränderungen haben sich weitgehend dem gewachsenen Terrainverlauf anzupassen.

Aufschüttungen sind nur im Bereich des Kinderspielplatzes örtlich bis maximal 2.50 m über das gewachsene Terrain zulässig.

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 sehr

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 des Kinderspielplatzes muss mit der Baueingabe eingereicht werden. Er hat dem BauR. Art. 18 zu entsprechen. Erholungsflächen für Erwachsene müssen nicht ausgewiesen werden.

Die Nutzung des Kinderspielplatzes ist verbindlich.

Der vorhandene Baumbestand zur Haltikerstrasse ist sinngemäss in seiner Wirkung als Abschluss zur Haltikerstrasse zu ersetzen.

Die Baumbepflanzung ist deshalb richtweisend im Gestaltungsplan eingetragen.

Für Hecken und Bäume sind einheimische Sorten zu wählen.

Diverses

Art. 20

Näher – und Grenzbaurechte werden in Dienstbarkeitsverträgen festgehalten.

Der Kanalisationsanschluss der Parzelle 2410 erfolgt über die vorhandene Gemeindekanalisation.

Es ist mit dem Baugesuch ein Entwässerungskonzept einzureichen in dem die Versickerungsbereiche und Retensionsmengen dargestellt werden.

Inkrafttreten

Art. 21

Diese Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes *Parz. 2410 Haltikon*, durch den Regierungsrat in Kraft.