

EINGEGANGEN - 06. Dez. 2002

HANS BRANDENBERG

Architektur und Planung

Interbauprojekt ag

Dorfplatz 1
6405 Immensee
Tel: 041/ 854 80 54
Fax: 854 80 55

An Bauamt und Baukommission
des Bezirkes

6403 Küssnacht am Rigi

Immensee, 18.11.2002 WE/gestneu

HAUSMATT Gestaltungsplan auf GBP-Nr. Teile von 112, 3831 sowie 518

Aenderung Gestaltungsplan "HOFMATT"

Erläuterungsbericht
Baubeschrieb der Anlage

Grundeigentümer GBP Nr. 112 + 3831 Josef Ehrler, Hausmatt 21, Immensee
Tel. 041/ 850 34 20

Grundeigentümer GBP Nr. 518 Willy Ehrler, Chriesiweg 21, Immensee
Maria Wittmer, Chriesiweg 23, Immensee
Tel. 041/ 728 78 70

Bauherrschaft: HOFMATT Immobilien AG, Chriesiweg 21, 6405 Immensee
Tel. 041/ 728 78 70

30 Tage öffentlich aufgelegt vom:

13.12.02 bis 27.01.03

vom Bezirksrat erlassen am 19.02.2003/ BzRB Nr. 82/2003

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

[Signature]

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 567..... am 30. April 2003
Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

[Signature]

[Signature]



Art. 1a (zu Art. 1) des GP 1/2000

Rechtsgrundlagen Der Bezirksrat hat den Gestaltungsplan Nr. 1/2000, HOFMATT mit dem BzRB Nr. 1081/2000, am 24.Mai 2000 bewilligt. In der Zwischenzeit wurde durch den gleichen Bezirksrat die Adresse des Gebietes und der Erschliessungsstrasse auf HAUSMATT geändert, sodass heute diese Bezeichnung Gültigkeit hat.

Art. 2a (zu Art. 2)

Geltungsbereich Die Aenderungen gelten für die 2. Etappe der Häuser, inkl. der Einstellhalle, für den im Situationsplan 1:500 und im Grundbuchplan 1:1000 unveränderten Perimeter.

Art. 3a (zu Art.3)

Bestandteile Verbindliche Pläne und Unterlagen

- * Grundbuchplan Mst. 1:1000 vom 18.11.2002, Büro HSK
- * Situation ALT + NEU 1:500 vom 18.11.2002, Häuser 6-12
- * Situation Mst. 1:500 Vermassung
- dito Mst. 1:500 Erschliessung
- dito Mst. 1:500 Umgebung
- * Konzept + Schnitte 1:200 mit verbindlichen Koten der Häuser 6-12, analog 2 und 4

Orientierende Unterlagen

- * Erläuterungsbericht
- * Baubeschrieb der Anlage

Art. 4a (zu Art. 5)

Aenderungen und Ergänzungen Verschiebung der neuen Bauten, insbesondere Haus Nr. 8. Für das Gestaltungsplangebiet Alt + Neu gilt die im Kernzonenplan eingetragene Gebäudegrundfläche von total 1'490 m², die unverändert eingehalten ist. Der Rest von 900 m² ist Gegenstand der Aenderung, der neu aufgeteilt und zugeordnet wurde.

Die neuen Flächen betragen: (auf dem Plan ersichtlich)

1. Etappe		2. Etappe	
berechnet 580, ausgef. 576 m ²		neuer Rest = 914 m ²	
Hausmatt 2 =	288	Haus 6 =	162
Hausmatt 4 =	288	Haus 8 =	232
		Haus 10 =	288
		Haus 12 =	232

Die Platzierung der Bauten wurde optimiert. Vor allem das Haus Nr. 6 ist von der Nachbargrenze weg, auch auf 5 m Grenzabstand gesetzt worden. Die Länge des Hauses wurde korrigiert und beträgt noch 13.80 m. Dadurch musste das Haus Nr. 8 in Lage und Länge angepasst werden.

Art. 5a (zu Art. 5)

Baubereiche und
Positionierung
der Bauten

Die Situierung der Bauten richtet sich in erster Linie nach den Grenzabständen und dem Gebäudeabstand von 10 m. In den Grenzabstand des BauR. dürfen Balkone, Erker usw. bis 1.5 m über den Baubereich hinausragen.

Die Grösse der Einstellhalle mit 20 Autos ist vom best. Gestaltungsplan übernommen, jedoch innerhalb der Freifläche, zwischen die Häuser platziert worden. Die zusätzliche Ecke zwischen Haus 8+12 ist im Terrain eingebettet und nach Abschluss nicht sichtbar.

Art. 6a (zu Art. 6)

Ausnützung
Ueberbauungsmasse

Das gemäss den Vorschriften der Kernzone I zulässige Gebäudevolumen ist voll ausnützbar. Für diese Bauten innerhalb der Kernzone, sind die Ueberbauungsmasse in Art. 64 wie folgt festgehalten:
- Geschosszahl: 4 Vollgeschosse, wovon das oberste als Dachgeschoss auszubilden ist.
- Gebäudehöhe: 9 m ab Terrain/ First 15 m

In der 1. Etappe 2+4, durfte die Gebäude- und Firsthöhe gemäss dem verbindlichen Schnittplan etwas überschritten werden. Für die neuen 4 Häuser möchte die Bauherrschaft von dieser Ausnahme ebenfalls Gebrauch machen.

Art. 7a (zu Art. 7)

Grenzabstand
Gebäudeabstand

Gegenüber dem Perimeter ist der reglementarische Grenzabstand, halbe Gebäudehöhe, eingehalten. (Im Plan 5 m) Der Abstand zwischen den Bauten ist im Plan vermassst.

Art. 8a (zu Art. 8

Gestaltung

In Anlehnung an die 1. Etappe sind die Bauten auch mit einem Ziegeldach von 45 Grad alter Teilung geplant. Die Dachausbauten und die Dachfenster werden in gleicher Art und Weise ausgeführt. Teilweise ist eine 2. Stufe darüber geplant.

Art. 9a (zu Art. 9)

Erschliessung

Die Zufahrt zum Areal erfolgt über die neue Hausmattstrasse, die durch den Grundeigentümer um weitere 70 m nach Osten verlängert wird. Die Einfahrt zur Halle erfolgt ab dem unteren Ende der neuen Strasse. Ferner wird zwischen den beiden Etappen eine zusätzliche Einfahrt erstellt, die näher an die Bauten 6+8 heranführt und von Feuerwehr und Rettungswagen benützt werden kann. 4 weitere Garagen sowie der Hof werden damit erschlossen.

Art. 10a (zu Art. 10)

Umgebung

Für die Begrünung der allgemein nutzbaren Freiflächen, Strassen und Wege sind aufeinander abgestimmte Bepflanzungen vorgesehen. Sie lehnen sich an, an die 1. Etappe. Spielflächen und Hof entsprechen dem Baureglement. Die im Umgebungsplan festgelegten hochstämmigen Bäume sind das Grundgerüst und können in ihrer Lage örtlich verschoben werden.

Art. 11a (zu Art. 11)

Baureglement
Küssnacht

Soweit in diesem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes für den Bezirk Küssnacht am Rigi.

Mit Ausnahme der Kotten- und der Gebäudehöhe, die gemäss Art. 6a um 1 Meter erhöht wird, und durch das Niveau der Kanalisation (Fäkalwasser) notwendig ist, werden keine Ausnahmen gegenüber dem Baureglement Küssnacht beantragt.

6405 Immensee, 18.11.2002

Grundeigentümer GBP Nr. 112 und 3831

.....
Josef Ehrler

Grundeigentümer GBP Nr. 518

.....
Willy Ehrler
mit Vollmacht, Maria Wittmer

Planverfasser und Architekt

.....
Hans Brandenburg

Grundeigentümer der 1. Etappe

siehe Kenntnisnahme und
Unterschriften auf sep. Beiblatt

Beilageblatt/ Anhang zu Seite 4

Durch den Verkauf der Wohnungen auf GBP Nr. 3831 sind Unterschriften zu dieser Aenderung notwendig.

Diese sind auf diesem separaten Blatt dokumentiert !

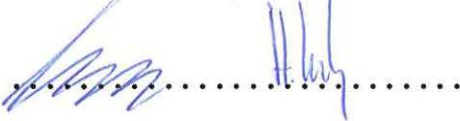
Die Käufer, bzw. neuen Gesamteigentümer der Parzelle 3831 haben als Eigentümergemeinschaft "Hausmatt 2+4" Kenntnis von der Aenderung des Gestaltungsplanes 1/2000, insbesondere von der Verschiebung der Bauten Hausmatt 6 bis 12 und der neuen Aufteilung der EG-Grundflächen.

Hausmatt 2

Eveline Kirchhofer



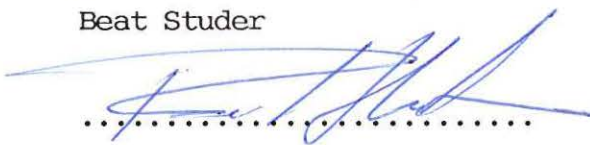
Paul u. Hildegard Lutz



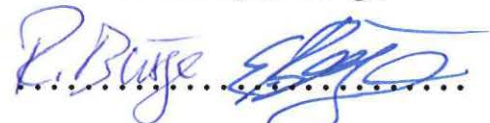
Paul Blaser u. Beatrice Steiner



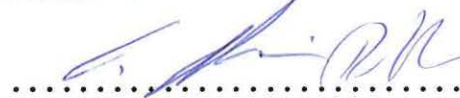
Beat Studer



Roman u. Evelyne Bürge



Patrik u. Daniela Meier



Clemenz Niederberger



Hausmatt 4

Hofmatt Immobilien AG



Daniel Krebs



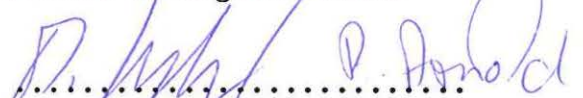
Herbert u. Sheryl Bünter



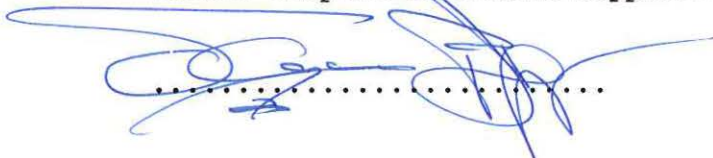
Norbert Ehrler



Marcel u. Regula Arnold



Thomas Campana u. Priska Doppmann



Konrad u. Renate Zemp

